



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA!

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 003/2025

**LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA INSTALAR SALAS DE AULA
(EDUCACIONAL) PARA A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO
MUNICÍPIO DE CANINDÉ: ESCOLA MUNICIPAL JOSÉ IVAN
MAGALHÃES**

RUA TABELIÃO FACUNDO Nº 186 BAIRRO CENTRO



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Canindé – CE

CNPJ: 07.963.259/0001-87

ENDEREÇO:

Rua Tabelião Facundo, nº 186, Centro, Canindé – CE.

PROPRIETÁRIOS:

Maria Wanessa Lopes Azevedo

CPF:

055.931.863-40

DOCUMENTO IMÓVEL:

Matrícula nº 171, de 13 de dezembro de 2021, 3º ofício: registro geral de imóveis, Canindé – Ceará.

FINALIDADE:

Avaliação para locação de um imóvel para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina à instalação provisória do ANEXO DA ESCOLA MUNICIPAL JOSÉ IVAN MAGALHÃES (6º e 7º anos), 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, na qual funciona o Colégio Santa Cecília (escola particular), no período da manhã, localizada na rua Tabelião Facundo, nº 186, no bairro Centro, zona urbana da sede do município de Canindé/CE. O edifício é constituído por térreo e por pavimento superior. Tendo como principais áreas:

- Entrada ampla;
- Área de cantina e refeitório;
- Pátio de recreio;
- 2 banheiros coletivos: masculino e feminino (4 sanitários e 4 pias);
- 7 salas de aula;
- Acesso por escada com piso antiderrapante para o primeiro pavimento;
- Saída de emergência e extintor de incêndio;
- Ventiladores e ar-condicionado nas salas;

Por conta da localização e espaço, o prédio se enquadra para provisoriamente sediar o anexo dos alunos da referida escola municipal, serão 6 meses de permanência.

□ **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

• **ASPECTO FÍSICO:**

Topografia: Plano

Formato: Regular

Nº de frentes: Uma (01)

- Dois pavimentos: térreo e superior;
- Perímetro do Terreno: 135 metros;
- Área Total do Terreno: 370,20 m²;
- Área Construída 740,40 m²;



• **ASPECTO DA INFRAESTRUTURA:**

O imóvel em destaque está localizado na Rua Tabelaão Facundo, nº 186, no bairro Centro. Situado próximo à Praça do Leão, encontra-se em uma das principais vias da cidade, em um prédio adequado para uso escolar.

• **MELHORAMENTO PÚBLICO:**

- (x) Água tratada.
- () Esgotamento sanitário.
- (x) Energia BT e AT.
- (x) Cabeamento telefônico.
- (x) Iluminação Pública.
- (x) Limpeza Pública.

□ **VISTORIA DO IMÓVEL:**

Durante a vistoria técnica realizada no prédio, constatamos que os espaços de salas de aula são amplos e iluminados, bem como dispõem de ventiladores e ar-condicionado e se adequam as necessidades do anexo escolar pleiteado pela secretaria de educação. As circulações do prédio estão dentro da norma de acessibilidade, assim como os banheiros são adequados, ainda que não tenham unidades destinadas a acessibilidade. O anexo que funcionará nesse prédio será utilizado para acomodar alunos do 6º e 7º anos da Escola de Ensino Fundamental José Ivan Magalhães, proporcionando a o desenvolvimento do período letivo enquanto o prédio da escola municipal é reformado. No apêndice estão dispostas imagens dos ambientes da edificação vistoriada.

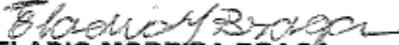
□ **VALOR DO IMÓVEL:**

Em relação ao preço, importa a presente avaliação para fins de arbitramento locatício do imóvel objeto em R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos 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, o pagamento da energia está inserido dentro desse valor mensal.

Canindé-CE, 06 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



Imagem 01: Fachada do prédio.



Imagem 02: Entrada de acesso ao prédio.



Imagem 03: Banheiro tipo.

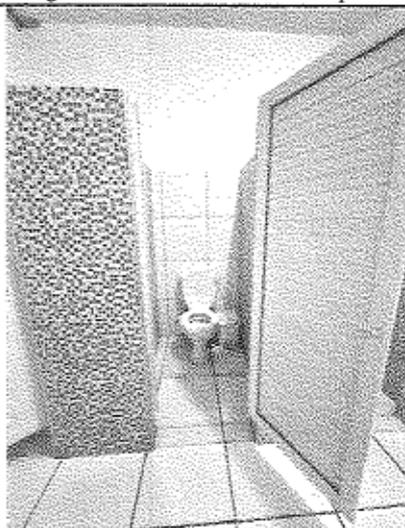


Imagem 04: Box do sanitário.



Imagem 05: Circulação interna.



Imagem 06: Pátio no final do terreno.

Handwritten signature and initials



Imagem 07: Detalhe da escada com piso antiderrapante.



Imagem 08: Vista da escada, sentido térreo.



Imagem 09: Sala de aula com iluminação adequada.



Imagem 10: Sala de aula.

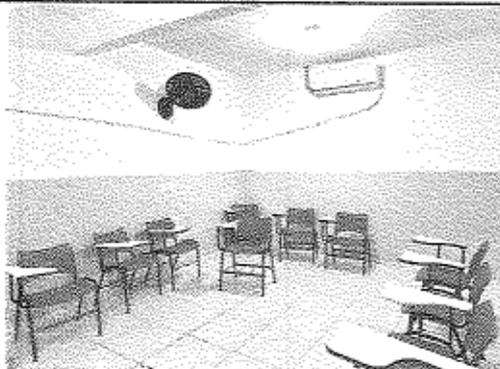


Imagem 11: Sala de aula com ventilador e ar condicionado.

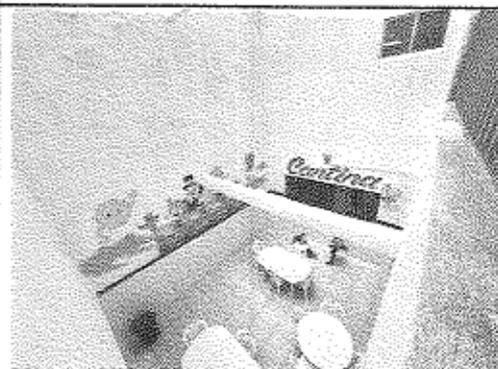


Imagem 12: Vista superior do espaço de cantina e refeitório.



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: SI15270346I00CT001
Data de Cadastro: 18/02/2025
Data de Registro: 25/02/2025Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 21797436 Pago em: 25/02/2025

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: 18/02/2025
Data de Previsão de Término: 28/02/2025**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: TABELIAO FACUNDO
Bairro: CENTROCEP: 62700000
Nº: 186
Complemento:
Cidade/UF: CANINDÉ/CE**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.4 - VISTORIA	Unidade: unidade
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO	Unidade: unidade
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO	Quantidade: 1,00
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO	Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Educacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

REALIZAÇÃO DE VISTORIA TECNICA E ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO A RUA TABELIÃO FACUNDO Nº168, CENTRO, PARA FINS DE IMPLANTAR REPARTIÇÃO PÚBLICA QUE SE DESTINA A INSTALAÇÃO PROVISÓRIA DO ANEXO DA ESCOLA JOSÉ IVAN MAGALHÃES (6º e 7º ANOS) PELA PREFEITURA DE CANINDÉ, COM RECURSOS DO GOVERNO MUNICIPAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15270346100CT001	MUNICIPIO DE CANINDÉ	INICIAL	18/02/2025

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: 2025-02-18 15:39:45, 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**).

