



Prefeitura Municipal de Pacajus
Secretaria de Infraestrutura do Município

14
Página
CA

LAUDO DE AVALIAÇÃO
PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MAMEDE NOGUEIRA, 401, CENTRO, EM PACAJUS,
CEARÁ.

INTERESSADOS:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJUS
SOCIEDADE DE PROTEÇÃO E ASSISTÊNCIA A MATERNIDADE E A INFÂNCIA DE
PACAJUS

Janeiro/2026



Prefeitura Municipal de Pacajus
Secretaria de Infraestrutura do Município



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO:

1.1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor justo e atual no mercado imobiliário de Pacajus de um imóvel para locação, situado neste Município, na Rua Mamede Nogueira, 401, Centro, em Pacajus, Ceará.

1.2. FINALIDADE

Atender solicitação dos interessados, para fins de locação do imóvel pela Prefeitura Municipal de Pacajus, para atender a secretaria de Municipal de Educação de Pacajus.

1.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel Residencial, com área total construída de aproximadamente 519,90 m2 e encravada em terreno com 600,00 m2. Nossa vistoria foi realizada em 28/01/2026 às 10:30 h.

1.4. SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS EXISTENTES

Energia Elétrica: Rede Trifásica.

Água: Cagece.

Comunicação: Rede de Telefone.

Rede Viária: Vias de acesso sem pavimentação.

Saúde: Hospital a cerca de 1.500 m.

Esgotamento Sanitário: Inexistente.

Segurança: Existente.

Limpeza Pública: Periódica semanal

Transporte: Serviço de transporte coletivo municipal

Comércio e Escolas: Comércio na região: baixa.

1.5. DOCUMENTAÇÃO

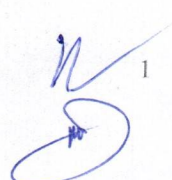
Conforme levantamento feito no local do imóvel avaliando e plantas apresentadas pelos interessados.

2. METODOLOGIA E TÉCNICA DE VALORES:

Para realização da avaliação do imóvel avaliando, foi adotado o Método Comparativo Direto, com utilização de Inferência Estatística, através de Metodologia Científica, como rege a Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos NBR 14.653-2; grau de fundamentação I e grau de precisão I.

2.1. PESQUISA

Realizamos pesquisa de imóveis para elaboração da avaliação para locação na região do imóvel em questão, junto a alguns imóveis e outros já locados recentemente. Após compararmos os imóveis pesquisados, optamos por utilizar no cálculo da avaliação como valor unitário (Vu) do metro quadrado para locação mensal o valor de R\$ 21,20 (Vinte e Um Reais e Vinte Centavos).

 1



Prefeitura Municipal de Pacajus
Secretaria de Infraestrutura do Município

2.2. AVALIAÇÃO:

Valor do Aluguel = $Vu \times \text{Área do imóvel}(Ai)$

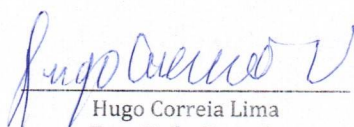
Valor do Aluguel Mensal: $519,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 21,20/\text{m}^2 = \text{R\$ } 11.021,88$

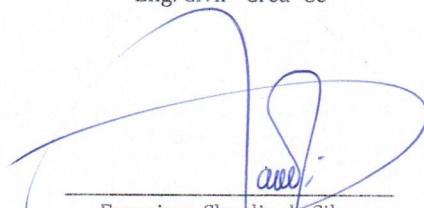
Valor do Aluguel Mensal = R\$ 11.000,00 (com aproximação de +-1% permitido pela norma)

3. CONCLUSÃO:

Com base na vistoria realizada, nos parâmetros influenciadores da convicção do valor de locação do bem e na certeza da adequabilidade dos processos aplicados, concluímos o presente laudo, avaliando a locação mensal do imóvel nos termos aqui descritos, nessa data, em **R\$ 11.000,00 (Onze mil Reais)**. O presente laudo avaliatório é composto por 02 (duas) folhas originais e mais uma capa, digitadas em uma face e rubricada após a última linha de cada folha, tendo como linha final da última folha a assinatura e número do CREA do avaliador.

Pacajus, 28/01/2026.


Hugo Correia Lima
Eng. Civil - Crea-Ce


Francisco Claudio da Silva
Fiscal de Tributos



DECLARAÇÃO DE SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A locação do imóvel em questão é plenamente justificada, pois atende integralmente às necessidades da secretaria de educação, com a necessidade de instalar o *CEI JOSE NETO RIBEIRO*, por motivo que o prédio da mesma se encontra em reforma.

O imóvel em análise, localizado na Rua Mamede nogueira nº401, no Bairro Centro, em Pacajus, oferece instalação de fácil acesso e sua localização encontra favorável para receber os alunos da escola supra citada.

Com base no laudo de avaliação emitido pela Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano do Município de Pacajus, em conjunto com o setor tributário, e na documentação de regularidade do imóvel e do proprietário, fica claro que há razoabilidade no preço para locação do imóvel frente aos preços praticados no mercado, bem como atende plenamente aos critérios estabelecidos pela administração municipal para o funcionamento da instituição.

Portanto, evidenciamos que a locação deste imóvel não só se justifica, como também traz benefícios significativos à administração pública de Pacajus. Visto que o município não dispõe de imóvel próprio para o funcionamento desta instituição, o que torna a locação uma alternativa ainda mais viável e estratégica.

Pacajus/CE, 29 de Janeiro de 2026.

Eugênilce Freitas Pontes
Secretaria Municipal De Educação De Pacajus
Portaria 285/2025



DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS.

A Secretaria Municipal de Administração e Finanças, representada pelo Sr. Wallison Rodrigues Pereira, inscrito no CPF sob o nº 603.312.683-10, ocupante do cargo de provimento em comissão de Secretário de Administração e Finanças, conforme Portaria nº 277/2025, **DECLARA**, sob as penas da lei, para fins da contratação almejada através do Processo Administrativo nº. 1438-2025, que tem por objeto “LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA MAMEDE NOGUEIRA ESQUINA COM A RUA LUIZ CLÁUDIO, CENTRO, EM PACAJUS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM EQUIPAMENTO ESCOLAR, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJUS/CE.”, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto do certame, em razão dos itens enumerados abaixo:

- I. Necessidade de localização na rua Mamede nogueira esquina com rua Luiz Cláudio
- II. No bairro Centro próximo a sede da creche CEI Jose Neto Ribeiro que será reformada.
- III. O imóvel em análise possui o tamanho, quantidade de salas e a localização favorável para receber os alunos da creche supracitada.

Pacajus, 29 de janeiro de 2026.

WALLISON RODRIGUES PEREIRA
Secretário Municipal de Administração
Wallison Rodrigues Pereira
Secretário de Administração e Finanças
Portaria nº 277/2025