



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**CANINDÉ**  
O TRABALHO QUE TRANSFORMA!

Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Infraestrutura e Serviços Públicos



---

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## Nº 07 /2025

---

**LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA INSTALAR O CENTRO DE  
REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS IV) NO MUNICÍPIO  
DE CANINDÉ**

---

RUA JOAQUIM TEODORO DA SILVA, Nº 42, BAIRRO CAPITÃO PEDRO SAMPAIO



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

☐ **PROPRIETÁRIOS:**

Francisco Acrisio Martins Moreira

☐ **CPF:** 266.039.503-91

☐ **Documento imóvel:** Matrícula nº 1370, 2º ofício de notas, Canindé - Ceará

☐ **FINALIDADE:**

Avaliação para locação de um imóvel para fins de funcionamento de repartição pública, que se destina a instalação do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS IV) na Rua Joaquim Teodoro da Silva, nº 42, bairro Capitão Pedro Sampaio, pela Prefeitura Municipal de Canindé, com recursos do Governo Municipal, através da Secretaria de Assistência Social 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 Capitão Pedro Sampaio. A edificação apresenta uma entrada ampla no térreo que conduz a uma sala igualmente espaçosa, ideal para a realização de reuniões



e atividades diversas. Essa sala central possui um papel estratégico na organização do espaço, pois também abriga a escada que dá acesso ao pavimento superior, conectando os dois níveis. Ainda no térreo, o prédio conta com cinco salas, há também um corredor lateral que desempenha um papel na conectividade interna, ligando a cozinha, o depósito e o banheiro social, criando um fluxo entre os ambientes. O pavimento superior, é composto por uma ampla sala e uma varanda.

Apesar das melhorias recentes realizadas pelo proprietário, há algumas intervenções importantes que precisam ser feitas para aprimorar a funcionalidade e o conforto da edificação. Entre essas intervenções, está o fechamento da porta da primeira sala, uma medida necessária para garantir melhores condições de trabalho para os ocupantes do espaço. Outro aspecto que exige atenção é o banheiro social, que, além de não ser acessível, apresenta problemas com o sanitário, que atualmente está inutilizável, comprometendo a funcionalidade do ambiente.

Além disso, a cozinha requer a instalação de uma porta, essencial para melhorar a segurança do local. No que diz respeito às janelas, três delas possuem pingadeiras (peitoris) danificadas, exigindo reparos. Em uma das salas, o sanitário do banheiro está sem funcionamento, enquanto em outra, o banheiro encontra-se sem porta, situações que necessitam de soluções para garantir a adequação desses espaços. Por fim, os portões externos, que fornecem acesso à edificação, estão sem fechaduras, um problema que afeta diretamente a segurança do local e que deve ser resolvido com prioridade. Essas melhorias adicionais são indispensáveis para que a edificação atenda plenamente às suas funcionalidades.

O prédio atende à demanda institucional do CRAS da Secretaria Municipal de Assistência Social, principalmente devido à sua localização no bairro, ainda que sejam necessários pequenos reparos por parte do proprietário.

#### □ **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

##### • **ASPECTO FÍSICO:**

Topografia: Plano

Formato: Regular

Nº de frentes: 01

Área utilizada: 346 m<sup>2</sup>

[Signature]



• **ASPECTO DA INFRAESTRUTURA:**

O imóvel está situado na Rua Joaquim Teodoro da Silva, nº 42, bairro Capitão Pedro Sampaio. A via de acesso é pavimentada, o que facilita a mobilidade urbana e a edificação é estruturalmente adequada.

• **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 administrativas da secretaria mencionada. A localização do imóvel é um ponto forte, favorecendo os serviços prestados por esta unidade social no bairro.

Embora sejam necessários reparos, principalmente nos banheiros e esquadrias, assim como a adequação do banheiro social para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) para conformidade com o programa de necessidades da secretaria municipal de assistência social, a edificação atende de forma temporária a instalação das atividades.

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\$ 3.000,00 (três 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 IPTU, será de responsabilidade do proprietário.



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: SI15341324I00CT001  
Data de Cadastro: 12/03/2025  
Data de Registro: 20/03/2025

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

#### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 21915353

Pago em: 20/03/2025

### 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

#### 3.1 Serviço 001

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

CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-87  
Data de Início: 28/02/2025  
Data de Previsão de Término: 31/03/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: RUA  
Logradouro: RUA JOAQUIM TEODORO DA SILVA  
Bairro: CENTRO

CEP: 62700000  
Nº: 42  
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: 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 REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CRAS IV), pela Prefeitura Municipal de Canindé, com recursos do Governo Municipal através da Secretaria de Assistência Social do Município de Canindé. O proprietário está realizando reformas no térreo e o 1º pavimento para adequar a edificação as necessidades do CRAS.