

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :007

Data do Laudo:30/06/2025

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:LYVIA MARIA DE OLIVEIRA GOMES
CPF:063.606.273-29

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome:PATRICK MELO CAVALCANTE
CREA/RNP:0612257355

02. PRODUTO:

(X)Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado SEDE DE APOIO DA EQUIPE EMULTI DE BITUPITA

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 JOÃO OLDERNES FIUSA LIMA, 13
Bairro:BITUPITÁ
Cidade:BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -2.892200"(S)Longitude:-41.268816" (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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

[Signature]

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: 23/06/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 3,82 - lateral direita: 7,84 - lateral esquerda: 7,84 - fundos: 3,82	Topografia: ☒ plano ☐ acentado > 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: 29,94 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				

[Assinatura]

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 (X) comercial

Padrão const. predominante: () baixo/popular (X) 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:

(X) rede de água (X) pavimentação (X) rede elétrica () rede de gás
() potável () terra batida (X) iluminação pública (X) coleta de lixo
(X) rede de esgoto (X) guias (X) telefonia (X) segurança pública
() rede de água pluvial

Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

() ônibus (X) comércio (X) ensino fundamental (X) igrejas
() trem (X) bancos (X) ensino superior (X) parques
() metrô () supermercados (X) correios (X) arborização
(X) praias () shopping (X) hospital (X) lazer e recreação

Informações complementares:

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

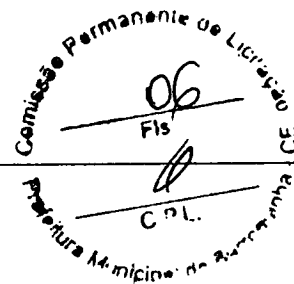
Desempenho do mercado:	() recessivo	(X) normal	() aquecido
Número de ofertas:	(X) baixo	() médio	() alto
Liquidez - prazo provável de venda:	(X) baixa, superior a 6 meses	() média, entre 3 e 6 meses	() alta, inferior a 3 meses

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

(Assinatura)

**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\$): 40.922,11

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 500,00

Data de referência: MAIO/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*)

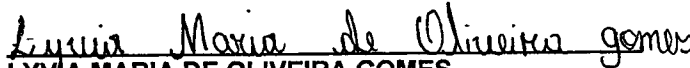
18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

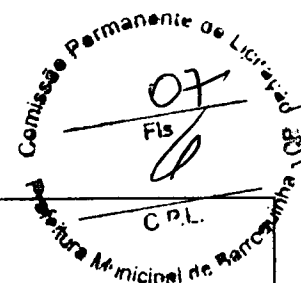
Local e Data: BARROQUINHA/CE, 30 DE JUNHO DE 2025

Assinaturas:


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

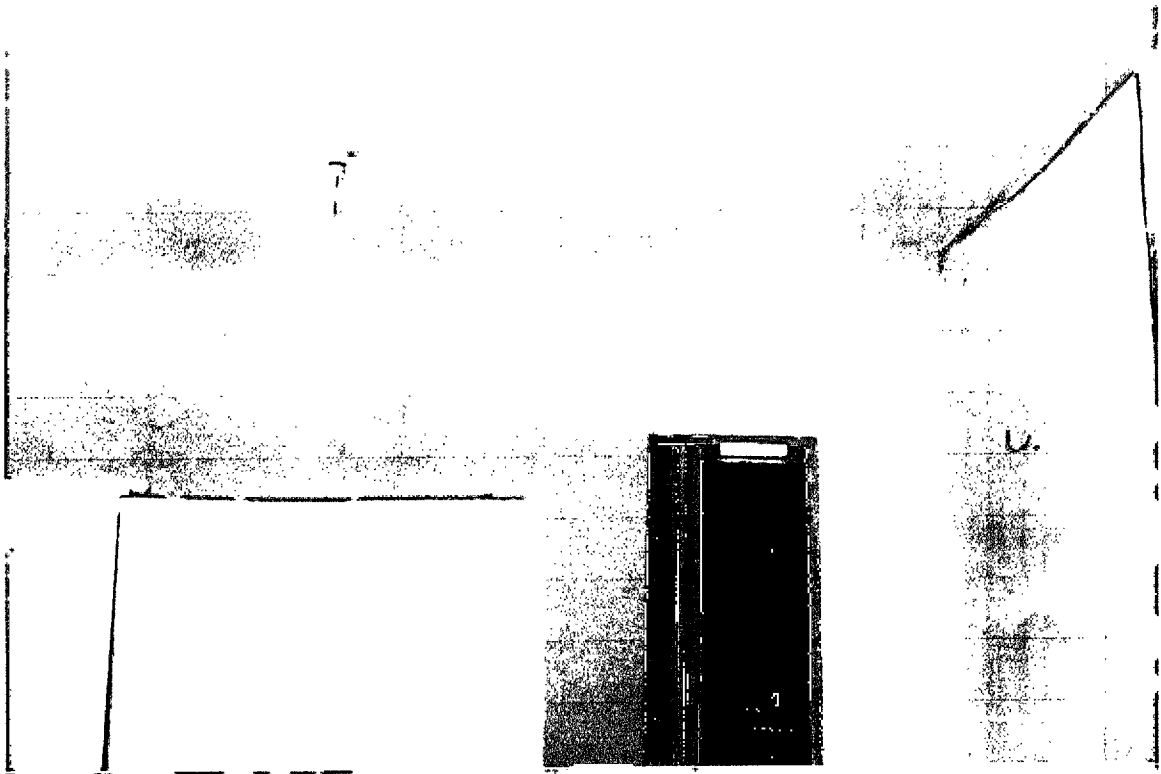

LYVIA MARIA DE OLIVEIRA GOMES
LOCADOR
CPF:063.606.273-29



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;

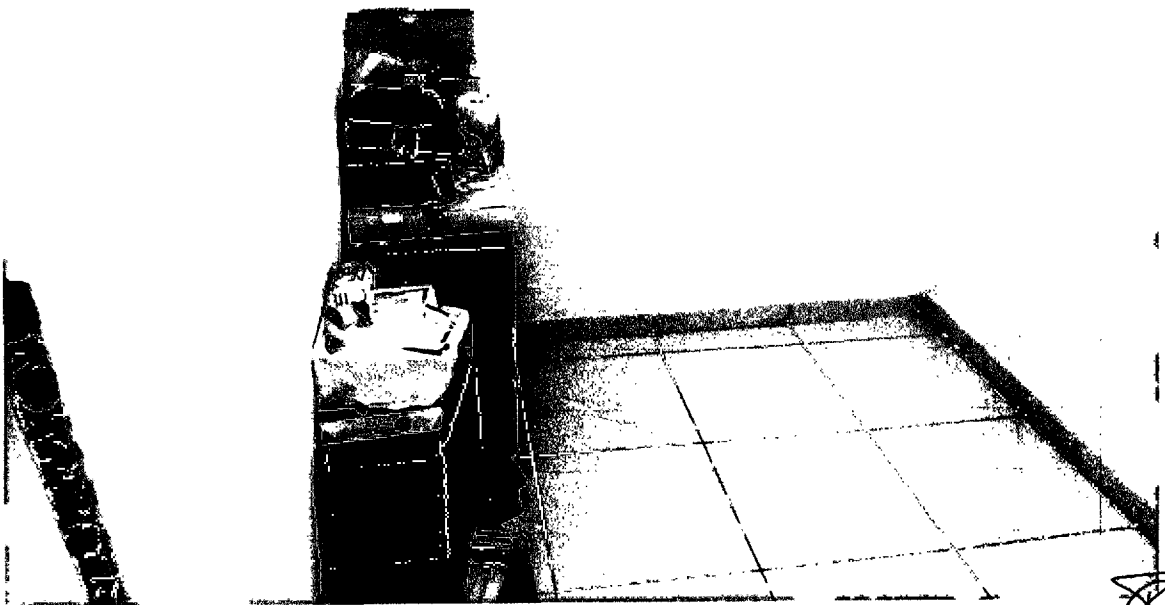
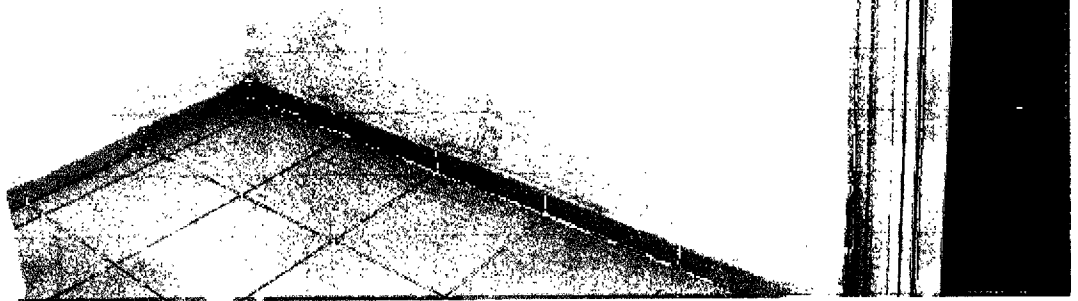
a)



[Handwritten signature]

Comissão Permanente de Licitação - CE
09
Fls
10
Câmara de Vereadores - Barraquinha - CE

41

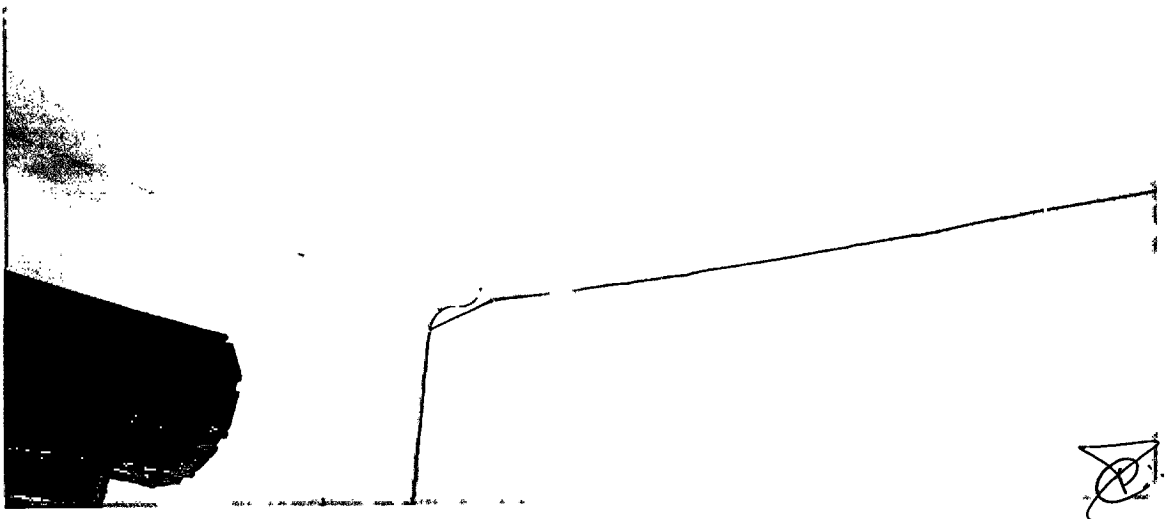
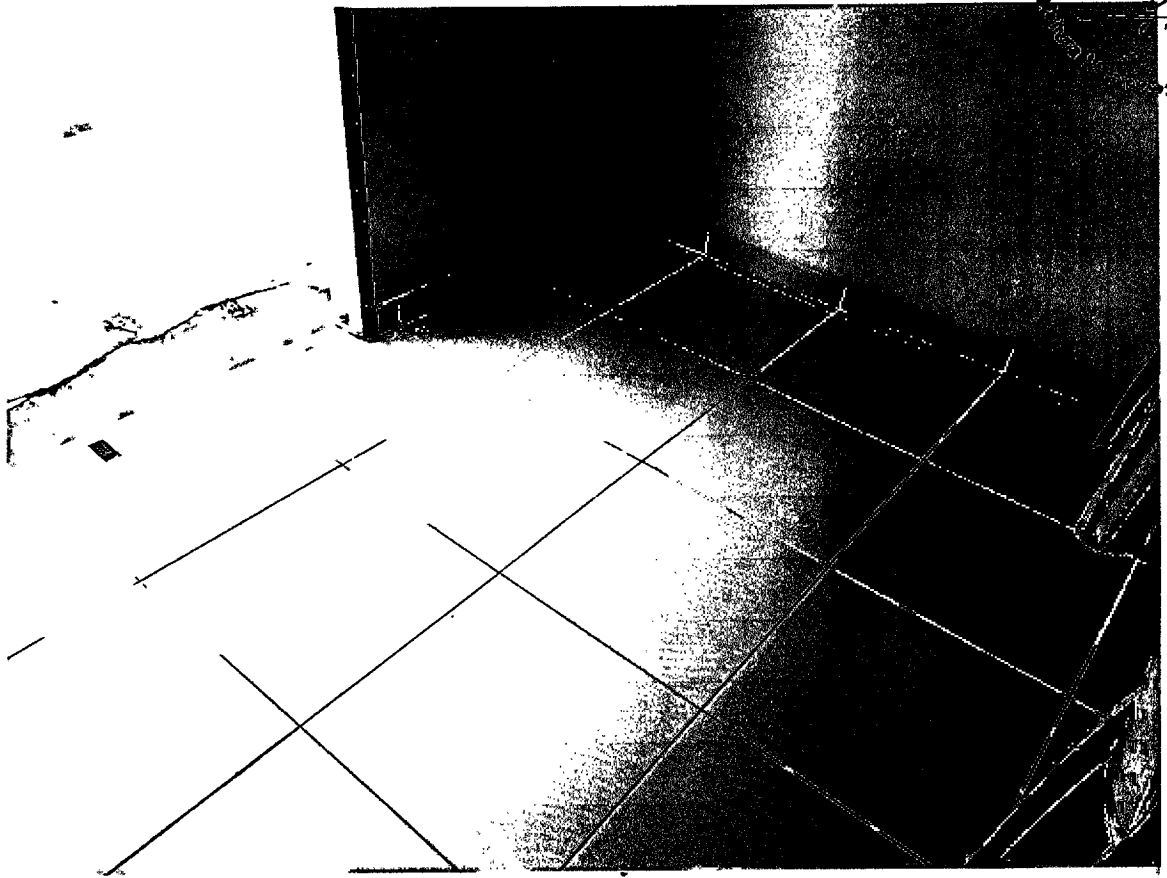


[Handwritten signature]



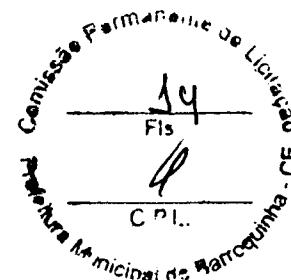
[Handwritten signature]





Comissão Permanente de Licitação
Fis. 13
C. P. L.
Município de Maracanhã - CE





b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 007

Data da pesquisa: 30/06/2025

Fotos:

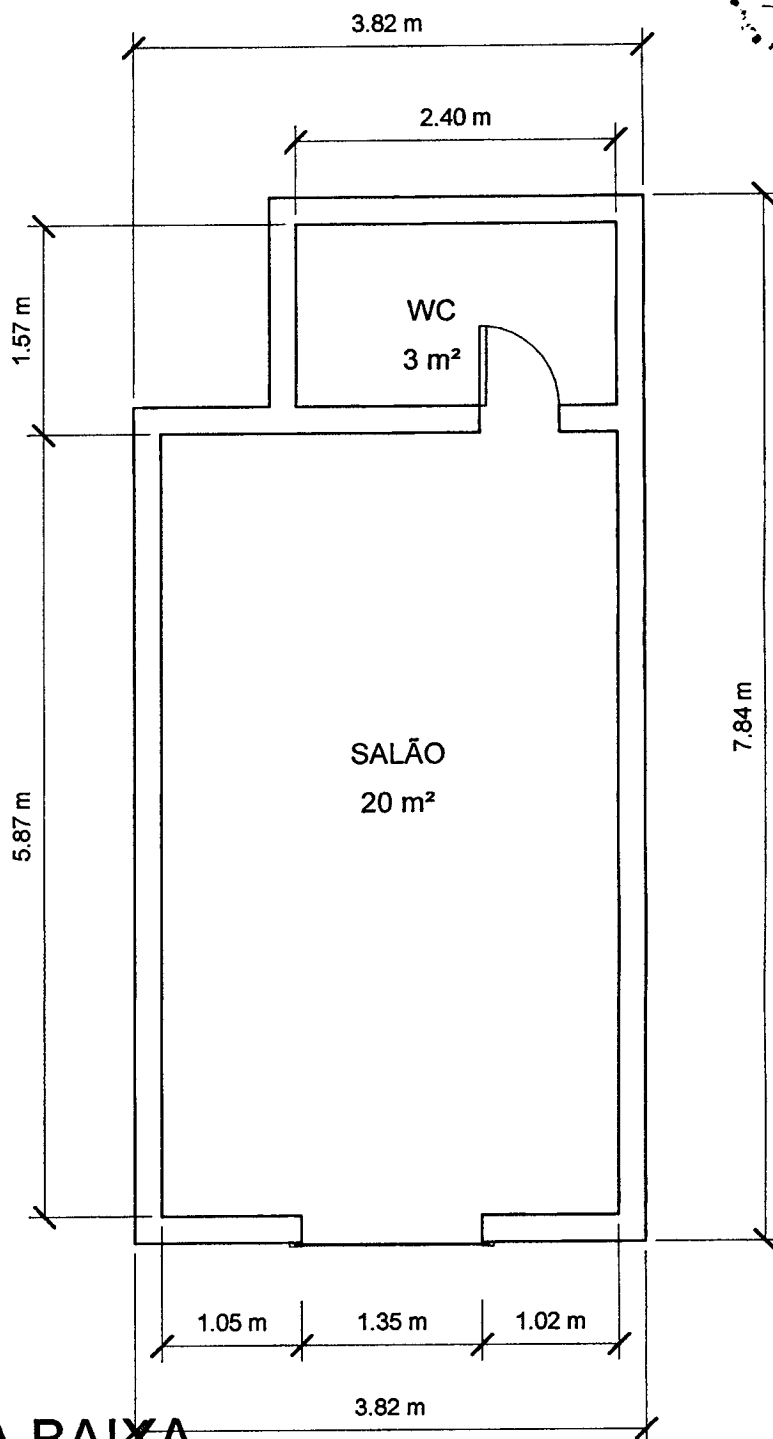
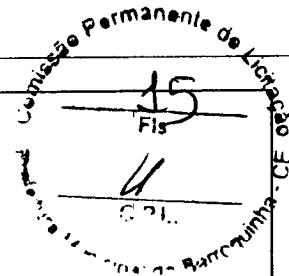
Em anexo

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1

PLANTA BAIXA

1 : 50

Patrick Melo Cavalcante
ENGENHEIRO CIVIL
CREA CE 51.528
CPF 009.989.083-63

		PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE		PRANCHA 01	
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos		PLANTA BAIXA DA SEDE DE APOIO DA EQUIPE EMULTI DE BITUPITA		Número do projeto 0006	
				Data 30-06-2025	
				Engenheiro	
		PATRICK MELO CAVALCANTE		Escala 1 : 50	

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	29,94
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$114,23
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,32142857
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	18,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

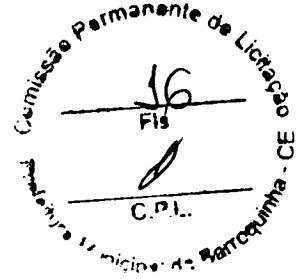
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	29,94
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.405,94
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,870588235
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	14,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 41.165,69
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 4.519,29
FCL	1,321428571
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$36.646,41
FCE	0,870588235

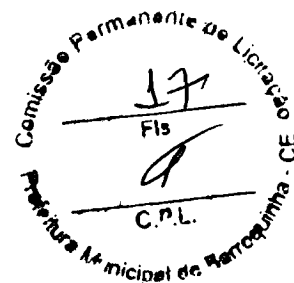
FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$ $VVT = AT \times VM^2T \times FCL$ $FCL = (\sum(FCL \text{ ESP.}))/QI$ $VVE = AE \times VM^2E \times FCE$ $FCE = (\sum(FCE \text{ ESP.}))/QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,22%	R\$ 41.165,69	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 40.922,11
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 500,00

[Handwritten signature]

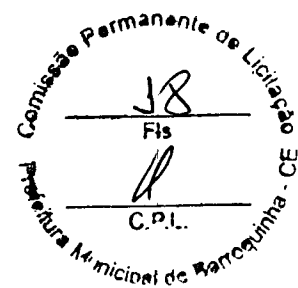


TERRENO		QUANTIDADE DE ITENS	
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)			
1	2	1	1
2	1	1	2
3	2	1	3
4	2	1	4
5	2	1	5
6	2	1	6
7	1	1	7
8	1	1	8
9	1	1	9
10	1	1	10
11	1	1	11
12	1	1	12
13	1	1	13
14	0,5	1	14
	18,5	14	15
			16
			17



[Handwritten signature]

CASA		
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE	
(ESPECIFICO)	ITENS	
1,2	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1	1	
0,5	1	
1	1	
0,1	1	
1	1	
1,1	1	
0,8	1	
1	1	
1	1	
0,1	1	
1	1	
1,2	1	
1,2	1	
14,8	17	



[Handwritten signature]

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 - 50 anos
BANCOS - 70 anos
CASAS DE ALVENARIA - 65 anos
CASAS DE MADEIRA - 45 anos
HOTÉIS - 60 anos
LOJAS - 70 anos
TEATROS - 50 anos
ARMAZÉNS - 75 anos
FÁBRICAS - 60 anos
CONST. RURAIS - 80 anos
GARAGENS - 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS - 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) - 70 anos
SILOS - 75 anos





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: 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**

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

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

3. Vínculo Contratual
Unidade administrativa: **escritório**
RUA Francisco Almeida

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

Nº: **sn**
CEP: **62450000**

Complemento:
Cidade: **MARTINÓPOLE**
Data de início: **01/11/2024** Previsão de término: **31/12/2028**
Tipo de vínculo: **EMPREGADO**
Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

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

Documento assinado digitalmente
PATRICK MELO CAVALCANTE
Data: 30/01/2025 15:20:34-0300
Verifique em <https://validar.itd.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.itd.gov.br>

_____, ____ de _____ de _____
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: b9b2b
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

