

JUSTIFICATIVA DE PREÇO



Verificando o laudo técnico apresentado, a localização e as características físicas do imóvel, constata-se que o valor apresentado pela futura contratada, 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.

Sobral, 08 de julho de 2019.


Valdenice Rodrigues Mourão

Gerente da Célula de Infraestrutura

PARECER TÉCNICO
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

RUA CORONEL ANTÔNIO MENDES CARNEIRO Nº 562
- CENTRO - SOBRAL/CE



JUNHO - 2019

Parecer Técnico de Avaliação

1.0 – Considerações:

Em consonância com as diretrizes do Ofício 409/2019/SMS do município de Sobral, elaboramos **Parecer Técnico** para locação de imóvel com o intuito de atender às necessidades e demandas da Secretaria Municipal da Saúde.

O imóvel avaliando encontra-se na Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro nº 562, Centro – Sobral/CE. Dista aproximadamente 300 metros do Mercado Central de Sobral. Com uma área total de 407,34 m² e 292,30 m² de área construída com frente limitada pela Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro. Internamente, subdivide-se da seguinte forma na sua atual disposição espacial: 01 varanda, 02 salas, 10 quartos, 03 banheiros, 02 cozinhas, 01 depósito/almoxarifado, 01 despensa, 01 jardim de inverno, 01 casa de gás, paisagismo frontal e lateral e 01 quintal. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso misto em cerâmica padrão popular e granítico ao longo dos ambientes, coberta de madeira e telhado cerâmico, laje maciça pintada a cal pintura acrílica nas paredes, WC e cozinha com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas com venezianas basculante e pergolados em alguns ambientes da unidade habitacional. O imóvel está situado no Bairro Centro no município de Sobral e tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e pontos comerciais.

2.0 – Conclusão:

O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas de 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 plano, localização centralizada no município, estado de conservação bom necessitando de alguns reparos pontuais na sua área externa, padrão de acabamento normal/alto em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui excelente localização no âmbito do terreno. É de fácil acesso ao sistema de transporte urbano do município e com razoável quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógica, operadoras de telefonia móvel, esgotamento sanitário) além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde. Em percepção visual, não possui vícios construtivos nem danos graves. 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. Fatores desvalorizantes pode-se elencar o estado de conservação da área externa na porção posterior do imóvel

avaliando. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável liquidez.

Salientamos que o referido **Parecer Técnico** tem validade de **3 (três) meses** a contar da data de hoje, o qual deverá ser renovado ao término deste período 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 Coronel Antônio Mendes Carneiro nº 562, caracterizado no corpo deste **Parecer**, é avaliado para motivação de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

R\$ 4.560,00 (quatro mil quinhentos e sessenta reais)

Sobral/CE, 28 de Junho de 2019.

3.0 – Folha Resumo:

FOLHA RESUMO			
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral			
INTERESSADO: Secretaria Municipal da Saúde			
PROPRIETÁRIO: Maria Luzinete Pontes			
FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro nº 562			
BAIRRO: Centro	CIDADE: Sobral	UF: CE	CEP: 62.010-160
ÁREA DO IMÓVEL: 292,30 m ²			
RESULTADO DO PARECER: Valor de mercado de locação do imóvel: R\$ 4.560,00 (quatro mil quinhentos e sessenta reais)			
RESPONSÁVEL DO PARECER TÉCNICO:  Thiago Colares de Oliveira Conselho Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB/CREA-CE:40.951-D Secretaria da Infraestrutura-SEINF Prefeitura Municipal de Sobral Secretaria da Infraestrutura Engº. Civil – RNP: 060272099-0			
Sobral/CE, 28 de Junho de 2019.			



ANEXO I

Registro Fotográfico

(Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro nº 562)





Foto 01: Frente



Foto 04: Hall



Foto 02: Logradouro (Rua Coronel
Antônio Mendes Carneiro)

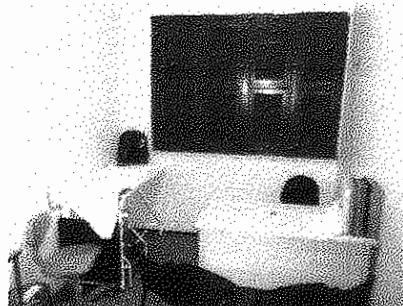


Foto 05: Quarto

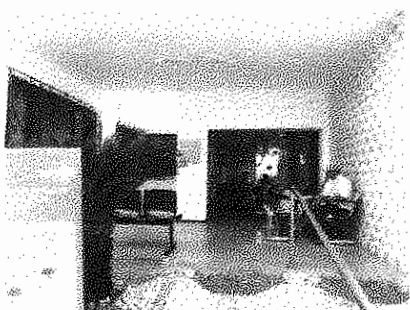


Foto 03: Entrada

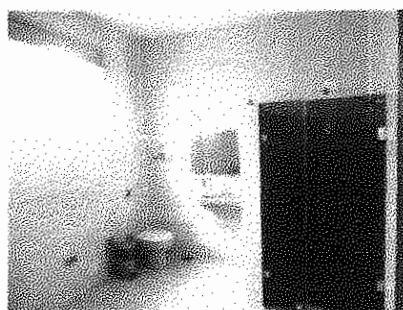


Foto 06: Banheiro

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Foto 07: Cozinha



Foto 10: Sala

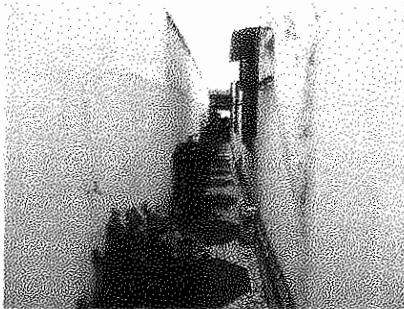


Foto 08: Corredor lateral



Foto 11: Paisagismo

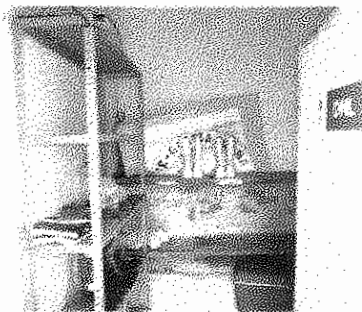


Foto 09: Despensa



Foto 12: Área aberta fundos



ANEXO II

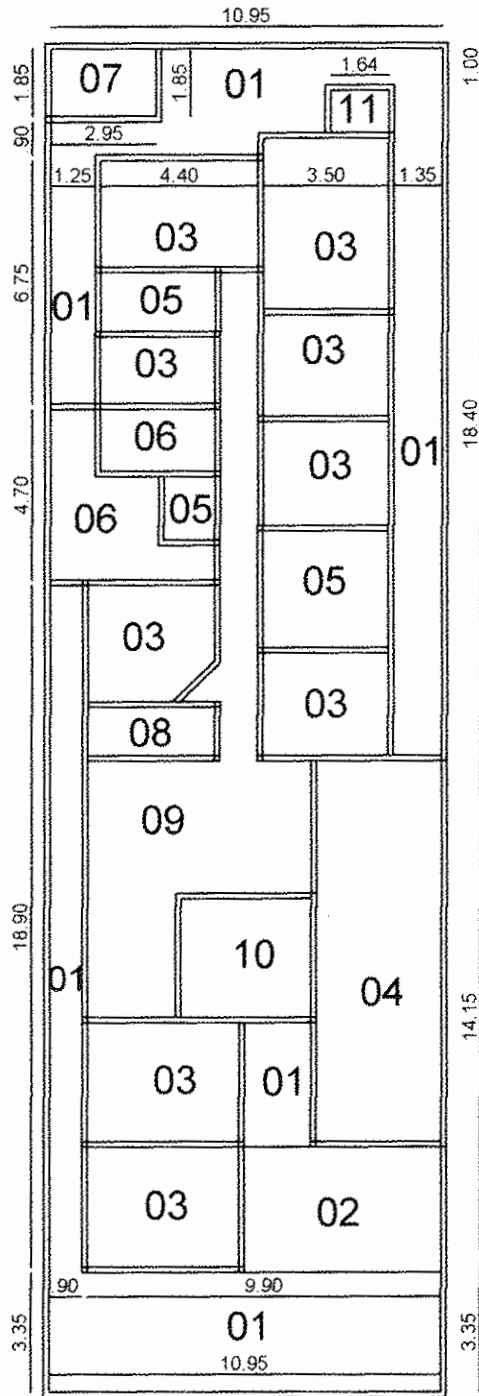
PLANTA DE LOCAÇÃO

(Rua Coronel Antônio Mendes Carneiro nº 562)

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

LENGENDA DE AMBIENTES

- 01 - A. ABERTA
- 02 - VARANDA
- 03 - SALA
- 04 - ESPERA
- 05 - WC
- 06 - COPA
- 07 - DEPÓSITO
- 08 - ALMOXARIFADO
- 09 - ATENDIMENTO
- 10 - FARMACIA
- 11 - CASA DE GÁS



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL

SEINF - SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

ASSUNTO

PLANTA BAIXA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

LOCATÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

LOCADOR

MARIA LUZINETE PONTES

BRACHA

ENDEREÇO

RUA CORONEL ANTÔNIO MENDES CARNEIRO Nº 562

[Handwritten Signature]
01/01

ESCALA

DATA

28/06/2019

RESP. TÉCNICO

[Handwritten Signature]
Comissão Permanente de Avaliação de Bens
Expropriáveis - CPAE/CREA-CE/40.981-D
Secretaria de Infraestrutura - SEINF
Município de Sobral
Thiago Colares de Oliveira
ENGº CIVIL - CREA/CE 40.981-D

ÁREA CONSTRUÍDA

292.30 m²

PERÍMETRO - CONSTRUÍDA

93.20 m

Contato (85) 98791.6848
thiago.colares@hotmail.com

ÁREA TOTAL

407.34 m²

PERÍMETRO TOTAL

96.30 m