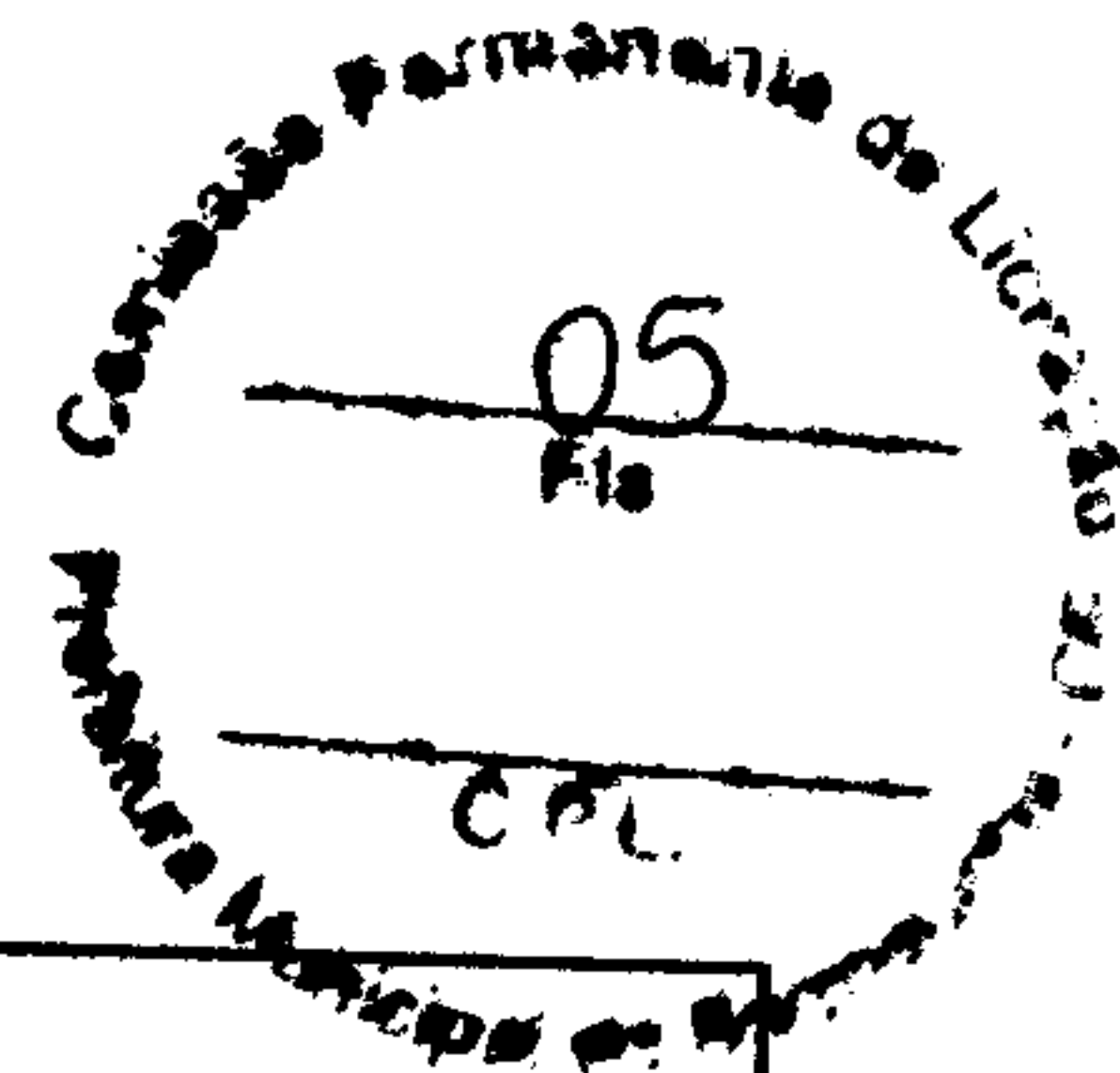




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 050

Data do Laudo: 02/02/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: EDVALDO GOUVEIA DA ROCHA

CPF: 484.752.703-87

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 **CASA DE SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.**

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: RUA PRINCIPAL CHAPADA, Nº 10, SEM BAIRRO

Bairro: DISTRITO DE CHAPADA

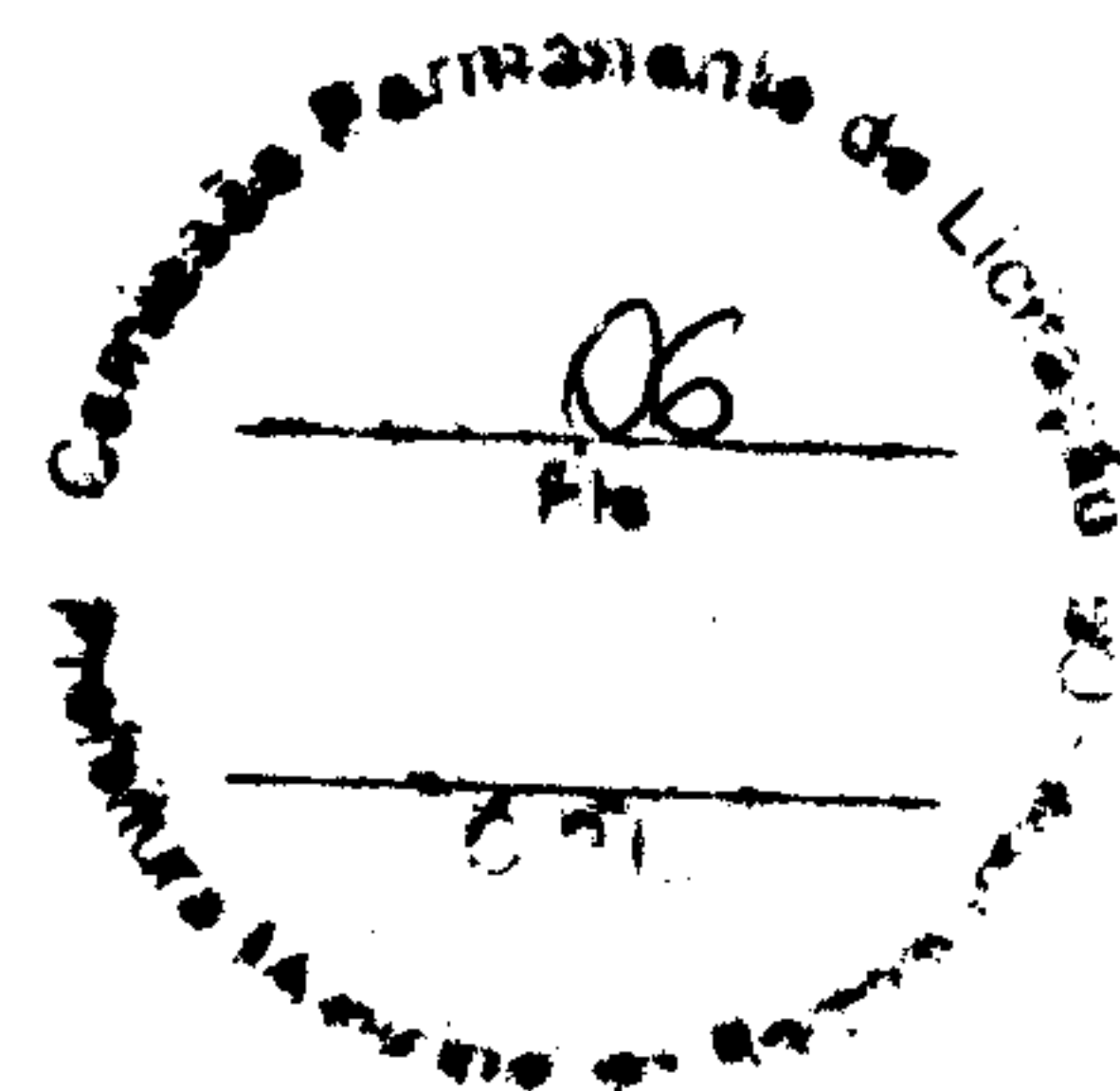
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -2.955469 (S) Longitude -41.198033(O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

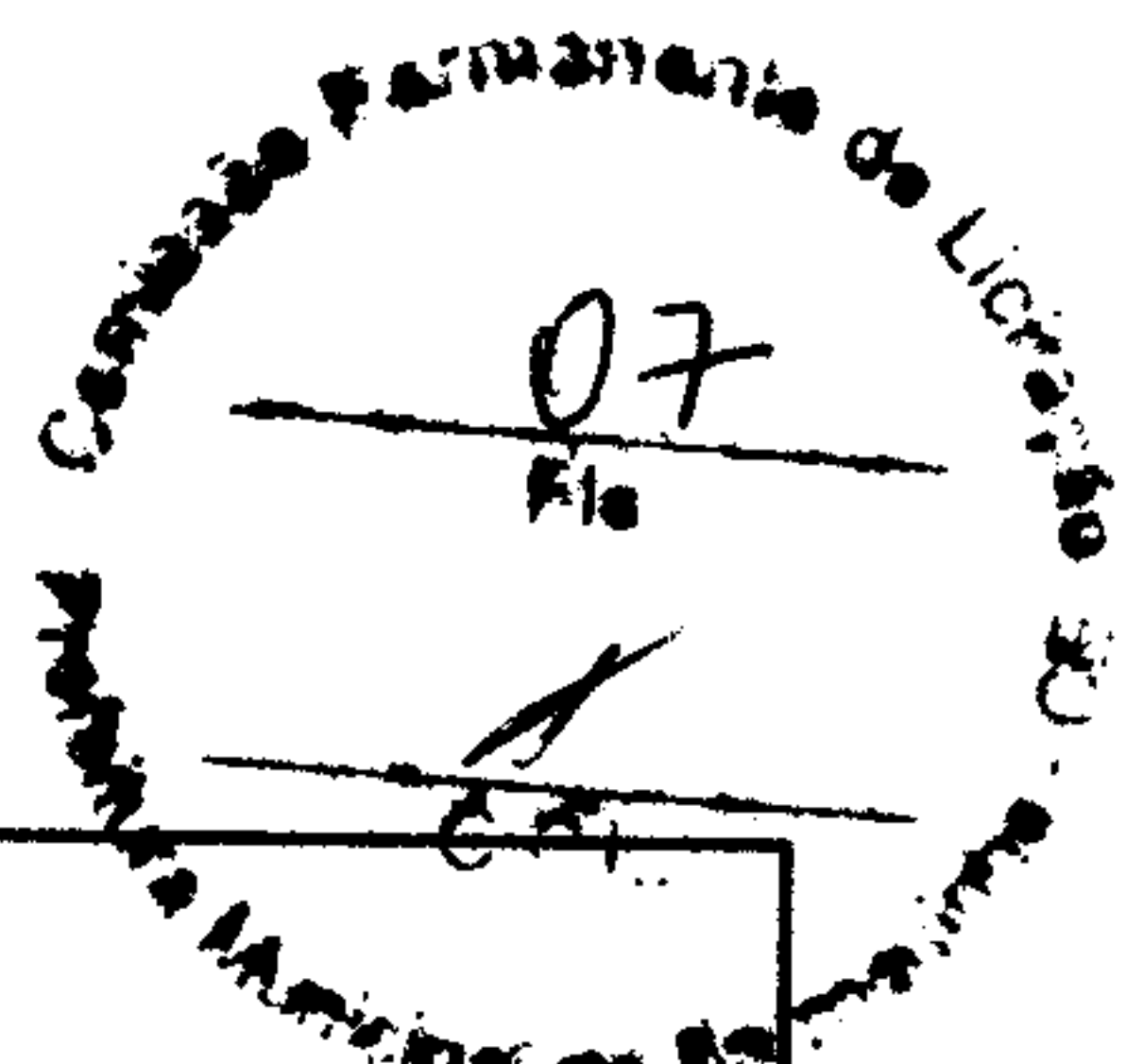
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m²): 51,82 N°. de pavimentos: 1								
Posição no terreno - croqui:								
SEGUE EM ANEXO								
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☐ leste ☐ norte ☒ sul						
Divisão interna: (qtde.)	<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 33%; vertical-align: top;">☒ sala (s) ☐ copa (s) ☒ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☒ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service</td><td style="width: 33%; vertical-align: top;">☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)</td><td style="width: 33%; vertical-align: top;">☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☐ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar</td></tr></table>					☒ sala (s) ☐ copa (s) ☒ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☒ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service	☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)	☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☐ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar
☒ sala (s) ☐ copa (s) ☒ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☒ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service	☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)	☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☐ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar						
Demais espaços:	<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 60%; vertical-align: top;">☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:</td><td style="width: 40%; vertical-align: top;">☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo</td></tr></table>					☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:	☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo	
☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:	☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo							
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não								
Acabamentos:								
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas			
SALA	CIMENTADO	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA			
ALPENDRE	CIMENTADO	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	-			
COZINHA	CIMENTADO	LÁTEX	MADEIRA	-	-			



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/outras ☐ 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: 02/02/2026
------	------------------------------

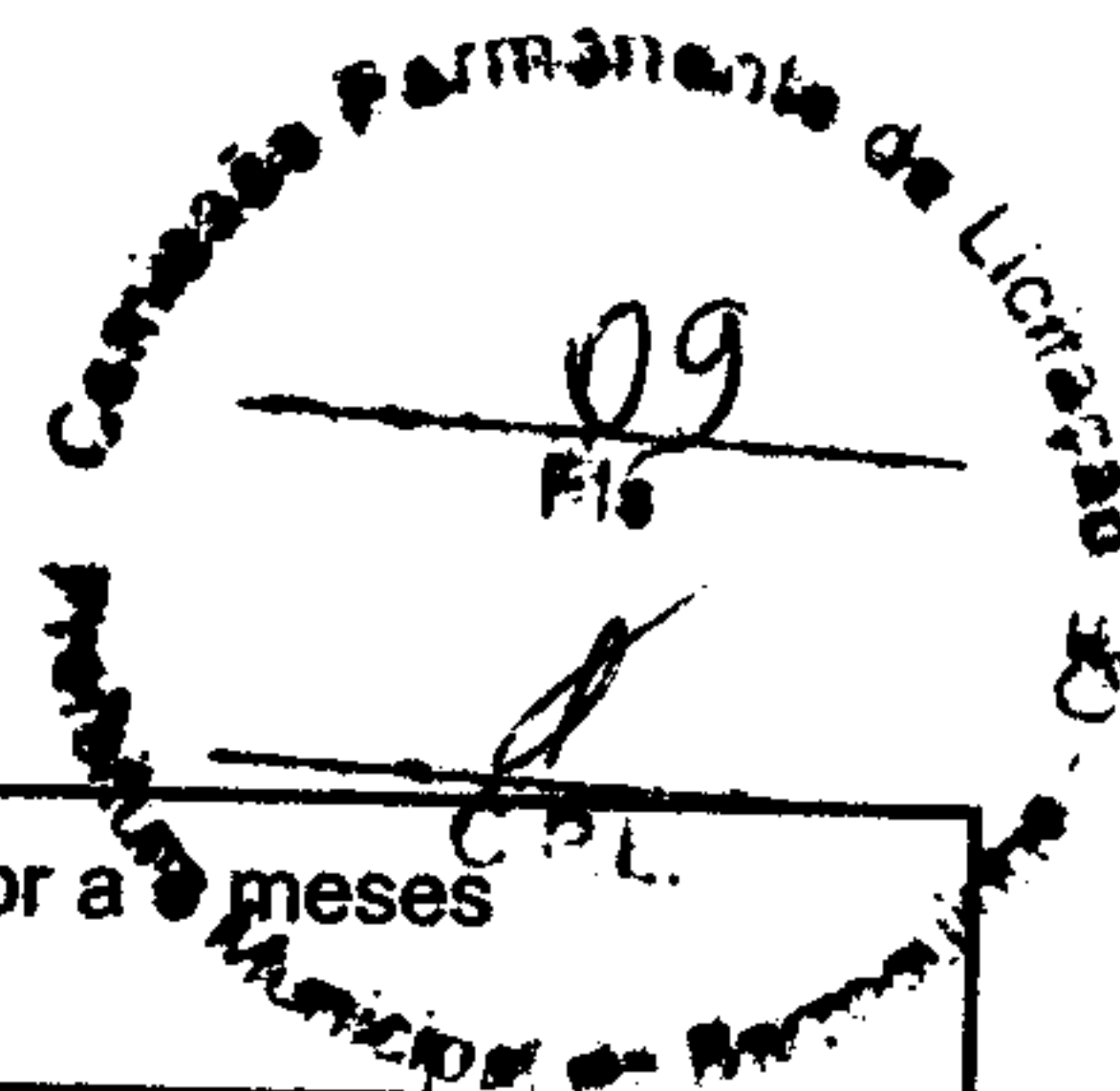
07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,20 - lateral direita: 16,49 - lateral esquerda: 16,49 - fundos: 5,20	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ acline > 10% ☐ acima do greide da rua ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável	
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					

Áreas (m²):	
Terreno isolado:	
área total: 85,74m²	área não edificada: 33,92m²
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não	
Ocupação:	(X) desocupado () ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido
Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc,)	

7.3 – Microrregião do avallando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	☐ misto	☐ industrial	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar ☐ comercial
Padrão const. predominante:	☒ baixo/popular	☐ médio/normal	☐ médio alto	☐ fino
Acesso:	☐ difícil	☐ razoável	☒ bom	☐ ótimo
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☒ razoável	☐ grande
Densidade habitacional:	☐ pouca	☒ normal	☐ alta	
Valorização imobiliária:	☒ ruim	☐ razoável	☐ boa	☐ ótima
Escala de localização: 5				
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.				
Melhoramentos públicos da região:				
☒ rede de água potável	☐ pavimentação	☒ rede elétrica	☐ rede de gás	
☐ rede de esgoto	☒ terra batida	☒ iluminação pública	☒ coleta de lixo	
☐ rede de água pluvial	☐ guias	☒ telefonia	☒ segurança pública	
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:				
☐ ônibus	☒ comércio	☒ ensino fundamental	☒ igrejas	
☐ trem	☐ bancos	☐ ensino superior	☐ parques	
☐ metrô	☐ supermercados	☒ correios	☒ arborização	
☐ praias	☐ shopping	☒ hospital	☒ lazer e recreação	
Informações complementares:				

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

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



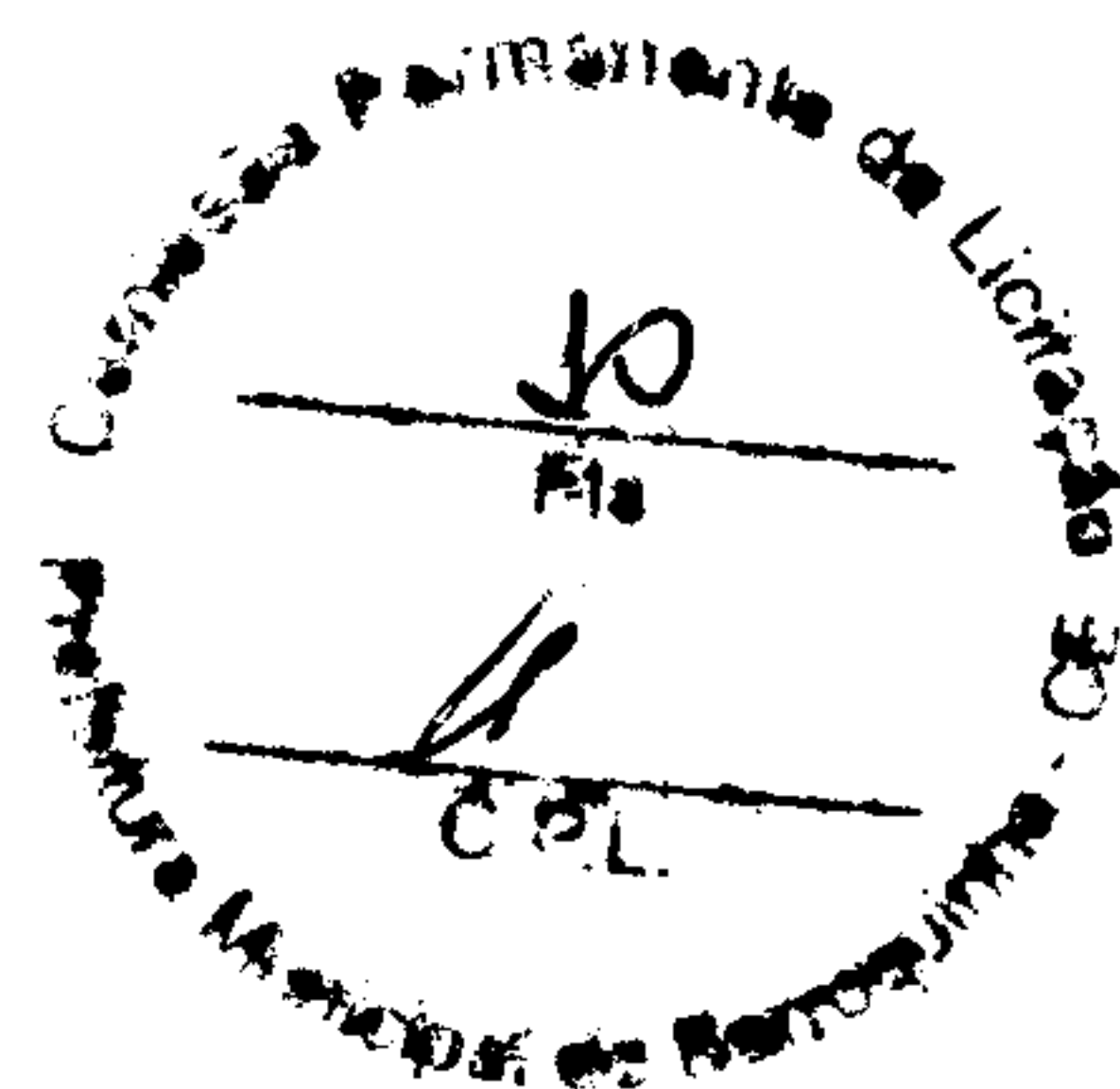
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ baixa, superior a 6 meses	☐ média, entre 3 e 6 meses	☐ alta, inferior a 6 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, 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\$): 56.227,26				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 550,00				
Data de referência: DEZEMBRO/2025				
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 FEVEREIRO DE 2026

Assinaturas:

PATRICK
MELO
CAVALCANT
E:009989083
63

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE 0008989083
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, CN=
Certificado Digital PF A1, OU=
45616309000140, OU=AC
SistemaID Multiple, C=BR, PATRICK
MELO
CAVALCANTE 0008989083
E:009989083
Localização:
Post PDF Reader Versão: 2025.2.1

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO
TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS
LOCATÁRIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

Edvaldo Gouveia da Rocha
EDVALDO GOUVEIA DA ROCHA
LOCADOR
CPF: 484.752.703-87

18. ANEXOS:

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

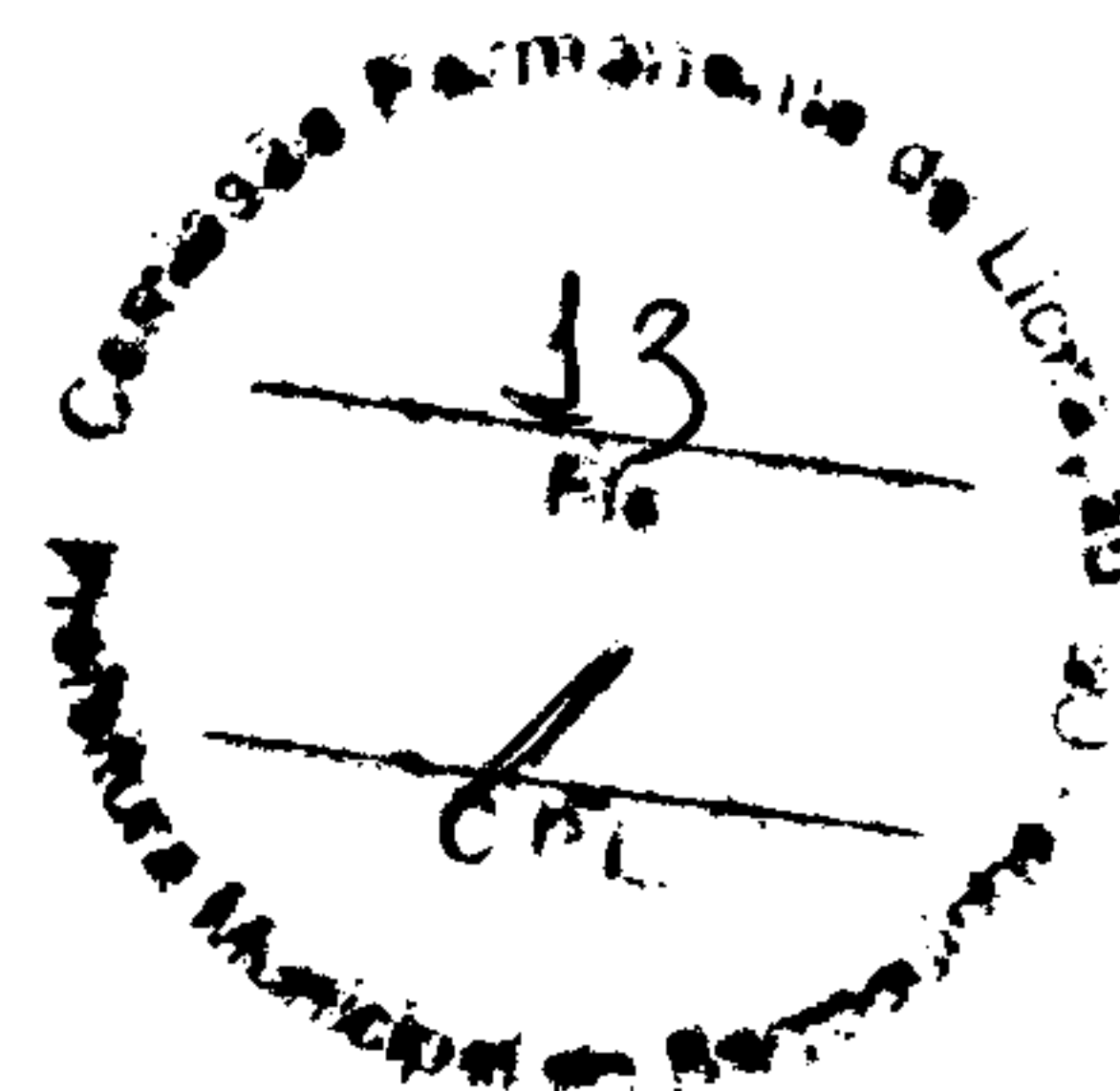


a)



Comissão Permanente de Licitação
Fls. 42
Car.





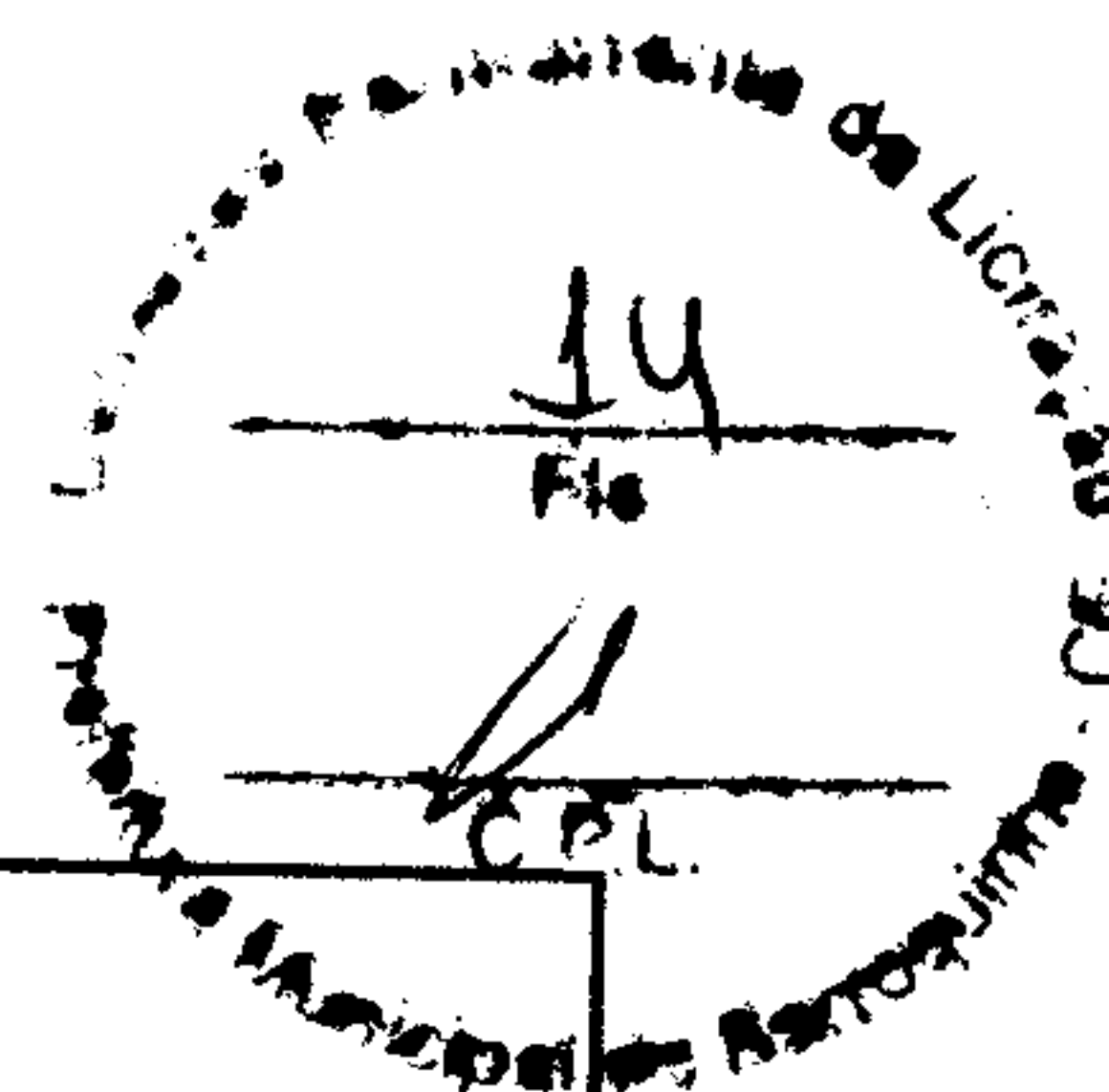
b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 050	Data da pesquisa: 02/02/2026
Fotos:	
Em anexo	



02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: ☐ isolado ☐ em condomínio fechado ☒ gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: ☒ isolada ☐ geminada

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	85,74
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$50,00
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,185714286
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	16,6
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	50,00
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.170,07
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,011764706
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,2
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

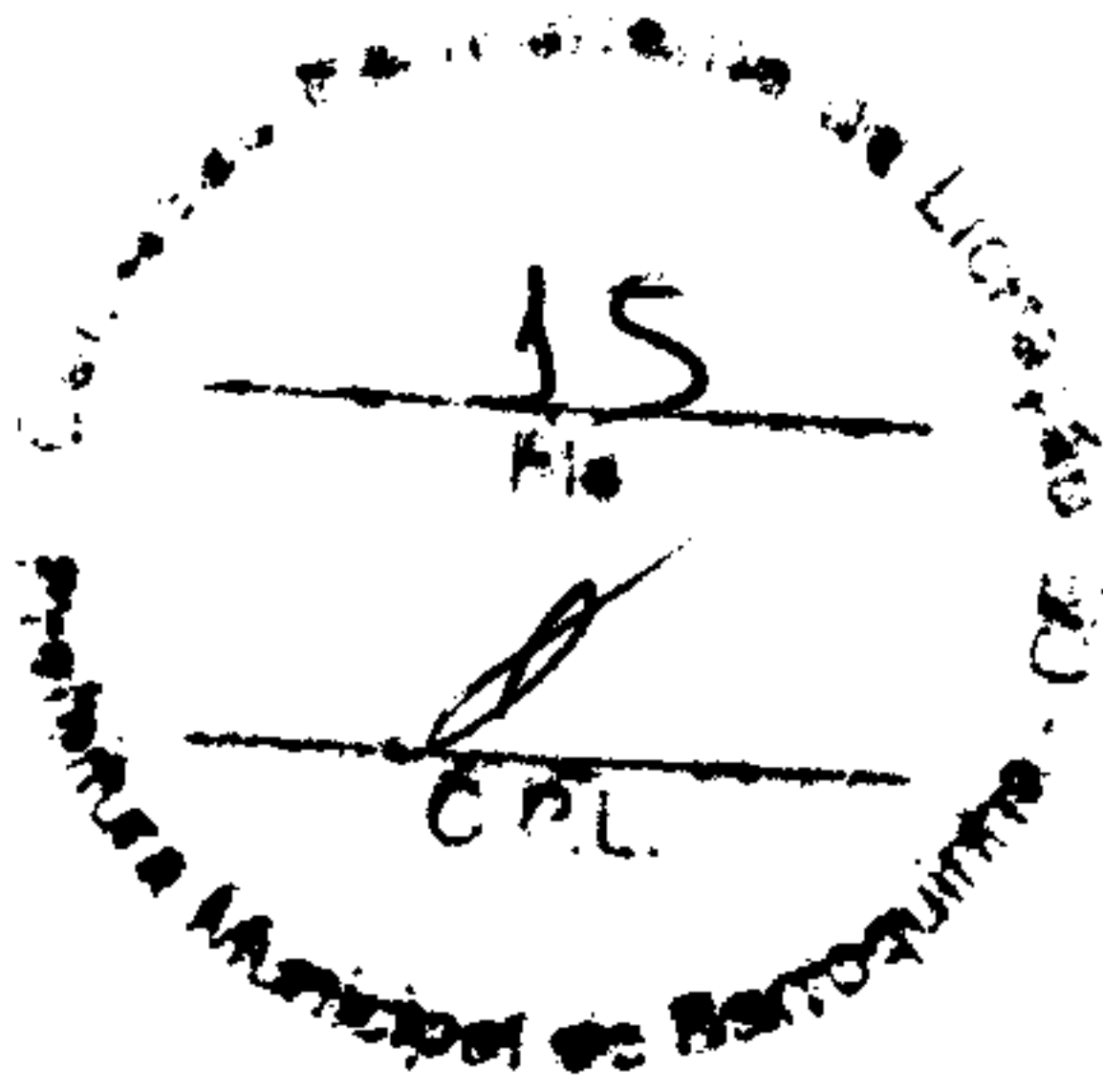
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 64.274,93
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 5.083,16
FCL	1,185714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$59.191,78
FCE	1,011764706

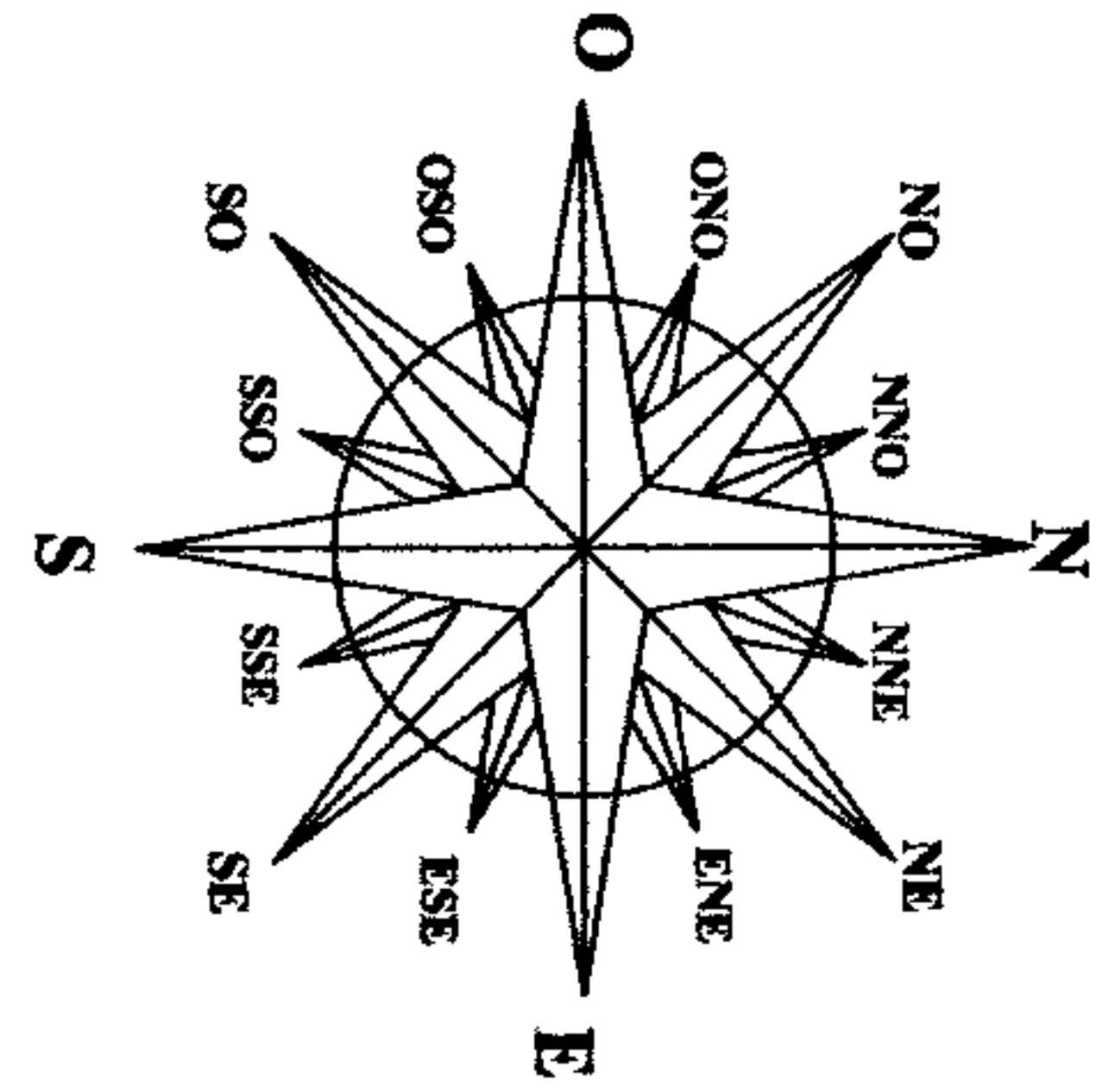
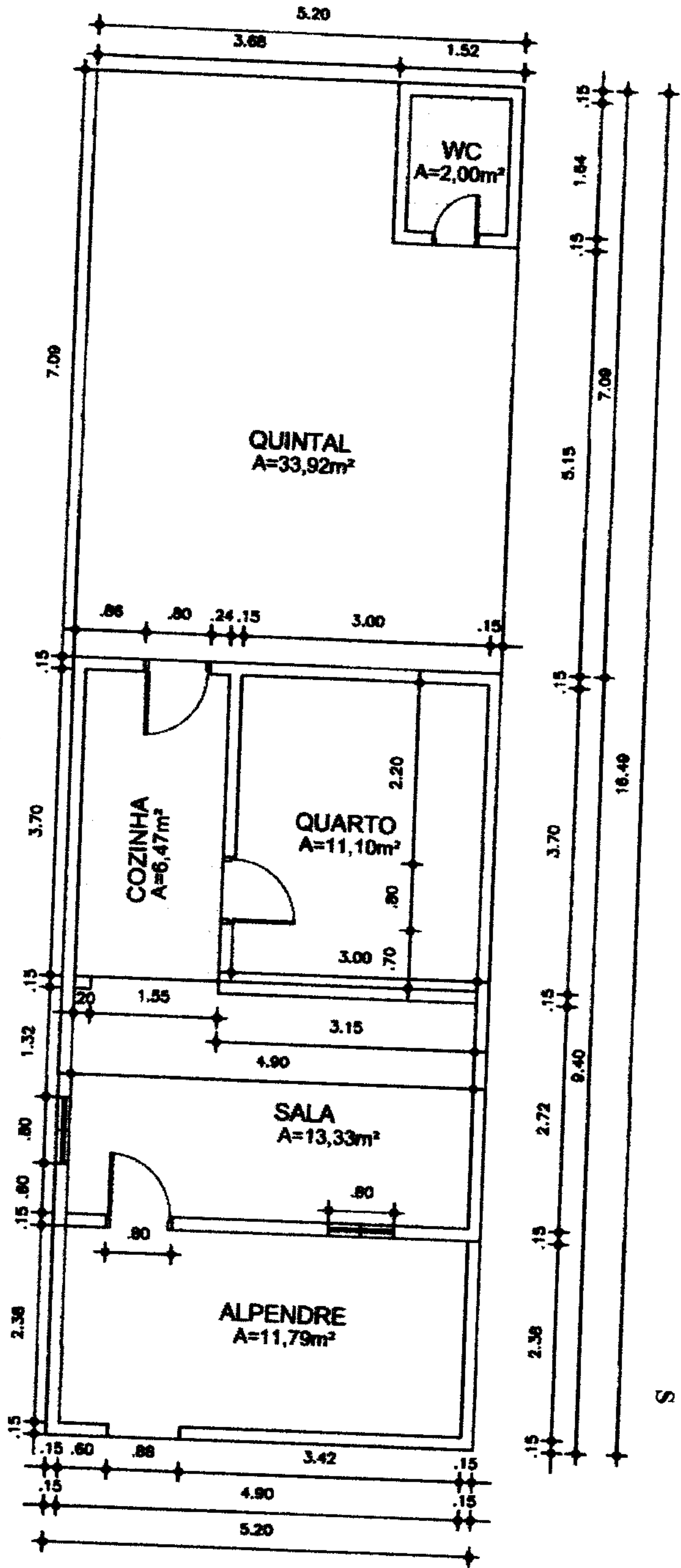
FÓRMULAS
$VVI=VVT+VVE$
$VVT=AT \times VM^2T \times FCL$
$FCL=(\sum(FCL \text{ ESP.}))/QI$
$VVE=AE \times VM^2E \times FCE$
$FCE=(\sum(FCE \text{ ESP.}))/QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,98%	R\$ 64.274,93	0,87
VVI DEPRECIADO		R\$ 56.227,26
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 550,00

PATRICK
MELO
CAVALCANT
E:009989083
63

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE 00998908363
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=CAVALCANT DIGITAL, OU=Certificado Digital PF A1, OU=4581638600148, OU=AC-Singapura Multipia, CN=PATRICK MELO
Localização:
Fonte PDF Reader Versão: 2025.2.1





1 PLANTA BAIXA

PATRICK MELO CAVALCANT
E:009988083
63

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE		PRANCHA 02/02	
	PLANTA BAIXA - CASA DE SERVIÇOS E CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO VINCULO		Número do projeto 050	Escala 1 : 100
		Data 02/02/2026	Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	