



TERMO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APRESENTAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO: Francisco José Araújo, nomeado por **Portaria G Nº 598/2025**

INTERESSADO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO BÁSICA

LOCADOR: Maria Jose Moura Souza, CPF: 810.311.493-68

LOCATÁRIO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO – CNPJ: 30.023.590/0001-39

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, município de Itapipoca-Ce.

1 - OBJETIVO

Elaboração de Termo de Avaliação Prévia, com o objetivo de verificar as condições físicas, funcionais e locacionais do imóvel e subsidiar a determinação de seu valor locatício, visando à sua possível utilização para o funcionamento provisório da EEB Antônio Tabosa Braga, durante o período de execução das obras de requalificação e ampliação da unidade escolar e de sua quadra esportiva.

2 - PRESSUPOSTOS

Com o objetivo de verificar a adequação do imóvel e subsidiar a determinação de seu valor locatício, foram considerados aspectos relacionados às suas características físicas e locacionais, à vocação de uso, à infraestrutura urbana disponível, às condições de acesso, aos serviços essenciais existentes no entorno e aos demais elementos que possam influenciar sua utilização e avaliação.

A análise considera a finalidade específica de utilização temporária do imóvel para fins educacionais, observando-se os requisitos necessários ao funcionamento provisório da unidade escolar.

3 - VISTORIA

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, CEP 62.500-001, no Município de Itapipoca/CE. A área apresenta características compatíveis com o uso pretendido, considerando sua localização, acessibilidade e inserção no contexto urbano e comunitário do Distrito de Deserto.

O entorno imediato é predominantemente composto por ocupações residenciais e pela comunidade local, apresentando características compatíveis com a utilização institucional pretendida. A proximidade do imóvel em relação à atual sede da EEB Antônio Tabosa Braga constitui fator relevante para sua escolha, por favorecer o deslocamento dos alunos, professores, gestores e demais servidores durante o período de funcionamento provisório da unidade.

Quanto à infraestrutura e aos serviços disponíveis, verifica-se a existência de fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, vias de acesso e demais serviços necessários à utilização do imóvel, observadas as características e limitações próprias da localização distrital. O imóvel também apresenta condições para utilização de serviços de comunicação e conectividade, conforme disponibilidade local.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel apresenta condições construtivas e funcionais compatíveis com a finalidade proposta, mostrando-se adequado para subsidiar uma locação temporária para fins educacionais.

4 - POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO





O imóvel encontra-se localizado no Distrito de Deserto, Município de Itapipoca/CE, em área com características predominantemente rurais e baixa densidade de ocupação. A localização apresenta condições de acesso compatíveis com as características do distrito, estando integrada à malha viária local por meio de vias de ligação e acessos que possibilitam o deslocamento da comunidade escolar.

A região apresenta condições de mobilidade compatíveis com o contexto local, com vias de acesso trafegáveis que possibilitam a circulação de veículos leves e o transporte escolar. Embora a infraestrutura viária e os serviços de transporte sejam mais limitados em comparação às áreas de maior concentração urbana, as condições de acesso observadas mostram-se compatíveis com a utilização pretendida para o funcionamento provisório da unidade escolar.

Dessa forma, conclui-se que a localização do imóvel apresenta condições de acesso compatíveis com as necessidades operacionais da unidade escolar, considerando as características de ocupação, infraestrutura e mobilidade próprias do Distrito de Deserto.

5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel com características residenciais/comerciais, com área construída total de 975,47 m², dispondo de espaços adequados para acomodação temporária da unidade escolar, conforme vistoria e levantamento realizados "in loco".

5.1 ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS A SEREM EXECUTADAS

Conforme verificação realizada durante a vistoria técnica, não foram identificadas anomalias ou benfeitorias relevantes que demandem realização prévia, conforme detalhado no documento anexo (Laudo de Vistoria dos Imóveis).

6 - MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS

As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas, pela NBR - 14653, onde estabelece que "a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comerciais e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor"

Terrenos – "Método Comparativo dos Dados de Mercado" com base em pesquisa mercadológica, homogeneizado e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - "Método do Custo de Reprodução", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicações técnicas, a saber: i) Planilha Orçamentária PINI – TCPO, ii) Revista Construções Norte-Nordeste, bem como: iii) apropriação de custos e iv) Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação.

Valor Locativo - A determinação do "Valor Locativo" é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno + benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

7 - DETERMINAÇÃO DE VALOR

7.1 CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

$VT = (\text{ÁREA} \times \text{PREÇO POR METRO QUADRADO})$

$VT = 975,47 \times 533,08 = 520.000,00$





BENFEITORIAS:

VB = (ÁREA X CUBSINDUSCON -CE X FATOR DE ACABAMENTO X FATOR DE DEPRECIAÇÃO)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$VL = (VT \times I) / N^{\circ}$

ONDE:

VT = VALOR DO IMÓVEL

Nº = DE MESES

I = TAXA DE RENDA MÉDIA ANUAL PARA IMÓVEIS NO PADRÃO DO AVALIADO) – (fonte de Pesquisa: mercado local 12 E 20 %)

$VL = (520.000,00 \times 0,12) / 12$

VL = 5.200,00

Importa o presente valor locativo da quantia de R\$: 5.200,00 mensais.

8 – CONCLUSÕES

Considerando todos os itens expostos, incluindo o Laudo de Vistoria (anexo), conclui-se que estão presentes os elementos básicos necessários para o funcionamento temporário da unidade escolar EEB Antônio Tabosa Braga.

O valor acima referido corresponde ao valor locatício mensal do imóvel localizado na Rua SDO, nº 02, Distrito de Deserto, município de Itapipoca-Ce.

OBS: Laudo de Vistoria documento complementar a este Termo de Avaliação.

Itapipoca-CE, 09 de julho de 2026



Francisco José Araújo
Avaliador de Imóveis do Município
CRECI-CE 15763



PORTARIA-G Nº 598/2025

**Dispõe sobre nomeação de servidor para
efetuar avaliação de imóveis locados na forma
que indica e dá outras providências.**

O Prefeito Municipal de Itapipoca, Estado do Ceará, **FELIPE SOUZA PINHEIRO**, no
uso de suas atribuições legais;

RESOLVE:

Art. 1º – Nomear o Sr. **FRANCISCO JOSÉ ARAÚJO**, matrícula nº. 043985-1,
portador do CPF nº. 788.321.873-53, CRECI-CE nº. 15763, para avaliar os imóveis locados
para a Prefeitura Municipal de Itapipoca-CE.

Art. 2º - O servidor não fará jus a qualquer espécie de gratificação ou remuneração
especial decorrente da função designada.

Art. 3º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

Paço da Prefeitura Municipal de Itapipoca, Estado do Ceará, aos dois dias do mês
de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco.

FELIPE SOUZA PINHEIRO
Prefeito Municipal de Itapipoca