



SÃO GONÇALO
DO AMARANTE
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA DAS CASTANHEIRAS,
Nº 33, CASA 03, BAIRRO PALESTINA - SÃO GONÇALO DO AMARANTE,
DE PROPRIEDADE DO SR. JOSÉ ORIANO DA MOTA.





**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



1. INTERESSADO

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

PROPRIETÁRIO (S)

NOME: JOSÉ ORIANO DA MOTA

ENDEREÇO: RUA CANARANA, Nº 78, AP 102, ITAOCA

MUNICÍPIO: FORTALEZA UF: CE CEP: 60.421-420

RG: 1010670147

CPF: 468.305.963-00

2. OBJETO A SER LOCADO

AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ALUGUEL

OCUPAÇÃO: ALUGUEL SOCIAL

TIPO: UNIDADE RESIDENCIAL

ENDEREÇO: RUA DAS CASTANHEIRAS, Nº 33, CASA 03 – BAIRRO PALESTINA

CIDADE: SÃO GONÇALO DO AMARANTE UF: CE CEP: 62670-000

3. FINALIDADE:

Valor de mercado de locação.

4. VISTORIA

Equipe de Avaliação de Imóveis.

5. BREVE HISTÓRICO DA CIDADE

5.1 A cidade:

São Gonçalo do Amarante é um município brasileiro do estado do Ceará e pertencente à Região metropolitana de Fortaleza.

O Município de São Gonçalo do Amarante, anteriormente denominado Anacetaba (que se traduz como Aldeia dos Anacés, povo indígena que habita o município), está localizado a 59 quilômetros de distância de Fortaleza, a capital cearense. Seu primeiro nome foi Anacetaba, em alusão aos índios Anacés, que habitavam a região, até chegar à toponímia de São Gonçalo do Amarante, que é uma homenagem ao Padroeiro da Cidade.

5.2 Características do logradouro de situação:

O citado Logradouro tem características de via local, atendendo ao tráfego de interligação local. Desenvolve-se em traçado retilíneo, sobre perfil em declives e aclives com pavimentação em pedra tosca.



Edin

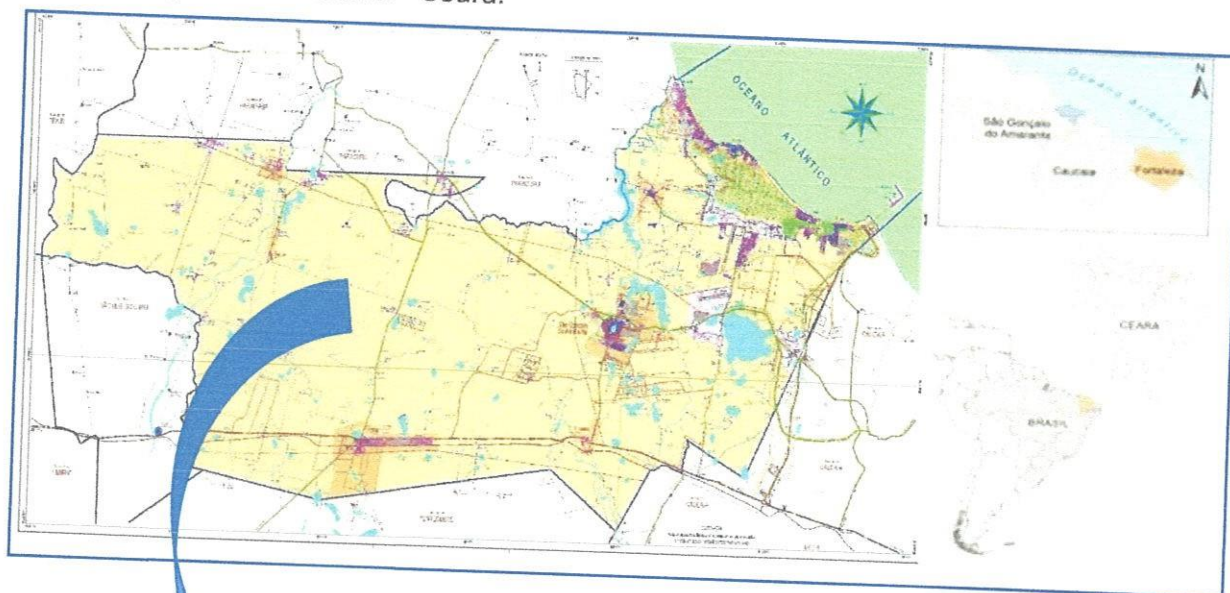
M.F.

Bruno M. L. L.

AI

5.3 Acessibilidade/Localização:

O imóvel está localizado na Rua das Castanheiras, nº 33, no bairro Palestina, no município de São Gonçalo do Amarante - Ceará.



5-5

Edin

Brown M. Wess



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



5.4 Ocupação circunvizinha:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércios dos mais diversos tipos, ou seja, mercadinhos, lanchonetes, oficinas, depósito de construção, centros educacionais, postos de saúde, postos de combustíveis, etc. Com densidade de edificação habitacional com nível econômico médio/baixo.

5.5 Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, internet, transporte público, iluminação pública, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

6. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

Uma edificação tipo residencial com único pavimento composta por 2 quartos, 1 banheiro social, cozinha, sala e área de serviço, possuindo aproximadamente 44,55 m² de área construída. O imóvel avaliado encontra-se inserido na área urbana de São Gonçalo do Amarante, em estado regular de conservação.

Estrutura: Em condições regulares de uso. A laje da área de serviço encontra-se sem reboco e com armadura treliçada exposta. Deve-se, portanto, restaurar a vigota de concreto e executar o reboco da laje;



Pisos: Em condições regulares de uso;

Alvenaria: Em condições regulares de uso;

Revestimentos: Em condições regulares de uso;

Handwritten signature and initials.



Handwritten signature: Bruno M. Costa

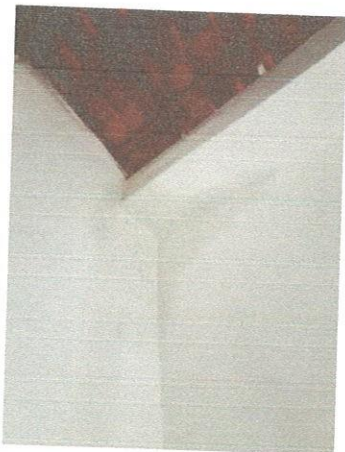


**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

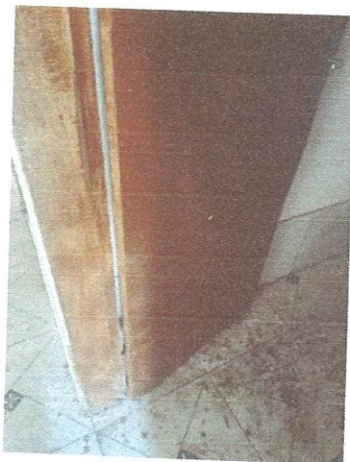
GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



Pintura: Em condições regulares de uso. Verificaram-se manchas de infiltração;



Esquadrias: Em condições regulares de uso, necessitando de manutenção;



Edson

15



Barbosa M. Laura



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



Cobertura: Em condições regulares de uso, necessitando de manutenção, foi verificado a presença de telhas afastadas;



Inst. Elétricas e Hidráulicas: Verificação e teste não realizados, verificou-se a ausência de lâmpadas na edificação e uma luminária avariada na fachada;



mf

Edin



Barbosa M. Vitor

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO



8.2. Cotação mercado:

COTAÇÃO 01		COTAÇÃO 02	
			
Endereço:	Rua, Carlinhos Soares, s/n	Endereço:	Rua Dr. Adelino, s/n – Alto do Vintém
Contato:	-	Contato:	(85) 99234.4186
Nome:	Emanuel Rodrigues Lima	Nome:	Edson
Área imóvel:	37,50 m ²	Área imóvel:	52,00 m ²
Valor aluguel:	R\$ 400,00	Valor aluguel:	R\$ 500,00
Valor/área:	R\$ 10,67 / m²	Valor/área:	R\$ 9,61 / m²

Edson



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



8.3. Cotações de imóveis de mercado local:

Cotação 01

R\$ 10,67 / m²

Cotação 02

R\$ 9,61 / m²

Valor médio mercado

R\$ 10,14 / m²

Tomando como parâmetro o valor de locação por m² do imóvel objeto deste laudo, temos:
 $R\$ 450,00/44,55 \text{ m}^2 = R\$ 10,10 \text{ por m}^2$, ficando inferior à cotação média do mercado local.

8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o imóvel em apreço é avaliado para locação, **no estado que se encontra**, tendo como referência de valor outros imóveis com características semelhantes que estejam disponíveis para locação **mensal**, em números redondos no valor de mercado de **R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais)**.

9. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O presente trabalho fundamenta-se:

Em uma média de aluguel de imóveis com características semelhantes e localizados na mesma região. O levantamento é feito de acordo com os imóveis já alugados, sendo os dados obtidos junto aos agentes do mercado imobiliário da Região, todos tomados como de boa fé e, portanto, confiáveis.

ENCERRAMENTO:

Local: Rua das Castanheira, nº 33. Bairro Palestina. São Gonçalo do Amarante (CE)

Data do laudo: 11/02/2026

Responsável Técnico: Bruno Magalhães Vieira

Título: Engenheiro Civil: CREA-CE 57043CE

Edin *MS*



Bruno m. Vieira



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



CONCLUSÃO:

Sem nada mais a acrescentar, encerro o referido trabalho, datado e assinado.

São Gonçalo do Amarante, 11 de fevereiro de 2026.

Robson Pedroza Pinheiro
Presidente da comissão
001.15.01/2025
Portaria

Juan Nadson Marques
Melo
Membro da comissão
001.15.01/2025
Portaria

Francinilton Duarte Dias
Membro da comissão
001.15.01/2025
Portaria

Alexandre Lima Soares e
Silva
Membro da comissão
001.15.01/2025
Portaria

Bruno Magalhães Vieira
Engenheiro Civil - SEINFRA
441.15.01/2025
Portaria





**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19

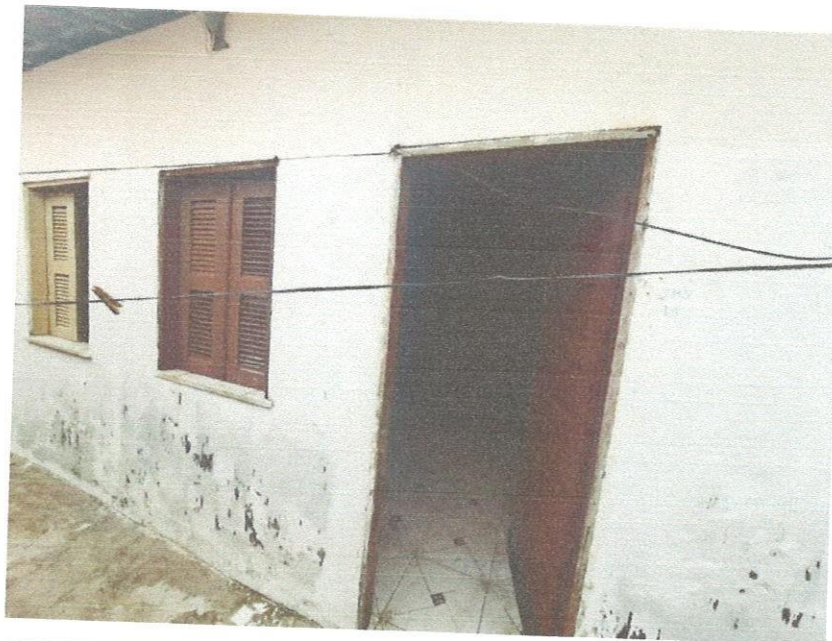


10. ANEXOS:

Fotografias do imóvel avaliado:



FACHADA EXTERNA



FACHADA INTERNA

Mf.

Edin

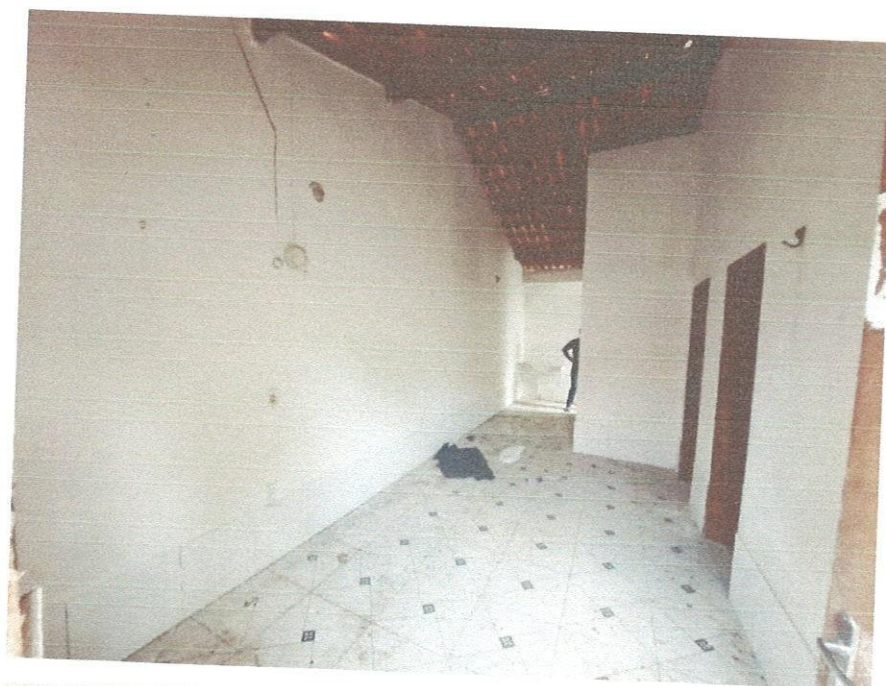


Bruno M. Vaz

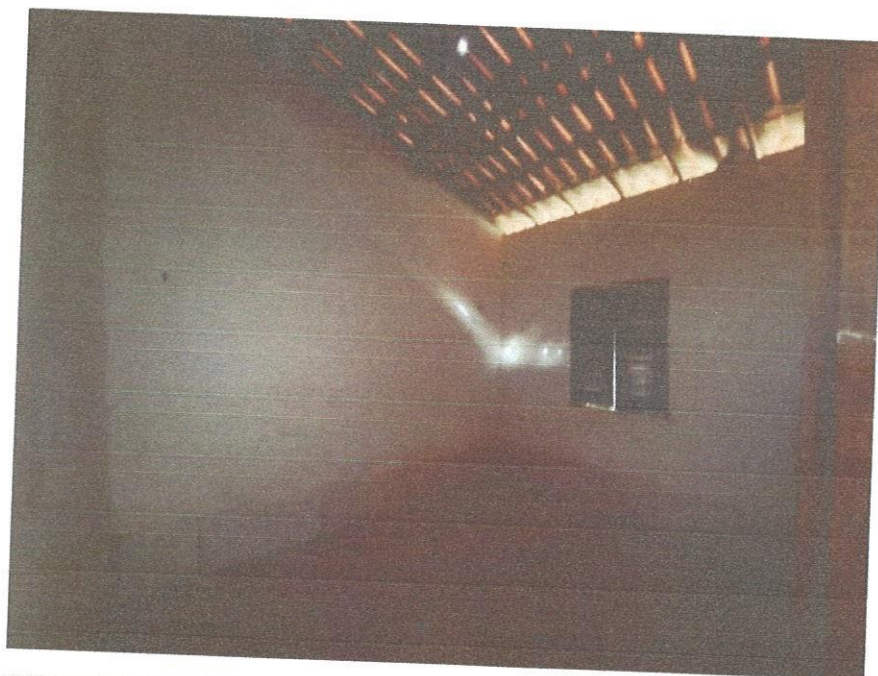


**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



SALA



QUARTO 01

Handwritten signature

Handwritten signature

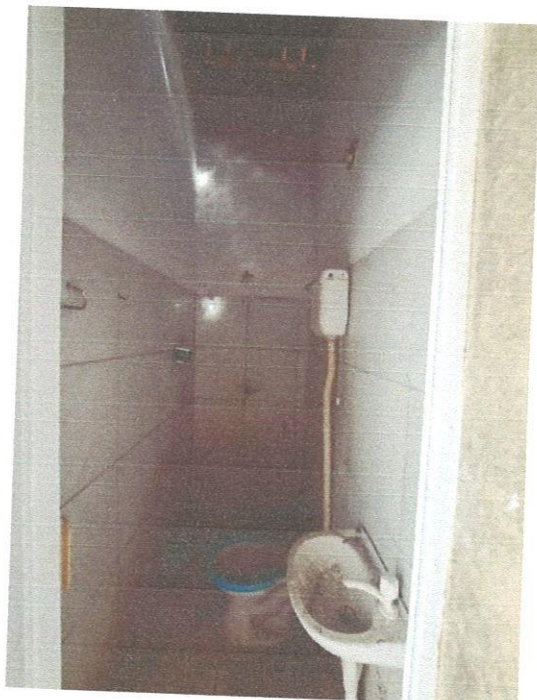


Handwritten signature: Brown M. blane

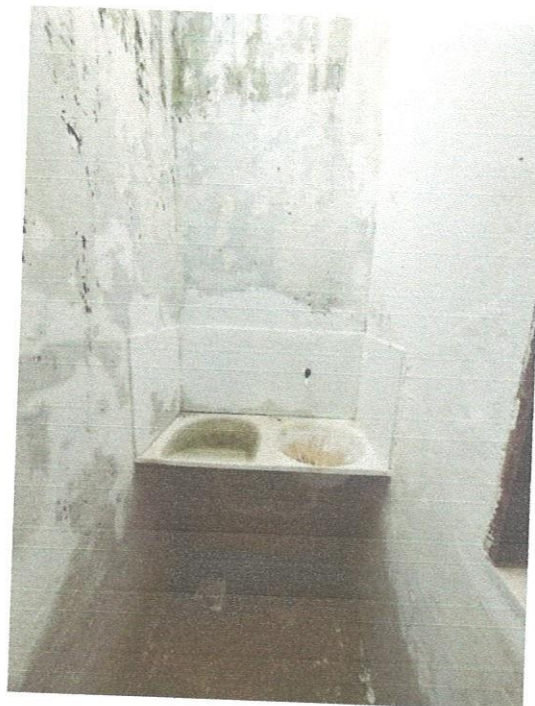


**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

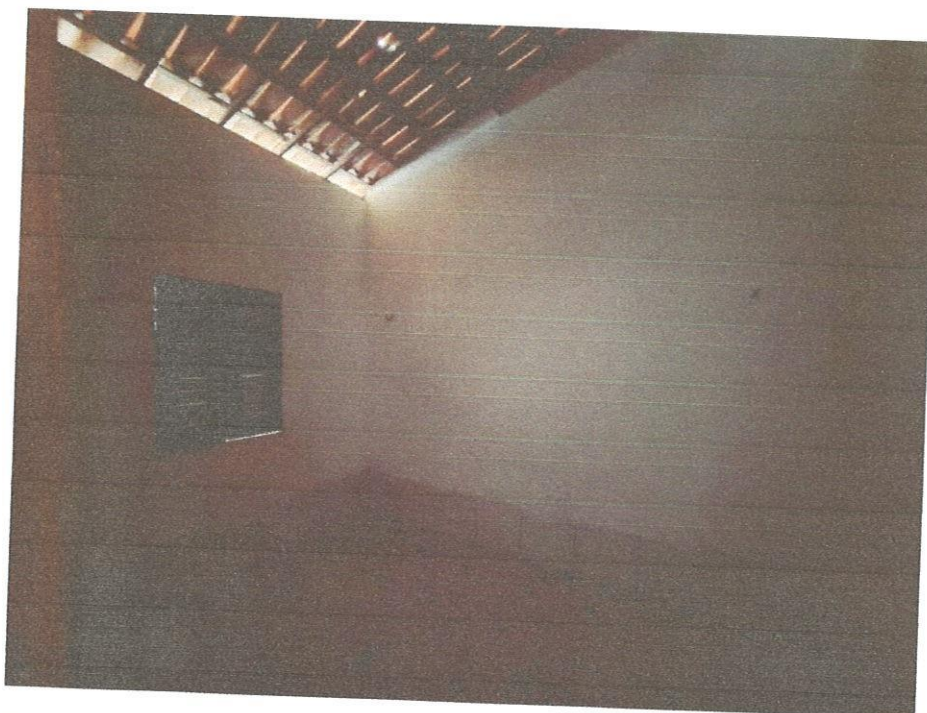
GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA
Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 62670-000. São Gonçalo do Amarante – Ceará
(85) 4042-0748 – www.saogoncalodoamarante.ce.gov.br – CNPJ: 07.533.656/0001-19



BANHEIRO



ÁREA DE SERVIÇO



QUARTO 02

MF

Edson



Bruno m. da Silva

Nota Técnica

Pesquisa de preços Nº 202602110001



Unidade responsável
Fundo Municipal de Assistência Social
[Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante](#)



Chave de Acesso
e293133d-943b-48c3-bbb9-bc3a1c386fd6



Data da Finalização
25/02/2026



Responsável
Rafaela Da Silva Jesuita Costa



Caso deseje validar os dados desta pesquisa, acesse o seguinte endereço:
http://127.0.0.1:8000/validacoes/validar_pesquisa/?codigo=e293133d-943b-48c3-bbb9-bc3a1c386fd6

I - OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente contratação é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA DAS CASTANHEIRAS, Nº 33 – CASA 03 - BAIRRO PALESTINA NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CE, PELA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, COM A FINALIDADE DE ALUGUEL SOCIAL PARA A MORADIA DA FAMÍLIA DA SRA. NIVEA KALINE DE LIMA, CPF: 088.871.344-48, USUÁRIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL E SUA COMPOSIÇÃO FAMILIAR, QUE SE ENCONTRA EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL.**

Ofertar e assegurar aos usuários do Sistema Único de Assistência Social – SUAS os benefícios eventuais, é um dever e atribuição do Órgão Gestor da Política Municipal de Assistência Social, essa atribuição está amparada legalmente através da Constituição Federal de 1988, da Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, e da Lei Municipal nº1.205/2013.

No município de São Gonçalo do Amarante - CE, o Aluguel Social é um benefício ofertado por meio da Secretaria de Assistência Social, através do Fundo Municipal de Assistência Social às famílias em situação vulnerabilidade socioeconômica e que se enquadrem nos critérios definidos na Resolução Nº 020/2023 do Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS, após passar por avaliação da equipe técnica da Secretaria de Assistência Social, seguido de Parecer Social, relatando a situação de vulnerabilidade, determinando assim que a família está apta ou não a receber o referido benefício.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Rafaela da Silva Jesuita Costa
DATA: 25/02/2026
AVANÇADA

Desta forma, dar-se à necessidade de garantir moradia à família em situação de vulnerabilidade social temporária, estando esta enquadrada no perfil para acesso ao benefício Aluguel Social, o que justifica o pedido de CONTRATAÇÃO para locação de imóvel residencial por parte dessa Secretaria de Assistência Social destinado a moradia da família da Sra. Nivea Kaline de Lima, CPF 088.871.344-48, residente e domiciliada na Sede do município de São Gonçalo do Amarante- CE, e em situação de vulnerabilidade e ou risco social, com base no relatório social.

II - FONTES CONSULTADAS

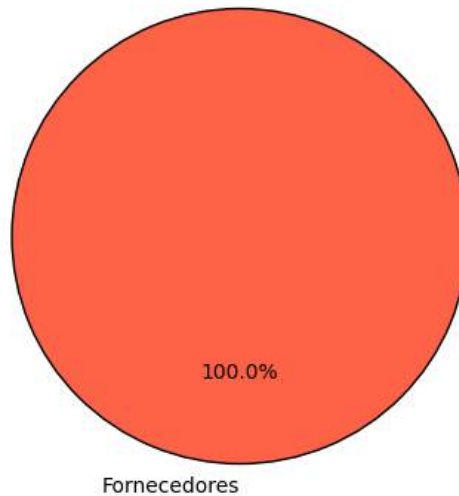
2.1. Parâmetros utilizados na definição do Valor estimado

Para a definição do valor estimado da contratação, foram aplicados os seguintes parâmetros conforme IN SEGES/ME nº 65/2021:

- **Artigo 5º, Inciso IV:** pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício ou e-mail, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

O gráfico abaixo representa a distribuição dos parâmetros utilizados para definir o valor estimado.

Distribuição dos Parâmetros Utilizados



A análise dos dados permite observar a importância de cada parâmetro na estimativa de preços, oferecendo maior confiabilidade ao processo.

2.2. Justificativa para a não prioridade das consultas aos sistemas oficiais e contratações públicas

Neste caso, não foi possível priorizar as consultas aos sistemas oficiais de preços e contratações públicas similares para a definição do valor estimado, conforme recomendado pelo artigo 5º, §1º, da IN SEGES/ME nº 65/2021. As bases oficiais de preços, como o Painel de Preços e o banco de preços em saúde, não apresentaram informações suficientemente representativas ou atualizadas



para o tipo específico de serviço necessário para esta contratação.

Por isso, optou-se por realizar pesquisa direta com fornecedores. As cotações coletadas junto a três fornecedores especializados permitiram a obtenção de um valor atualizado, ajustado às necessidades técnicas e especificidades do objeto. Essa abordagem garantiu que o valor estimado estivesse em conformidade com as condições de mercado e assegurasse a competitividade e exequibilidade das propostas.

2.3. Consulta direta com fornecedores e justificativa para a escolha dos fornecedores

Para garantir um levantamento de preços confiável e atualizado, foram realizadas cotações junto a zero fornecedores especializados no setor. Abaixo estão as informações dos fornecedores consultados, incluindo as datas de envio e resposta, bem como as justificativas para a escolha de cada um:

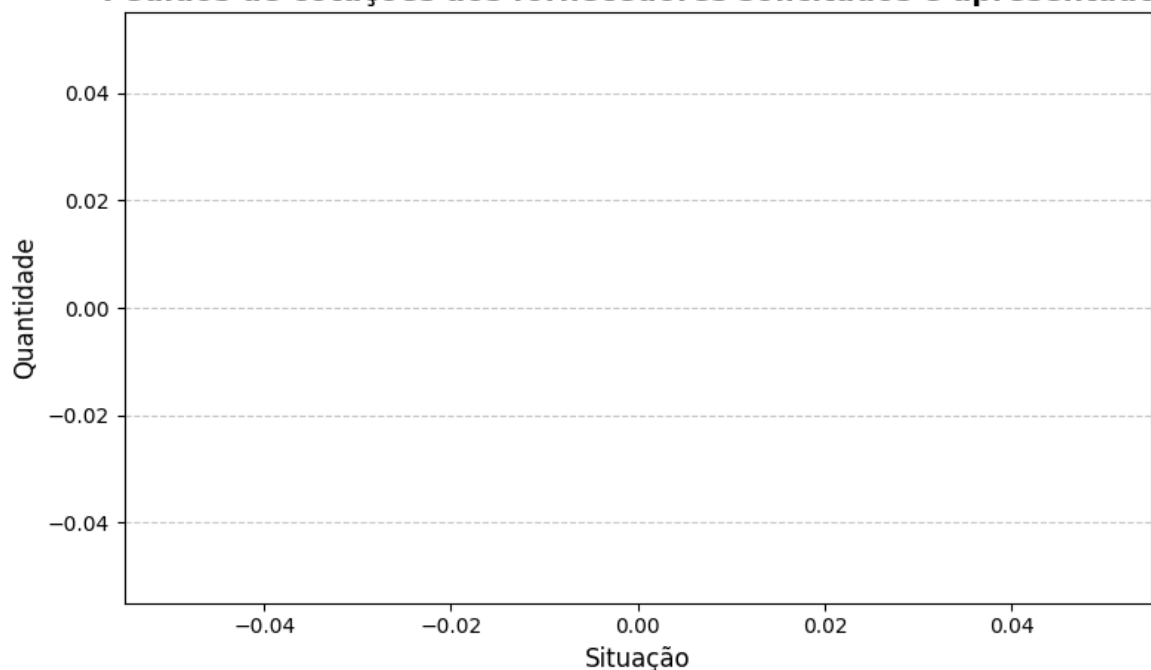
Fornecedor	Apresentou proposta	Data envio	Data proposta	Justificativa para escolha
------------	---------------------	------------	---------------	----------------------------

Justificativa Adicional:

- A seleção desses fornecedores baseou-se na experiência técnica e na capacidade comprovada de atender ao setor público, assegurando cotações que são representativas e atualizadas.
- Nenhuma empresa forneceu dados consistentes para esta análise.

Este gráfico ilustra a quantidade de pedidos de cotações enviados a fornecedores, destacando quantos apresentaram respostas e quantos não responderam. As categorias incluem cotações enviadas, respondidas e não respondidas, permitindo uma visão clara da adesão dos fornecedores ao levantamento realizado.

Pedidos de cotações aos fornecedores solicitados e apresentados



2.4. Consideração do mínimo de três cotações

A concessão de três ou mais cotações válidas provenientes de fontes confiáveis e representativas

do mercado não foi possível para o item 1. Isso ocorreu devido a fatores que restringiram o benefício da coleta de preços. Essas restrições limitaram o alcance esperado das transações realizadas, comprometendo a possibilidade de obter o número ideal de cotações.

Diante desse cenário, em conformidade com IN SEGES/ME nº 65/2021, artigo 6º, §5, a definição do valor estimado foi realizada de forma excepcional, com menos de três cotações, devidamente justificada nos autos e submetida à aprovação da autoridade competente.

Essa medida assegura a fundamentação técnica necessária, mantendo o alinhamento com os princípios de economicidade, eficiência e transparência, mesmo em condições especiais.

III - SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS

A tabela a seguir apresenta os preços coletados, discriminando as fontes e evidenciando a diversidade dos dados para uma visão abrangente do mercado.

Item 1 - Locação de imóvel

ESPECIFICAÇÃO:
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

QUANTIDADE	UNIDADE	PREÇOS	D. PADRÃO (R\$)	C. V.	REL. MÍNIMO (R\$)	REL. MÁXIMO (R\$)
6,00	Mês	1	0,00	0,00%	450,00	450,00

PREÇO	ÓRGÃO/EMPRESA	FONTE	DATA PRATICADA	PREÇO
1.1	--	Comprovante	11/02/2026	450,00

IDENTIFICAÇÃO	FORNECEDOR	CLASSIFICAÇÃO
10496270	46830596300 - JOSE ORIANO DA MOTA	Exequível

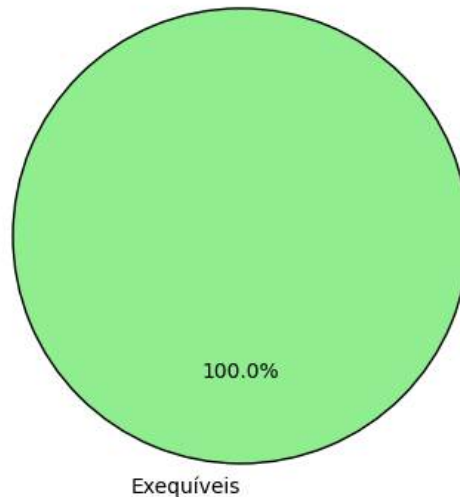
Esta tabela reflete uma análise abrangente dos preços praticados, incluindo fontes governamentais e cotações do setor privado, permitindo uma análise crítica e comparativa dos valores.

O gráfico abaixo representa as classificações gerais dos preços coletados.



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Rafaela da Silva Jesuina Costa
DATA: 29/02/2026
AVANÇADA

Distribuição dos tratamentos de preços coletados



IV - METODOLOGIA PARA OBTENÇÃO DO PREÇO ESTIMADO

4.1. Justificativa para o uso de um único método

Para a obtenção do preço estimado, foi aplicado exclusivamente o método de **mediana** em toda a pesquisa. Esse método foi escolhido como o mais adequado para estimar o valor dos itens, considerando a homogeneidade das cotações obtidas e a consistência das variações entre os valores.

- **Mediana:** A mediana foi escolhida devido à presença de valores extremos nas cotações, assegurando que o valor estimado não seja influenciado por cotações muito altas ou muito baixas, o que poderia distorcer a estimativa. A mediana, por refletir o ponto central, mostrou-se mais adequada para representar o preço provável do mercado.

A aplicação de um único método trouxe uniformidade à pesquisa, garantindo uma estimativa confiável e adequada para todos os itens, cumprindo com os princípios de eficiência e economicidade.

V - MEMÓRIA DE CÁLCULO E CONCLUSÃO

5.1. Memória de cálculo

ITEM	QUANTIDADE	METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1 - Locação de imóvel	6,0	Mediana	450,00	2.700,00

5.2. Conclusão

O preço estimado para a contratação é de **R\$ 2.700,00 (dois mil, setecentos reais)**.





Esse valor, resultado de uma pesquisa de mercado ampla e criteriosa, reflete uma estimativa alinhada com as práticas atuais do setor e assegura que o processo licitatório seja fundamentado em valores justos e realistas.

Certifica-se, assim, que o preço estimado atende aos requisitos de vantajosidade e economicidade exigidos pela Administração, promovendo uma contratação pública eficiente e em conformidade com o interesse público.

VI - IDENTIFICAÇÃO DOS AGENTES RESPONSÁVEIS PELA PESQUISA DE PREÇOS

6.1. A presente pesquisa de preços foi conduzida por: Rafaela da Silva Jesuita Costa, matrícula nº None.

São Gonçalo do Amarante, 25 de fevereiro de 2026

Rafaela da Silva Jesuita Costa
RESPONSÁVEL PELA PESQUISA DE PREÇOS



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
Rafaela da Silva Jesuita Costa
DATA: 25/02/2026
AVANÇADA