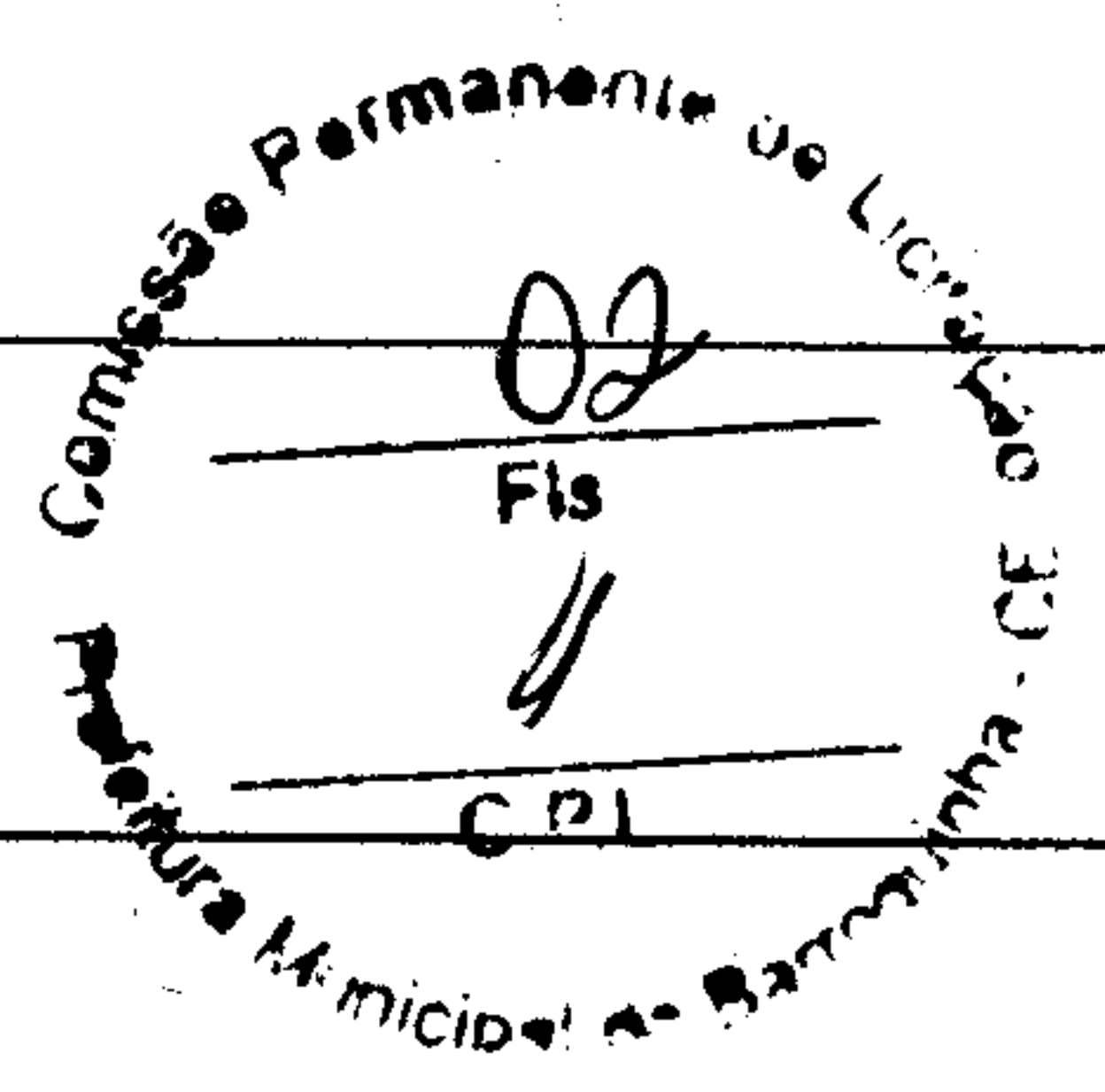


LAUDO DE AVALIAÇÃO	
Nº. LAUDO : 008	
Data do Laudo: 23/07/2025	



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: FRANCISCA ALVES DA SILVA CPF: 021.358.583-90
01.3 responsável (eis) técnico (s): Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado SEDE DO SETOR DE E-MULTI
--

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

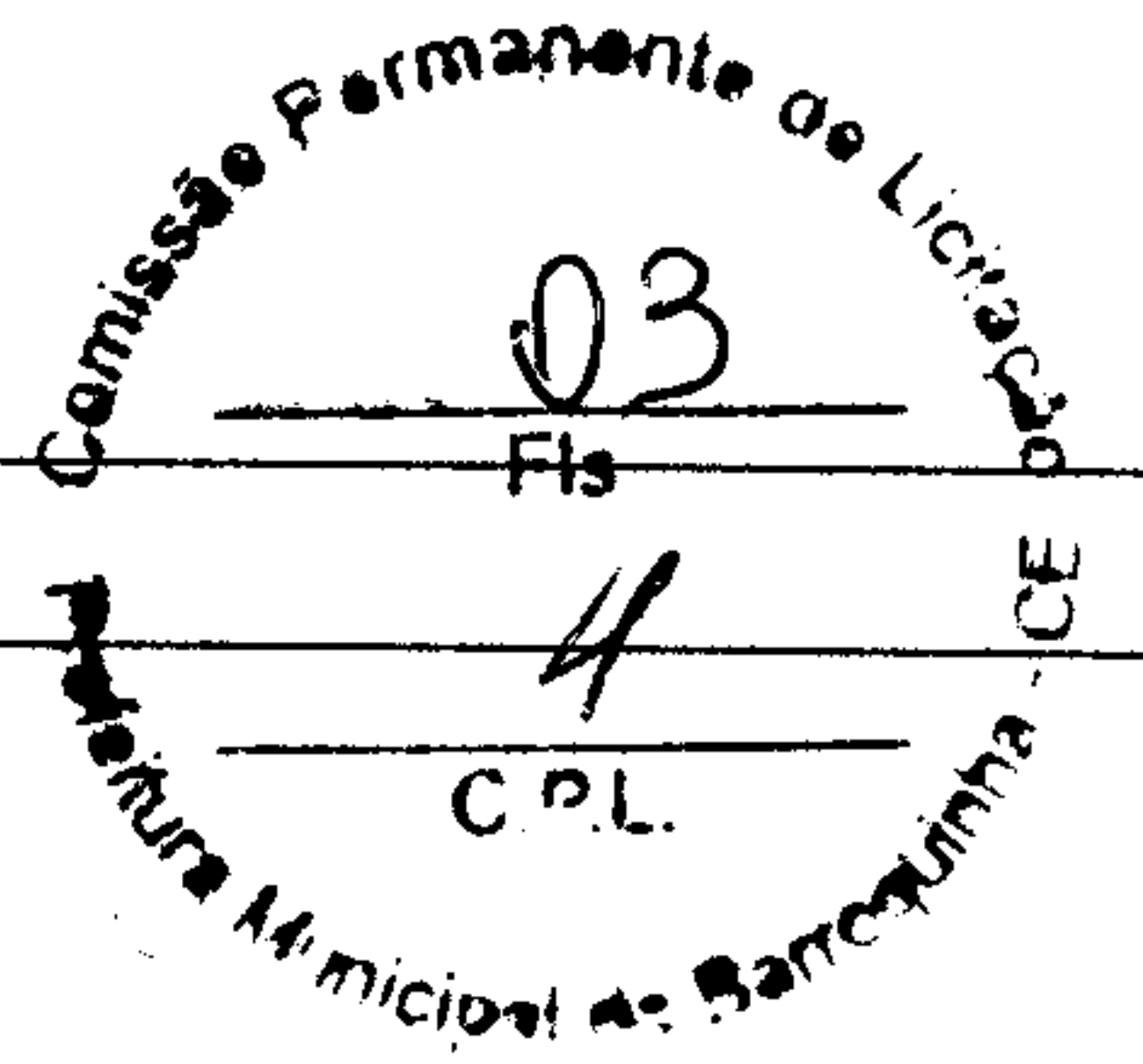
04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA LOURENÇO FILHO, 1322 Bairro: SEM BAIRRO Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000 Coordenadas: Latitude -3.014850°(S) Longitude: -41.133704° (O)
--

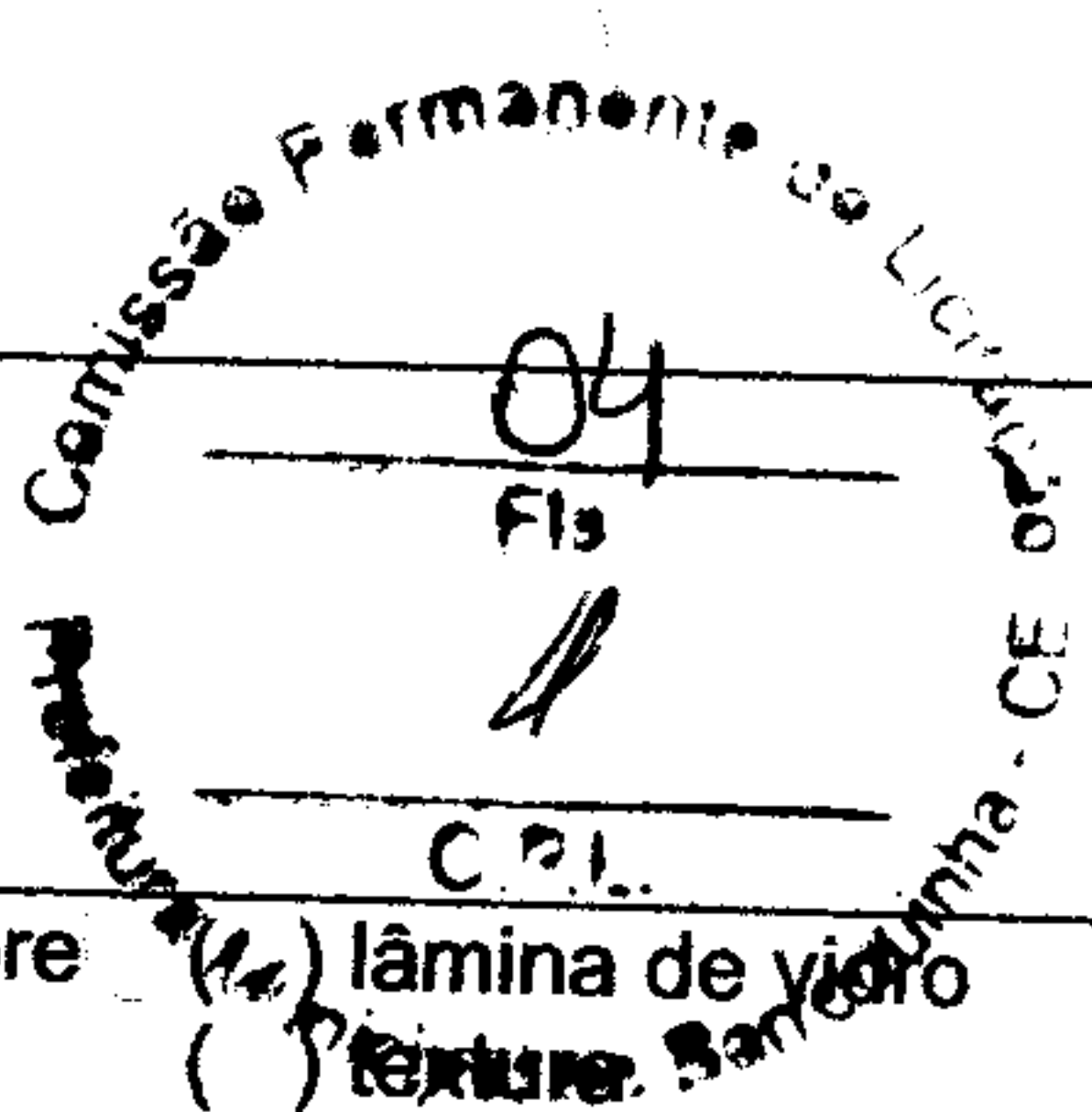
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:



Área construída utilizada (m²): 73,29 N°. de pavimentos: 1																										
Posição no terreno - croqui:																										
SEGUE EM ANEXO																										
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☒ leste ☐ norte ☒ sul																								
Divisão interna: (qtde.)	<table border="0"><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 border="0"><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	CERÂMICO	LATEX	LAJE	AÇO	-																					
WC	CERÂMICO	LATEX	LAJE	PLASTICO	-																					
Instalações e Serviços																										
<table border="0"><tr><td>☐ portão eletrônico</td><td>☐ poço artesiano</td></tr><tr><td>☐ porteiro eletrônico</td><td>☐ central de gás</td></tr><tr><td>☐ CFTV</td><td>☐ aquecimento solar</td></tr><tr><td>☐ controle aut. de iluminação</td><td>☐ aquecimento a gás/outros</td></tr><tr><td>☐ sistema de alarme</td><td>☐ fossa séptica</td></tr><tr><td>☐ cerca elétrica</td><td>☐ ar condicionado</td></tr><tr><td>☐ gerador</td><td>☐ calefação</td></tr><tr><td>☐ estrutura para tv a cabo</td><td>☐ lareira</td></tr><tr><td>☐ reservatório elevado</td><td>☐ reservatório enterrado</td></tr></table>						☐ portão eletrônico	☐ poço artesiano	☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás	☐ CFTV	☐ aquecimento solar	☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros	☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica	☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado	☐ gerador	☐ calefação	☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira	☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado			
☐ portão eletrônico	☐ poço artesiano																									
☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás																									
☐ CFTV	☐ aquecimento solar																									
☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros																									
☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica																									
☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado																									
☐ gerador	☐ calefação																									
☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira																									
☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado																									



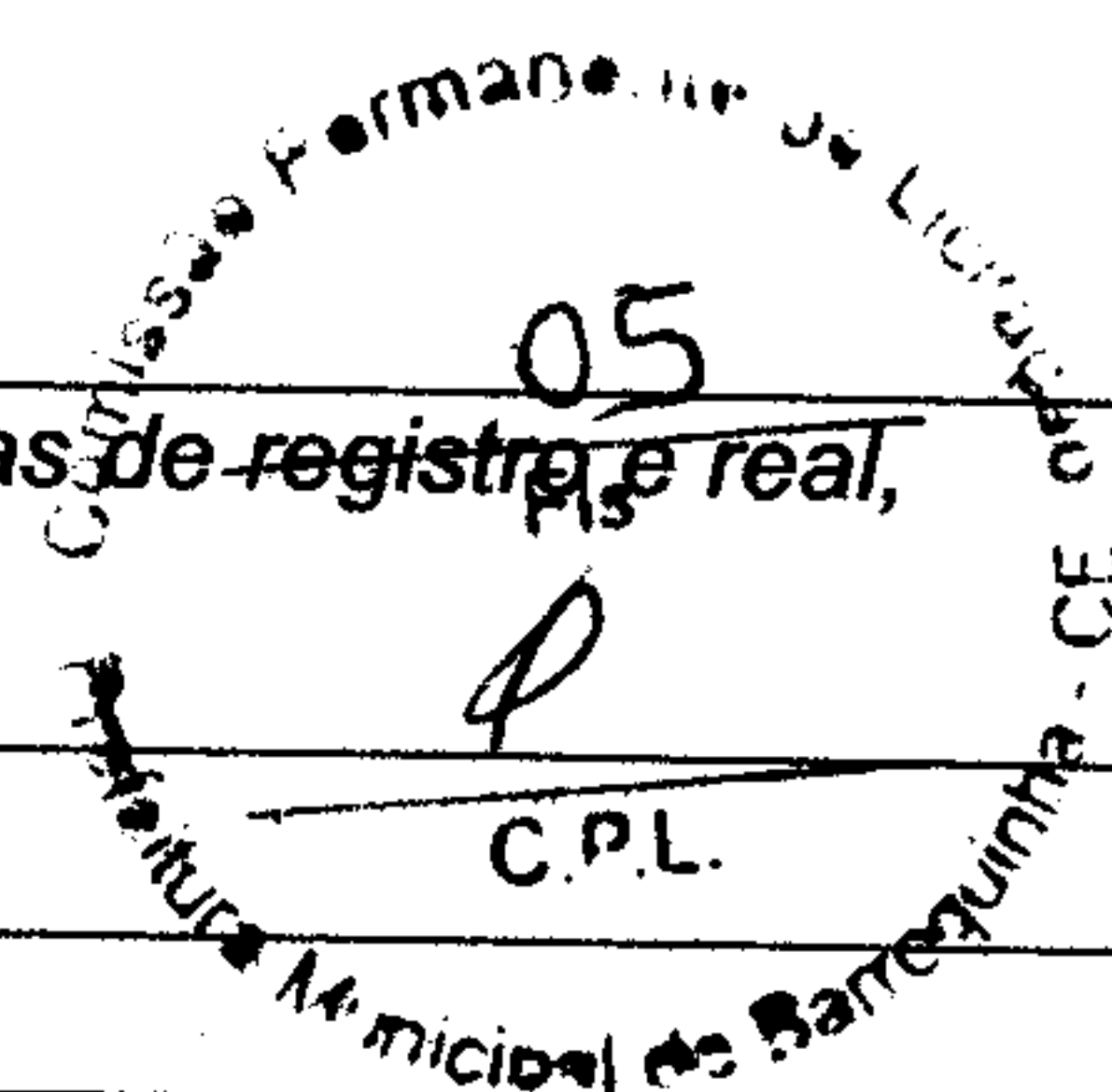
Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☒ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ alumínio ☐ lâmina de vidro
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – 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: 17/07/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 6,78 - lateral direita: 10,81 - lateral esquerda: 10,81 - fundos: 6,02	Topografia: ☒ plano ☐ acentuado > 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: 73,29 m² área não edificada: 0m²					
Zoneamento:					
Fechamento do terreno:		☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:.....			
Estado:	☒ limpo ☐ matagal e/ou lixo				
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: ☐ sim ☒ não					
Ocupação:	☒ 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,)



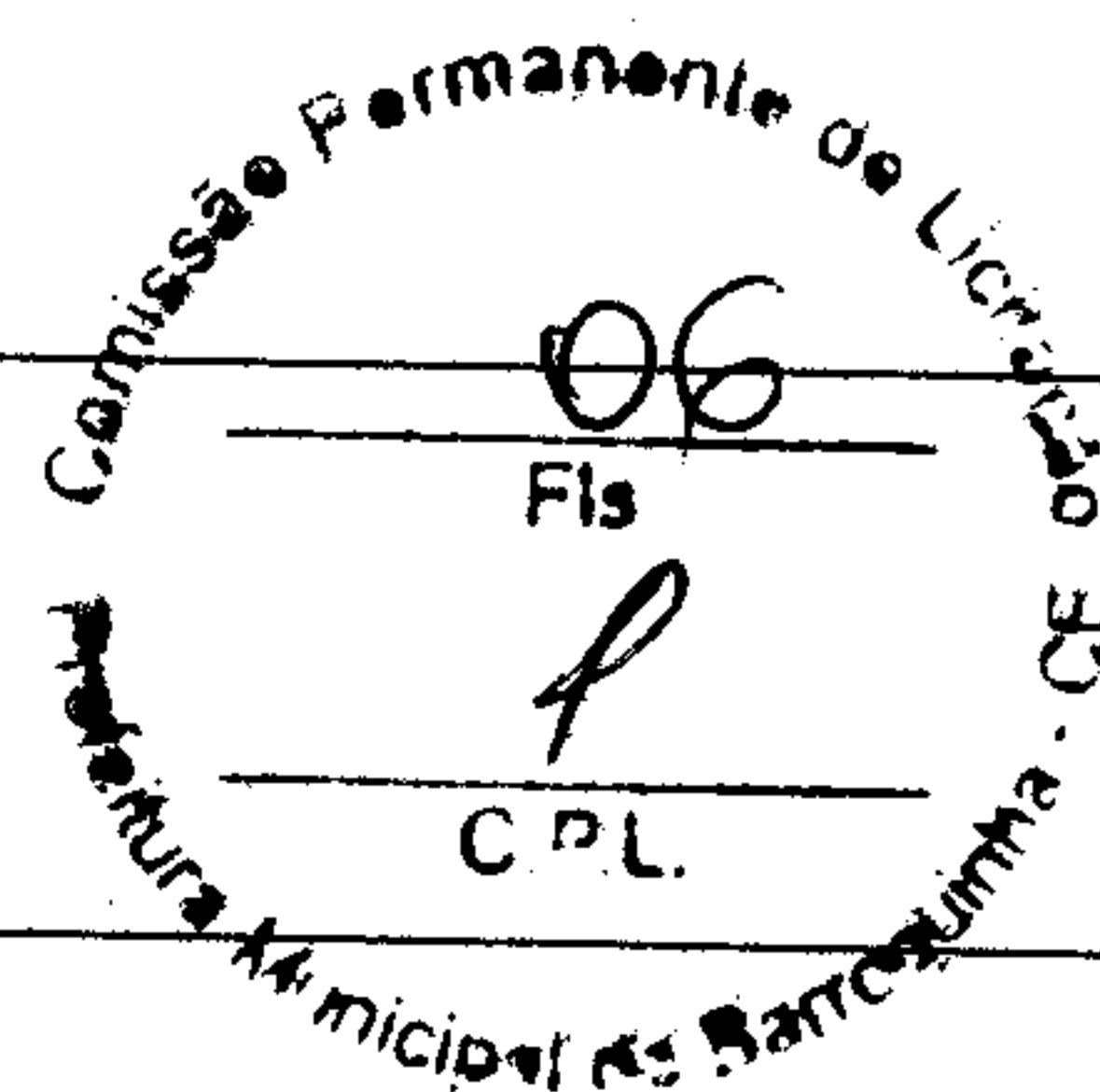
7.3 – Microrregião do avaliando			
Zoneamento:			
Usos predominantes:	☒ misto	☐ industrial	☐ unifamiliar ☐ multifamiliar ☐ comercial
Padrão const. predominante:	☐ baixo/popular ☒ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino		
Acesso:	☐ difícil ☒ razoável ☐ bom ☐ ótimo		
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma ☐ 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	☒ normal	☐ aquecido
Número de ofertas:	☒ 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\$): 176.006,24	
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 850,00	
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 (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (<i>cite e justifique</i>)

18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 23 DE JULHO DE 2025

Assinaturas:

**PATRICK MELO
CAVALCANTE:0099
8908363**

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 SyngularID Multipla, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

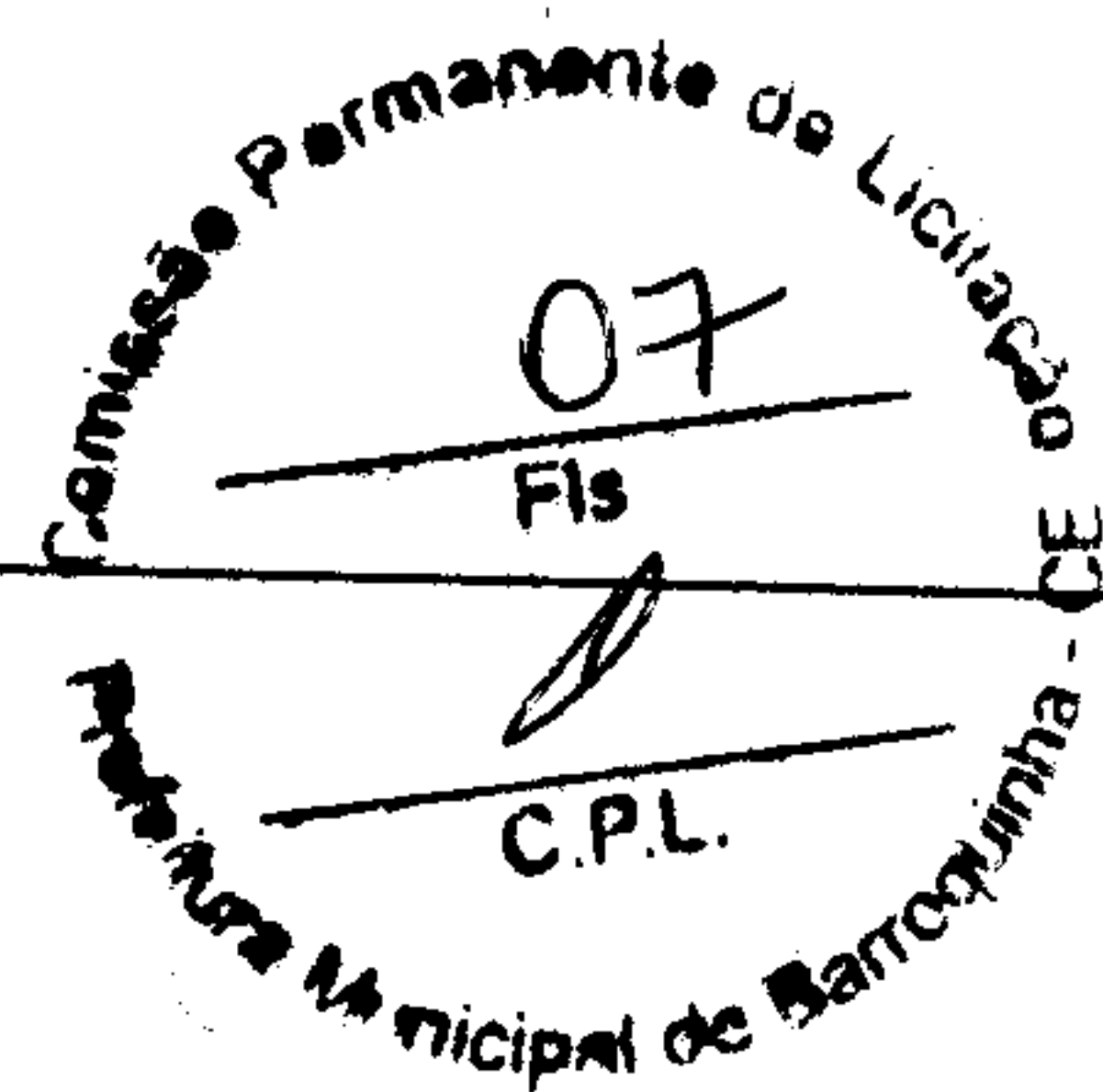


SIMONE ALVES GOUVEIA

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



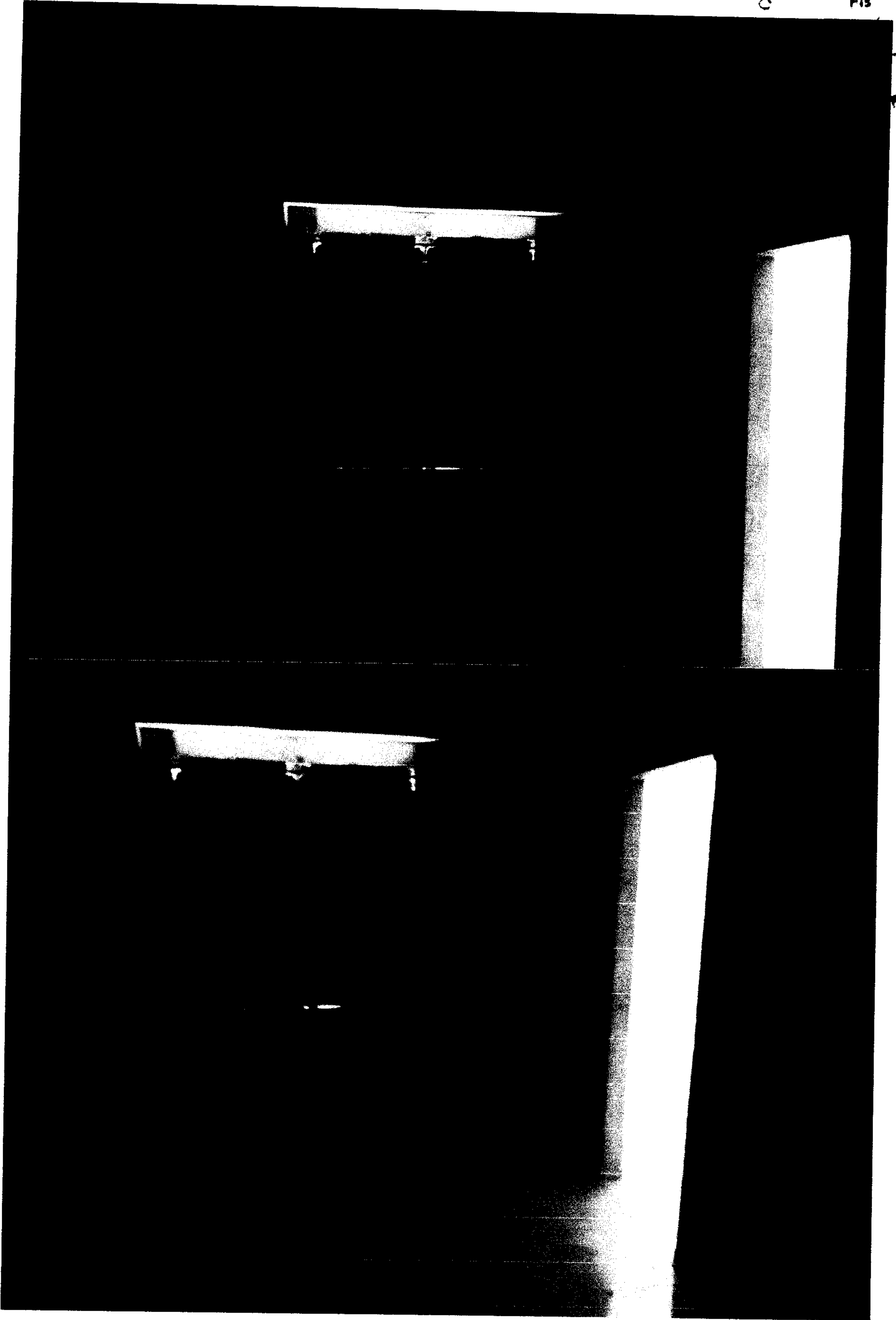
FRANCISCA ALVES DA SILVA
LOCADOR
CPF: 021.358.583-90

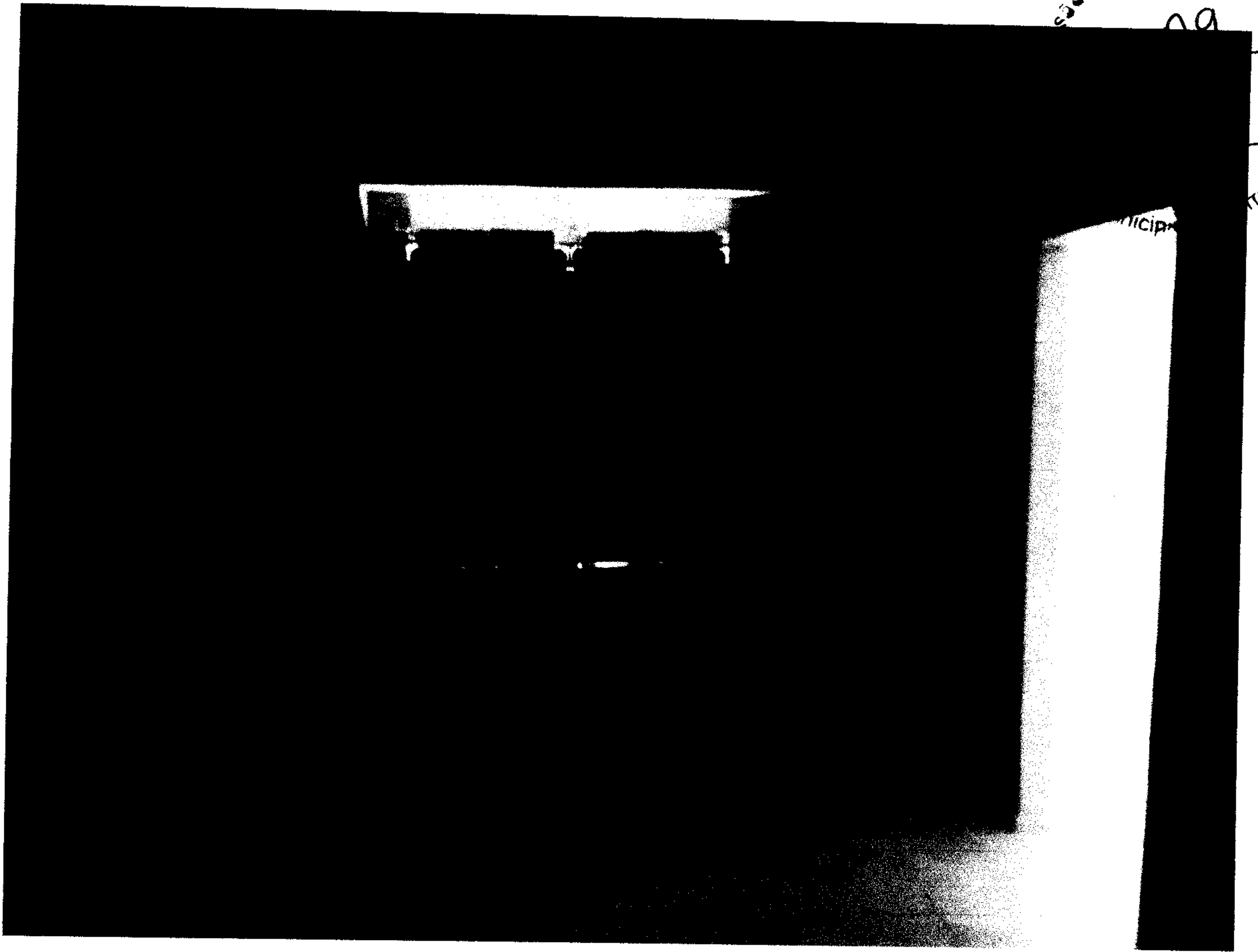


18. ANEXOS:

- 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;

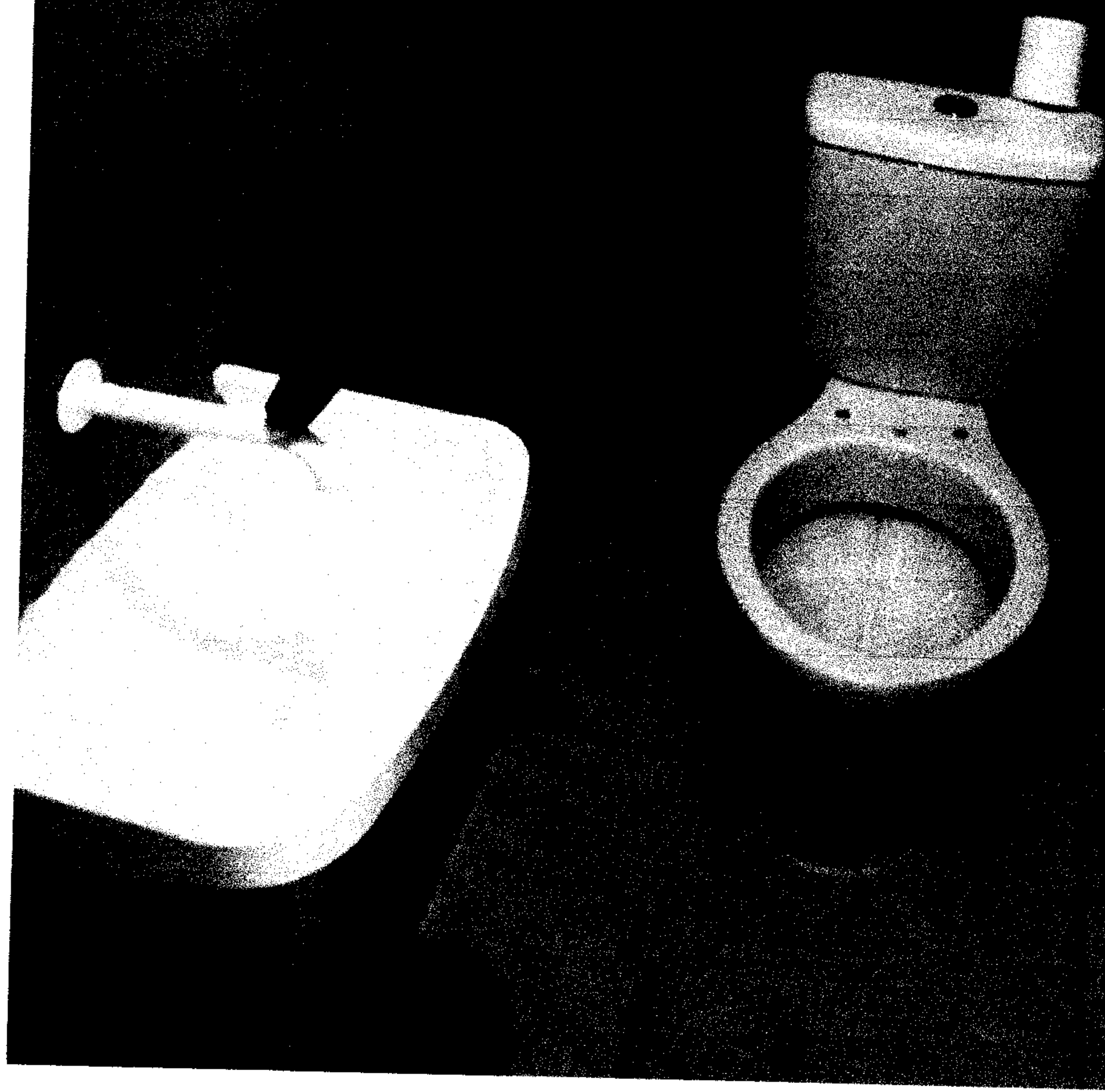
a)

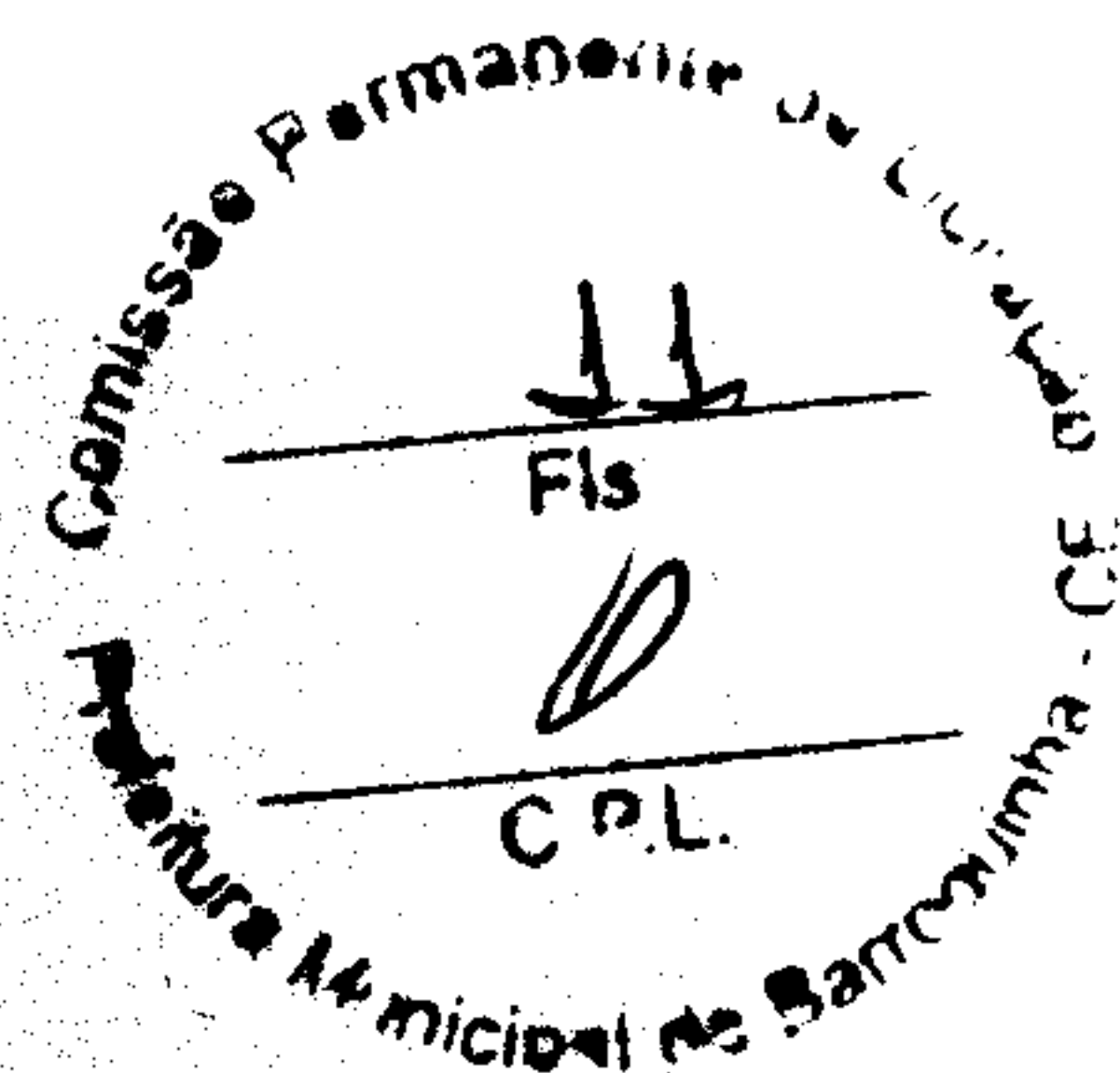


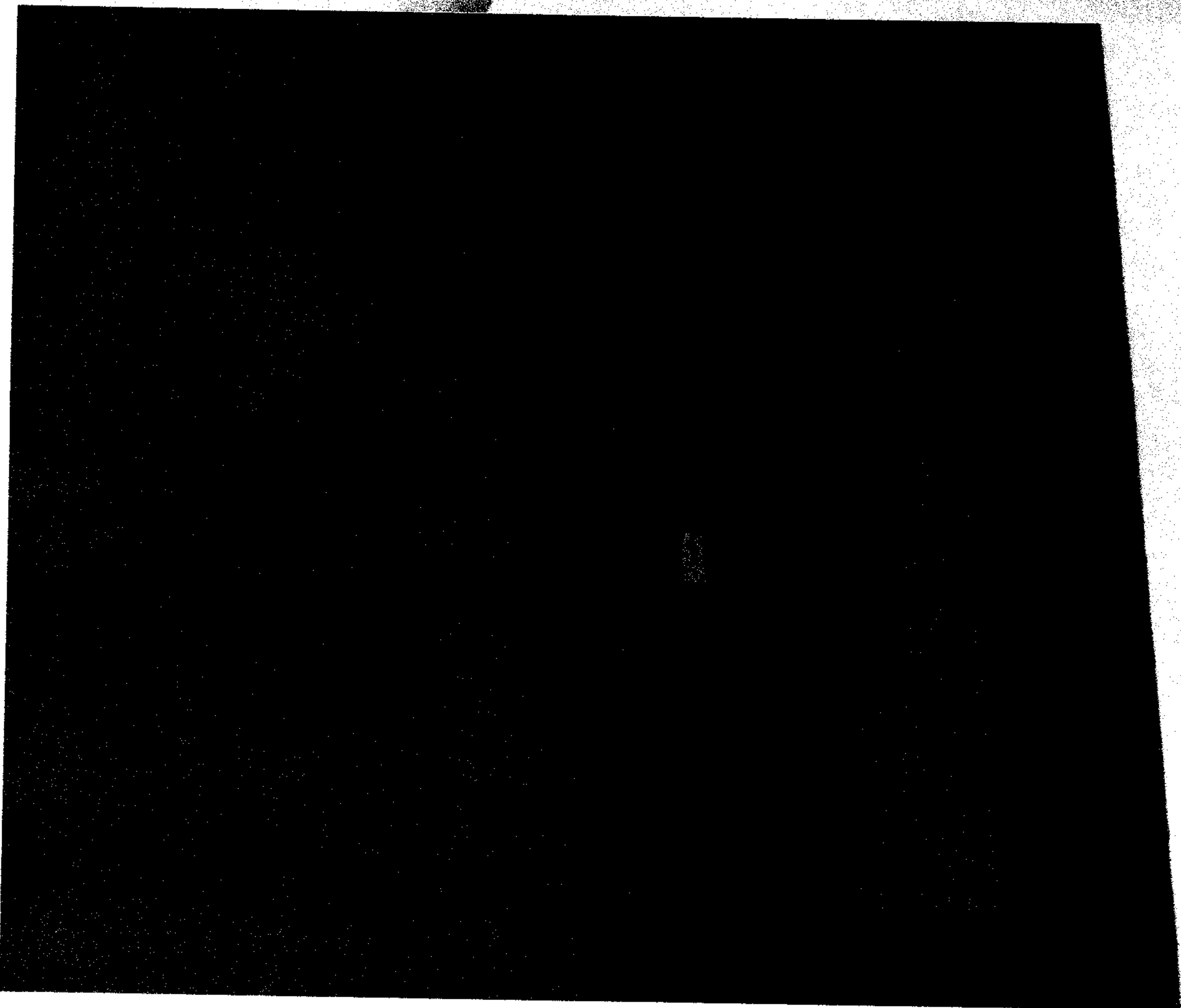
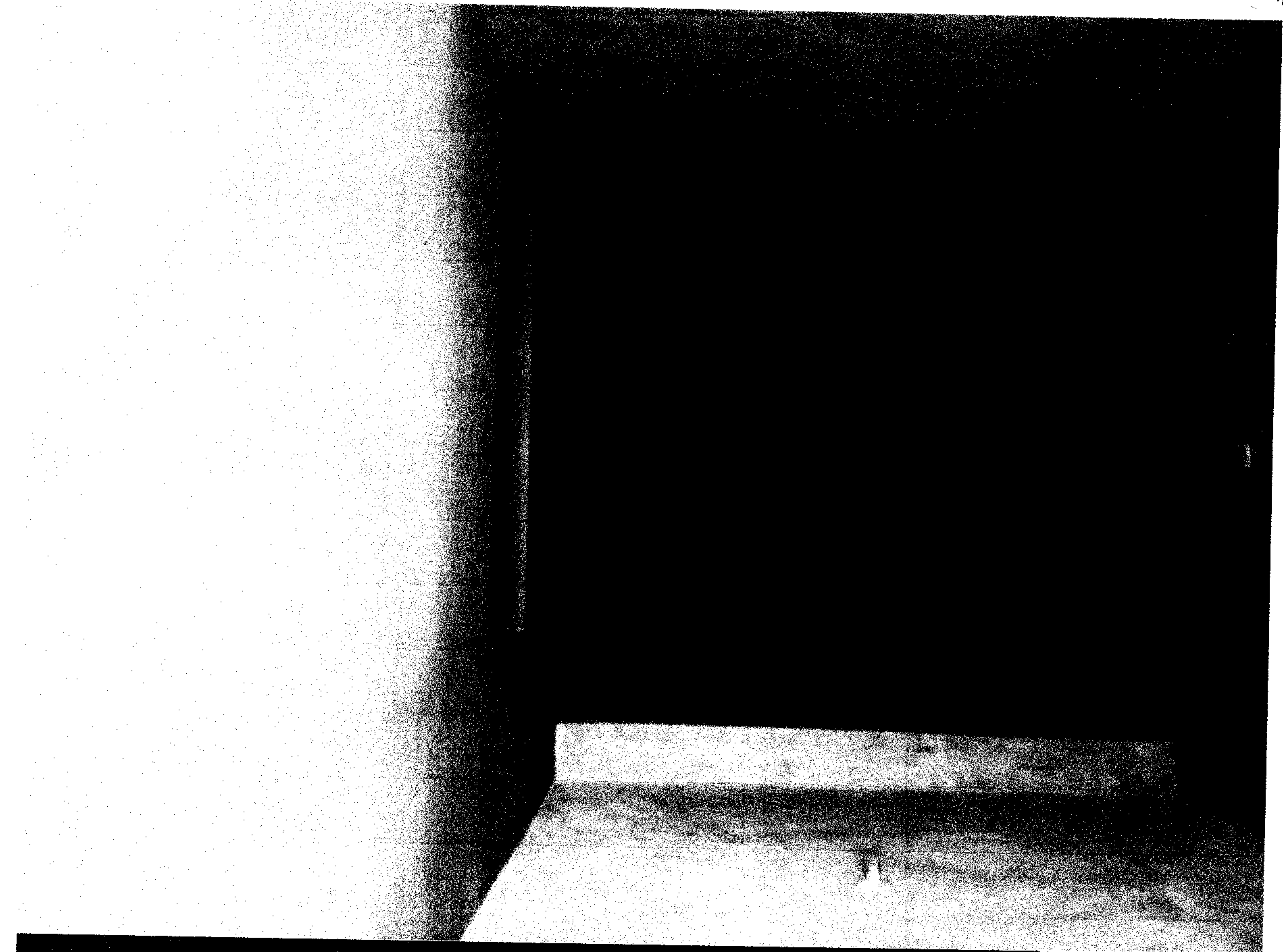
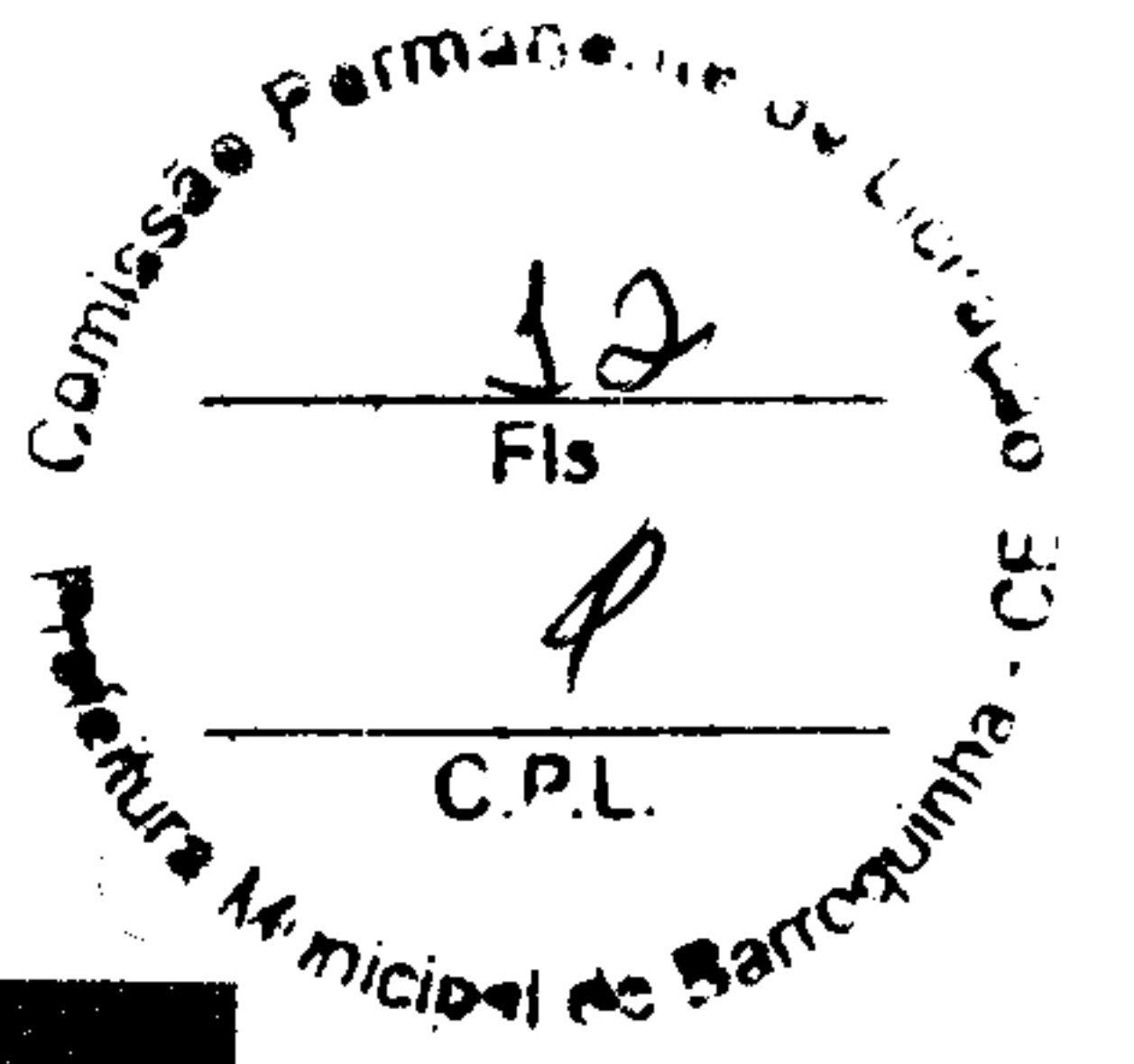


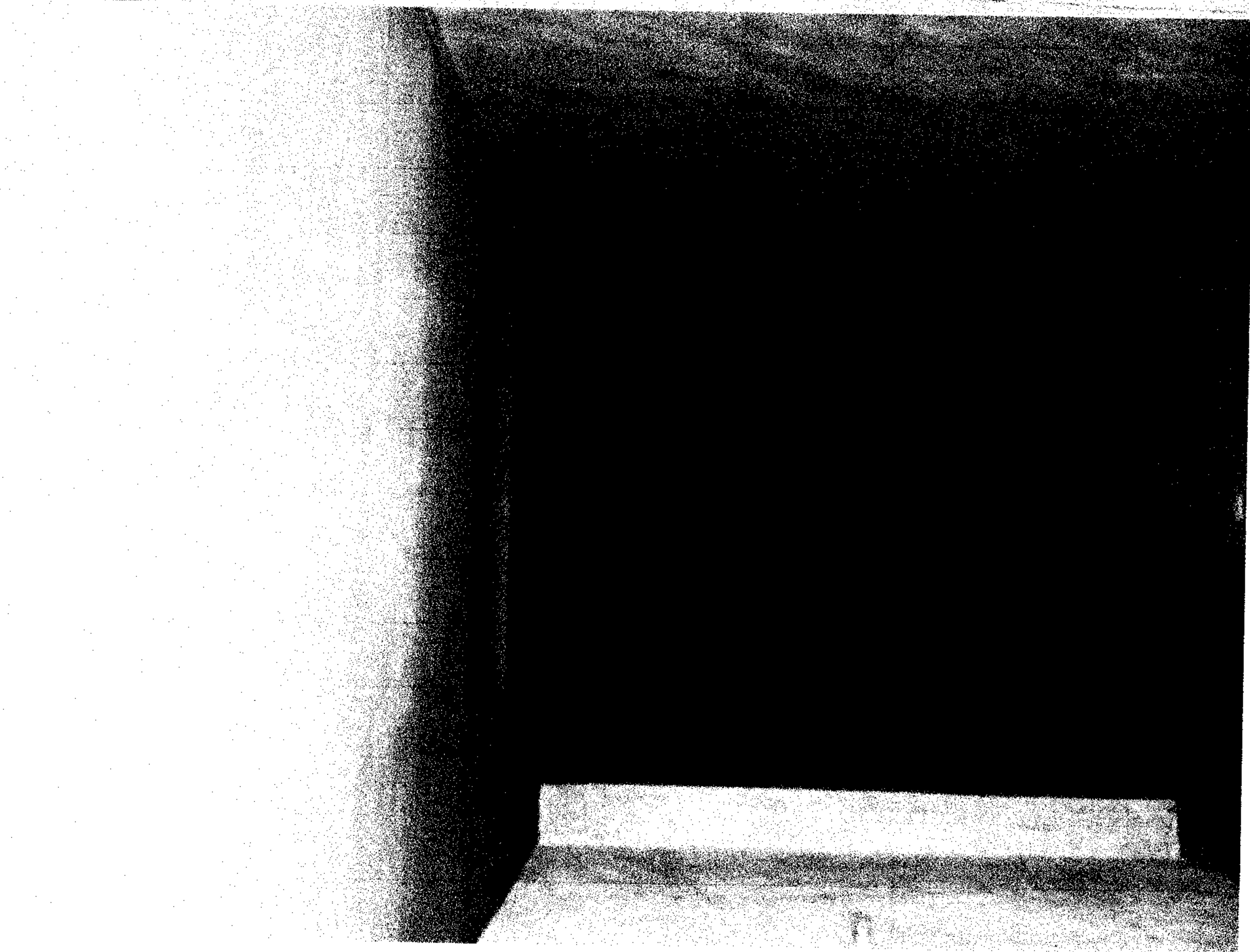
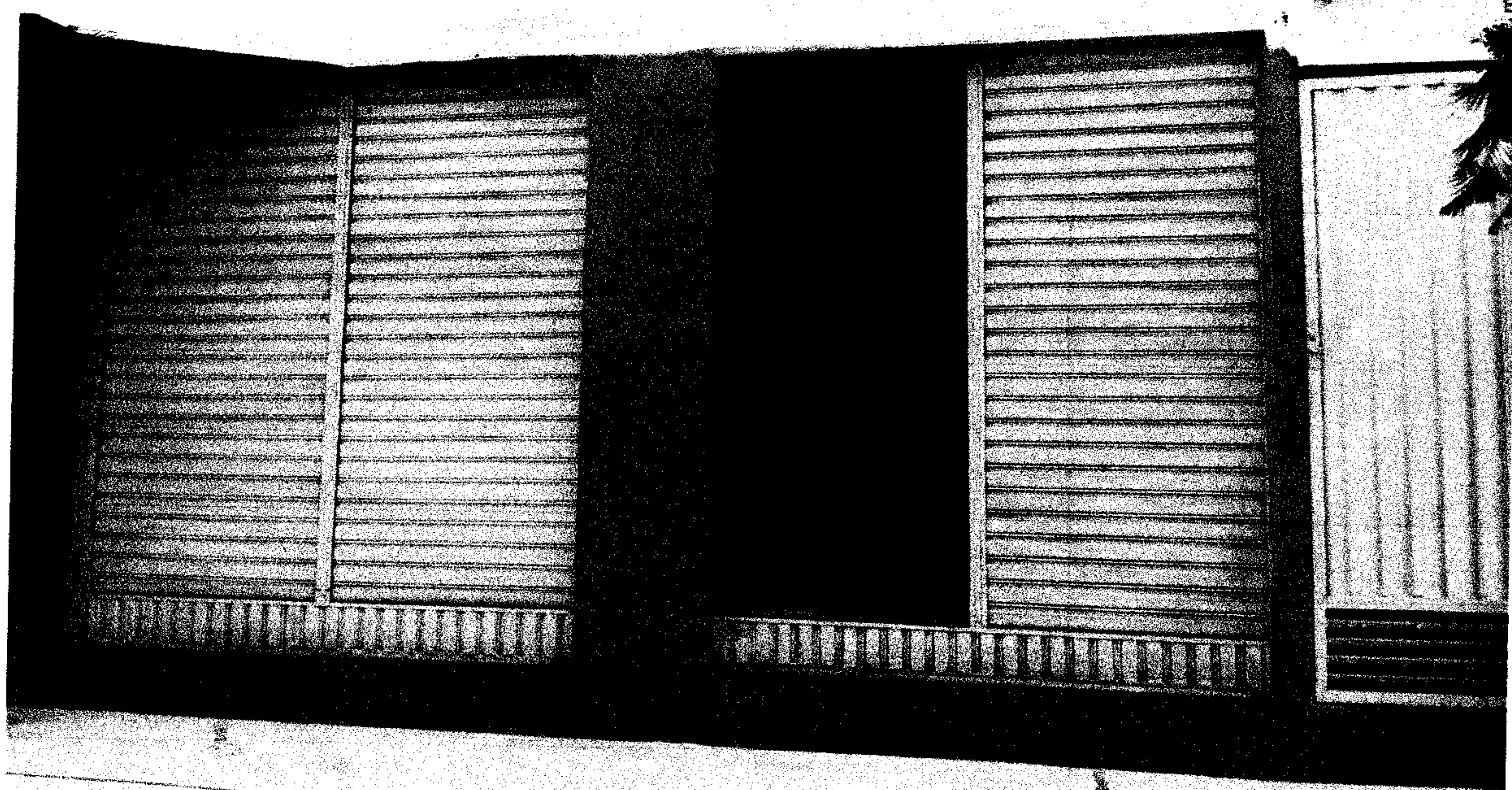
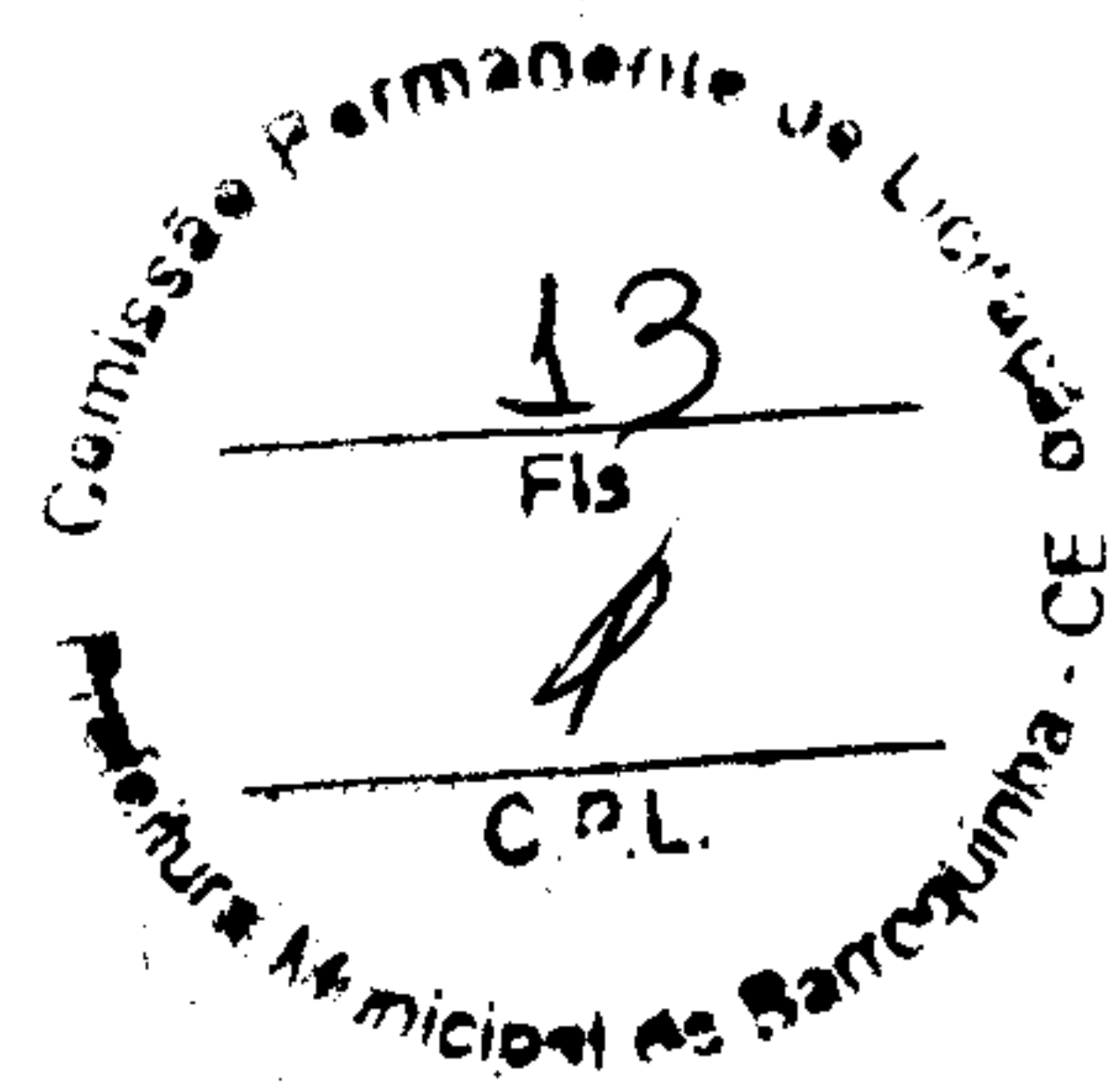
09
São Fernando de Luiza do
Município de Itaquinha - CE

Comissão Permanente de Licitação

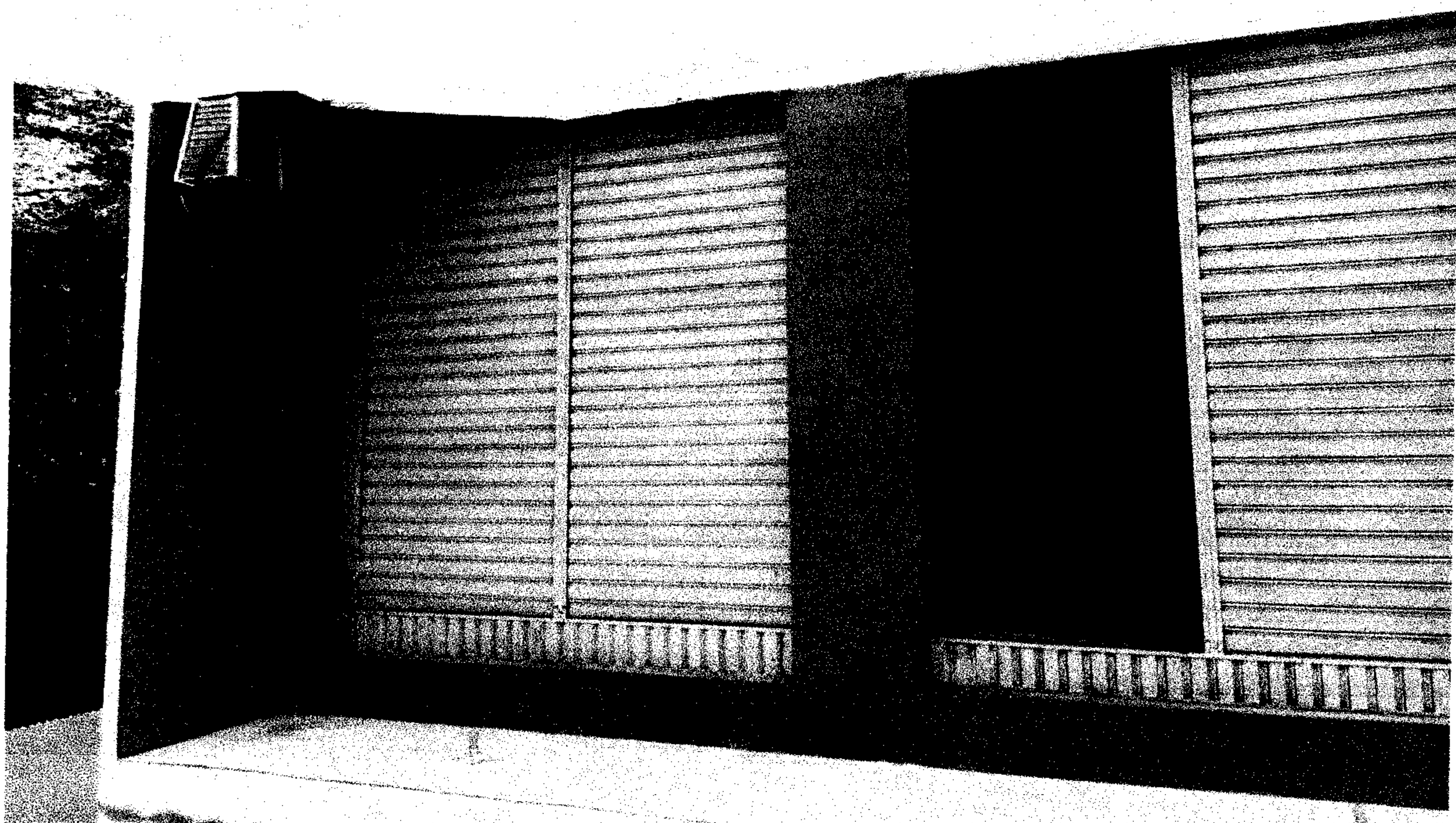
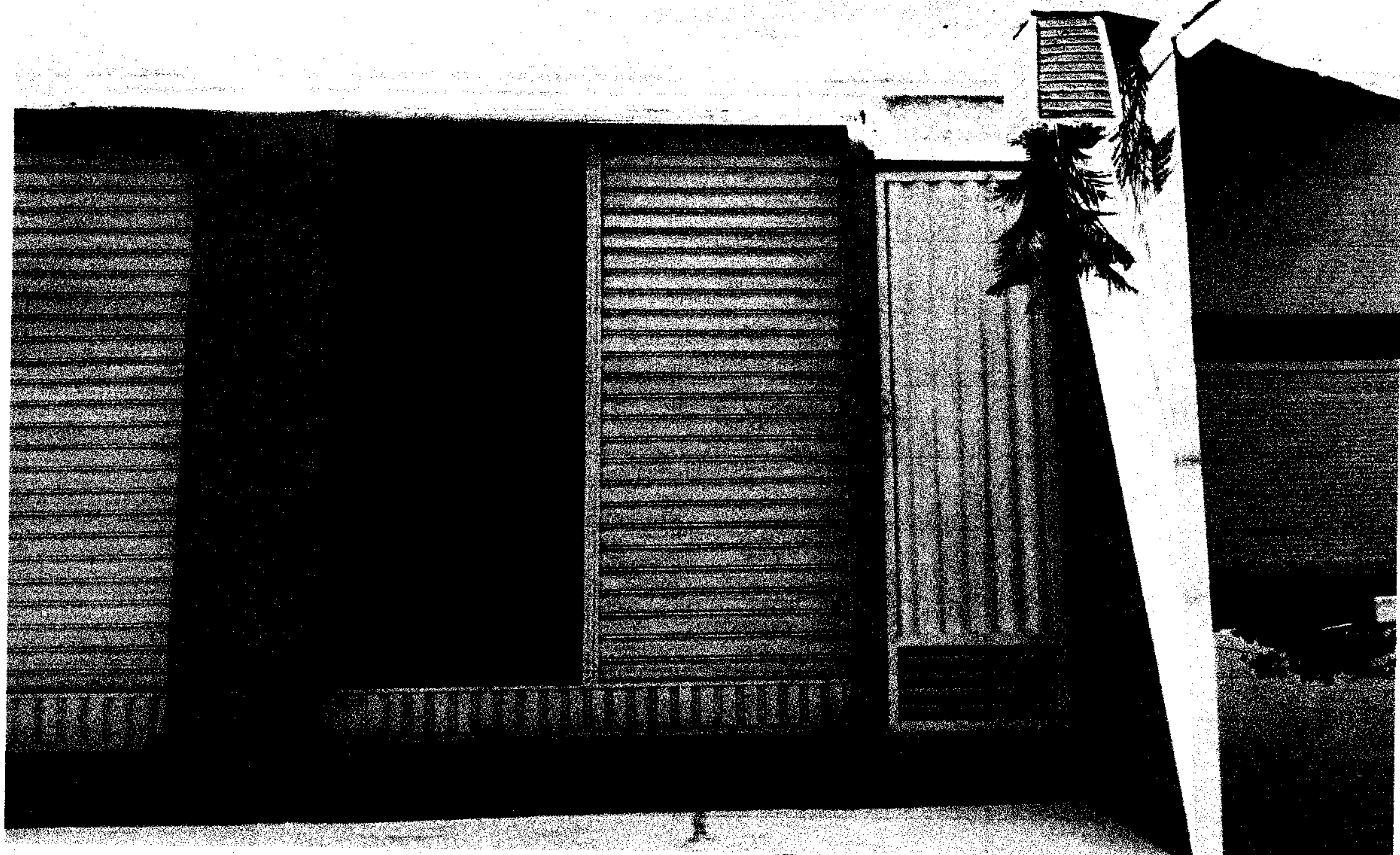




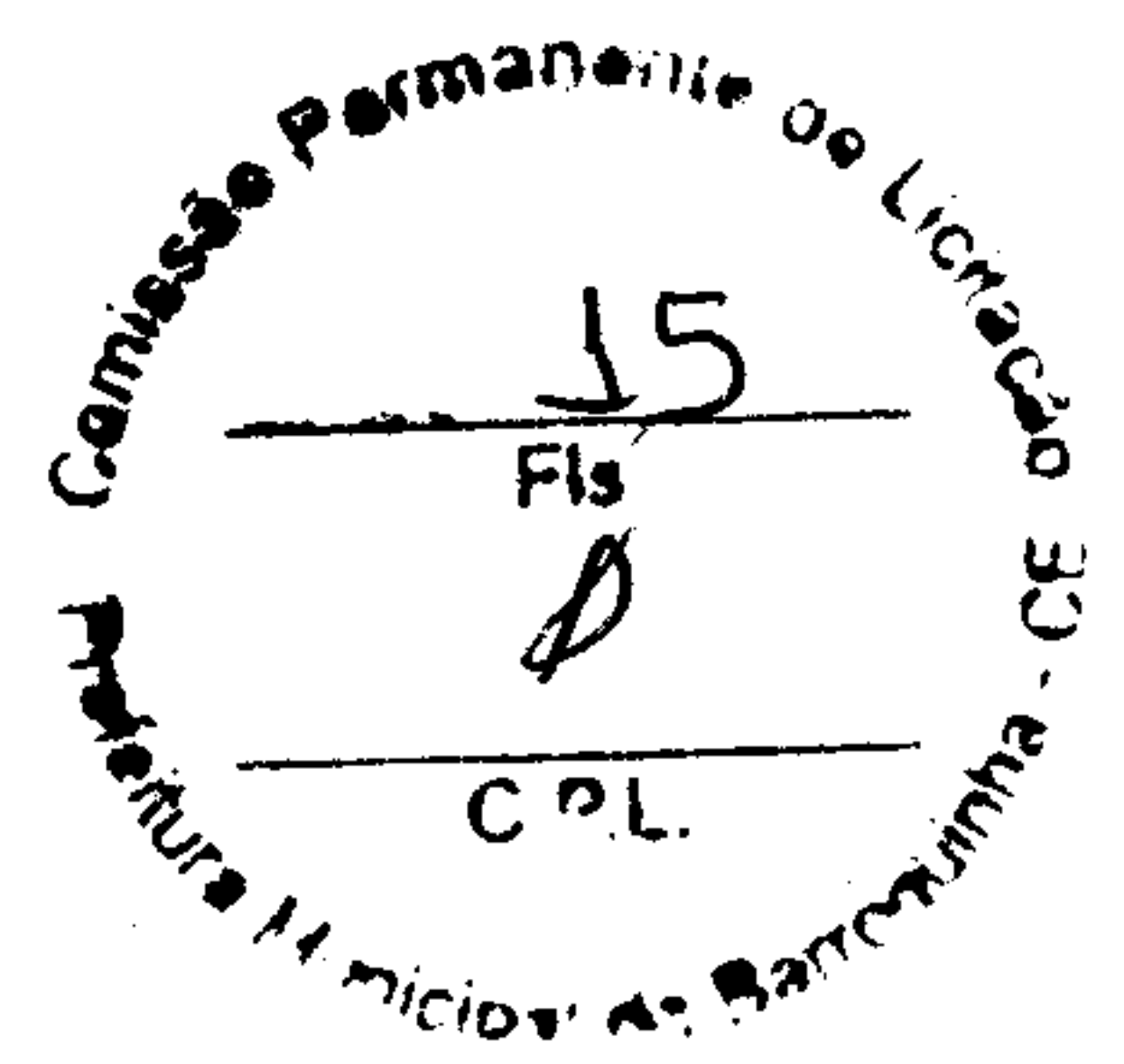




Comissão Permanente de
Fis. 14
C.D.L.
Prefeitura Municipal de São Joaquim - C.F.



- b) SEGUE EM ANEXO
- c) SEGUE EM ANEXO



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 008	Data da pesquisa: 23/07/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: ☐ isolado ☐ em condomínio fechado ☒ gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: ☒ isolada ☐ geminada

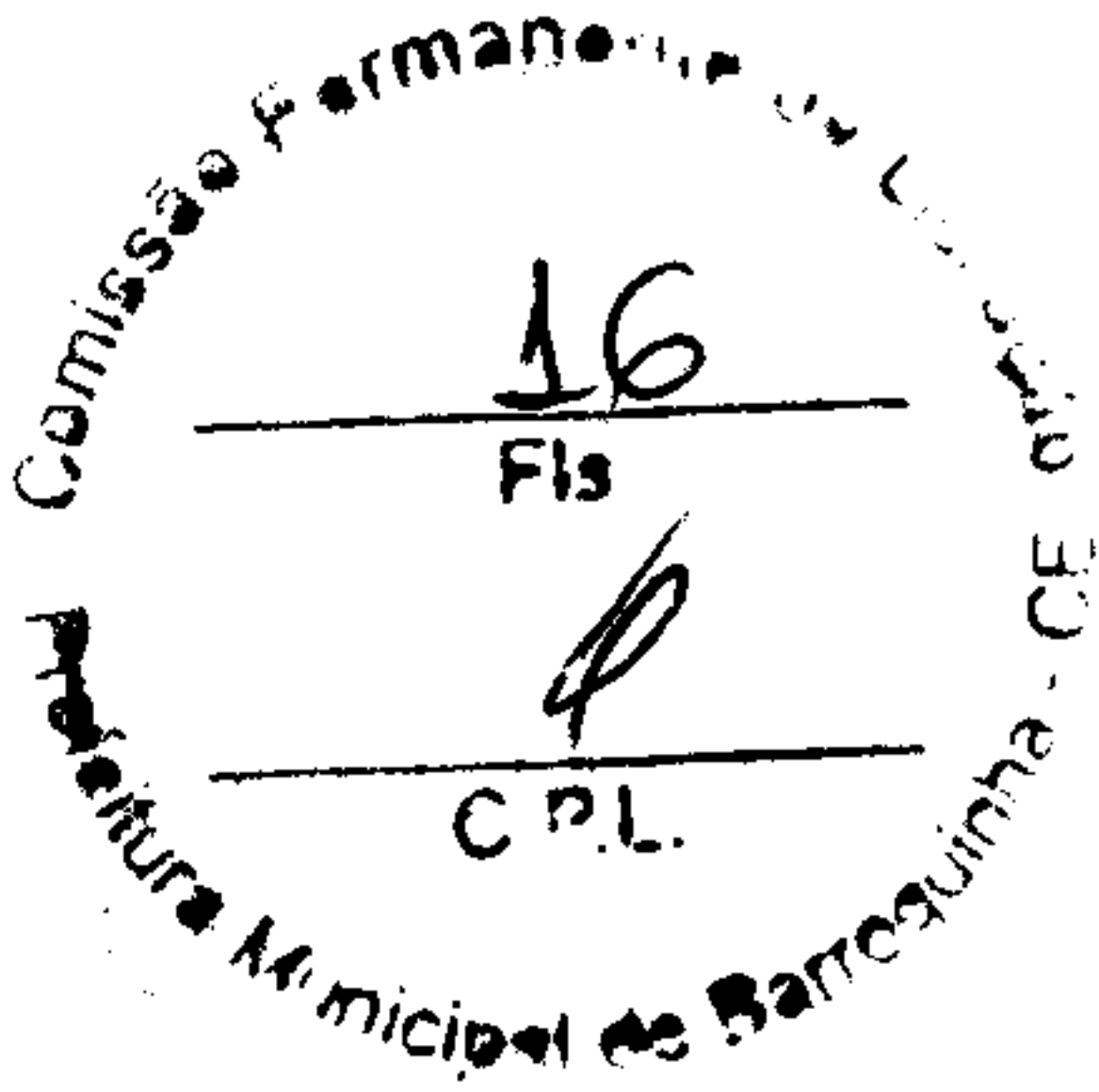
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	73,29
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$462,55
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	73,29
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.826,87
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,005882353
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

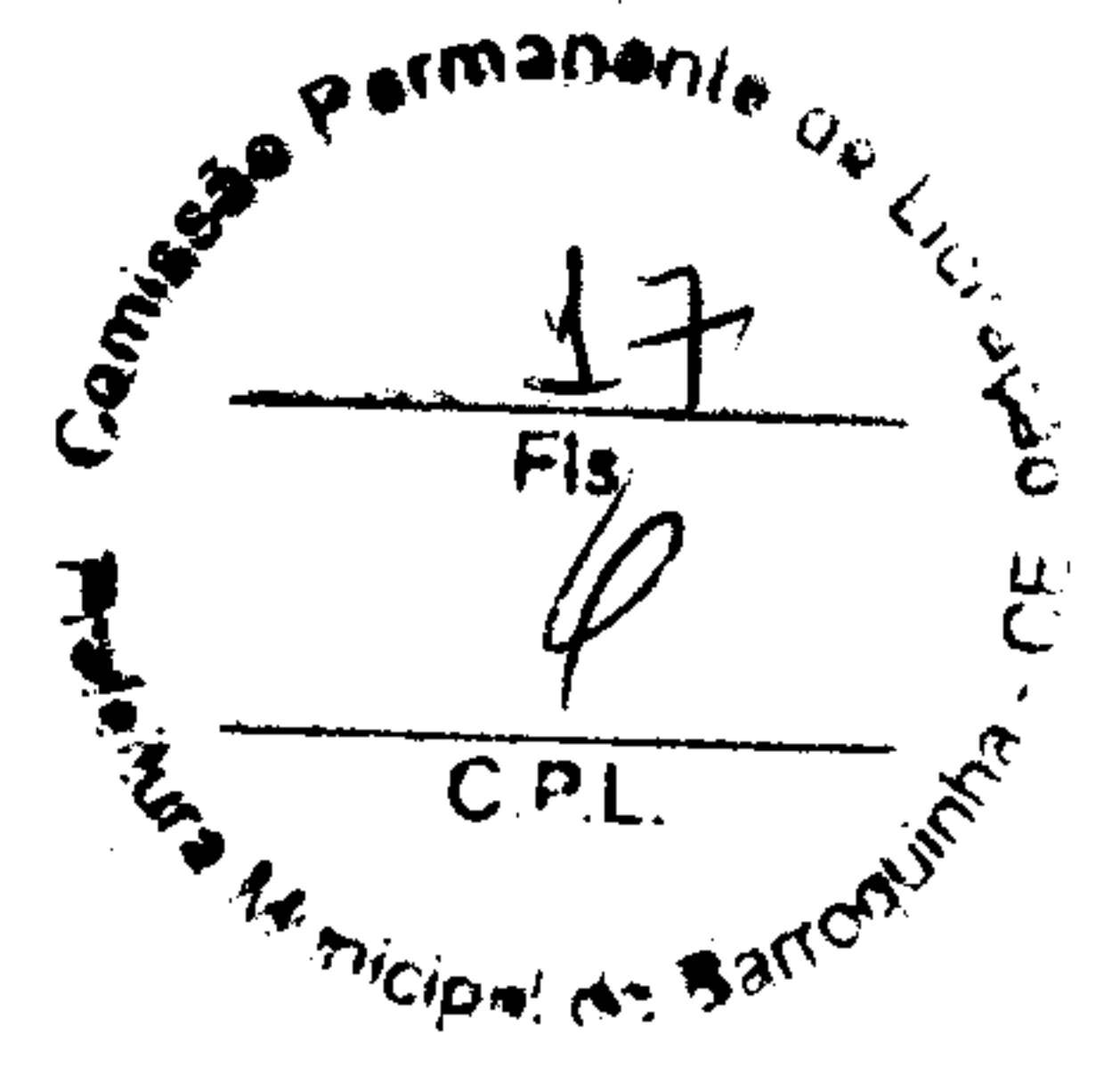
VALOR VENAL DO IMÓVEL		
VVI	R\$ 177.053,90	
VALOR VENAL DO TERRENO		
VVT	R\$	42.375,00
FCL	1,25	
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		
VVE	R\$134.678,90	
FCE	1,005882353	

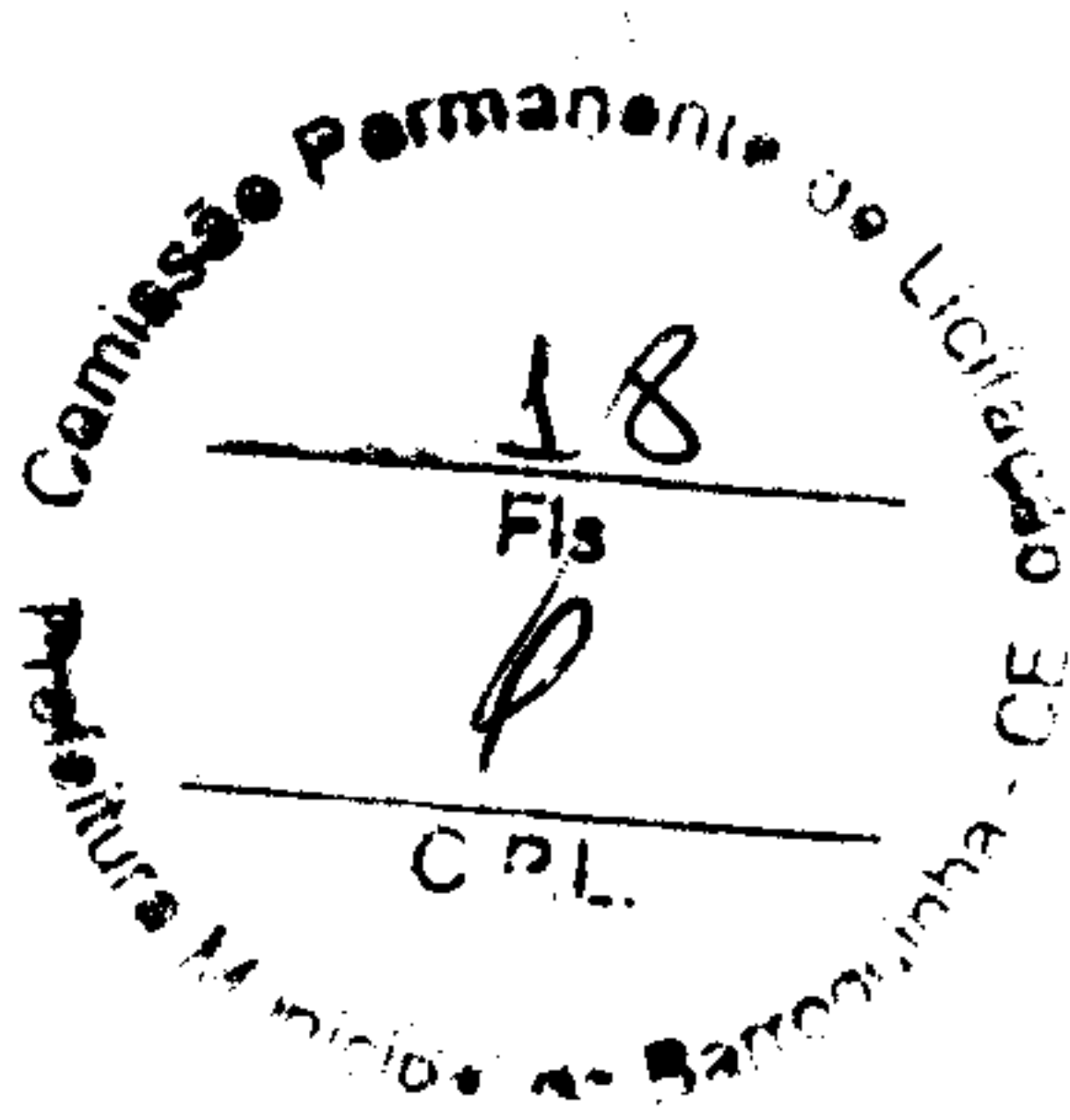
FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$
$VVT = AT \times VM^2T \times FCL$
$FCL = (\sum(FCL \text{ ESP.})) / QI$
$VVE = AE \times VM^2E \times FCE$
$FCE = (\sum(FCE \text{ ESP.})) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,48%	R\$ 177.053,90	0,99
VVI DEPRECIADO	R\$ 176.006,24	
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 850,00	



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





CASA		
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE	
(ESPECIFICO)	ITENS	
1,1	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1	1	
0,5	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1,1	1	
2	1	
1	1	
1	1	
0,1	1	
1	1	
1,2	1	
1,5	1	
17,1	17	

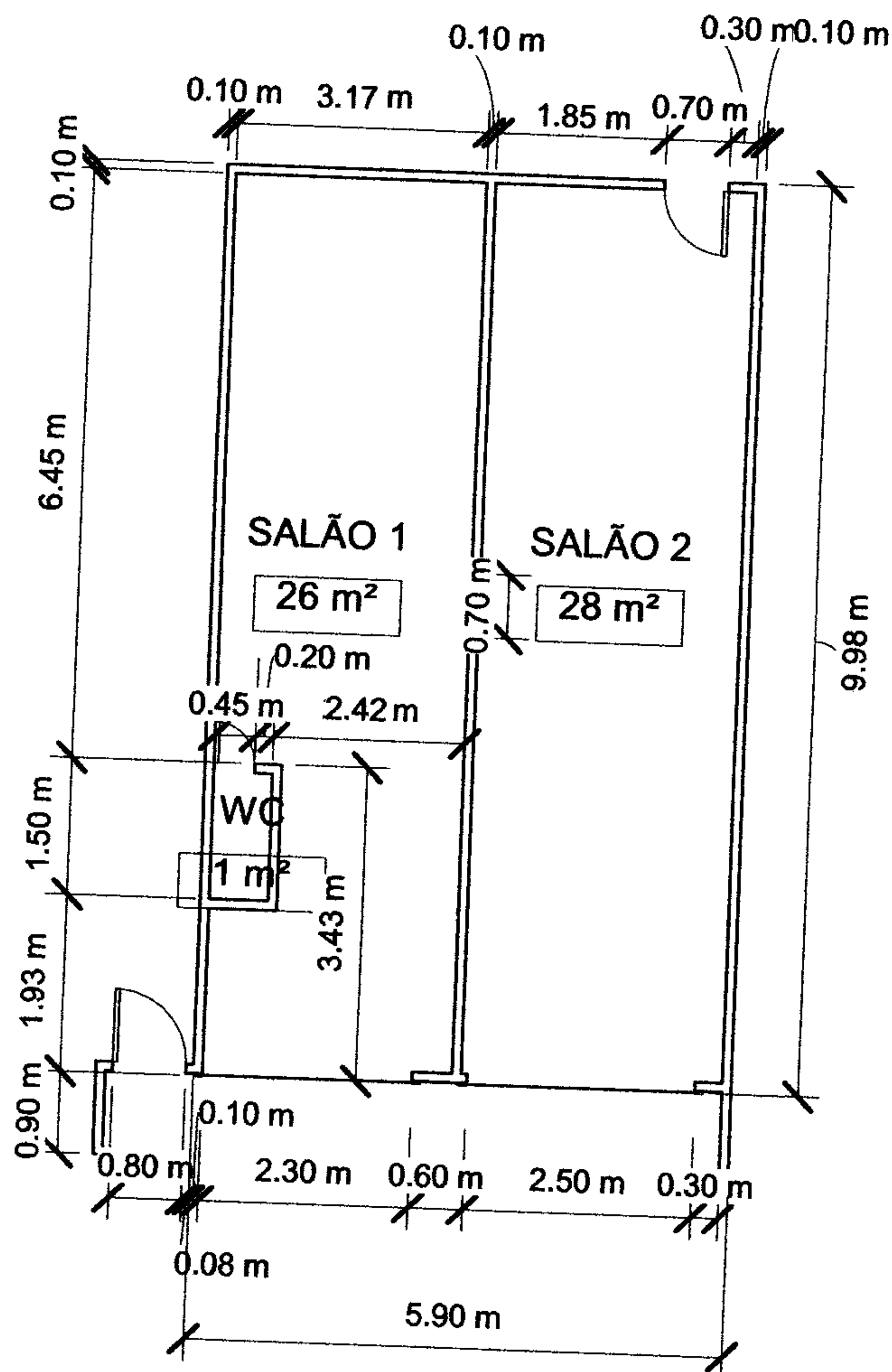
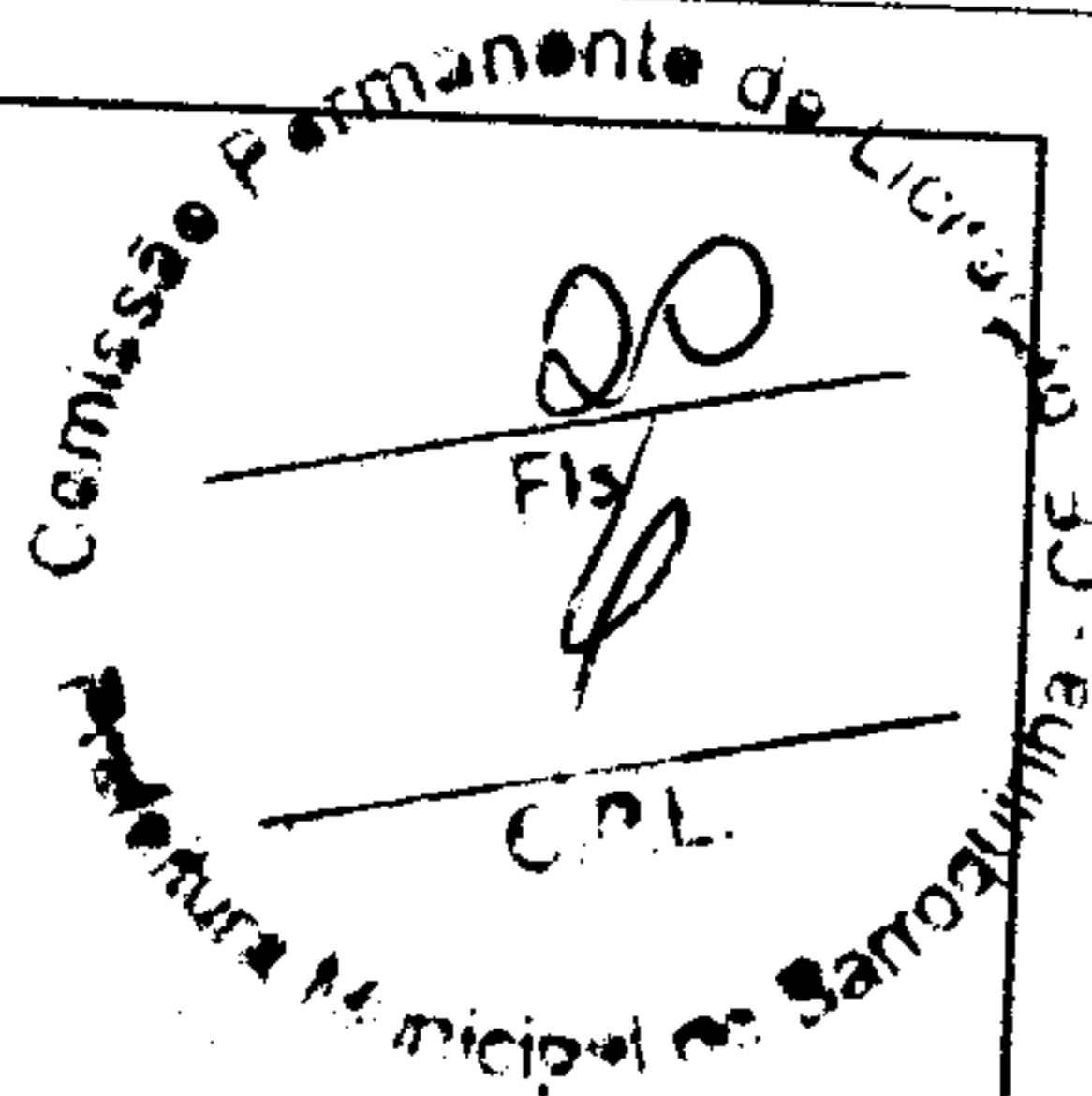
Método de Kuentzle
CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

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

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

N= 65
X= 5
Kd= 0,99

APARTAMENTOS – 65 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



1

PLANTA BAIXA

1 : 100



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE-SECRETARIA
MUNICIPAL DE SAÚDE

SEDE DO SETOR DO E-MULTI

PRANCHA 01/01

Número do projeto 0001

Data 23/07/2025

Engenheiro

PATRICK MELO
CAVALCANTE

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
:00998908363

Assinado digitalmente por PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=CE
CERTIFICADO DIGITAL, OU=CE
Certificado Digital PF A1, CN=0455555000150, OU=AG
Synguard Multiplo, CN=PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
Localizador:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Escala 1 : 100

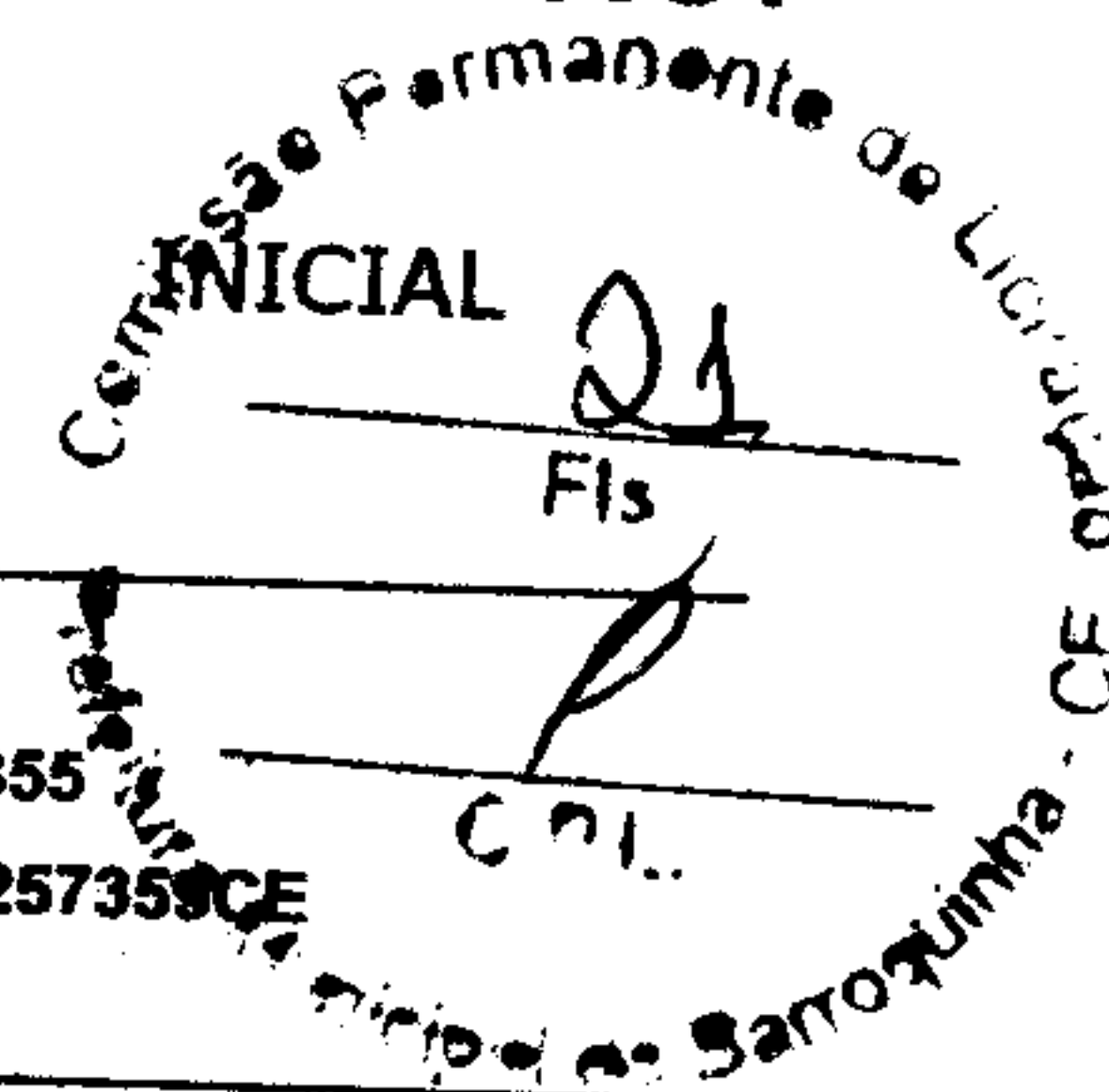


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART CARGO-FUNÇÃO
Nº CE20251579754

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



1. Responsável Técnico
PATRICK MELO CAVALCANTE
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0612257355
Registro: 0612257355

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**

Bairro: **Centro**
UF: **CE**

CPF/CNPJ: **38.610.780/0001-64**
Nº: **sn**
CEP: **62450000**

3. Vínculo Contratual
Unidade administrativa: **escritório**
RUA Francisco Almeida
Complemento:
Cidade: **MARTINÓPOLE**
Data de Início: **01/11/2024**
Tipo de vínculo: **EMPREGADO**
Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

Bairro: **Centro**
UF: **CE**

Nº: **sn**
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
h/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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

gov.br

Documento assinado digitalmente

PATRICK MELO CAVALCANTE

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

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

gov.br

Documento assinado digitalmente

GABRIEL WALLACE MOREIRA ARCANJO

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

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

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

