

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE ALUGUEL

IMÓVEL URBANO

ORGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
IMÓVEL A SER AVALIADO: RUA JOSÉ PACHECO, Nº 132 - BAIRRO
CÔNEGO RAIMUNDO PINTO.



DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E
FUNCIONAMENTO DA ESCOLA MUNICIPAL CHICO LIMA, NO
BAIRRO CÔNEGO RAIMUNDO PINTO.

MARANGUAPE, 09 DE ABRIL DE 2025.

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br



01. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do imóvel à ser locado, com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica da pretendida, para fins de atender as necessidades da Secretaria de Educação do Município de Maranguape - CE.

02. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

- Conforme a avaliação da região, feita anteriormente, tendo em vista a localização e espaço, ressaltamos que o valor de aluguel na região do Bairro Cônego Raimundo Pinto ficou entre **R\$ 2.483,33 e R\$ 7.416,87**.
- O imóvel deve ser completamente fechado por muro ou por outro meio de cercamento que assegure o ingresso controlado de pessoas no interior do imóvel, através de portão.
- Foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel.
- Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.
- Conforme visita "in loco" foi realizado no Bairro Cônego Raimundo Pinto, justamente onde o imóvel irá ser locado.

03. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

PAVIMENTO TÉRREO:

ENTRADA PRINCIPAL: 11,62m²

PORTARIA: 6,64m²

SALÃO RECREATIVO: 73,63m²

SALA DO INFANTIL II/III: 25,34m²

SALA DO INFANTIL IV: 20,01m²

SALA DO INFANTIL V: 21,81m²

WC MASCULINO: 6,44m²

WC FEMININO: 6,44m²

WC FUNCIONARIOS: 2,52m²

SALA DA COORDENAÇÃO/SECRETARIA: 15,30m²

REFEITORIO INFANTIL: 53,79m²

CANTINA: 12,65m²

SALA DO 1º ANO: 21,02m²

PISCINA: 48m²

ÁREA DO PAVIMENTO TÉRREO: 325,21m²

PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 1

HALL DA ESCADA: 2,52m²

CIRCULAÇÃO: 35,00m²

SALA 1: 18,47m²

SALA 2: 18,47m²

SALA 3: 18,47m²

SALA 4: 18,47m²

ÁREA DO PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 1: 111,40m²

PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 2

HALL DA ESCADA: 2,52m²

ALMOXARIFADO: 13,16m²

ÁREA DO PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 2: 15,68m²

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Eng.º Civil - CREA 6325-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE

Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br



PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 3

HALL DA ESCADA: 3,60m²

SALA DO 2º ANO: 19,47m²

SALA DO 3º ANO: 19,47m²

CIRCULAÇÃO: 35,00m²

ÁREA DO PAVIMENTO SUPERIOR - TRECHO 3: 77,54m²

ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO SUPERIOR: 204,62m²

**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA DO PAVIMENTO TERREO E PAVIMENTO SUPERIOR:
529,83m².**

Salas devidamente cobertas e fechadas por parede, com uma porta para instalação de salas de aula, no pavimento térreo e superior, piso cerâmico;

Banheiros masculino e feminino, devidamente cobertos e fechados por parede com uma porta, equipados cada um com pia e vasos sanitários, no pavimento térreo;

Banheiro para funcionários, coberto e fechado por parede com uma porta, equipados cada um com pia e vaso sanitário, no pavimento térreo;

Coordenação/Secretaria devidamente cobertoa e fechada por parede com uma porta para instalação de espaço administrativo;

Refeitório e Cantina devidamente cobertos, fechados e bem estruturados, no pavimento térreo;

Espaço para desenvolvimento de atividades recreativas, no pavimento térreo;

Piscina e área de recreação, bem equipados, no pavimento térreo;

04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel para instalação e funcionamento da Escola Municipal Chico Lima na sede do município, especificamente no bairro Cônego Raimundo Pinto, deverá possuir infraestrutura e ser servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica - POSSUI
- Iluminação Pública - POSSUI
- Coleta de Lixo - POSSUI
- Vias Pavimentadas - PAVIMENTAÇÃO EM PEDRAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6325-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE

Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

**05. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1. – A Especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 -Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau Fundamentações II e Grau de Precisão III.

06. METODOLOGIA

Com base na visita “InLoco”, deve ser tomado como base o padrão construtivo, estado de conservação e localização do referido imóvel, sendo apresentado com um X no padrão em que ele está colocado.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	0,90	
REGULAR	1,00	X
MÉDIO	1,15	
ALTO	1,40	

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,90	
REGULAR	1,00	X
MÉDIO	1,15	
ÓTIMO	1,60	

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,90	
REGULAR	1,15	X
MEDIA	1,20	
BOA	1,40	
EXCELENTE	1,60	


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6925-D


Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br



07. PROPOSTA

IMÓVEL: LOCALIZADO NA CONFLUÊNCIA DAS RUAS: JOSÉ PACHECO E FRANCISCO DE JESUS, Nº 132 - BAIRRO CONEGO RAIMUNDO PINTO, NO MUNICÍPIO DE MARANGUAPE-CE.

LOCADOR: AF ARAÚJO TIO FREITAS

CNPJ: 37.705.737/0001-10

ENDEREÇO: RUA JOSÉ PACHECO, Nº 132, BAIRRO CONEGO RAIMUNDO PINTO

RESPONSÁVEL LEGAL: ANTONIO FREITAS ARAÚJO

VALOR MENSAL PROPOSTO: R\$ 6.000,00 (seis mil reais)

LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

CNPJ: 07.963.051/0001-68

ENDEREÇO: RUA DOUTOR ARGEU BRAGA HERBSTER, Nº 960, BAIRRO OUTRA BANDA

VALOR MÉDIO: Entre R\$ 2.483,33 (dois mil quatrocentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos) e R\$ 7.416,87 (sete mil quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e sete centavos)

08. CÁLCULO DA METODOLOGIA

PROPOSTA: R\$ 6.000,00

PC: Padrão Construtivo

EC: Estado de Conservação

LOC: Localização

X = R\$ 6.000,00 x PC x EC x LOC

X = R\$ 6.000,00 x 1,00 x 1,00 x 1,15

X = R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)

O Valor do aluguel do imóvel em específico, vale **R\$ 6.900,00** pelo seu padrão construtivo, seu estado de conservação regular referente ao imóvel, e sua localização, prevista e sugerida anteriormente. Portanto o Locador está propondo o valor de aluguel abaixo do valor real, sendo ele de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais) como valor final.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6325-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br



09. CONCLUSÃO

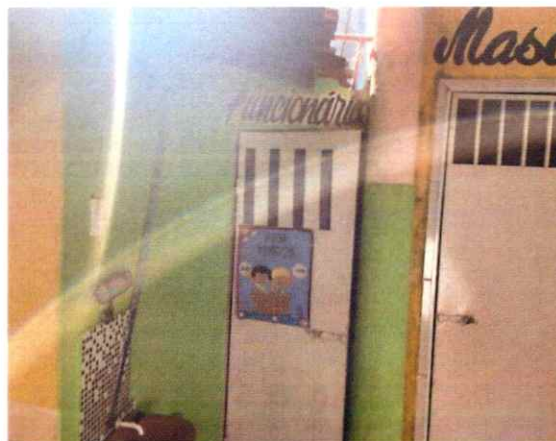
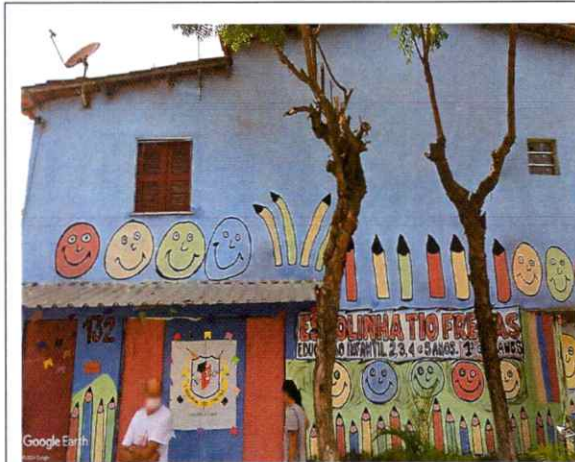
Levando em consideração os fatores da região, como valores e infraestrutura, e também os fatores da construção do imóvel, já existente, como padrão construtivo, estado de conservação e fator de localização. Conforme acima citado, as propostas estão dentro dos padrões e se encaixa dentro da média realizada na região para efeito de locação. Portanto, o imóvel acima identificado tem o seu valor fixado para efeito de aluguel na importância de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), compatível com o mercado imobiliário.

Encerra-se o trabalho sendo esta folha datada e a ultima folha assinada pela comissão de avaliação do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Maranguape-CE, 09 de Abril de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Eng.º Civil - CREA 6935-D

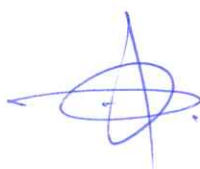
ANEXOS
FOTOS DO IMÓVEL



Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

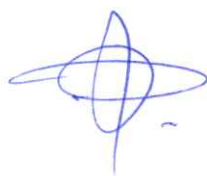
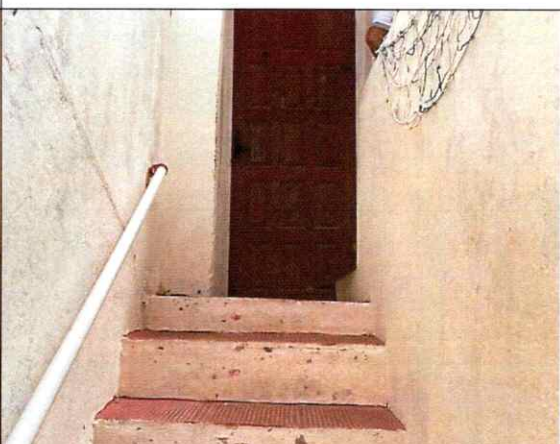
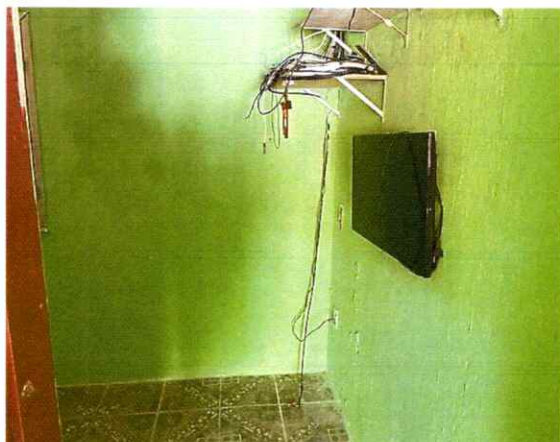
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6326-D



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6926-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

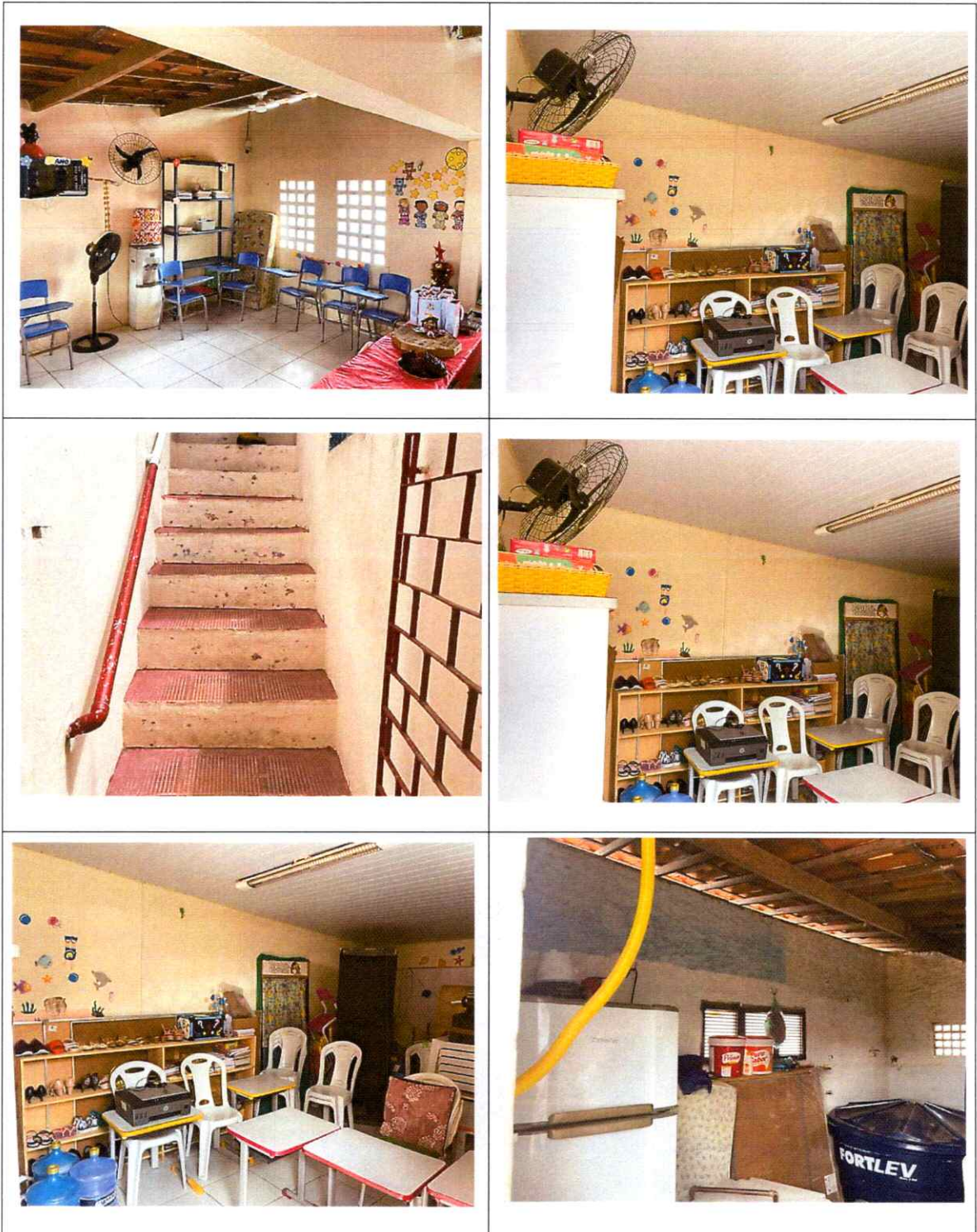
Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

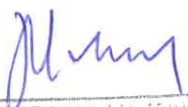


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6325-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

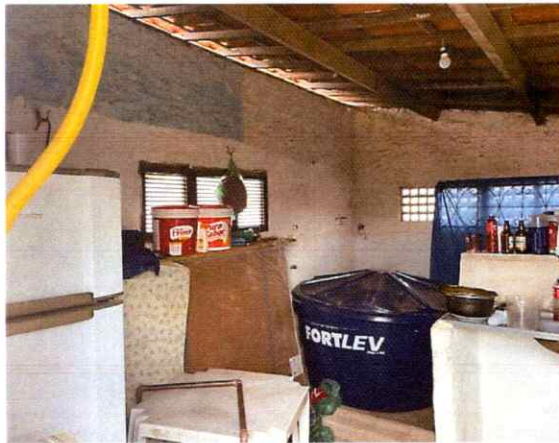
Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br




PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6325-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br




PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Eng.º Civil - CREA 6326-D

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

FACHADA E FOTO AÉREA



Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 6325-D



ASSINATURAS DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Cláudio Batista de Castro
Gerente do Núcleo de Infraestrutura - Engº Civil
Presidente

Antonio Albérico Américo Melo
Agente Administrativo
Membro

João Neto de Oliveira Uchoa
Auditor de Tributos Municipais
Membro



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20251618492

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

CLAUDIO BATISTA DE CASTRO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0606891842**

Registro: **6326D CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE**

RUA MAJOR NAPOLEÃO LIMA

Complemento:

Cidade: **MARANGUAPE**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.963.051/0001-68**

Nº: **2-122**

CEP: **61940180**

ART Vinculada: **CE20220985691**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **02/04/2025**

Valor: **R\$ 700,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOSÉ PACHECO

Complemento:

Cidade: **MARANGUAPE**

Data de Início: **10/04/2025**

Previsão de término: **10/04/2026**

Coordenadas Geográficas: **-3.865813, -38.663165**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **AF Araujo Tio Freitas**

Código: **Não Especificado**

Nº: **132**

Bairro: **CÔNEGO RAIMUNDO PINTO**

UF: **CE**

CEP: **61945030**

CPF/CNPJ: **37.705.737/0001-10**

4. Atividade Técnica

16 - Execução

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

1,00

Unidade

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Locação de um imóvel para instalação e funcionamento da Escola Municipal Chico Lima, destinada a atender as necessidades da Secretaria de Educação do Município de Maranguape Ceará.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

____ de ____ de ____
Local data



Documento assinado eletronicamente
com credenciais de login e senha
CLAUDIO BATISTA DE CASTRO
RNP: **0606891842**
Data: **10/04/2025 09:50:50**

CLAUDIO BATISTA DE CASTRO - CPF: 074.286.693-91

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE - CPF: 07.963.051/0001-68

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **09/04/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8217836583**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z6b33
Impresso em: 10/04/2025 às 09:50:50 por: ip: 138.204.185.78

www.crea-ce.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@crea-ce.org.br
Fax: (85) 3453-5804

CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Ceará

