



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA!

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 006 /2025

**LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO E MOBILIÁRIO PARA INSTALAR A
SEDE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE
CANINDÉ: USO ADMINISTRATIVO**

RUA TABELIÃO FACUNDO Nº 414 BAIRRO CENTRO



A Comissão nomeada pelo Sr. Prefeito Municipal de Canindé, FRANCISCO JARDEL SOUSA PINHO, para avaliar o imóvel a LOCADO pela municipalidade emite o laudo a seguir.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Canindé – CE

CNPJ: 07.963.259/0001-87

PROPRIETÁRIO:

ACERTE EDUCACIONAL LTDA

Nome Fantasia: E-CTC - ESCOLA DE CURSOS TECNICOS DE CANINDE

CNPJ: 07.897.369/0004-30

Documento imóvel:

Matrícula nº 2827: datada de 13/07/1994, no livro nº 2 - Cartório do 3º ofício de registro de imóveis, Canindé, Ceará.

FINALIDADE:

Avaliação para locação de um imóvel e mobiliário existente no local para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina a instalação da SEDE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CANINDÉ, pela Prefeitura Municipal de Canindé, com recursos do Governo Municipal, através da referida supracitada Secretaria do Município de Canindé.

METODOLOGIA UTILIZADA:

Conforme preconiza a NBR 14653-2 da ABNT, para avaliação de imóvel urbano foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, com campo de arbítrio definido e determinado pelo intervalo de confiabilidade de 98% da tabela de "Student" em caráter de fundamentação grau 1 e de precisão grau 2. Utilizamos uma pesquisa realizada em janeiro de 2025 com 5 imóveis pesquisados e definimos 3 (três) fatores de correção (localização, topografia e infraestrutura) para homogeneizar a pesquisa.



□ **OBJETO:**

Trata-se de uma edificação institucional (faculdade particular UNOPAR) e de mobiliários existentes localizados na zona urbana da sede do município de Canindé/CE, no bairro Centro, sendo composta por **2 pavimentos**, totalizando 10 salas (equipadas com mesas, cadeiras, ar-condicionado, internet e projetor visual) que serão destinados para uso administrativo, ademais será cedido o auditório e a biblioteca do outro bloco da UNOPAR, para reuniões e planejamentos, conta com 06 banheiros, 03 destes banheiros adequados com a NBR 9050/2021. Contém também recepção, circulação e área externa com piscina. O prédio, em sua totalidade, é acessível e segue as normas dos bombeiros (projeto de prevenção e combate a incêndio). Os demais custos: energia, IPTU e internet serão de responsabilidade do proprietário que deverá arcar com essas despesas.

□ **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

• **ASPECTO FÍSICO:**

Topografia: Declive

Formato: Irregular

Nº de frentes: Uma (01)

- 02 pavimentos, área construída de 424 m²; perímetro 71,40 metros.

• **ASPECTO DA INFRAESTRUTURA:**

O imóvel em destaque localiza-se estrategicamente na confluência da Rua Tabelião Facundo e Rua Severiano Martins, possuindo via asfaltada que garante acessibilidade.

- Rua Tabelião Facundo, nº 414, de frente com a Rua Severiano Martins.

• **MELHORAMENTO PÚBLICO:**

(x) Água tratada.

(x) Esgotamento sanitário.

(x) Energia AT e BT.

(x) Cabeamento telefônico.



(x) Iluminação Pública.

(x) Limpeza Pública.

• **AMBIENTE A SEREM UTILIZADOS**

Prédio com 02 pavimentos: 424,00 m².

Objetivo: Uso Administrativo (Secretaria Municipal de Educação de Canindé/CE)

Funcionamento: 7h30 às 14h

LEVANTAMENTO DO MOBILIÁRIO REALIZADO PELA EQUIPE TÉCNICA

AMBIENTES		CAPACIDADE	ÁREA M ²	DESCRIÇÃO DE MOBILIÁRIOS E EQUIPAMENTOS
Sala de Espera/	Recepção 1	30	40 m ²	1 planta, 02 quadros informativos, 3 quadros de pintura identificando a cultura local sobre o olhar do artista local Fabiano, 1 TV, 1 som ambiental, 1 lixeira, 1 geláguia, 1 porta copo de água, 3 Cadeiras de espera, 2 baias para atendimento com cadeira, 2 cadeiras para o aluno em atendimento, 1 autoatendimento PNE, 02 armários com chave. Ar Condicionado 36.000Btus.
Salão da Direção	Gabinete da Secretaria	6	17 m ²	2 armários, 6 cadeiras pretas acolchoadas, ar condicionado 16.000 BTUS, 01 quadro pintura
Recepção 2	Setor de contratos da educação	4	12 m ²	02 birôs, 01 armário e 04 cadeiras sem braços, ar condicionado 18.000Btus.
Sala de Estudos	Setor Jurídico da educação	10	20,2 m ²	4 birôs, 1 mesa redonda, 6 cadeiras, lixeira e ar condicionado 24.000Btus.
Sala de Conciliação e Mediação	Setor de TI Educação	4	8 m ²	01 Hack de rede, 03 birôs, 03 cadeiras
Sala de Audiências	Setor de RH Educação	10	24 m ²	01 Ar Condicionado 9.000 Btus, 04 birôs, 10 cadeiras estofadas pretas, 02 lixeiras.
Sala da Coordenação	Setor de Lotação Educação	4	9 m ²	02 Birô, armário com portas, 04 cadeiras estofadas pretas, 01 ar condicionado 9.000 btus
Sala de Atendimento Privado	Financeiro Educação	10	12 m ²	03 birôs/Conciliação, 04 cadeiras, 02 armários, lixeira e ar condicionado 12.000 btus
Sanitário Feminino PNE	Sanitário Feminino PNE	1	4,5 m ²	1 vaso, 1 pia, 02 porta toalhas de papel, 01 ejetor sabonete líquido, 01 porta papel higiênico, 1 espelho, botão de emergência e uma lixeira.
Sanitário Masculino PNE	Sanitário Masculino PNE	1	4,5 m ²	1 vaso, 1 pia, 02 porta toalhas de papel, 01 ejetor sabonete líquido, 01 porta papel higiênico 1 espelho, botão de emergência e uma lixeira.



Área de Convivência 1	Copa Sec. Educação	20	30 m ²	10 cadeiras vermelhos estofado, 01 mesa de madeira para 10 pessoas, balcão L de madeira e mármore, pia, tanquinho
-----------------------	--------------------	----	-------------------	---

PRIMEIRO PAVIMENTO

Área de Convivência 2			47 m ²	02 Scaninhos, 01 lixeira, 01 gelágua, 01 extintor
Sala de Aula	Setor Pedagógico Secretaria de Educação	50	50 m ²	01 Armário, 05 birôs, 10 cadeiras pretas estofadas, 05 cadeiras secretárias com roda, ar condicionado 24.000 Btus, 01 extintor.
Sala de Aula	Setor de Avaliação Secretaria de Educação	6	15 m ²	02 birôs, 01 ar condicionado 9.000btus, 01 lixeira, 04 cadeiras pretas estofadas.

VISTORIA DO IMÓVEL:

Na vistoria técnica foi possível aferirmos que o imóvel passou recentemente por uma reforma atendendo aos padrões MEC para instituições de ensino superior privada, atendendo aos requisitos e características buscadas, apresentando ambientes adequados a atividade proposta. Além disso, está em bom estado de conservação e excelente segurança, não havendo sinais de avarias ou problemas estruturais graves que provoquem a necessidade de intervenção de maior vulto.

Entretando, necessita apenas de ajustes mínimos para se adequar ao programa de necessidades da referida secretaria, tal como a identidade visual das atividades que irão acontecer nos blocos. Ademais por expandir o uso, será necessário manter uma manutenção regularmente.

No apêndice estão dispostas imagens dos ambientes da edificação vistoriada.

VALOR DO IMÓVEL:

Em relação ao preço, importa a presente avaliação para fins de arbitramento locatício do imóvel objeto em R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais para edificações com essas características, sobretudo por se diferenciar das demais edificações circunvizinhas do local e com base na planilha de homogeneização e análise estatística das amostras e diagnóstico do imóvel objeto da presente avaliação. Além disso, reiteramos que o

[Handwritten signature]



faturamento da energia, consumo de internet e IPTU, serão de responsabilidade do proprietário.

Canindé-CE, 03 de fevereiro de 2025.

Eladio Moreira Braga
ELADIO MOREIRA BRAGA
Engenheiro Civil CREA-CE 44.746 - D

Fábia de Sales Nogueira
FÁBIA DE SALES NOGUEIRA
Arquiteta Urbanista CAU-CE A25709-5

Francisco Josivan Capistrano Martins
FRANCISCO JOSIVAN CAPISTRANO MARTINS
Técnico em Edificações CREA-CE 49.801-D

APÊNDICE

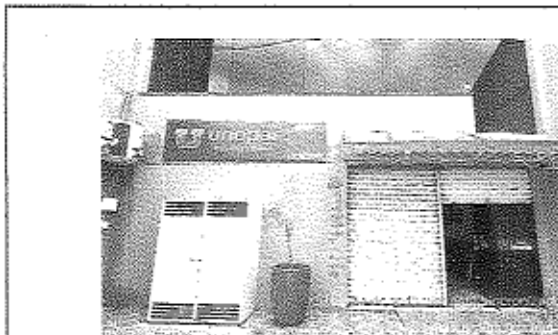


Imagem 01: Entrada



Imagem 02: Sala



Imagem 03: Recepção



Imagem 04: Área de circulação



Imagem 05: Sala para reuniões



Imagem 06: Área de circulação (Acesso para os banheiros PNE)



Imagem 07: Indicação e instalação do projeto de prevenção e combate a incêndio



Imagem 08: Banheiro PNE



Imagem 09: Sala

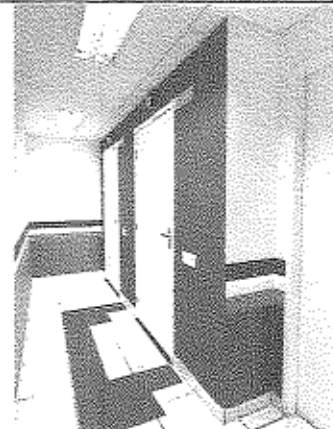


Imagem 10: Acesso aos banheiros PNE



Imagem 11: Sala



Imagem 12: Espaço para refeitório

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do BrasilCONSELHO DE LICITADO
FIS 99
2025**RRT 15306207**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICONome Civil/Social: FABIA DE SALES NOGUEIRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 380.XXX.XXX-34
Nº do Registro: 000A257095**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI15306207I00CT001
Data de Cadastro: 27/02/2025
Data de Registro: 10/03/2025Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 21853621

Pago em: 10/03/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: MUNICIPIO DE CANINDÉ
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-87
Data de Início: 27/02/2025
Data de Previsão de Término: 14/03/2025**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: TABELIAO FACUNDO
Bairro: CENTROCEP: 62700000
Nº: 414
Complemento:
Cidade/UF: CANINDÉ/CE**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.4 - VISTORIA
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICOQuantidade: 1,00
Unidade: unidade
Quantidade: 1,00
Unidade: unidade
Quantidade: 1,00
Unidade: unidade**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Educacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

REALIZAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA E ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO A RUA TABELIAO FACUNDO Nº 414 PARA FINS DE ARBITRAR O VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA INSTALAR A SEDE ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CANINDÉ, CE.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FIS 30

2

RRT 15306207

RRT 15306207

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15306207100CT001	MUNICIPIO DE CANINDÉ	INICIAL	27/02/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIA DE SALES NOGUEIRA, registro CAU nº 000A257095, na data e hora: 2025-02-27 16:32:36, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

