



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 08 /2025

**LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA INSTALAR O CENTRO DE
EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS MUNICIPAL - PREFEITO LUIZ
XIMENES FILHO (CEJAM) NO MUNICÍPIO DE CANINDÉ**

RUA JOAQUIM MAGALHÃES, Nº 326, CENTRO, CANINDÉ - CE



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



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

LAUDO TÉCNICO

INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Canindé – CE

PROPRIETÁRIA:

Maria Helenice Bernardino Viana

C.P.F.: 247.369.533-49

PROCURADOR:

Multi Imóveis Imobiliária LTDA

C.N.P.J.: nº 51.497.414/0001-09

Documento imóvel: Cartório Almeida 3º Ofício, livro 69, ato 3796, folha 132

FINALIDADE:

Avaliação para locação de um imóvel para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina a instalação do CENTRO DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS MUNICIPAL - PREFEITO LUIZ XIMENES FILHO (CEJAM) na Rua Joaquim Magalhães, nº 326, Centro, Canindé – CE 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 situada na zona urbana da sede do município de Canindé/CE, no bairro Centro. Trata-se de uma casa térrea com diversas características e estrutura em bom estado. O imóvel conta com duas entradas independentes: uma através



da garagem com rampa de acesso e outra por uma porta principal, que inclui degraus para o acesso. O espaço interno dispõe de cinco salas amplas, que podem ser adaptadas como salas de aula ou outros fins educacionais.

A casa também possui uma copa ampla, espaço que pode ser adaptado para um refeitório e uma área conjugada que pode ser utilizado como depósito. No quintal, há um espaço adicional também disponível como depósito.

Referente a ventilação e iluminação, o imóvel conta com diversas aberturas de janelas distribuídas. Além disso, possui dois banheiros, um deles necessita ser reformado e adaptado pelo proprietário para atender pessoas com necessidades especiais (PNE). Também deve ser realizadas as demais melhorias pelo proprietário: 1. Recuperação completa do telhado; 2. Reparação de infiltrações no banheiro social; 3. Recuperação de esquadrias (janelas e portas de madeira), incluindo a substituição das que não forem recuperáveis e a 4. adaptação do banheiro social para acessibilidade, conforme citada anteriormente.

O prédio atende à demanda temporária (previsto em 6 meses) da Secretaria Municipal de Educação, para uso do CEJAM, ainda que sejam exigidos reparos por parte do proprietário.

▣ CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

• ASPECTO FÍSICO:

Topografia: Plano

Formato: Regular

Nº de frentes: 01

Área do terreno: 238 m²

Perímetro do terreno: 74,6 metros

• ASPECTO DA INFRAESTRUTURA:

O imóvel está situado Rua Joaquim Magalhães, nº 326, Centro, em uma das principais vias da cidade. A via de acesso é asfaltada, o que facilita a mobilidade urbana e a edificação é estruturalmente adequada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA!

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



• **MELHORAMENTO PÚBLICO:**

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

□ **VISTORIA DO IMÓVEL:**

Durante a vistoria técnica, foi possível constatar que o imóvel atende aos requisitos espaciais necessários para as atividades do CENTRO DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS MUNICIPAL - PREFEITO LUIZ XIMENES FILHO (CEJAM) da secretaria mencionada. A localização do imóvel é um ponto forte, favorecendo os serviços prestados por esta unidade institucional.

Embora sejam necessários reparos na cobertura para conter infiltrações, adequação do banheiro para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e a correção das rampas para conformidade com o programa de necessidades da secretaria municipal de saúde, a edificação não apresenta problemas estruturais graves que demandem intervenções significativas.

No apêndice, estão disponibilizadas imagens dos ambientes vistoriados da edificação.

□ **VALOR DO IMÓVEL:**

Em relação ao preço, importa a presente avaliação para fins de arbitramento locatício do imóvel objeto em R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais para edificações com essas características, considerando as 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 IPTU, será de responsabilidade do proprietário.

Canindé-CE, 01 de abril de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA!

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



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

Fabia de Sales Nogueira
FABIA 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

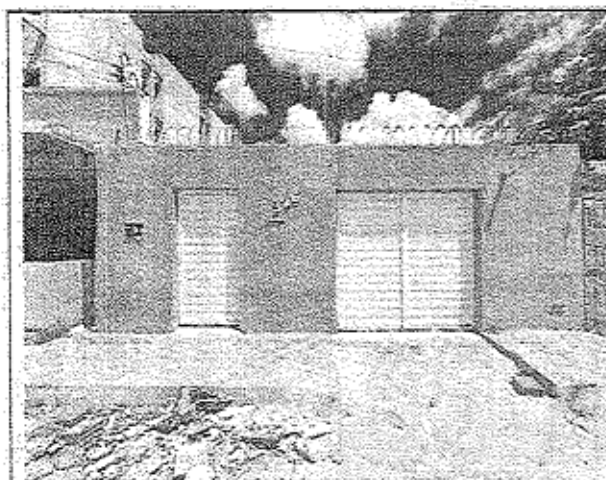


Imagem 01: Fachada principal.

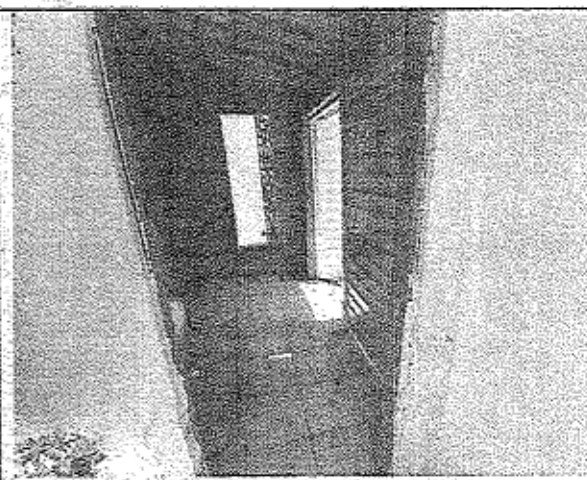


Imagem 02: Acesso pela garagem.



Imagem 03: Entrada pelo portão da fachada principal.

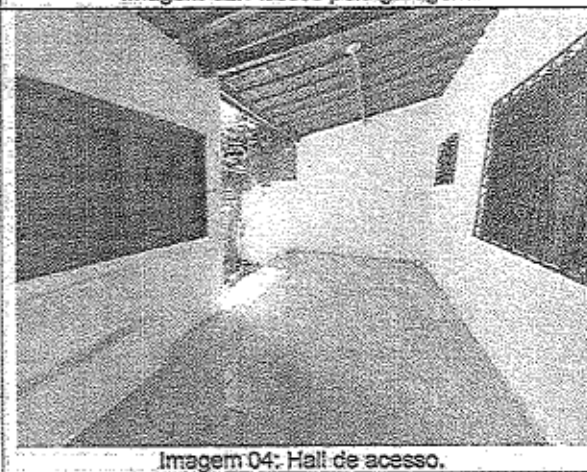


Imagem 04: Hall de acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
CANINDÉ
O TRABALHO QUE TRANSFORMA

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano,
Infraestrutura e Serviços Públicos



Imagem 05: Banheiro de um dos cômodos.

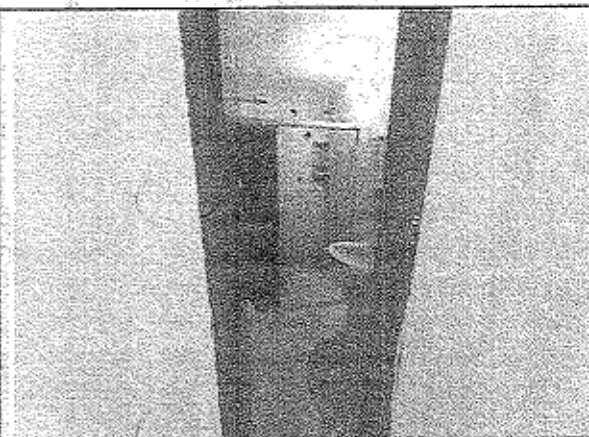


Imagem 06: Banheiro social.

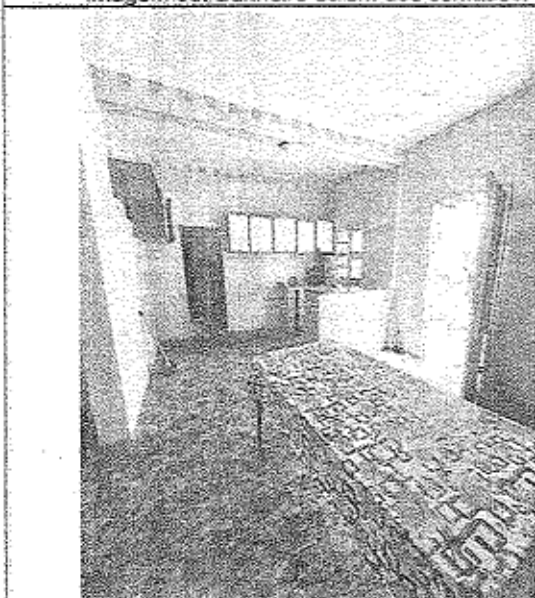


Imagem 07: Cozinha



Imagem 08: Depósito.

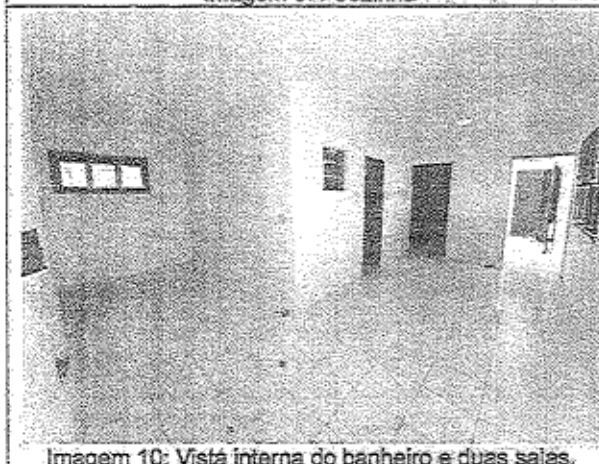


Imagem 10: Vista interna do banheiro e duas salas.



Imagem 11: Vista do quintal.

Handwritten signature and initials.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 15378228**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIA DE SALES NOGUEIRA

CPF: 380.XXX.XXX-34

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

Nº do Registro: 000A257095

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15378228I00CT001

Modalidade: RRT SIMPLES

Data de Cadastro: 21/03/2025

Forma de Registro: INICIAL

Data de Registro: 02/04/2025

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 21967810

Pago em: 02/04/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: MUNICIPIO DE CANINDÉ

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-87

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Data de Início: 21/03/2025

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

Data de Previsão de Término: 18/04/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

CEP: 62700000

Tipo Logradouro: RUA

Nº: 326

Logradouro: JOAQUIM MAGALHAES

Complemento:

Bairro: CENTRO

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: Institucional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Locação de um imóvel para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina à instalação provisória do CENTRO DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E ADULTOS MUNICIPAL - PREFEITO LUIZ XIMENES FILHO (CEJAM), pela Prefeitura Municipal de Canindé, com recursos do Governo Municipal através da Secretaria de Educação do Município de Canindé. O proprietário está realizando reformas no terreno para adequar a edificação as normas de acessibilidade e as necessidades do CEJAM.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 15378228**

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
SI15378228I00CT001	MUNICIPIO DE CANINDE	INICIAL	21/03/2025

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: 2025-03-21 10:15:20, 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).

