



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 009

Data do Laudo: 18/08/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: LUIS CARLOS BELCHIOR DE CARVALHO

CPF: 462.073.093-91

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado **CASA DE APOIO PARA ATENDIMENTO NA COMUNIDADE DE BAMBÚS, ZONA RURAL 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: VILA BAMBUS, 963

Bairro: DISTRITO DE BAMBÚS

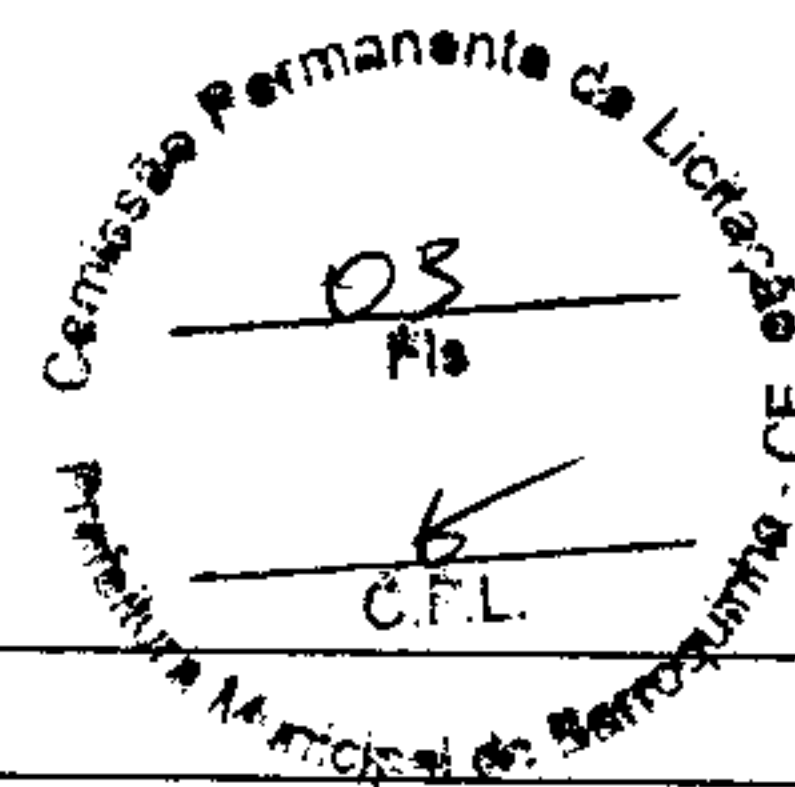
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -2.931552° '(S) Longitude: -41.173548° " (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

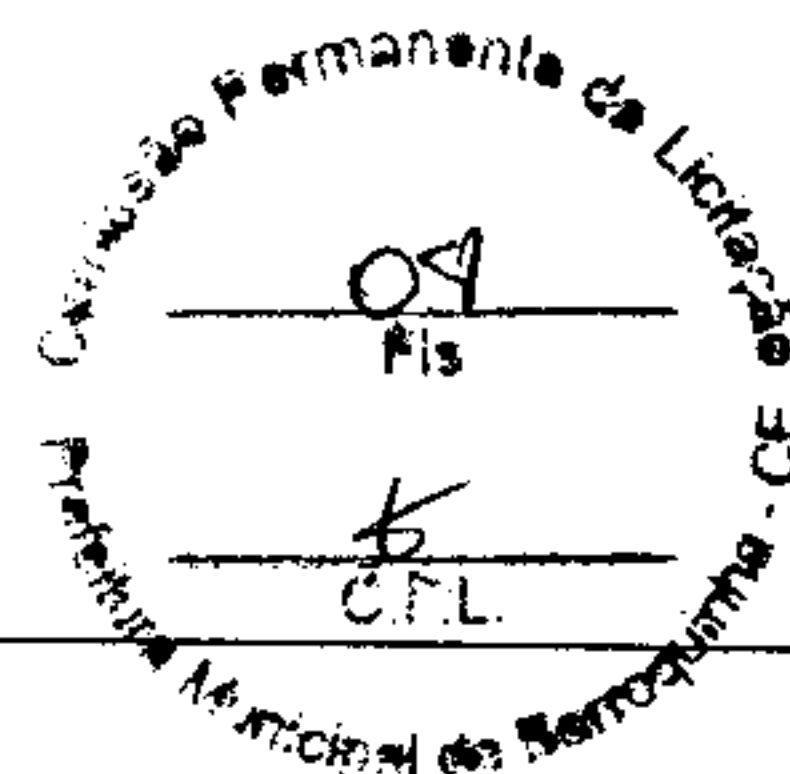
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m²): 58,82 N°. de pavimentos: 1																										
Posição no terreno - croqui:																										
SEGUE EM ANEXO																										
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☒ leste ☐ norte ☒ sul																								
Divisão interna: (qtde.)	<table><tr><td>☒ sala (s)</td><td>☐ suite (s)</td><td>☐ área de serviço descoberta (s)</td></tr><tr><td>☐ copa (s)</td><td>☒ quarto (s) simples</td><td>☒ banheiro (s) isolado (s)</td></tr><tr><td>☒ cozinha (s)</td><td>☐ quarto (s) empregada</td><td>☐ banheiro (s) empregada</td></tr><tr><td>☐ despensa (s)</td><td>☐ varanda (s) /sacada(s)</td><td>☐ lavabo (s)</td></tr><tr><td>☒ área de serviço coberta(s)</td><td>☒ terraço (s)</td><td>☐ closet (s)</td></tr><tr><td>☐ escritório (s)</td><td>☐ jardim (ns) interno (s)</td><td>☐ garagem(s) coberta(s)</td></tr><tr><td>☐ home service</td><td></td><td>☐ outros - especificar</td></tr></table>					☒ sala (s)	☐ suite (s)	☐ área de serviço descoberta (s)	☐ copa (s)	☒ quarto (s) simples	☒ banheiro (s) isolado (s)	☒ cozinha (s)	☐ quarto (s) empregada	☐ banheiro (s) empregada	☐ despensa (s)	☐ varanda (s) /sacada(s)	☐ lavabo (s)	☒ área de serviço coberta(s)	☒ terraço (s)	☐ closet (s)	☐ escritório (s)	☐ jardim (ns) interno (s)	☐ garagem(s) coberta(s)	☐ home service		☐ outros - especificar
☒ sala (s)	☐ suite (s)	☐ área de serviço descoberta (s)																								
☐ copa (s)	☒ quarto (s) simples	☒ banheiro (s) isolado (s)																								
☒ cozinha (s)	☐ quarto (s) empregada	☐ banheiro (s) empregada																								
☐ despensa (s)	☐ varanda (s) /sacada(s)	☐ lavabo (s)																								
☒ área de serviço coberta(s)	☒ terraço (s)	☐ closet (s)																								
☐ escritório (s)	☐ jardim (ns) interno (s)	☐ garagem(s) coberta(s)																								
☐ home service		☐ outros - especificar																								
Demais espaços:	<table><tr><td>☐ play-ground</td><td>☐ guarita</td></tr><tr><td>☐ piscina</td><td>☐ casa de caseiro -- área (m2):.....</td></tr><tr><td>☐ sauna</td><td>☐ estacionamento para visitantes</td></tr><tr><td>☐ quadra poliesportiva</td><td>☐ sala de jogos</td></tr><tr><td>☐ sala de ginástica</td><td>☐ espaço gourmet</td></tr><tr><td>☐ sala de festas</td><td>☐ churrasqueira</td></tr><tr><td>☐ ecoeficiência - especificar:</td><td>☐ paisagismo</td></tr></table>					☐ play-ground	☐ guarita	☐ piscina	☐ casa de caseiro -- área (m2):.....	☐ sauna	☐ estacionamento para visitantes	☐ quadra poliesportiva	☐ sala de jogos	☐ sala de ginástica	☐ espaço gourmet	☐ sala de festas	☐ churrasqueira	☐ ecoeficiência - especificar:	☐ paisagismo							
☐ play-ground	☐ guarita																									
☐ piscina	☐ casa de caseiro -- área (m2):.....																									
☐ sauna	☐ estacionamento para visitantes																									
☐ quadra poliesportiva	☐ sala de jogos																									
☐ sala de ginástica	☐ espaço gourmet																									
☐ sala de festas	☐ churrasqueira																									
☐ ecoeficiência - especificar:	☐ paisagismo																									
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não																										
Acabamentos:																										
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas																					
SALÃO	CIMENTADO	LATEX	SEM	MADEIRA	-																					
QUARTOS	CIMENTADO	LA'TEX	SEM	MADEIRA	-																					
COZINHA	CIMENTADO	LA'TEX	SEM	MADEIRA	-																					
WC	CERÂMICA	LA'TEX	SEM	MADEIRA	-																					

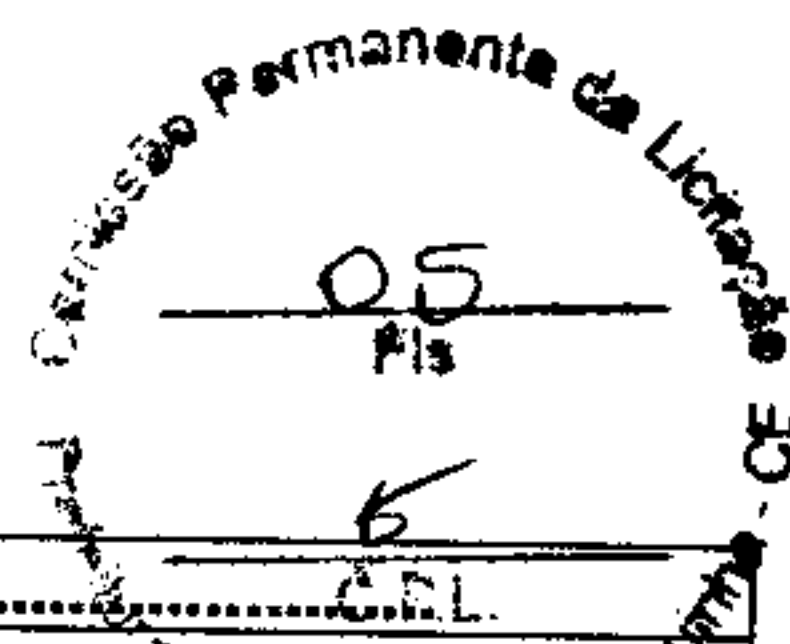


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☐ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☐ fossa séptica ☐ ar 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: 11/08/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☒ esquina ☐ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 15,95 - lateral direita: 16,15 - lateral esquerda: 16,15 - fundos: 15,95	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					
Áreas (m²): Terreno isolado: área total de utilização: 249,51 m² área não edificada: 0m²					

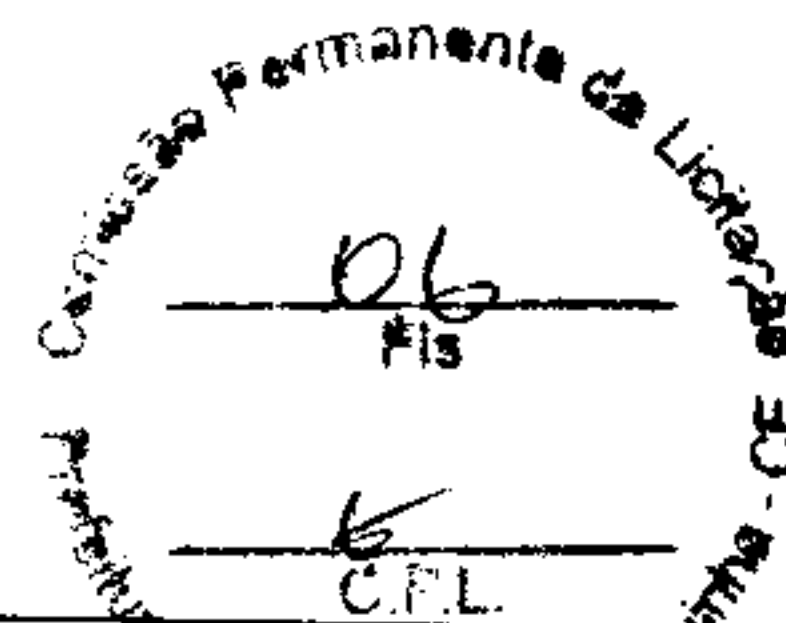


Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento () alvenaria (X) cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não	
Ocupação:	(X) desocupado () 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 avaliando			
Zoneamento:			
Usos predominantes:	() misto	() industrial	(X) unifamiliar () multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	(X) baixo/popular	() médio/normal	() médio alto () fino
Acesso:	() difícil	(X) razoável	() bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(X) razoável () grande
Densidade habitacional:	() pouca	(X) normal	() alta
Valorização imobiliária:	() ruim	(X) 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	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	(X) 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	() ensino fundamental	(X) igrejas
() trem	() bancos	() ensino superior	(X) parques
() metrô	() supermercados	() correios	(X) arborização
() praias	() shopping	() 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:			



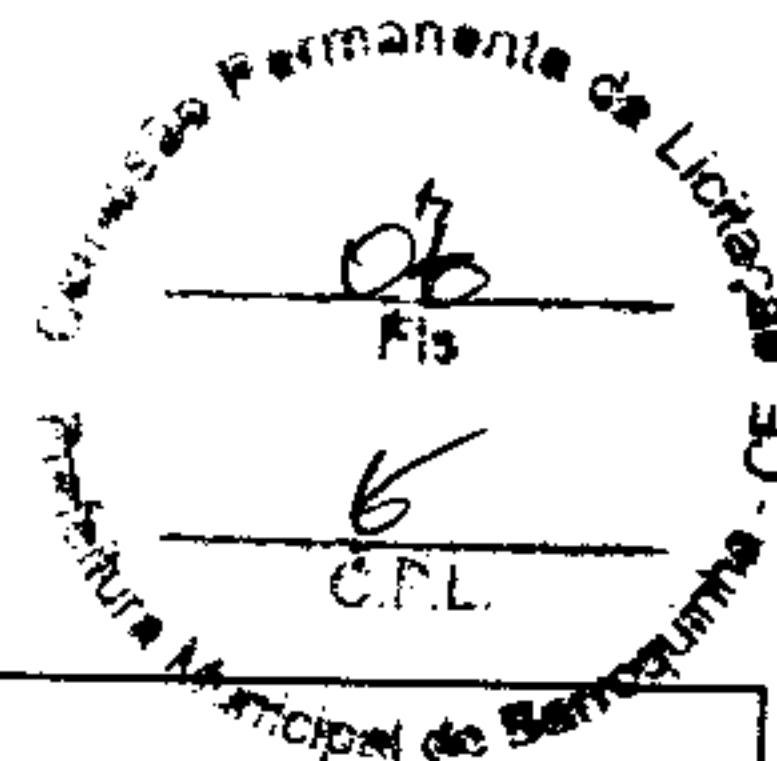
(Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, presídios, aeroportos, engarrafamentos, cemitérios, viadutos, fontes de poluição diversas; problemas de infraestrutura urbana etc.)

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 ☒ – 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\$): 57.961,47			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400,00			
Data de referência: JUNHO/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, 18 DE AGOSTO DE 2025

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989
08363

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=CERTIFICADO DIGITAL, OU=Certificado Digital PF A1, OU=0455555000150, OU=AC
SingularID Múltipla, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

SIMONE ALVES GOUVEIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ 23.478.597/0001-80

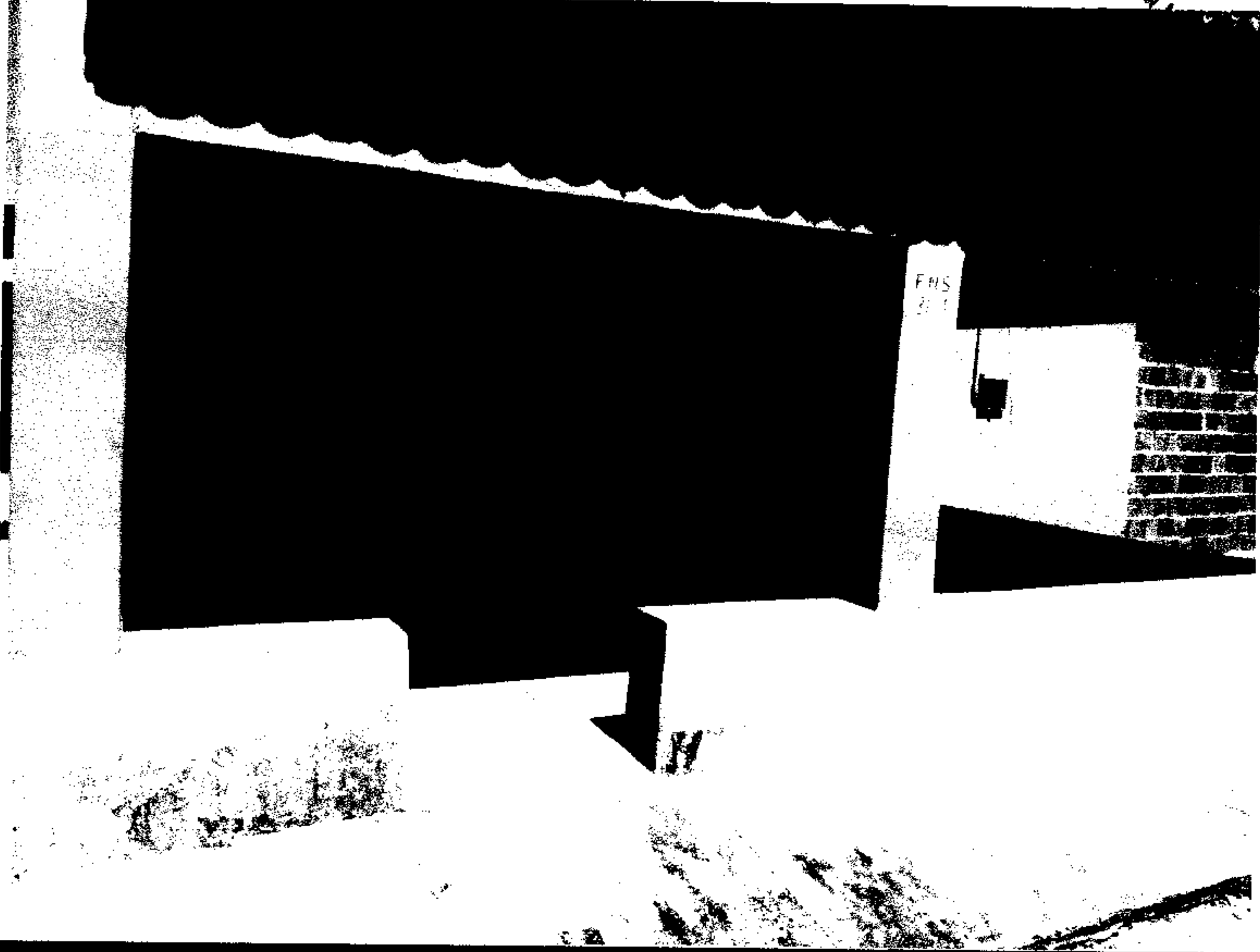
LUIS CARLOS BELCHIOR DE CARVALHO
LOCADOR
CPF: 462.073.093-91

18. ANEXOS:

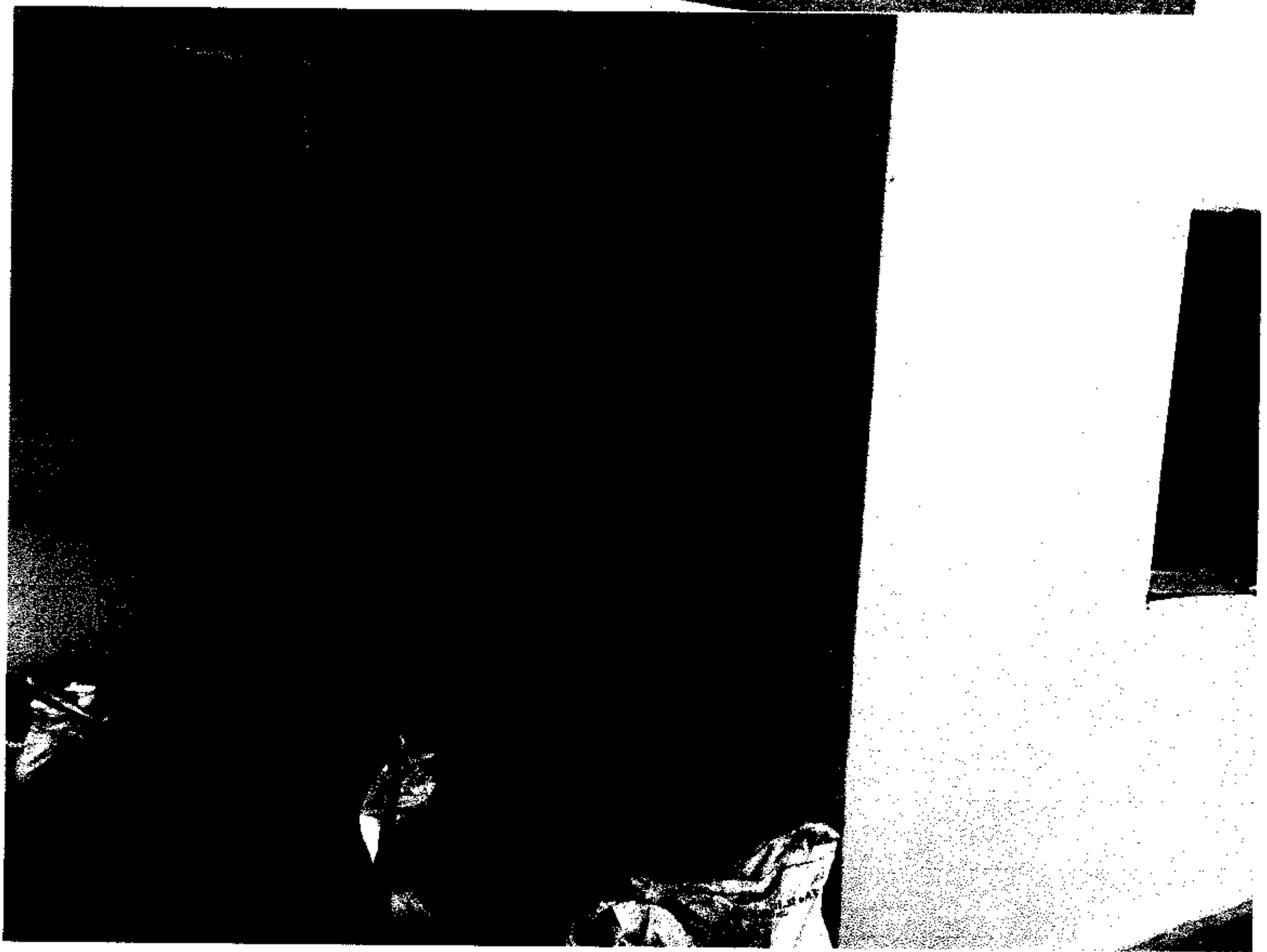
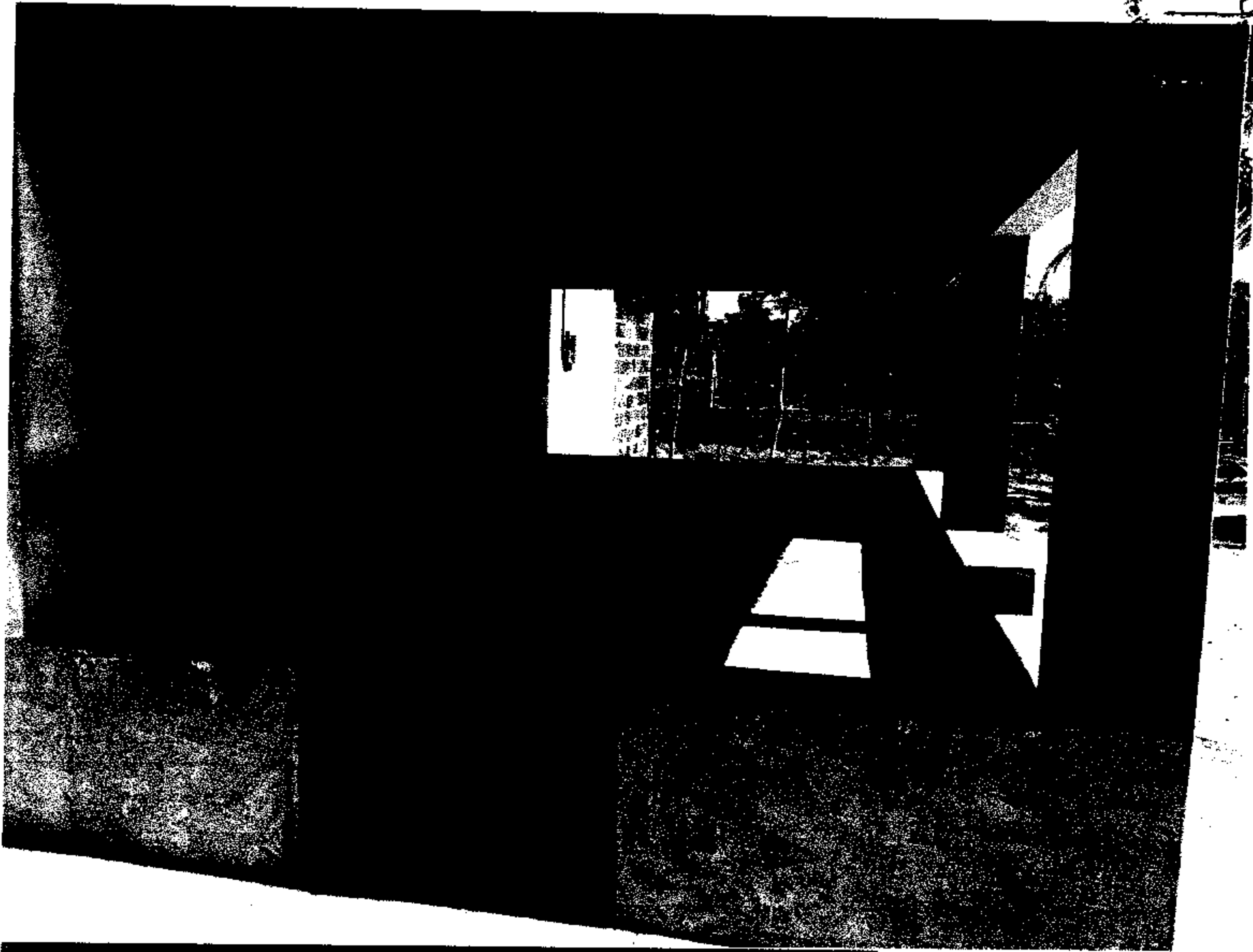
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;

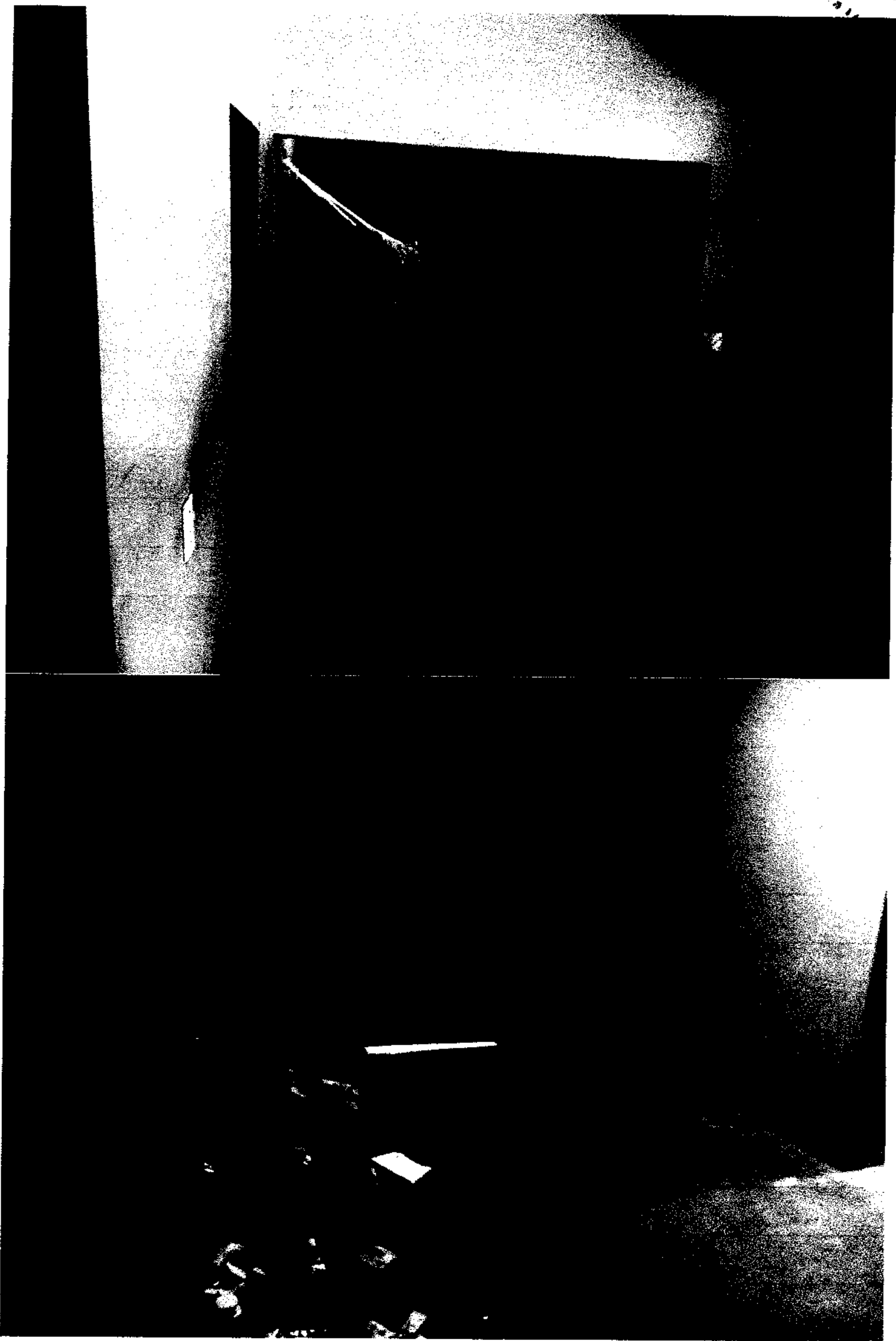
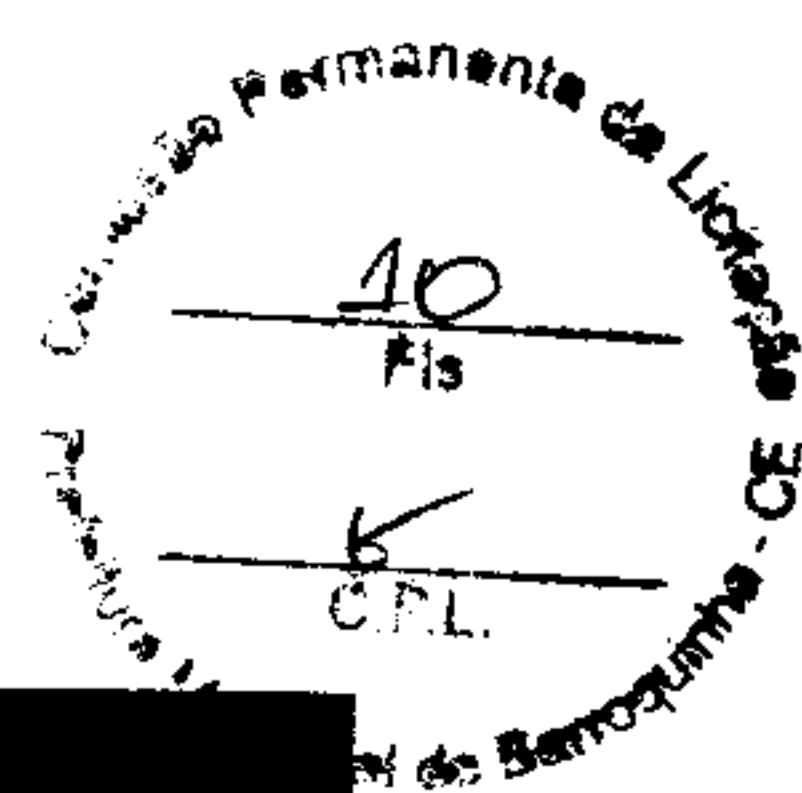
Comissão Permanente de Licitação
Fis
C.F.L.
Secretaria Municipal de Barroquinha - CE

a)



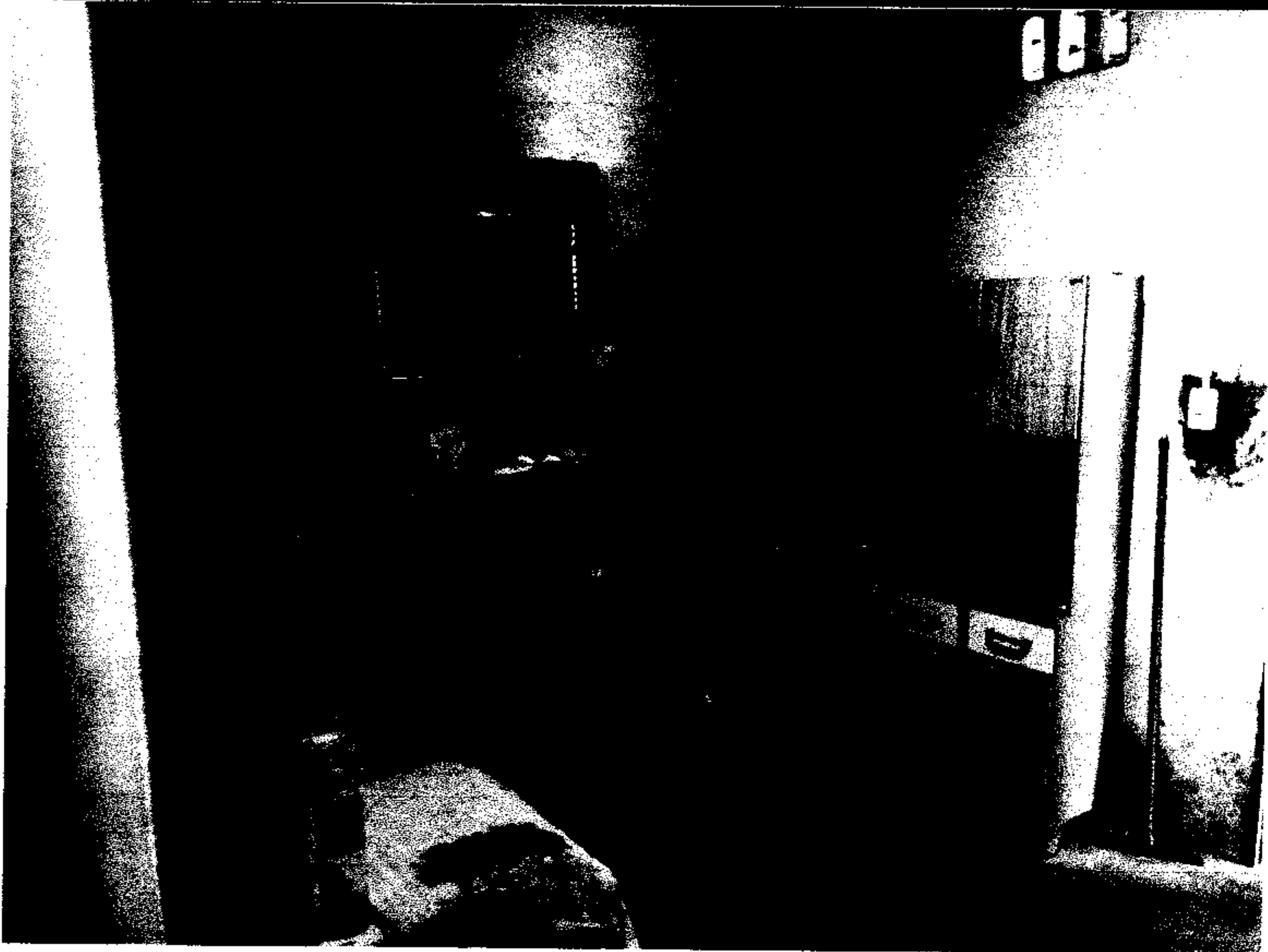
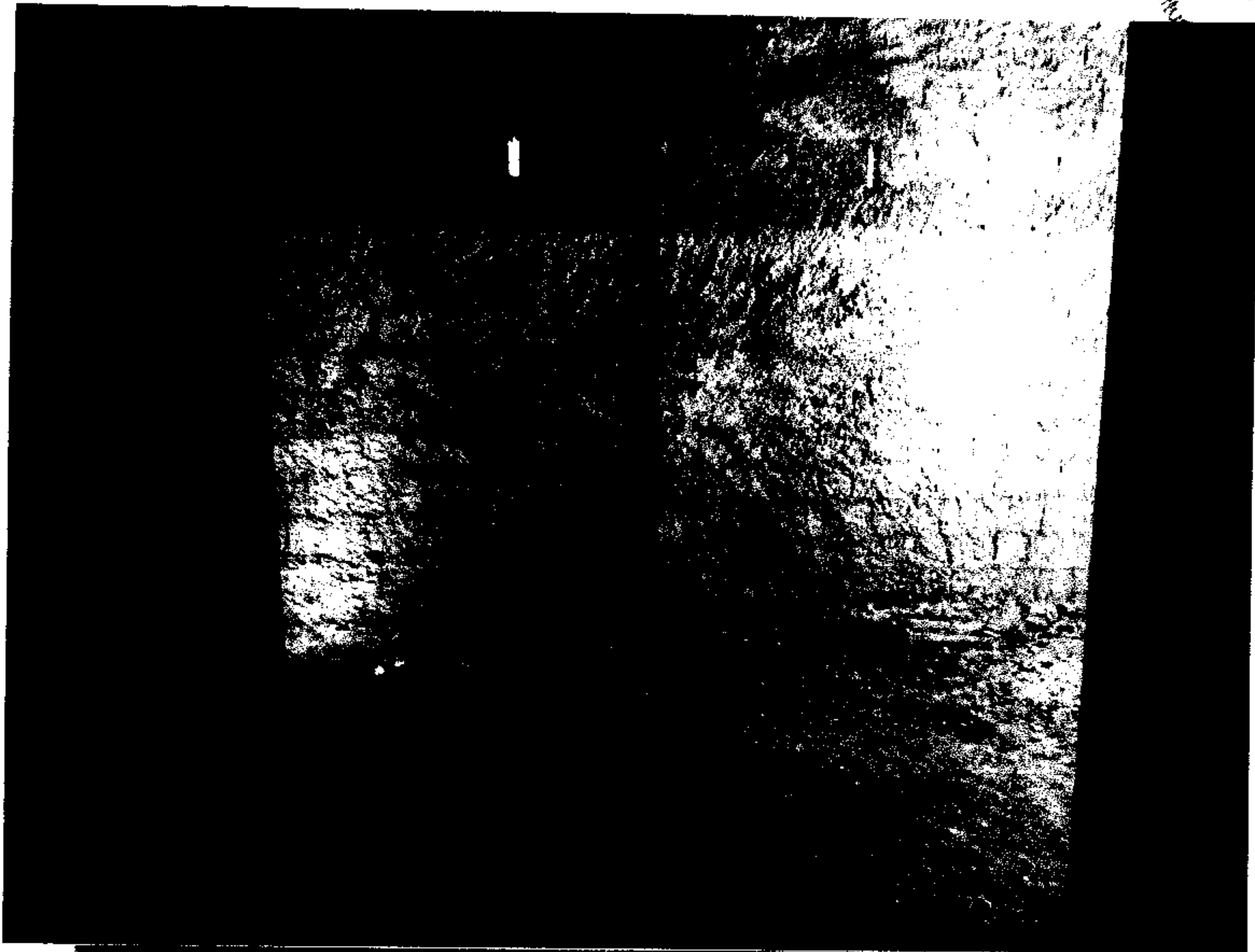
Comissão Permanente de Licitação
Fis. 09
6
P.L.
de Maracá - CE



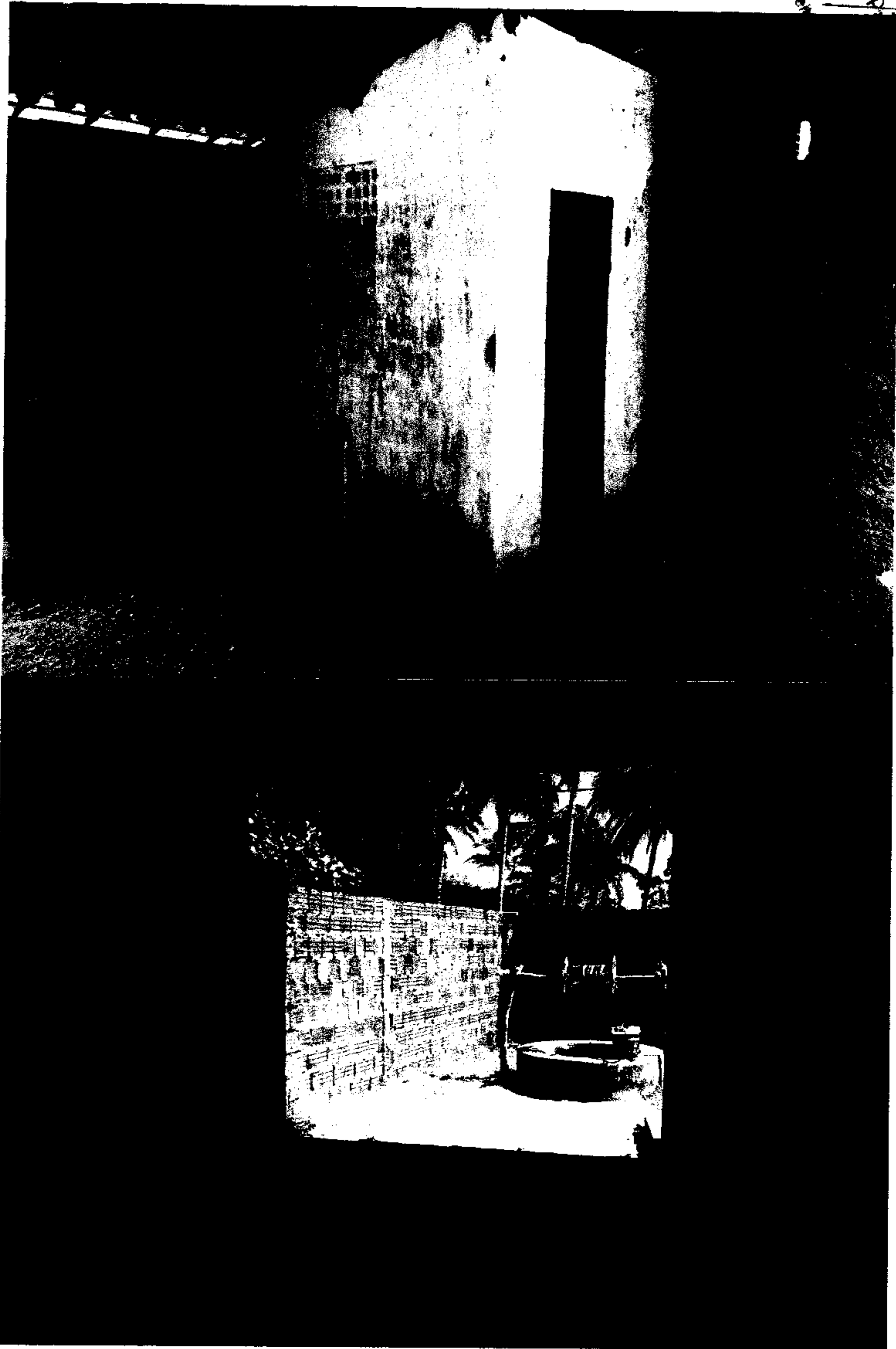




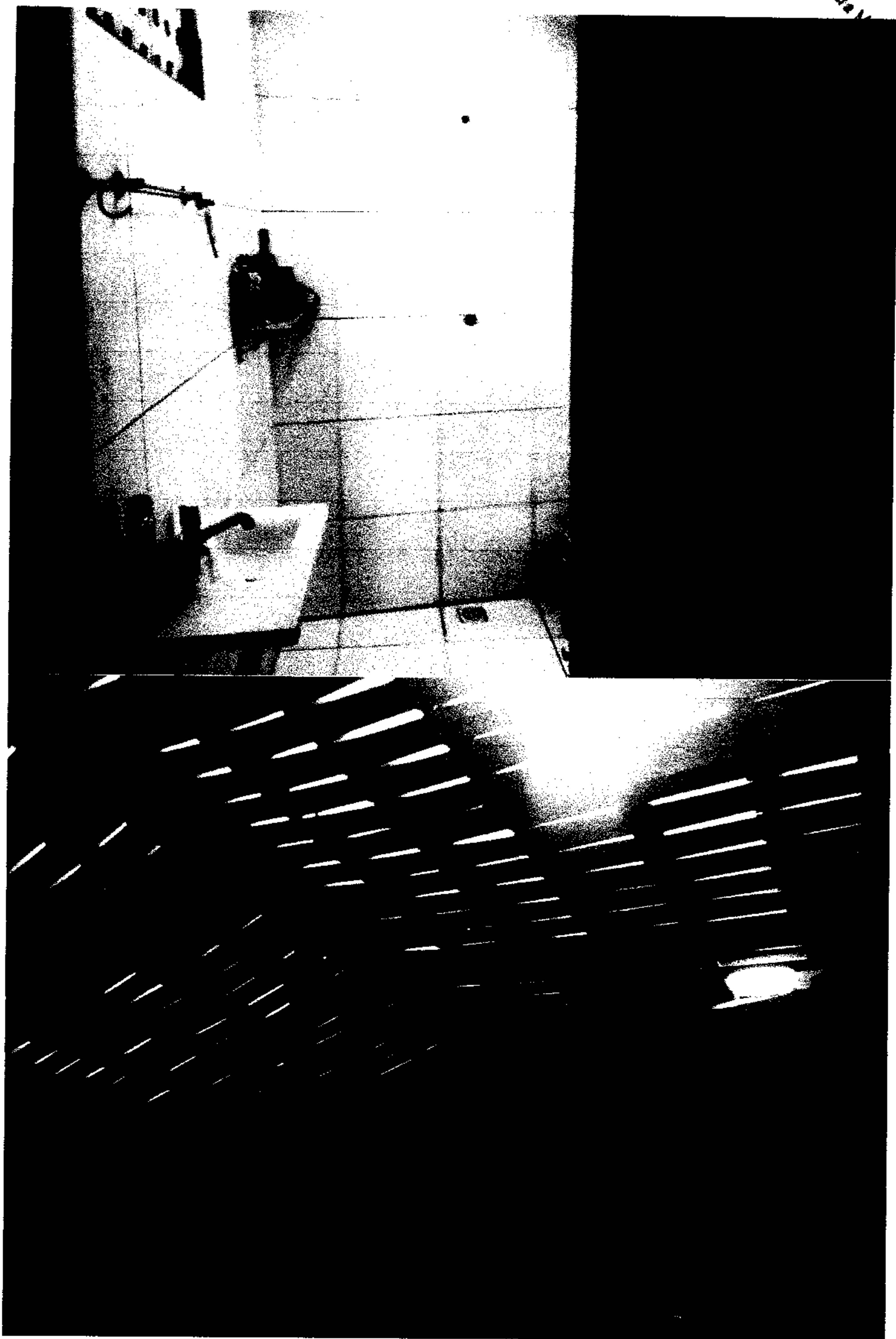
Comissão Permanente de Licitação
Fis
C.F.L.
pel do Barroquinha - CE



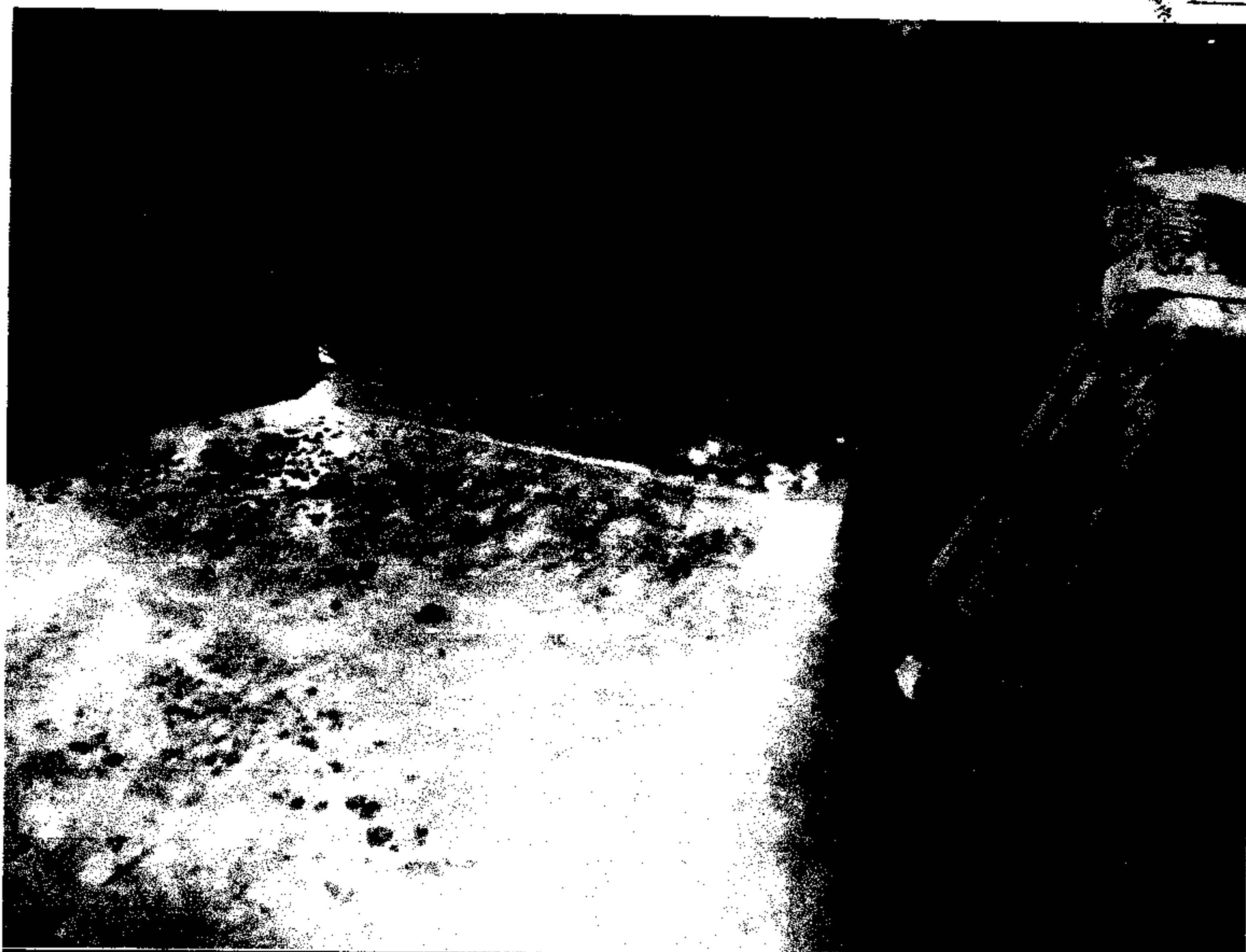
Comissão Permanente de Licitação
13
Pis
6
L
Barragem - CE



Comissão Permanente de Licitação
14
Fis
6
C.F.L.
Secretaria Municipal de Administração - CE



Comissão Permanente de Licitação
16
Fis
5
CFL
Prefeitura Municipal de Barroquinha - CE



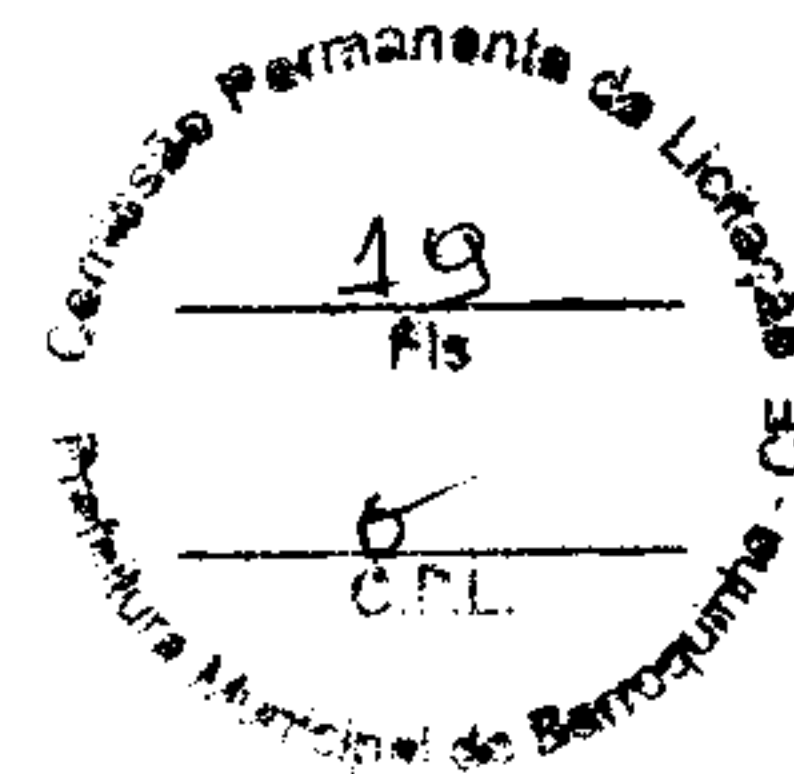


Comissão Permanente de Licitação
19
Fis
6
P.L.
de Barroquinha - CE



Comissão Permanente de Licitação
148
Pis
6
CPL
Bom Jardim - CE





b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 009	Data da pesquisa: 18/08/2025
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

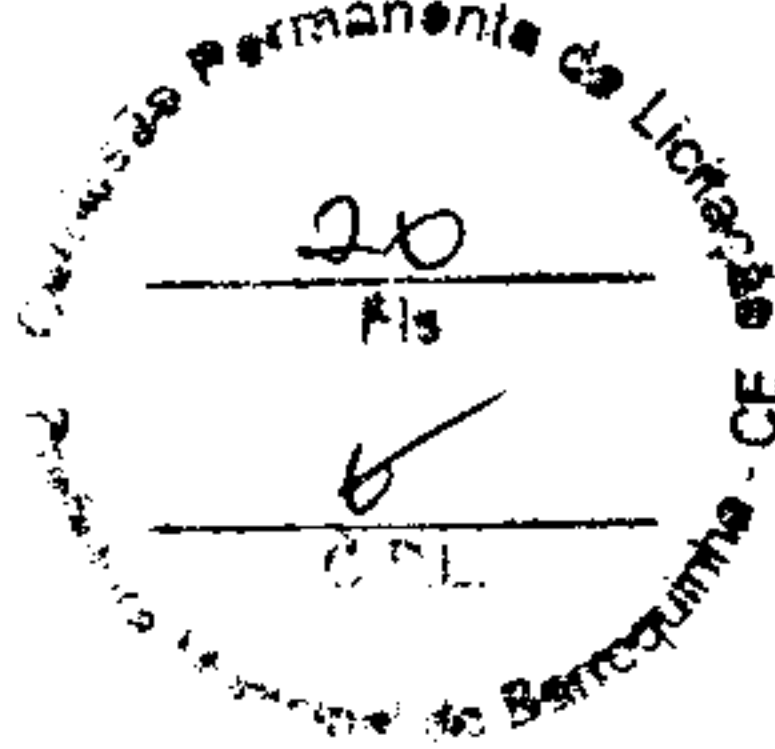
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	249,51
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$30,86
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	0,97857143
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	13,7
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

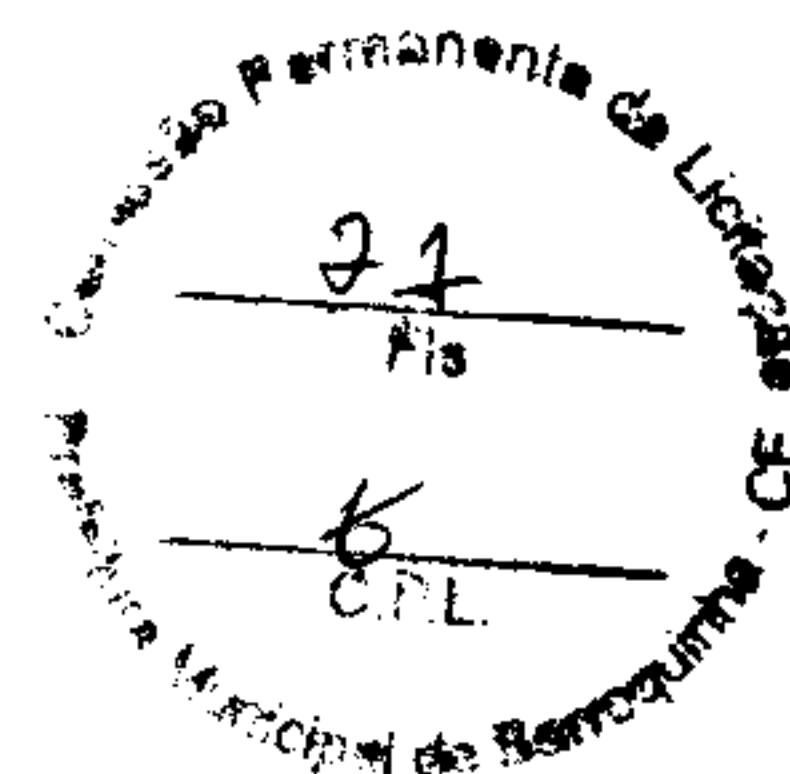
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	58,82
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.212,22
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,752941176
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	12,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 61.221,80
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 7.535,00
FCL	0,978571429
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$53.686,80
FCE	0,752941176

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.
0,69%	R\$ 61.221,80	0,95
VVI DEPRECIADO		R\$ 57.961,47
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00





TERRENO			
FATOR CORRETIVO DO	QUANTIDADE DE		
LOTE (ESPECÍFICO)	ITENS		
1	2	1	1
2	1	1	2
3	2	1	3
4	1,6	1	4
5	0,3	1	5
6	0,8	1	6
7	1	1	7
8	1	1	8
9	0,5	1	9
10	0,5	1	10
11	1	1	11
12	0,5	1	12
13	1	1	13
14	0,5	1	14
	13,7	14	15
			16
			17

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
TE:0099890
8363

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, OU=AC
SingularID Multiple, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2025.1.0



CASA	
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECIFICO)	QUANTIDADE DE ITENS
1	1
1,1	1
1,5	1
0	1
1	1
0,5	1
0,6	1
0,5	1
1	1
1	1
1	1
1	1
1	1
0,1	1
0,4	1
0,1	1
1	1
12,8	17

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
TE:0099890
8363

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
NO: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455556000150, OU=AC
SingularID Multiple, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2025.1.0

Método de Kuentzle
CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

$$K_d = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

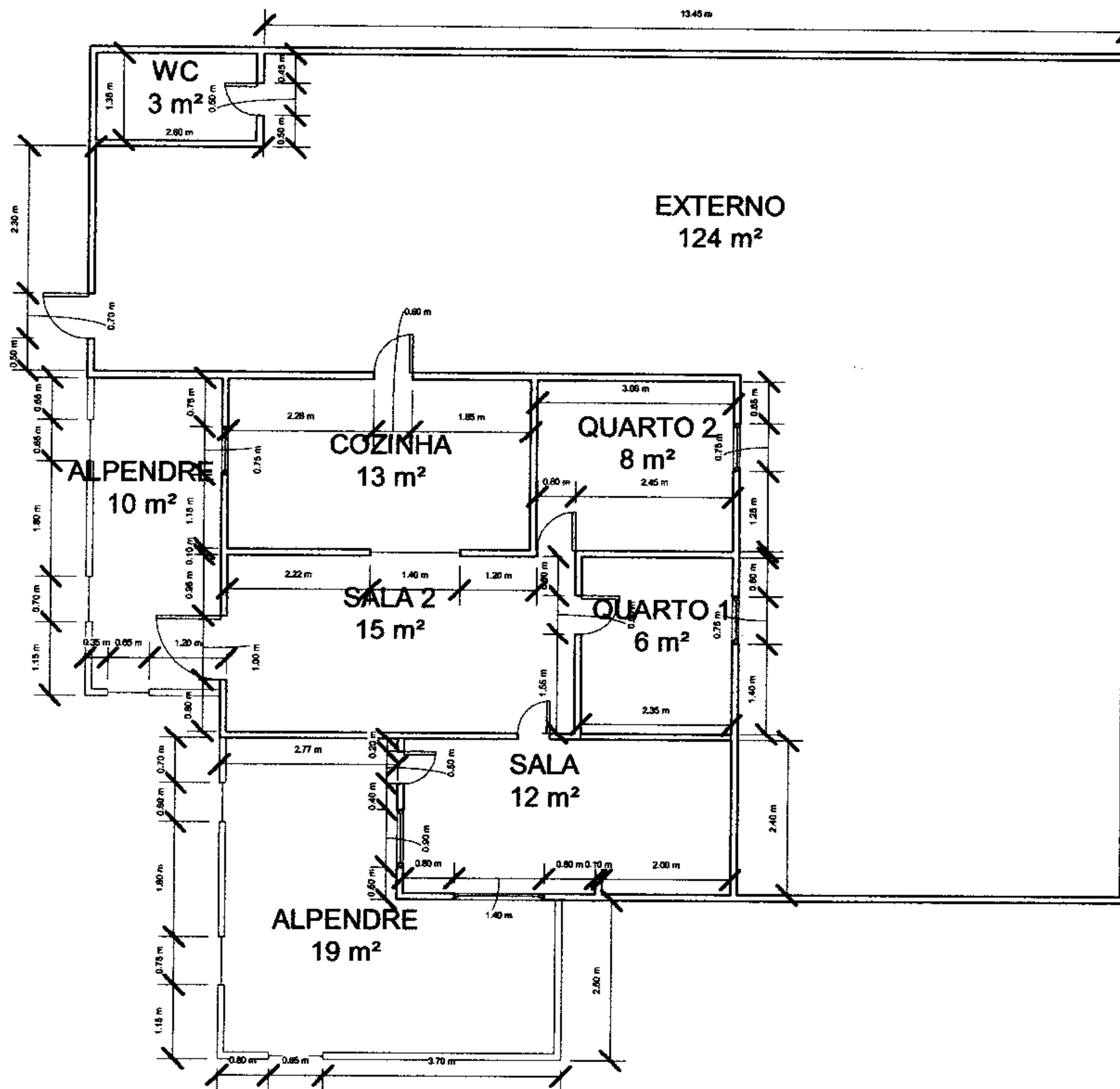
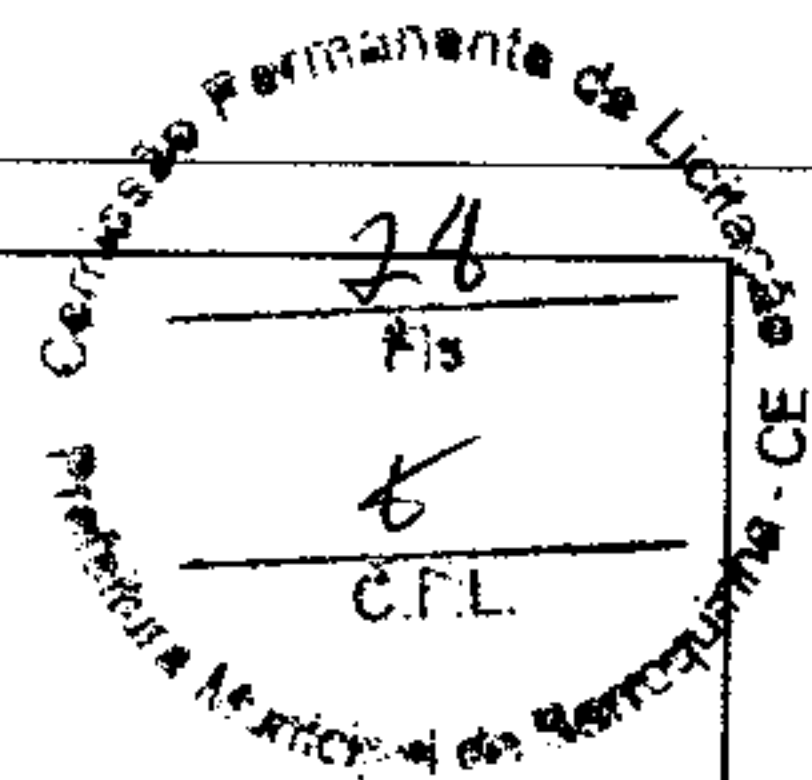
Kd = Coeficiente de depreciação
n = Vida útil
x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

N= 65
X= 15
Kd= 0,95

APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos

**PATRICK
MELO
CAVALCANTE:0099890
8363**

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
NE: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, OU=AC
SingulartID Multipla, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2025.1.0



1 PLANTA BAIXA
1 : 100



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE

PLANTA BAIXA DA CASA DE APOIO
PARA ATENDIMENTO NA
COMUNIDADE DE BAMBÚS

LOCALIDADE DE BAMBÚS,
BARROQUINHA-CE

Número do projeto 0005

Data 18/08/2025

Engenheiro

PATRICK MELO
CAVALCANTE

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
:00998908363

Escala 1 : 100

Assinado digitalmente por PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
ID: C=BR, O=CPF-Brazil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
0456995000190, OU=AC
SimplesID MAlpia, CN=PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Font: PDF Reader Versão: 2025.1.0



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART CARGO-FUNÇÃO
Nº CE20251579754

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL 25

Fis

C.F.L.

1. Responsável Técnico

PATRICK MELO CAVALCANTE

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0612257355

Registro: 0612257355CE

2. Contratante

Contratante: **GWM ARCANJO ENGENHARIA-ME**

RUA Francisco Almeida

Complemento:

Cidade: **MARTINÓPOLE**

País: **Brasil**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

CPF/CNPJ: **38.610.780/0001-64**

Nº: **sn**

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

CEP: **62450000**

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **escritório**

RUA Francisco Almeida

Complemento:

Cidade: **MARTINÓPOLE**

Data de início: **01/11/2024**

Previsão de término: **31/12/2028**

Tipo de vínculo: **EMPREGADO**

Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

Nº: **sn**

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

CEP: **62450000**

4. Atividade Técnica

1000 - OUTRA

26 - Desempenho de cargo > OBRAS E SERVIÇOS - CARGO/FUNÇÃO > #3367 - VÍNCULO TÉCNICO COM A EMPRESA (DESEMPENHO DE CARGO/FUNÇÃO TÉCNICA DENTRO DA EMPRESA)

Quantidade

6,00

Unidade

n/d

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

A PRESENTE ART TEM A FINALIDADE DE NOMEAR O SR. PATRICK MELO CAVALCANTE, COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO DA EMPRESA GWM ARCANJO ENGENHARIA-ME CNPJ Nº 38.610.780/0001-64, VINDO A PRESTAR TODOS OS SERVIÇOS NECESSÁRIOS CONFORME SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

Documento assinado digitalmente

PATRICK MELO CAVALCANTE

Data: 30/01/2025 15:20:34-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Documento assinado digitalmente

GABRIEL WALLACE MOREIRA ARCANJO

Data: 02/02/2025 12:50:19-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Local

data

11-64

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **30/01/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8217658394**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: b9bZb
Impresso em: 30/01/2025 às 14:57:09 por: , ip: 170.80.81.92

www.creace.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@creace.org.br
Fax: (85) 3453-5804

CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

