



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 001 /2025

**LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO E MOBILIÁRIO PARA INSTALAR
ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES: USO
EDUCACIONAL (SALAS DE AULA)**

RUA TABELIÃO FACUNDO Nº 395 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, PORTE ME

CNPJ: 07.897.369/0001-98

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 para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina a instalação provisória do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES, pela Prefeitura Municipal de Canindé, com recursos do Governo Municipal, através da Secretaria de Educação 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) localizada na zona urbana da sede do município de Canindé/CE, no bairro Centro, sendo composto 3 pavimentos, totalizando 10 salas (equipadas com mesas, cadeiras, ar-condicionado, internet e projetor visual) que serão destinados para uso educacional, ademais compostos por 06 banheiros, 03 destes banheiros adequados com a NBR 9050/2021. Contém também recepção e circulação vertical com plataforma acessível, além das escadas. O prédio, em sua totalidade, tem acessibilidade com plataforma para eventuais necessidades. 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)

- 03 pavimentos, área construída de 759 m², perímetro 71,70 metros.

• **ASPECTO DA INFRAESTRUTURA:**

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

- Rua Tabelaão Facundo, nº 395 Altos, esquina 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.

Handwritten signature



AMBIENTES E MOBILIÁRIO A SEREM UTILIZADOS EM CADA EDIFICAÇÃO

Descrição dos espaços: (03 pavimentos) 759,00 m²

Objetivo: Uso Educacional (Anexo da Escola José Ivan Magalhães: 172 alunos)

Funcionamento: Período Integral (manhã e tarde)

LEVANTAMENTO DO MOBILIÁRIO REALIZADO PELA EQUIPE TÉCNICA

| AMBIENTES | | METRAGEM DO LOCAL | | DESCRIPTIVO DOS MOBILIÁRIOS |
|---|---|-------------------|----------------------|--|
| Biblioteca | A DISPOSIÇÃO ALUNOS E PROFESSORES | 30 Pessoas | 35,83 m ² | Duas salas de estudos ar condicionado, 4 baias de estudo com computadores e cadeiras para os alunos, tomadas para o aluno usar seu notebook, mesa de recepção com cadeira e computador, 2 mesas redondas baixas com 4 cadeiras cada, 12 estantes para livros, 2 escaninhos com 6 armários e com |
| PTI (professor tempo Integral) 01 | COORDENAÇÃO DA ESCOLA JOSÉ IVAN MAGALHÃES | 05 Pessoas | 17,58 m ² | 01 birô com gavetas, 01 cadeira secretária preta, 02 cadeiras pretas, 01 armário com portas cinza, 01 lixeira, 01 ar condicionado (12.000BTUS), 01 bandeja com garrafa de café, 1 pote de bolacha, 1 jarra de água, som ambiental. |
| PTII (professor tempo Integral) 02 | SETOR DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO | 05 Pessoas | 10,51 m ² | 1 mesa de trabalho com cadeira, 2 cadeiras para alunos em atendimento, 1 armário, 1 projetor, 1 computador, 1 caixa de som, lixeiras e ar condicionado (12.000BTUS), 1 bandeja com garrafa de café, 1 pote de bolacha, 1 jarra de água, som ambiental. |
| Atendimento Privativo ao Aluno / NAID / OUVIDORIA | SETOR DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO | 03 Pessoas | 6,44 m ² | 1 mesa de trabalho com cadeira, 2 cadeiras para alunos em atendimento, 1 armário baixo, 1 computador, lixeiras e ar condicionado (12.000BTUS), 1 bandeja com garrafa de café, 1 pote de bolacha, 1 jarra de água, som ambiental. |
| Sala dos Professores | SALA DOS PROFESSORES | 08 Pessoas | 15,8 m ² | 2 mesas de trabalho, 2 computadores, 1 frigobar, 1 televisão, 1 armário com chave e 1 mesa redonda com 3 lugares, 2 sofás, 1 máquina de café expresso, 1 micro-ondas, 1 pipoqueira, 8 copos de água cristal, 8 escaninhos, 8 xícaras, 2 jarras de água, chaleira elétrica, 1 porta chá, 2 lixeiras, 1 quadro de planejamento, 3 jogos (sendo um multijogo), som ambiental. |
| Laboratório de Informática 01 | A DISPOSIÇÃO ALUNOS E PROFESSORES | 20 Pessoas | 33 m ² | 01 mesa PNE, 01 computador PNE, 09 bancadas de laboratório, 19 computadores, uma mesa de trabalho para professor com cadeira, lousa, tela de projeção, projetor, kit multimídia, lixeira e ar condicionado, som ambiental. |
| Sala de Aula 01 | ALUNOS | 10 Pessoas | 8,56 m ² | 01 Projetor Ricoh, 01 Cabo HDMI 10 Metros, 01 Birô, 10 Cadeiras com braço, 01 Cadeira de escritório com Rodas, 01 Monitor Dell 21", 01 CPU DELL OPTIPLEX 3050, 01 TECLADO DELL, 01 MOUSE DELL, 01 QUADRO BRANCO (LOUSA), 01 AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (12.000BTUS), som ambiental. |
| Sala de Aula 02 | ALUNOS | 45 Pessoas | 44,89 m ² | 01 Projetor Ricoh, 01 Cabo HDMI 10 Metros, Birô, 45 Cadeiras com braço (01 Cadeira PNE para Obeso, 02 carteiras canhoto- ESPAÇO RESERVADO PARA PCD), 01 Cadeira de escritório com Rodas, Monitor Dell 21", CPU DELL OPTIPLEX 3050, 01 TECLADO DELL, MOUSE DELL, 01 QUADRO BRANCO (LOUSA), 2 AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (36.000BTUS), som ambiental. |
| Sala de Aula 03 | ALUNOS | 55 Pessoas | 55,11 m ² | Projetor Ricoh, Cabo HDMI 10 Metros, Birô, 55 Cadeiras com braço, 01 Cadeira de escritório com Rodas, Monitor Dell 21", CPU DELL OPTIPLEX 3050, TECLADO DELL, MOUSE DELL, QUADRO BRANCO (LOUSA), 01 AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (60.000BTUS), som ambiental. |
| Sala de Aula 04 | ALUNOS | 30 Pessoas | 29,11 m ² | Projetor Ricoh, Cabo HDMI 10 Metros, Birô, 30 Carteiras com braço, Cadeira de escritório com Rodas, Monitor Dell 21", CPU DELL OPTIPLEX 3050, TECLADO DELL, MOUSE DELL, QUADRO BRANCO (LOUSA), AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (36.000BTUS), som ambiental. |
| Sala de Aula 05 | ALUNOS | 40 Pessoas | 37,5 m ² | Projetor Ricoh, Cabo HDMI 10 Metros, Birô, 40 Carteiras com braço, Cadeira de escritório com Rodas, Monitor Dell 21", CPU DELL OPTIPLEX 3050, TECLADO DELL, MOUSE DELL, QUADRO BRANCO (LOUSA), AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (36.000BTUS), som ambiental. |



| | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------|---------------------|--|
| Sala de Aula 06/ Auditório | ALUNOS | 55 Pessoas | 55,7 m ² | Projektor Ricoh, Cabo HDMI 10 Metros, Birô, 55 Carteiras com braço, Cadeiras de escritório com Rodas, Monitor Dell 21", CPU DELL OPTIPLEX 3050, TECLADO DELL, MOUSE DELL, QUADRO BRANCO (LOUSA), 3 AR CONDICIONADO MIDEA SPRINGER (24.000BTUS), som ambiental. |
| ACESSOS | A DISPOSIÇÃO ALUNOS E PROFESSORES | 03 Pessoas | 6 m ² | PLATAFORMA ELEVATÓRIA (03 PESSOAS) |
| ALMOXARIFADO | A DISPOSIÇÃO DA ESCOLA E FUNCIONÁRIOS | 01 Pessoa | 10 m ² | 02 Estantes de ferro |
| Sanitário masculino 1 | A DISPOSIÇÃO DE TODOS | 02 Pessoas | | Kit PNE de Emergência, Vasos sanitários, 1 mictórios, pias, espelhos, porta papel |
| Sanitário feminino 1 | A DISPOSIÇÃO DE TODOS | 02 Pessoas | | Kit PNE de Emergência, Vasos sanitários, pias, espelhos, Porta papel higiênicos, |
| Sanitário PNE Unissex | A DISPOSIÇÃO DE TODOS | 01 Pessoa | | Kit PNE de Emergência, Porta adequada com puxador interno, vaso sanitário com |
| Sanitário PNE Familiar | A DISPOSIÇÃO DE TODOS | 02 Pessoas | | Kit PNE de Emergência, Porta adequada com puxador interno, vaso sanitário com |
| AREAS LIVRES - PRIMEIRO PAVIMENTO | | | | |
| (ENTRADA PISO 01) | AREA LIVRE 01, SALA DE ESPERA | 05 Pessoas | 10 m ² | 01 Longarina 05 lugares, 01 Gelagua, 01 Porta copos, 01 Bebedouro elétrico inox, 01 flanelógrafo, 01 birô, 01 Computador completo, portaria com controle e |
| AREA EM FRENTE A SALA DA COORDENAÇÃO DA ESCOLA | AREA LIVRE 02 | 10 Pessoas | 12 m ² | 01 Gelagua, área livre para 10 cadeiras, 01 extintor. |
| AREA LIVRE EM FRENTE A SALA DOS PROFESSORES | AREA LIVRE 03 | 06 Pessoas | 12 m ² | 02 Longarinas com 03 assentos de Polipropileno Injetado |
| AREA EM FRENTE A IGREJA/EM FRENTE SALA 03 | AREA LIVRE 04 | 25 Pessoas | 38 m ² | 01 Mesa redonda para 06 lugares, 01 longarina para 05 lugares preta estofada, 01 Vaso com planta, 01 extintor |
| AREAS LIVRES - SEGUNDO PAVIMENTO | | | | |
| AREA EM FRENTE A SALA 04, APÓS SUBIR A ESCADA | AREA LIVRE 05 | 30 Pessoas | 35 m ² | 02 Mesas redondas, 08 cadeiras pretas estofadas, 01 longarina de 05 lugares preta estofada. |
| AREA EM FRENTE A SALA 05 | AREA LIVRE 06 | 20 Pessoas | 25 m ² | 01 Longarina para 05 lugares preta estofada, 01 gelagua. |

□ **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\$ 20.000,00 (vinte 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 faturamento da energia, consumo de internet e IPTU, serão de responsabilidade do proprietário.

Canindé-CE, 03 de fevereiro de 2025.


ELADIO MOREIRA BRAGA
Engenheiro Civil CREA-CE 44.746 - D


FÁBIA DE SALES NOGUEIRA
Arquiteta Urbanista CAU-CE A25709-5


FRANCISCO JOSIVAN CAPISTRANO MARTINS
Técnico em Edificações CREA-CE 49.801-D



APÊNDICE

BLOCO 01



Imagem 01: Entrada da Filial UNOPAR



Imagem 02: Plataforma elevatória



Imagem 03: Plataforma elevatória



Imagem 04: Auditório



Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIA DE SALES NOGUEIRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 380.XXX.XXX-34
Nº do Registro: 000A257095

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15255268R01CT001
Data de Cadastro: 27/02/2025
Data de Registro: 27/02/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: MUNICIPIO DE CANINDÉ
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-87
Data de Início: 13/02/2025
Data de Previsão de Término: 21/02/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: TABELIAO FACUNDO
Bairro: CENTRO

CEP: 62700000
Nº: 395
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 TÉCNICO

Quantidade: 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 E VISTORIA TECNICA E ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO A RUA TABELIAO FACUNDO Nº 395 PARA FINS DE ARBITRAR O VALOR DE LOCAÇÃO DOS IMOVEIS PARA INSTALAR O ANEXO DA ESCOLA JOSÉ IVAN MAGALHÃES.