

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE ALUGUEL

IMÓVEL URBANO

PORTARIA Nº 02.009/2025-GAP-DE 03 DE FEVEREIRO DE 2025.

ORGÃO INTERESSADO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.

IMÓVEL A SER AVALIADO: RUA IRMÃ IRENE, 65 - BAIRRO NOVO
MARANGUAPE I.



DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E
FUNCIONAMENTO DA CRECHE ANEXA À ESCOLA DOS DIREITOS
HUMANOS, NO BAIRRO NOVO MARANGUAPE.


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 5325-D

MARANGUAPE, 30 DE OUTUBRO 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

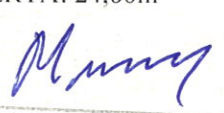
O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do imóvel à ser locado, com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica da pretendida, para fins de atender as necessidades da Secretaria de Educação do Município de Maranguape - CE.

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 Novo Maranguape ficou entre **R\$ 1.940,00 e R\$ 5.562,36**.
- 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 Novo Maranguape, onde o imóvel irá ser locado.

03. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

SALA 1: 16,68m²
RECEPÇÃO: 13,38m²
ADMINISTRAÇÃO: 6,43m²
ALMOXARIFADO: 5,95m²
SALA 2: 13,06m²
SALA 3: 13,83m²
SALA 4: 21,56m²
SALA 5: 18,17m²
SALA 6: 20,89m²
WC INTEGRADO A SALA 6 E SALA 7: 2,34m²
SALA 7: 14,88m²
HALL WC: 34,92m²
WC MASCULINO: 1,01m²
WC FEMININO: 1,01m²
WC FUNCIONARIOS: 1,57m²
COPA/COZINHA: 12,74m²
REFEITORIO: 68,88m²
CORREDOR DE ACESSO AS SALAS: 20,00m²
ÁREA LIVRE NÃO COBERTA: 24,60m²


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura-SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 5025-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

- 03 ambientes devidamente cobertos e fechados por parede com uma porta para instalação de salas de aula, possuindo tamanho mínimo de **18 m²** cada;
- 04 ambientes devidamente cobertos e fechados por parede com uma porta para instalação de salas de aula, possuindo tamanho mínimo de **12 m²** cada;
- 01 ambiente **coberto** destinado a um corredor de acesso as salas de aula e banheiros, medindo pelo menos **18 m²**;
- 03 banheiros **cobertos** e fechados por parede com uma porta, medindo no mínimo **1 m²** cada um;
- 01 ambiente **coberto** destinado à instalação da Cozinha, medindo pelo menos **10 m²**;
- 01 ambiente **coberto** destinado à instalação refeitório, medindo pelo menos **60m²**;
- 01 ambiente devidamente coberto e fechado por parede com uma porta para instalação de espaço administrativo (coordenação e secretaria), medindo pelo menos **6 m²**;
- 01 ambiente **coberto** destinado à instalação do almoxarifado, medindo pelo menos **5 m²**;
- 01 ambiente **coberto** destinado a lazer e recreação, medindo pelo menos **18 m²**;
- 01 ambiente **aberto**, com área livre destinado a lazer e recreação, medindo pelo menos **20 m²**;

ÁREA TOTAL DO TERRENO: 319,50m²

ÁREA CONSTRUIDA: 292,89m²

04. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel para instalação e funcionamento da Creche Anexa à Escola dos Direitos Humanos, na sede do município, no bairro Novo Maranguape, deverá possuir infraestrutura e ser servido pelos seguintes serviços urbanos:

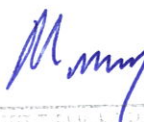
- Energia Elétrica - POSSUI
- Iluminação Pública - POSSUI
- Coleta de Lixo - POSSUI
- Vias Pavimentadas - PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA.

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.


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE - CE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 13234-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

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	
MEDIA	1,20	X
BOA	1,40	
EXCELENTE	1,60	

07. PROPOSTA

IMÓVEL: LOCALIZADO NA RUA IRMÃ IRENE, Nº 65 - NOVO MARANGUAPE, MUNICIPIO DE MARANGUAPE-CE.

CEP: 61943-190.

LOCADOR: ANTONIO SEVERO COSTA.

CPF: 277.949.893-53.

ENDEREÇO: AVENIDA DOUTOR STENIO GOMES, 1400 - NOVO MARANGUAPE, MARANGUAPE-CE.

VALOR MENSAL PROPOSTO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 13736-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



LOCATÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO.

CNPJ: 07.963.051/0001-68

VALOR MÉDIO: Entre R\$ 1.940,00 (hum mil, novecentos e quarenta reais) e R\$ 5.562,36 (cinco mil, quinhentos e sessenta e dois reais e trinta e seis centavos)

08. CÁLCULO DA METODOLOGIA

PROPOSTA: R\$ 4.000,00

PC: Padrão Construtivo

EC: Estado de Conservação

LOC: Localização

X = R\$ 4.000,00 x PC x EC x LOC

X = R\$ 4.000,00 x 1,00 x 1,00 x 1,20

X = R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)

O Valor do aluguel do imóvel em específico, vale **R\$ 4.800,00** 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\$ 4.000,00 (quatro mil reais) como valor final.**

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\$ 4.000,00** (quatro 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, 30 de Outubro de 2025.


PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 5225-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

ANEXOS
FOTOS DO IMÓVEL



Handwritten signature

PROFESSOR N. L. DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Co
Eng. Civil - CREA 6325

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

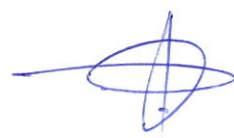
Rua Maj. Napoleão Lima, 2-122 - Centro - 61940-180 | Maranguape - CE
Site: www.maranguape.ce.gov.br | E-mail: seinfra@maranguape.ce.gov.br

Handwritten signature

Handwritten signature

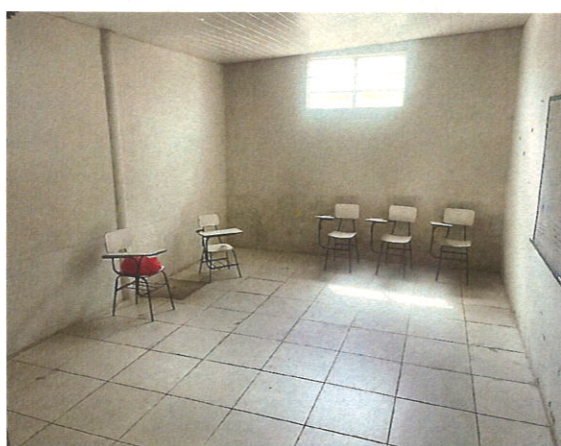
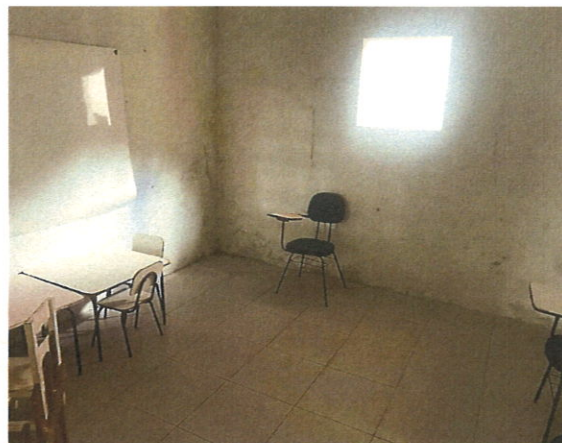


M. May
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARANGUAPE
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 59265-D



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




FONE TUBA MONTADA EM AN. 1981
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Eng. Civil - CREA 49275-D

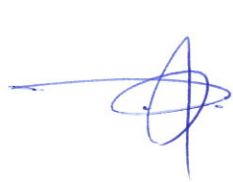
 

Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA

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 53263-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



Google Earth

PROF. CLAUDIO BATISTA CASTRO
Secretaria de Infraestrutura - SEINFRA
Claudio Batista Castro
Engº Civil - CREA 5333

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



ASSINATURAS DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

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

Antonio Albérico Américo Melo
Gerente do Departamento de Projetos Estruturantes
Membro

João Neto de Oliveira Uchoa
Auditor de Tributos Municipais
Membro