

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :48

Data do Laudo: 02/01/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TURISMO, MEIO AMBIENTE, RURAL E PESCA

CNPJ:23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: MARIO GUIMARÃES FILHO

CPF:052.084.083-68

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 **SECRETARIA MUNICIPAL DO TURISMO, MEIO AMBIENTE , RURAL E PESCA 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: RUA CELSO DE PAULA, 1422

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.01'87.46"(S) Longitude -41.13'42.21" (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) : 97,26Nº. de pavimentos:2					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☐ oeste	☐ leste	☒ norte	☐ sul
Divisão interna: (qtde.)		☒ 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:		☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:			
Entrada de serviço:		☐ sim ☒ não			
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
RECEPÇÃO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	FERRO	-
SALÃO	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	-	-
WC	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	PVC	-
ESCADA	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	FERRO	-
QUARTOS	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	FERRO
SALA	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	-	FERRO
COZINHA	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	FERRO
WC	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	PVC	-

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: <i>(tais como: vícios de projeto etc)</i>		

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 02/01/2026
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 12,55 - lateral direita: 6,75 - lateral esquerda: 6,75 - fundos: 12,55	Topografia: ☒ plano ☐ acline > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					

Áreas (m²):	
Terreno isolado: área total: 97,26m² área não edificada: 0m²	
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 relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)	

7.3 – Microrregião do avaliando			
Zoneamento:			
Usos predominantes:	() misto	() industrial	() unifamiliar () multifamiliar (X) comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular	(X) médio/normal	() médio alto () fino
Acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(X) razoável () grande
Densidade habitacional:	() pouca	(X) normal	() alta
Valorização imobiliária:	() ruim	() razoável	(X) 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:			
(X) rede de água potável	(X) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	() terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
() rede de água pluvial	() guias	(X) telefonia	(X) segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
() ônibus	(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
() trem	(X) bancos	() ensino superior	() parques
() metrô	() supermercados	(X) correios	(X) arborização
() praias	() shopping	(X) hospital	(X) 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:	(X) 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
(X) – 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	(X) sem classificação
Precisão:	() Grau I	() Grau II	() Grau III	(X) sem classificação

Parecer técnico: (X) sim () não

Justificativa:

9.3 Resultado da avaliação e data de referência

Valor de Mercado (R\$): 280.940,62

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 1.000,00

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?

- (X) não
() sim (*justifique*)

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

- (X) sim
() não (*cite e justifique*)

18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

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

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE: 00998908363

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE: 00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=CERTIFICADO
DIGITAL, OU=Certificado Digital PF A1, OU=
45616309000149, OU=AC SyngularID Multipla,
CN=PATRICK MELO CAVALCANTE: 00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

PATRICK MELO CAVALCANTE

ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TURISMO, MEIO
AMBIENTE, RURAL E PESCA

LOCATÁRIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

MARIO GUIMARÃES FILHO
LOCADOR
CPF: 052.084.083-68

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.: 048	Data da pesquisa: 02/01/2026
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

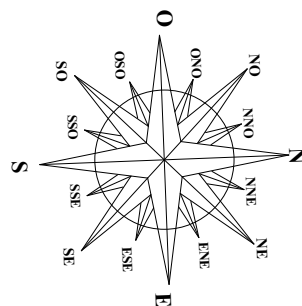
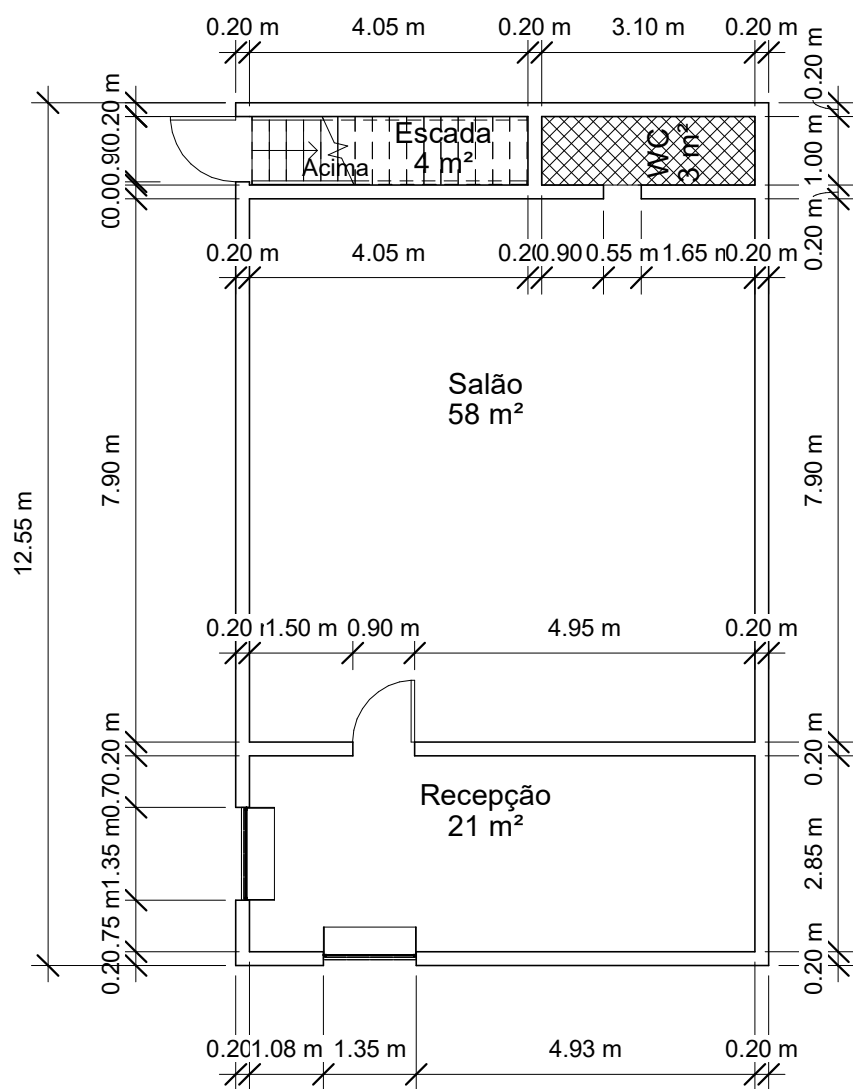
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	97,26
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$774,21
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	97,26
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$2.053,07
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,014705882
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,25
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 296.743,53
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 94.125,00
FCL	1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$202.618,53
FCE	1,014705882

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.
0,36%	R\$ 296.743,53	0,95
VVI DEPRECIADO		R\$ 280.940,62
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 1.000,00



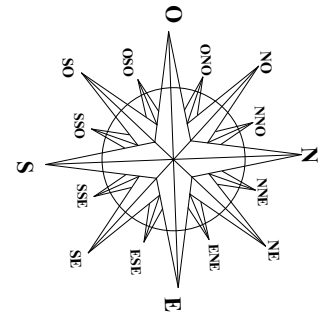
1

PLANTA BAIXA TERREO

1 : 100

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
:00998908363

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE		PRANCHA 01/02	
	PLANTA BAIXA DA SECRETARIA DE TURISMO, MEIO AMBIENTE, RUAL E PESCA		Número do projeto	048
			Data	02/01/2026
			Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	
Escala			1 : 100	



**PATRICK
MELO
CAVALCANT
E:009989083
63**

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=IC
Certificado Digital PF A2, OU=4561630500149, OU=AC
Syringalind Múltipla, CN=PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1