

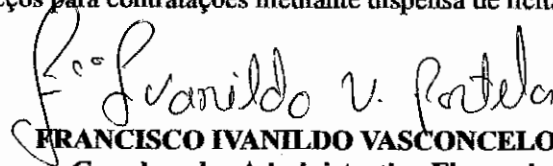
JUSTIFICATIVA DE PREÇO

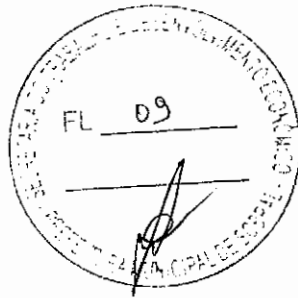
A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, através do ofício nº 353/2021-STDE, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Boulevard João Barbosa, Nº 454, Bairro Centro, Sobral/CE, destinado sua utilização para o funcionamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, neste Município de Sobral, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Assim, conforme proposta da **Imobiliária Probank Administração de Imóveis e Condomínios LTDA**, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 66.000,00 (Sessenta e seis mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele F. Souza, Engenheira Civil, a localização e as características físicas do imóvel, constata-se que o valor apresentado pelos futuros contratados, encontra-se de acordo com no mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso III da Lei 8.666/93 que exige a presente Justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.


FRANCISCO IVANILDO VASCONCELOS PORTELA
Coordenador Administrativo Financeiro da STDE



Ofício Nº. 353/2021 – STDE

Sobral, 04 de novembro de 2021.

Ilmo Sr.
David Machado Bastos
Secretário Municipal da Infraestrutura

Assunto: Solicitação do Laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel.

Prezado Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho, por meio deste, solicitar, laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel situado à **Rua Boulevard João Barbosa, 454, Centro, Sobral/CE**, destinado ao funcionamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Alexandra Cavalcante Arcajo Vasconcelos
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico

Sobral (CE), 22 de novembro de 2021.

Ofício nº 1021 /2021-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Alexsandra Cavalcante Arcanjo Vasconcelos
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico
Prefeitura Municipal de Sobral



Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

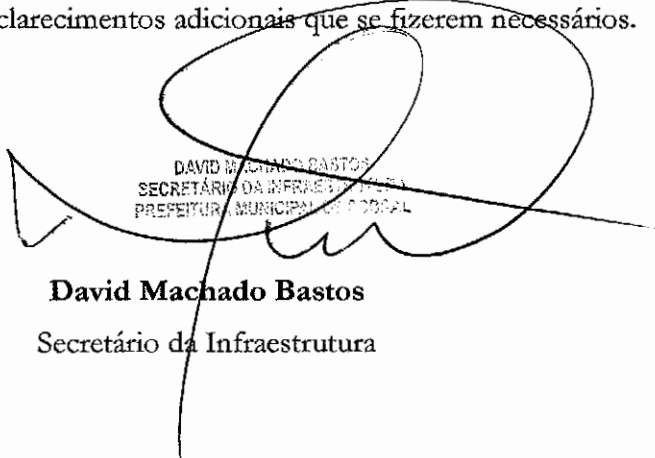
Prezada Senhora,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S^a
PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA, do imóvel situado abaixo,
conforme solicitado por meio de ofício nº 353/2021- STDE, P171899/2021.

- Rua Boulevard João Barbosa, nº 454 – Centro, Sobral/CE.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à
disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


DAVID MACHADO BASTOS
SECRETÁRIO DA INFRAESTRUTURA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

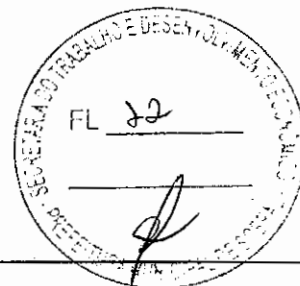
LOCALIZAÇÃO: RUA BOULEVARD JOÃO
BARBOSA, Nº 454, CENTRO - SOBRAL/CE

NOVEMBRO/2021

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 108/2021

0.0 Folha Resumo



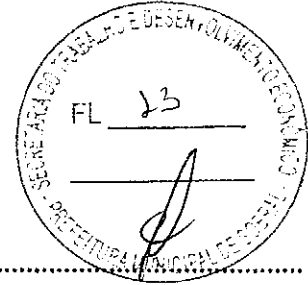
Endereço do imóvel Rua Boulevard João Barbosa, nº 454		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Jeferson Souza da Cunha	Data da Vistoria 22/11/2021	
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Sobral		
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado do imóvel.		
Finalidade da Avaliação Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação.		
Tipo de Imóvel Casa	Área do terreno (m²): 798,77 m² Área edificada (m²): 364,00 m²	
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) Grau I / Grau II
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 5.500,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Regular
Nome do Responsável Técnico Jessica Nathyele Freitas Souza	Formação do RT Engenheira Civil	CREA do RT 2115572238

Jessica Nathyele F. Souza
 Engenheira Civil
 CREA/RN: 211557223-8

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 22 /11/2021

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

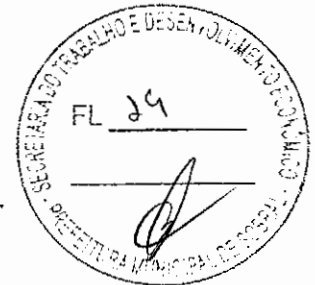


Sumário

1	DAS PRELIMINARES.....	4
2	DA ANÁLISE.....	4
2.1	DO BEM AVALIANDO	4
3	METODOLOGIA.....	5
4	AVALIAÇÃO FINAL.....	5
5	CONCLUSÃO.....	6

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



SOLICITANTE: Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Jeferson Souza da Cunha

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Boulevard João Barbosa, nº 454, bairro Centro.

DATA DO LEVANTAMENTO: 22 de novembro de 2021

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 353/2021- STDE, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o representante Sr. Jeferson Souza da Cunha, firmaram contrato por intermédio da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da STDE.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Boulevard João Barbosa, nº 454, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 100 metros em linha reta da Paróquia São Francisco de Assis. Possui uma área total de 798,77 m² e 364,00 m² de área construída com frente limitada pela Rua Boulevard João Barbosa. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: 02 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 08 quartos, 01 quintal. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico padrão popular de diversos modelos ao longo dos ambientes, cobertura de madeira e telhado cerâmico, com forro em todos os quartos, paredes rebocadas e com pintura, banheiros e paredes aleatorias da casa com revestimento cerâmico no piso e nas paredes, ventilação através de janelas e áreas abertas. O imóvel esta localizado no bairro Centro na sede do município, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o período houve pequenas alterações na sua infraestrutura, mas não houve alterações consideráveis na cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadria, e tampouco em seus acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se em condições boas para o uso. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular necessitando de pequenos reparos. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de uma nova pintura, assim como nos revestimentos sendo necessário pequenos reparos pois foi constatado marcações no piso. No quesito porta e janelas que estão em boas condições para uso. Por fim, no quesito mobília foi constatato ar condicionados em todos os quartos do imóvel. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de reparos para que possa atender as necessidades da secretaria.



3 METODOLOGIA

O método utilizado foi definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1. Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT. Para o imóvel avaliando foi utilizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi o mais indicado e apresentará melhores resultados.

4 AVALIAÇÃO FINAL

Foi levada em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma ampla pesquisa de mercado imobiliária, e realizamos o devido tratamento dos dados.

Sendo assim diante disso o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança variando 0,5% a 1% do valor avaliado ao imóvel. O valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

Valor mensal: R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

5 CONCLUSÃO



O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas a comercialização, tendo em vista uma oferta mediana de locação através de agentes financeiros e das políticas de incentivos adotada pelo Governo Federal.

O imóvel avaliando possui características de terreno ao nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao distrito, o estado de conservação do tipo regular, bom padrão de acabamento em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui boa localização no âmbito do terreno. É de fácil acesso ao sistema de transporte e com boa quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógicos, operadores de telefonia móvel, esgotamento sanitário além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade. Fatores valorizantes no qual podemos elencar é a sua localização centralizada no universo amostral de dados. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável liquidez.

Salientamos que o referido Parecer Técnico deverá ser renovado ao termino do período de vigência do contrato (12 meses) para averiguação e aferição dos valores do mercado imobiliário da região bem como adequar-se aos parâmetros normativos. Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Boulevard João Barbosa, nº 454, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a continuidade do contrato supracitado torna-se vantajoso a administração pública, porem salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade à locação do imóvel.



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA, N° 454)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

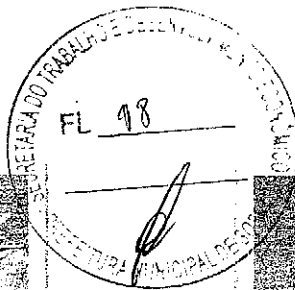


FOTO 01

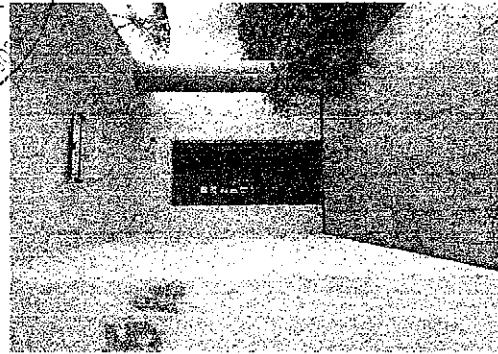


FOTO 02

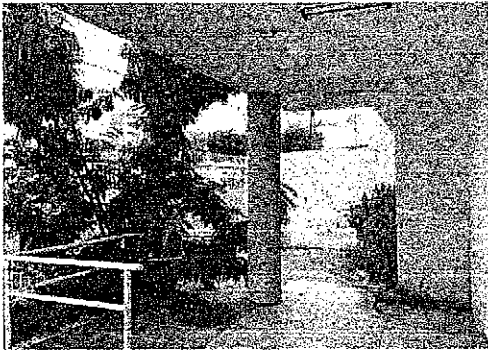


FOTO 03

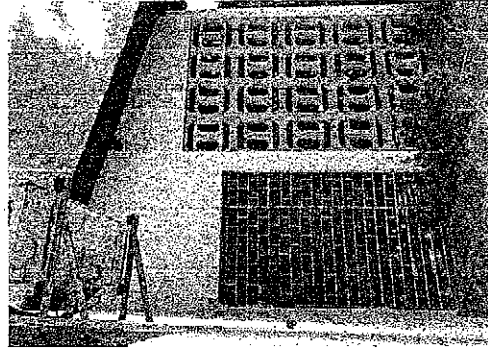


FOTO 04

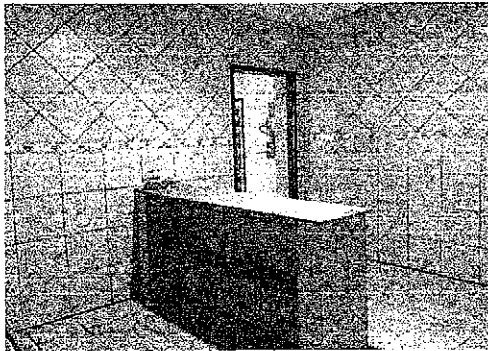


FOTO 05

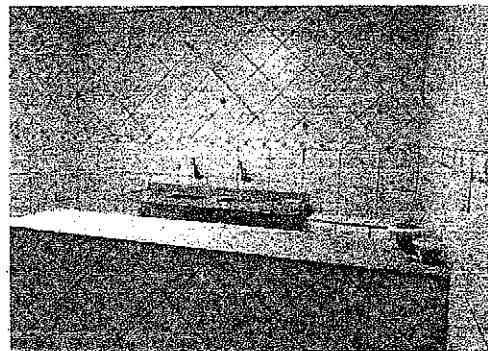


FOTO 06



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

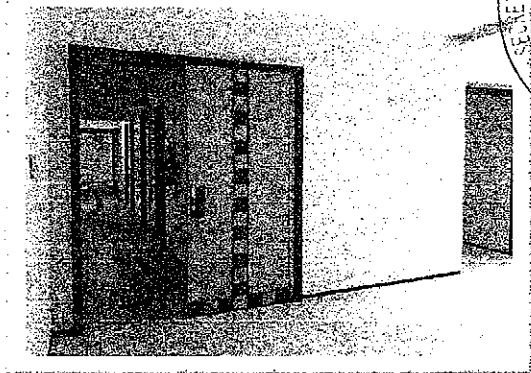
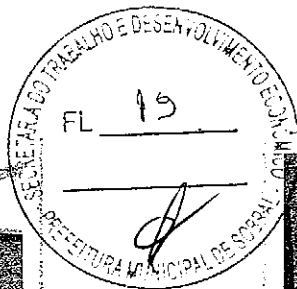


FOTO 07

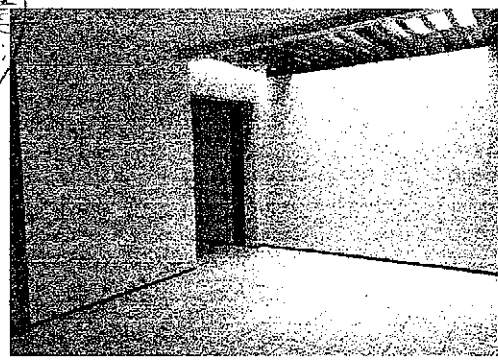


FOTO 08

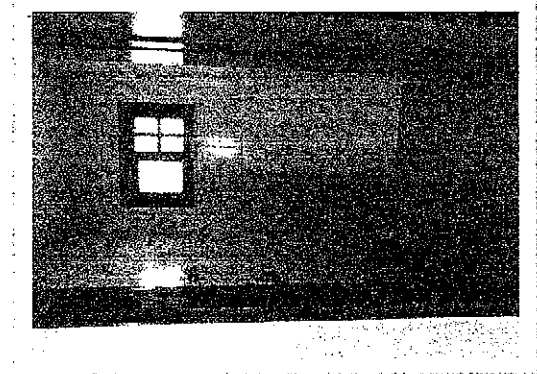


FOTO 09

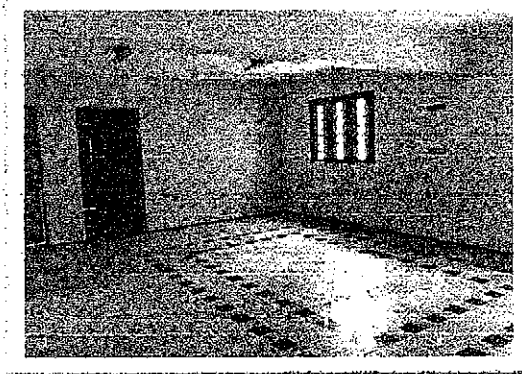


FOTO 10

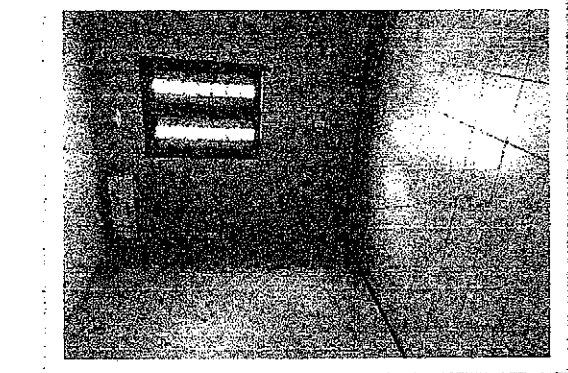


FOTO 11

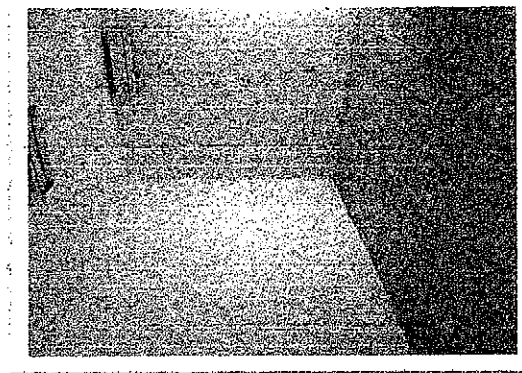


FOTO 12

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

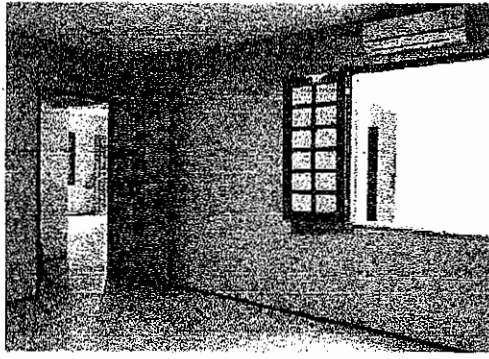


FOTO 13

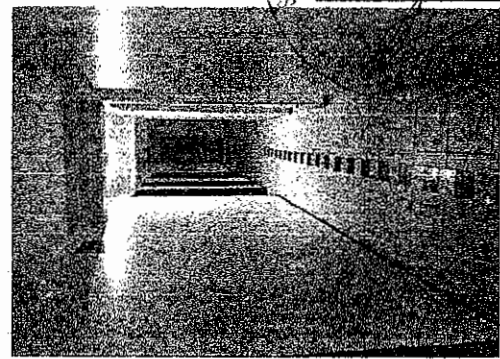


FOTO 14

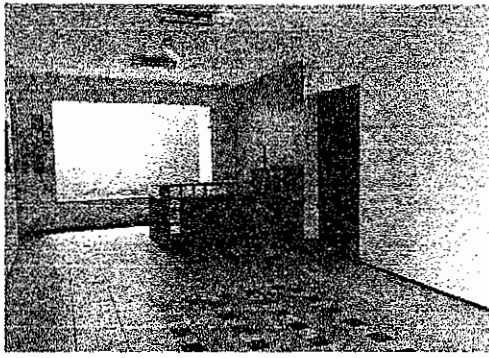


FOTO 15

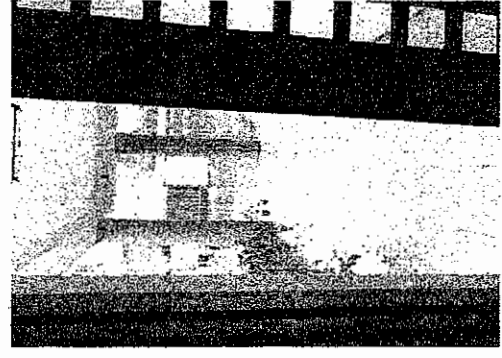


FOTO 16

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

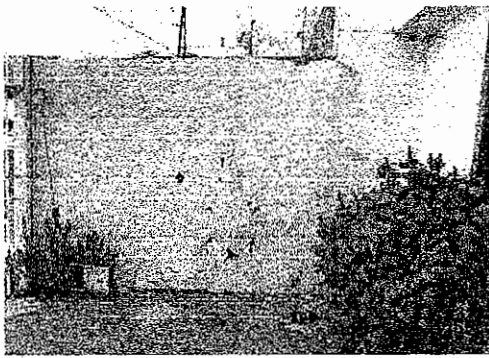


FOTO 01

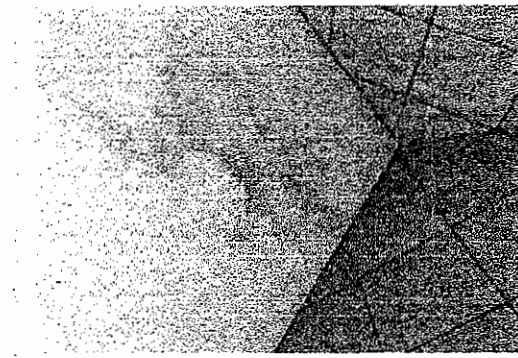


FOTO 02

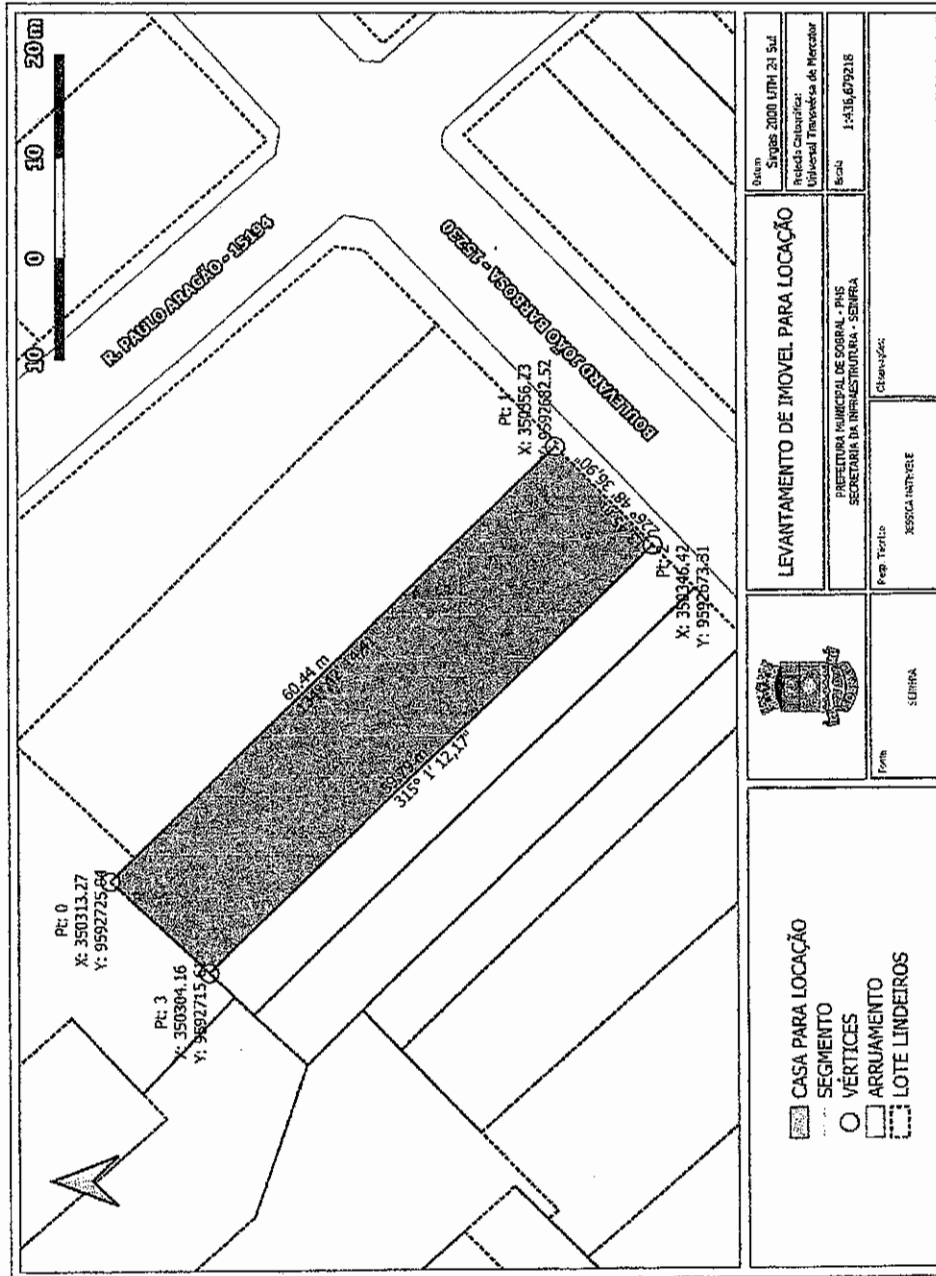


CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA, Nº 454)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



LEVANTAMENTO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	
UTM Siga: 2000 UTM 21 Sul Rede: Cartográfica: Universal Transversa de Mercator Escala: 1:4316,679218	Form: SEINFRA Data: 20/05/2024 Hora: 14:30
Ponto: 0 X: 350313,27 Y: 9592725,84	Ponto: 3 X: 350304,16 Y: 9592715,65
Ponto: 1 X: 350456,73 Y: 9592782,52	Ponto: 2 X: 350346,47 Y: 9592673,61
Form: SEINFRA Data: 20/05/2024 Hora: 14:30	
Casa para locação Segmento Vértices Arruamento Lote Lindeiros	



ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA, N° 454)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

MEMORIAL DESCRITIVO




Imóvel: CASA 454
Proprietário/ Representante: Jefferson Sousa da Cunha
Endereço: Rua Boulevard João Barbosa
Município/UF: Sobral/CE
Perímetro (m): 146,85
Área (m²): 798,77

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 798,77 m², localizado à Rua Boulevard João Barbosa, no município de Sobral/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9592725,04 m** e **E 350313,27**; deste, segue confrontando com **CASA Nº 436 COM FRENTE PARA RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA**, com os seguintes azimute plano e distância: **134°42'14,41"** e **60,44 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9592682,52 m** e **E 350356,23 m**; deste, segue confrontando com **RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA**, com os seguintes azimute plano e distância: **226°48'36,90"** e **13,45 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9592673,31 m** e **E 350346,42 m**; deste, segue confrontando com **CASA Nº 464 COM FRENTE PARA RUA BOULEVARD JOÃO BARBOSA**, com os seguintes azimute plano e distância: **315°01'12,17"** e **59,79 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9592715,61 m** e **E 350304,16 m**; deste, segue confrontando com **CASA Nº 283 COM FRENTE PARA RUA CEL. ANTÔNIO MENDES CARNEIRO**, com os seguintes azimute plano e distância: **43°59'37,85"** e **13,11 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9592725,04 m** e **E 350313,27 m**, encerrando está descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, Fuso 24S, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

SOBRAL, 22 de novembro de 2021


Jessica Nathyele F. Souza
Engenheira Civil
CREA - RN: 211557223-8

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA: 211557223-8

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA