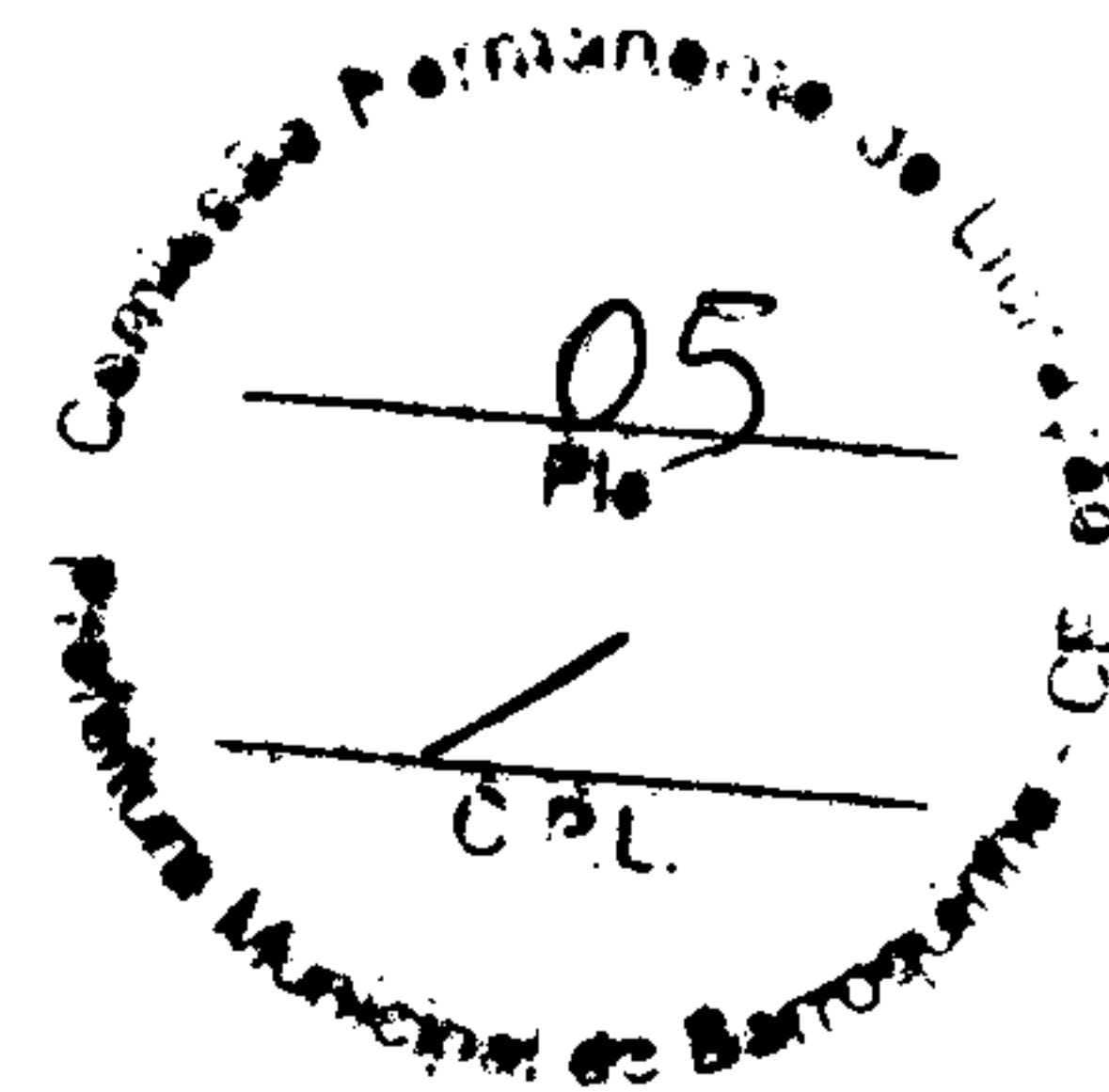




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 12

Data do Laudo: 02/03/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: FRANCIVALDO FERREIRA CARNEIRO

CPF: 271.697.938-30

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 061225735-5

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **ALMOXARIFADO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE**

03. OBJETO DO TRABALHO:

Avaliação do terreno

Avaliação do imóvel na condição da obra concluída

Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: AVENIDA DIAMANTINA VERAS, S/N

Bairro: CENTRO

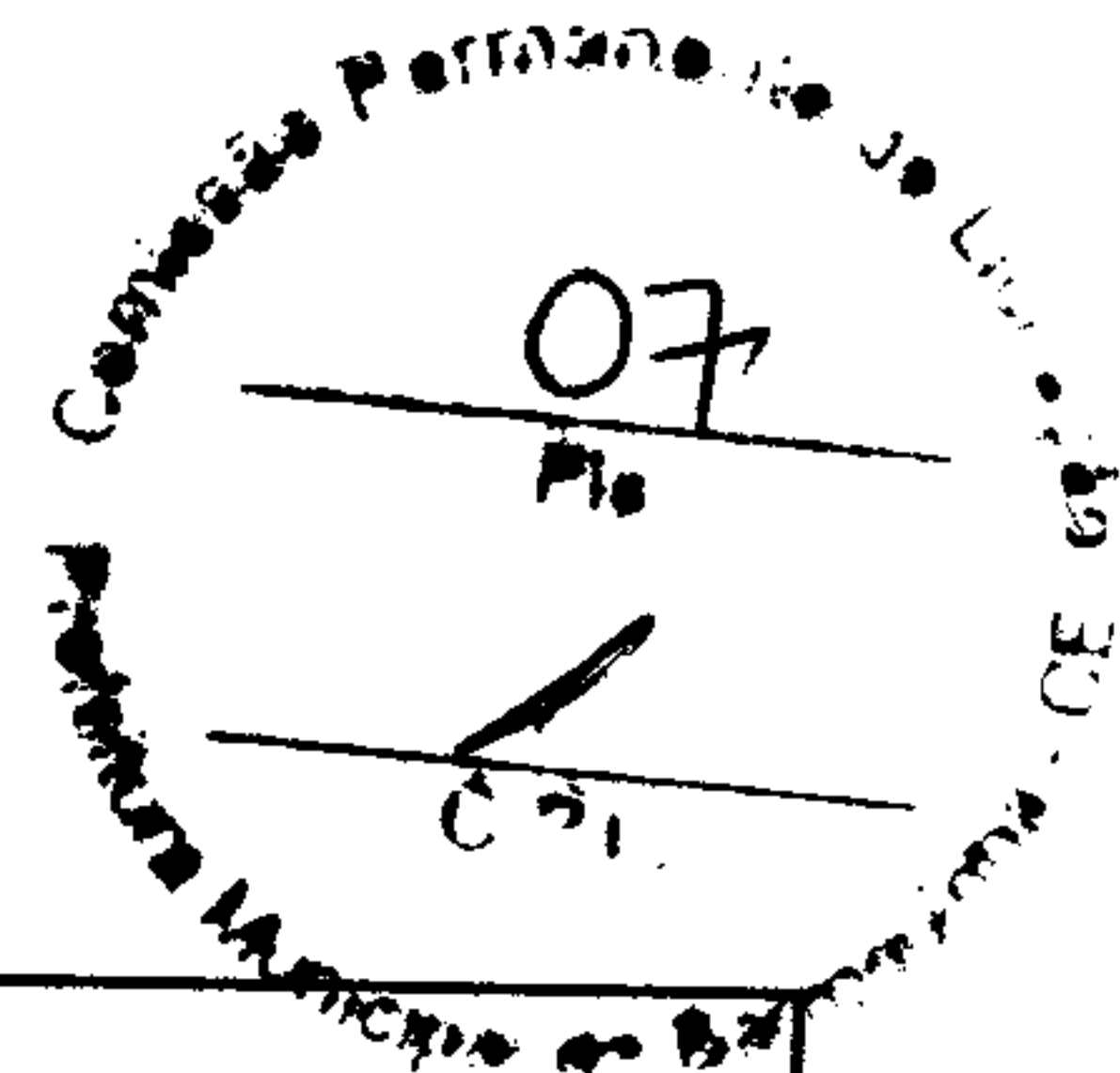
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.01'22.75"(S) Longitude -41.0748.48" (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

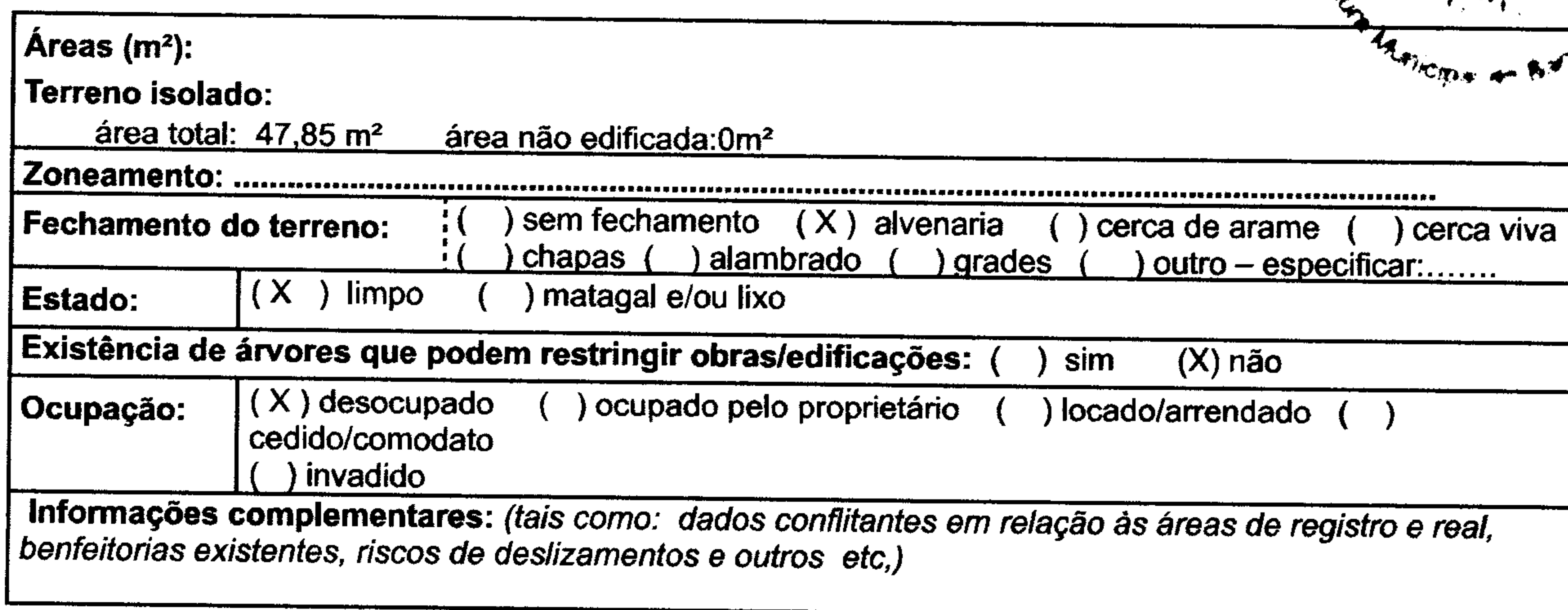


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outros ☒ fossa séptica ☐ ar condicionado ☐ calefação ☐ lareira ☐ reservatório enterrado
Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor	
Fachadas:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura	
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – especificar:	
Cobertura:	☒ cerâmica ☐ fibrocimento ☒ madeira ☐ pedra ☐ vegetal ☐ outra(s) – especificar:.....	
Fundações:	☐ sapata isolada ☐ sapata corrida ☐ radier ☒ pedra argamassada ☐ profundas – especifique:	
Fechamento do terreno:	☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:.....	
Iluminação natural:	☐ ruim ☐ regular ☒ boa	
Concepção arquitetônica:	☐ ruim ☒ normal ☐ inovador	
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino	
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)		

07. VISTORIA:

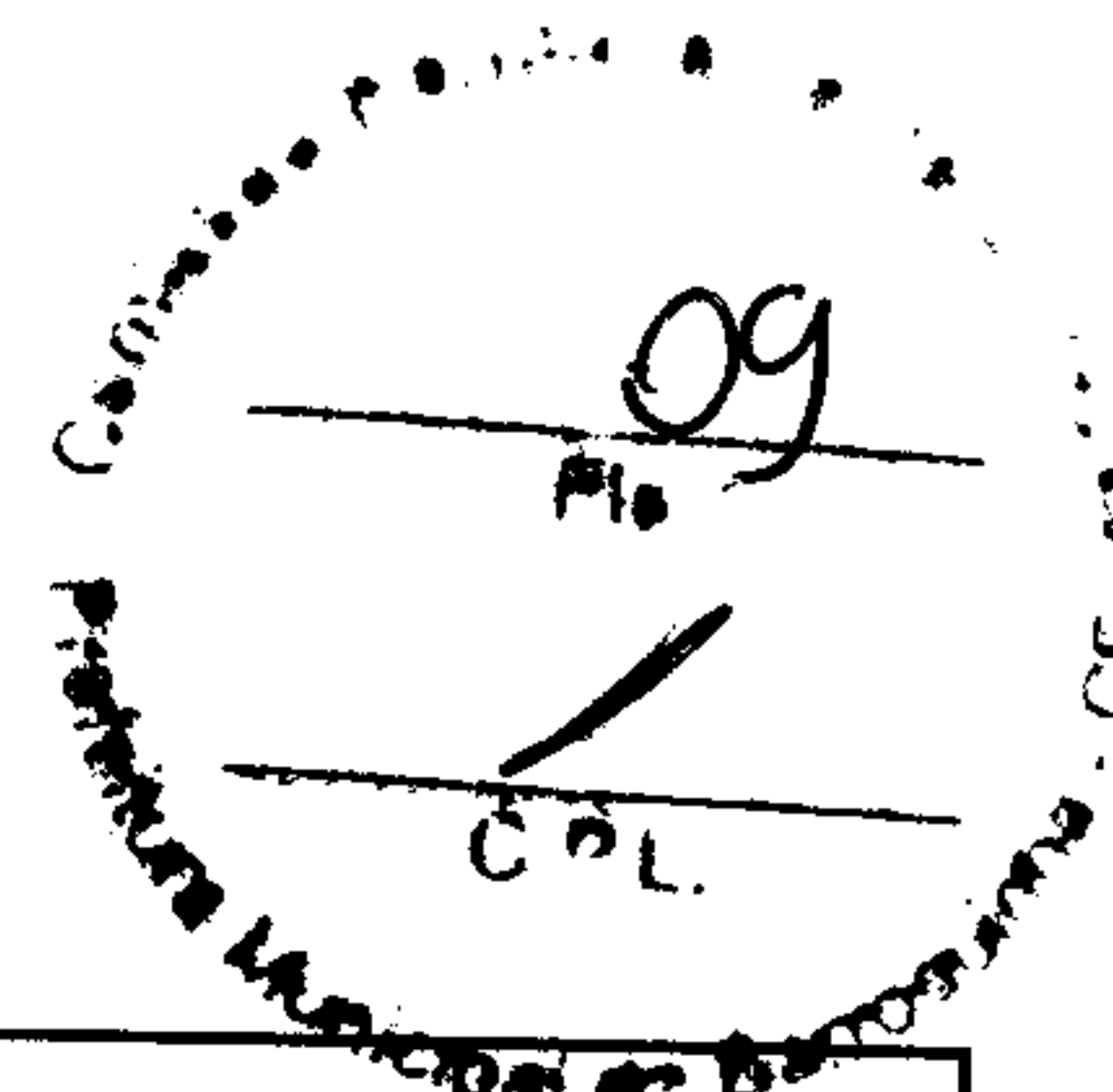
07.1	Data da vistoria: 02/03/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 3,00 - lateral direita: 15,95 - lateral esquerda: 15,95 - fundos: 3,00	Topografia: ☒ plano ☐ auge > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					



08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

Desempenho do mercado:	() recessivo	(X) normal	() aquecido
Número de ofertas:	(X) baixo	() médio	() alto



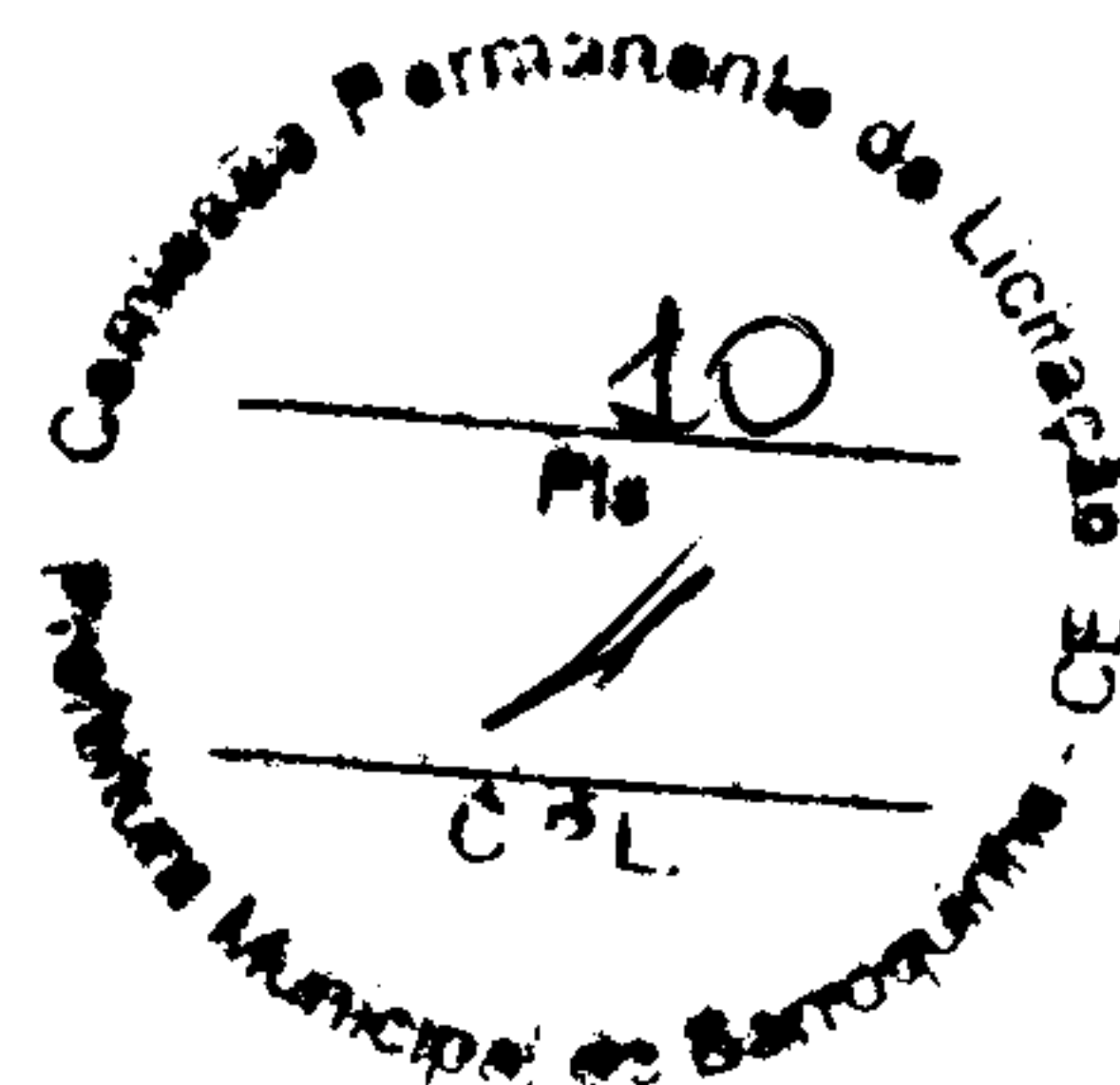
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ baixa, superior a 6 meses	☐ média, entre 3 e 6 meses	☐ alta, inferior a 3 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, presídios, aeroportos, engarrafamentos, cemitérios, viadutos, fontes de poluição diversas; problemas de infraestrutura urbana etc.)			

09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

9.1 Metodologia(s) empregada (s): ☐ – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação
Precisão:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação
Parecer técnico: ☒ sim ☐ não				
Justificativa:				
9.3 Resultado da avaliação e data de referência				
Valor de Mercado (R\$): 56.334,99				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00				
Data de referência: JANEIRO/2026				
Informações complementares:				

10. CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros? ☒ não ☐ sim (justifique)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (cite e justifique)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 02 DE MARÇO DE 2026

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
08363

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363, O=ICP-Brasil, OU=AC
SingularID Múltipla
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.3.0

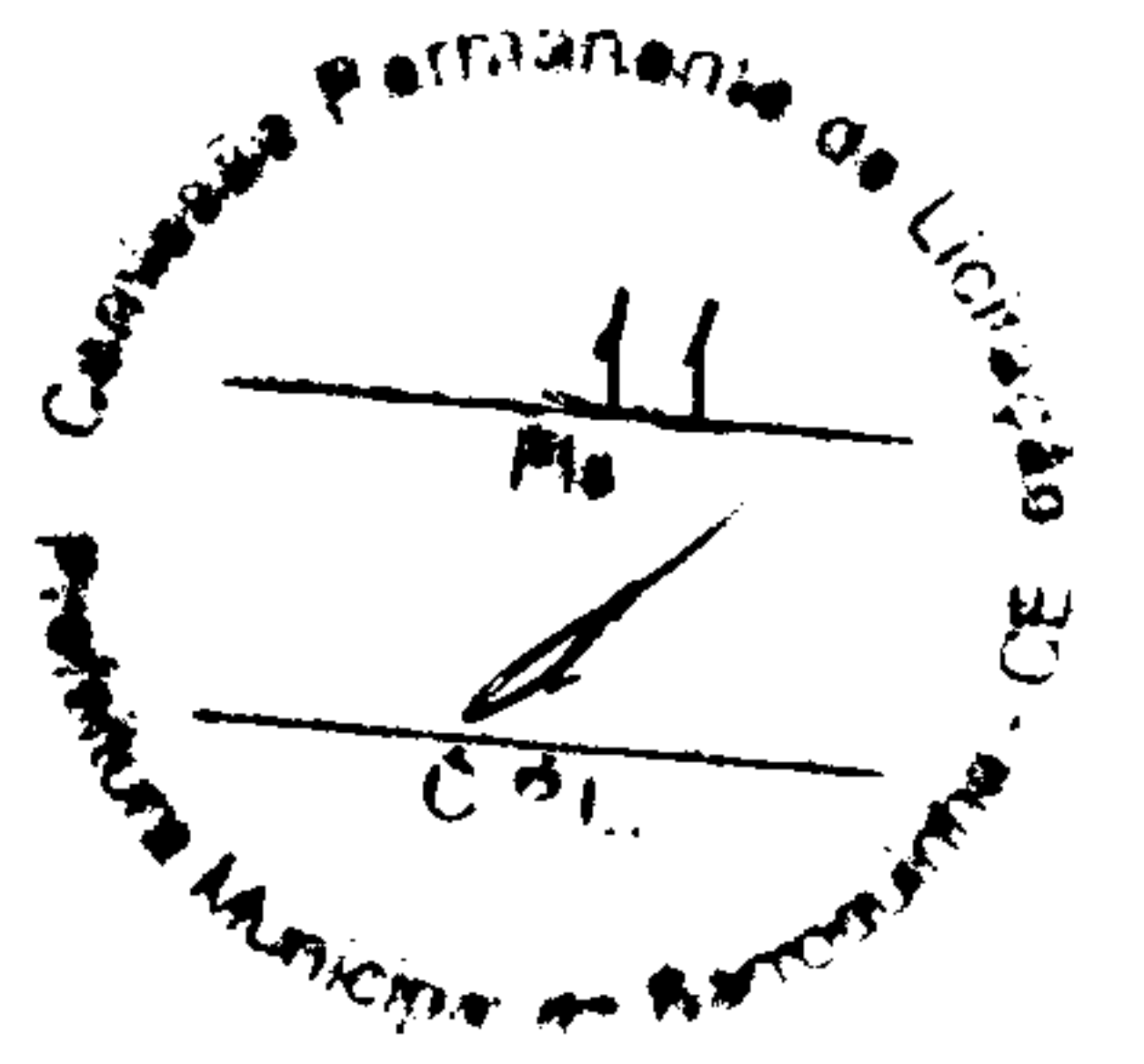
PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

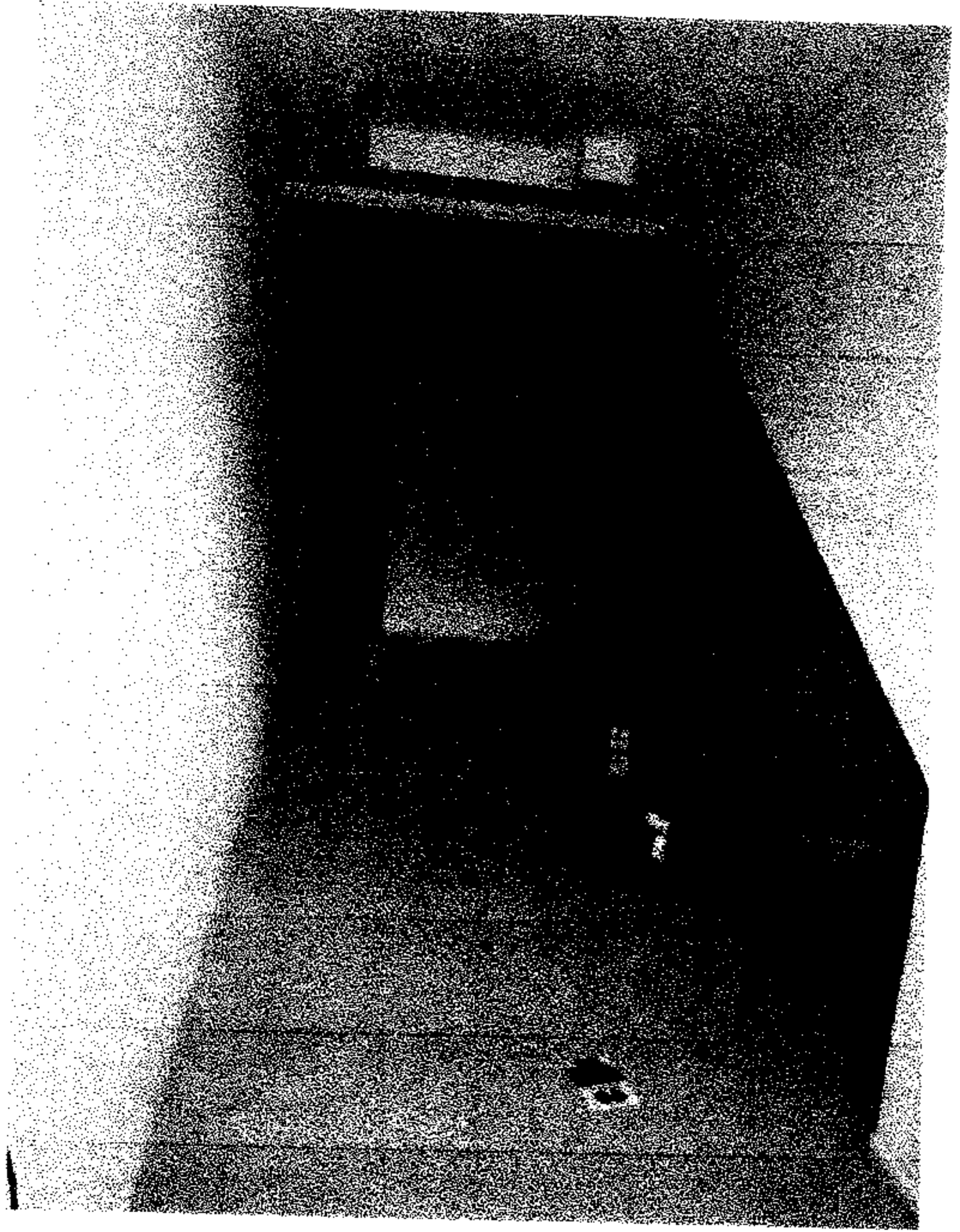
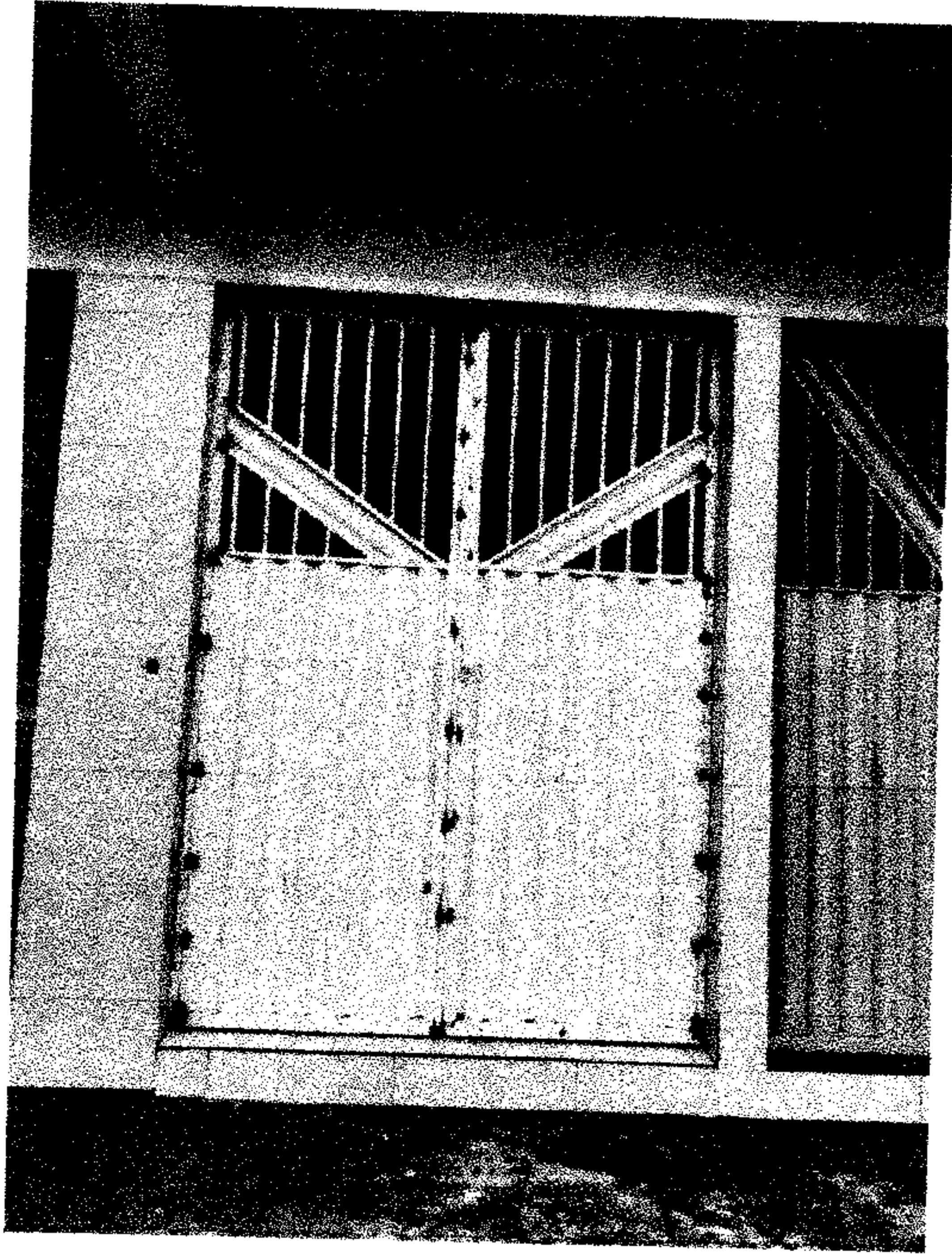
Francivaldo Ferreira Carneiro
FRANCIVALDO FERREIRA CARNEIRO
LOCADOR
CPF:271.697.938-30

18. ANEXOS:

- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;



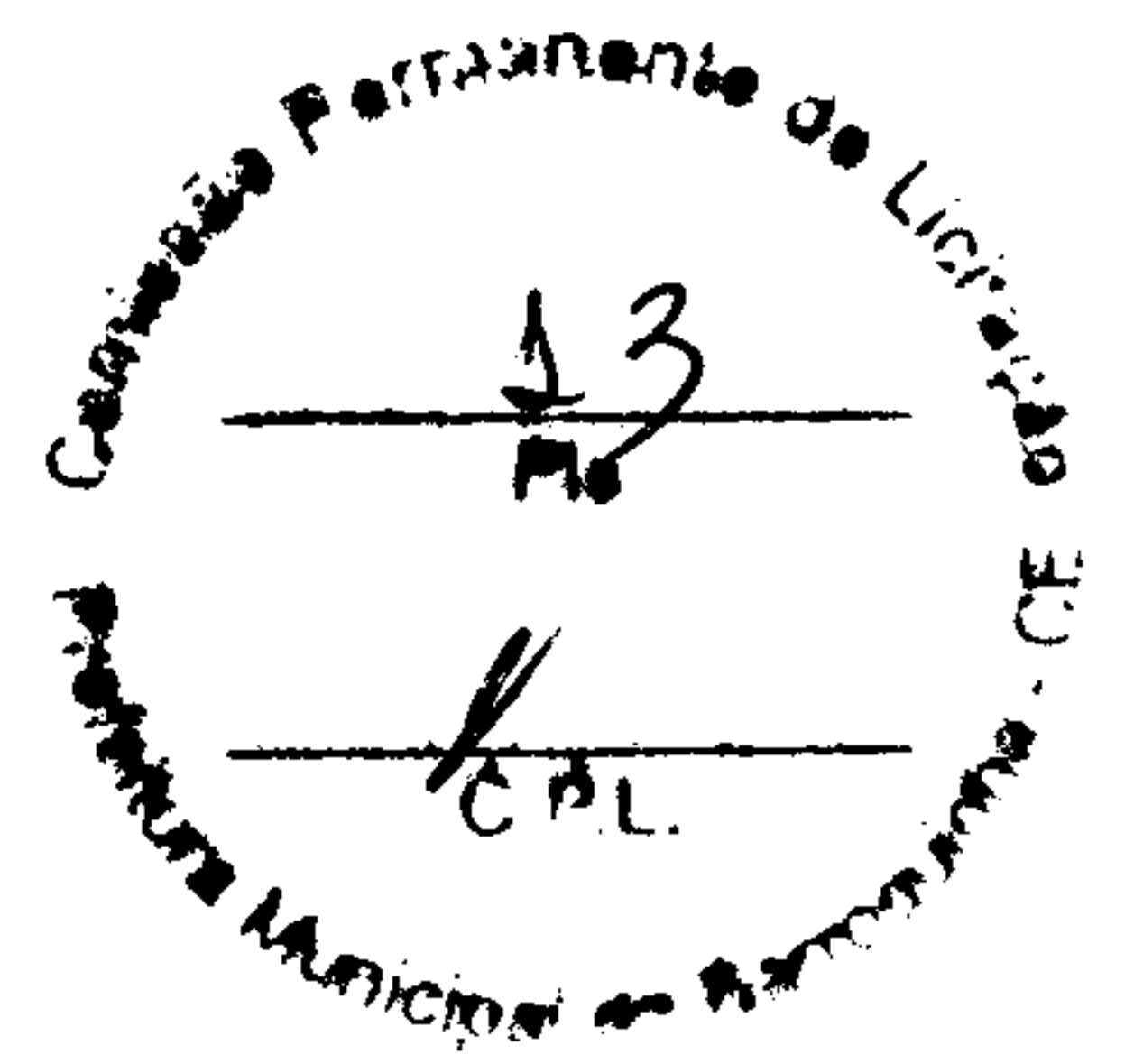
a)





b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

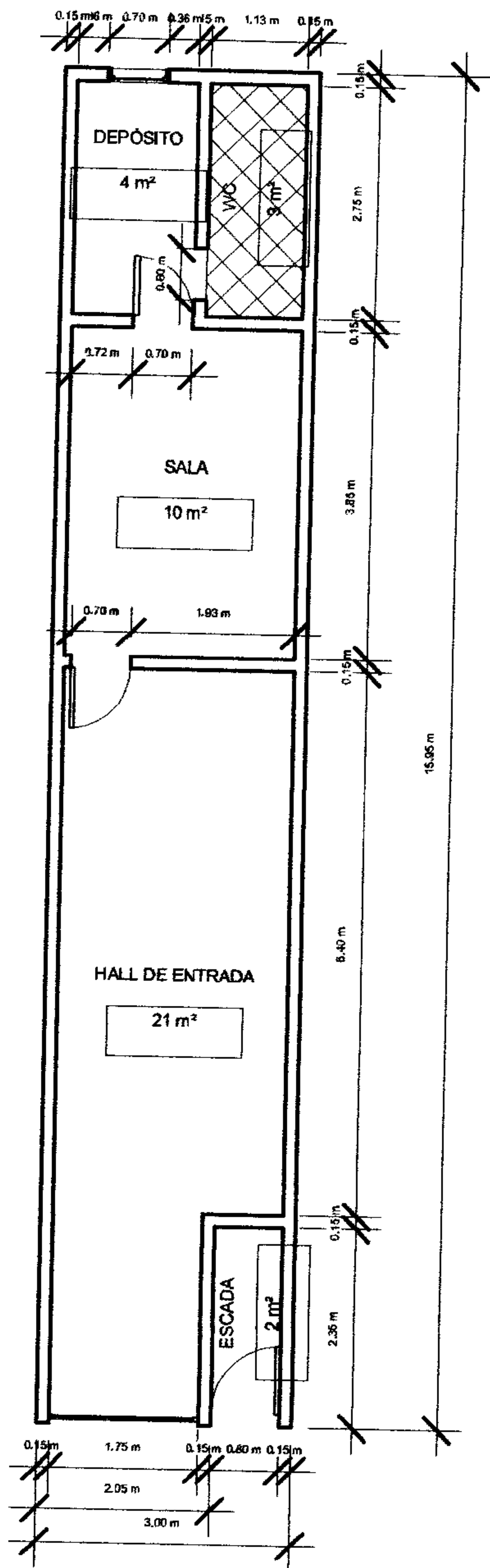
nº : 012	Data da pesquisa: 02/03/2026
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: () isolado () em condomínio fechado (X) gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1 PLANTA BAIXA

1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE		PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA DO ALMOXARIFADO DA PREFEITURA MUNICIPAL		Número do projeto	0011
			Data	02/03/2026
			Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	Escala 1 : 100

LEGENDA 1		
AT	ÁREA DO TERRENO	QUANT.
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	47,85
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	R\$250,78
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	1,285714286
QI	QUANTIDADE DE ITENS	18
		14

LEGENDA 2		
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	QUANT.
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	47,85
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	R\$893,93
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	0,9676470588
QI	QUANTIDADE DE ITENS	16,45
		17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 56.819,13
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 15.428,57
FCL	1,285714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$41.390,56
FCE	0,9676470588

FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$ $VVT = AT \times VM^2T \times FCL$ $FCL = (\sum(FCL \text{ ESP.})) / QI$ $VVE = AE \times VM^2E \times FCE$ $FCE = (\sum(FCE \text{ ESP.})) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,07%	R\$ 56.819,13	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 56.334,99
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00

