

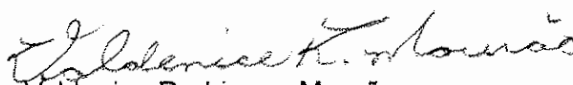
JUSTIFICATIVA DE PREÇO



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.

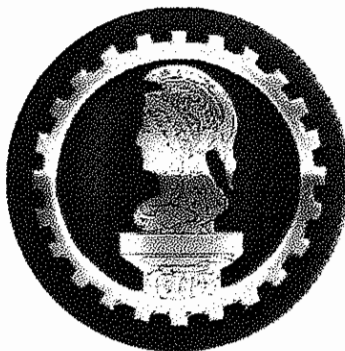
Sobral, 03 de julho de 2019.


Valdenice Rodrigues Mourão

Gerente da Célula de Infraestrutura

PARECER TÉCNICO
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

RUA ANTÔNIO RODRIGUES Nº 712 – SOBRAL/CE



JUNHO - 2019

Parecer Técnico de Avaliação

1.0 – Considerações:

Em consonância com as diretrizes do Ofício 350/2019/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 Antônio Rodrigues nº 712, Dom José – Sobral/CE. Dista aproximadamente 2.000 metros do Mercado Central de Sobral. Com uma área total de 3.391,32 m² e área construída de 641,75 m², sendo que 223,00 são benfeitorias em alvenaria e 418,75 m² benfeitorias em estrutura metálica, (vide croqui com a disposição espacial de cada um). Internamente, subdivide-se da seguinte forma: área edificada em alvenaria dotada de 06 salas, 03 banheiros, 03 depósitos, 02 halls de circulação e 01 cozinha; área edificada em estrutura metálica designada para estacionamento de automóveis (aproximadamente 28 vagas). O restante da área do terreno (área aberta) está disponibilizado para estacionamento de automóveis (aproximadamente 120 automóveis excluindo-se as áreas para manobras). Sua estrutura básica (benfeitorias em alvenaria) é fundamentada em alvenaria, piso em cerâmica padrão popular, cobertura de madeira e telhado cerâmico, pintura a cal, WC com cerâmica nas paredes, ventilação através de janelas com venezianas basculantes e em alumínio com vidro temperado. Já as benfeitorias em estrutura metálica são compostas por perfis metálicos de sustentação com telhas metálicas e piso em concreto. A área aberta está em terreno natural com piso compactado. O imóvel está situado no Bairro Dom José 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 periférica no município, estado de conservação necessitando de reparos simples, padrão de acabamento normal/baixo em relação ao mercado. Em discordância com sua estrutura construtiva, possui localização mediana no âmbito do terreno. É de fácil acesso ao sistema de transporte urbano do município e com excelente quantidade de vagas de estacionamento. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógica, operadoras de telefonia móvel, excetuando 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 vasta disponibilidade de estacionamento interna. Fatores desvalorizantes pode-se elencar a baixa qualidade do material empregado nas construções e a localização periférica do imóvel. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável liquidez.

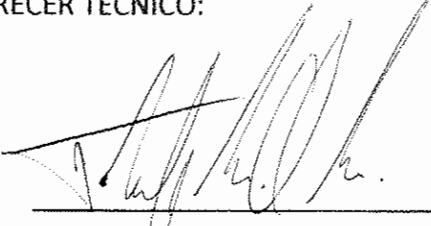
Salientamos que o referido **Parecer Técnico** tem validade de **3 (três) meses** a contar da data de hoje, o qual deverá ser renovado ao término deste período para averiguação e aferição dos valores do mercado imobiliário da região bem como adequar-se aos parâmetros normativos.

Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Antônio Rodrigues nº 712, caracterizado no corpo deste *Parecer*, é avaliado para motivação de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, sendo 60% referente às edificações e 40% referente à área livre/aberta, em:

R\$ 6.060,00 (seis mil e sessenta reais)

Sobral/CE, 28 de Junho de 2019.

3.0 – Folha Resumo:

<u>FOLHA RESUMO</u>			
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral			
INTERESSADO: Secretaria Municipal da Saúde			
PROPRIETÁRIO: Petrônio Arruda Frota			
FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Antônio Rodrigues nº 712			
BAIRRO: Dom José	CIDADE: Sobral	UF: CE	CEP: 62.015-060
ÁREA DE TERRENO: 3.391,32 m²;		ÁREA DE ESTRUTURA METÁLICA: 418,75 m²	
ÁREA EDIFICADA: 223,00 m²			
RESULTADO DO PARECER:			
Valor de mercado de locação do imóvel: R\$ 6.060,00 (seis mil e sessenta reais)			
RESPONSÁVEL DO PARECER TÉCNICO:			
			
Thiago Colares de Oliveira			
Secretaria da Infraestrutura			
Engº. Civil – RNP: 060272099-0			
Sobral/CE, 28 de Junho de 2019.			



ANEXO I

Registro Fotográfico

(Rua Antônio Rodrigues nº 712)

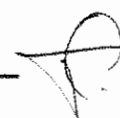




Foto 01: Frente

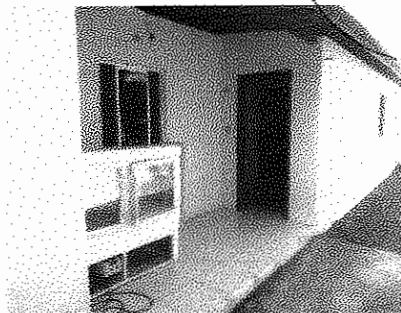


Foto 04: Edificação em alvenaria



Foto 02: Logradouro (Rua Antônio Rodrigues)



Foto 05: Edificação em alvenaria



Foto 03: Banheiro

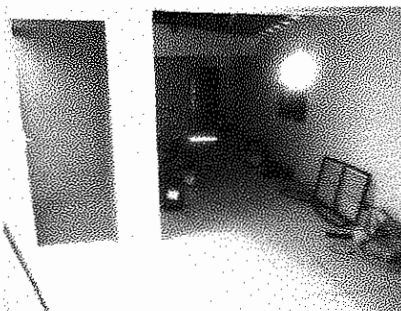


Foto 06: Edificação em alvenaria



Foto 07: Cozinha



Foto 10: Edificação estrutura metálica

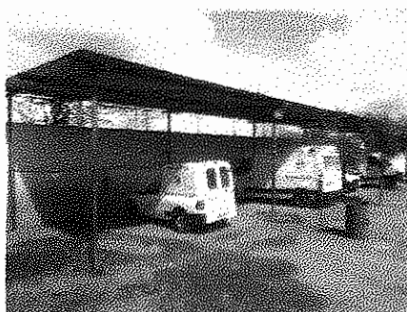


Foto 08: Edificação estrutura metálica



Foto 11: Área descoberta



Foto 09: Edificação estrutura metálica



Foto 12: Área descoberta

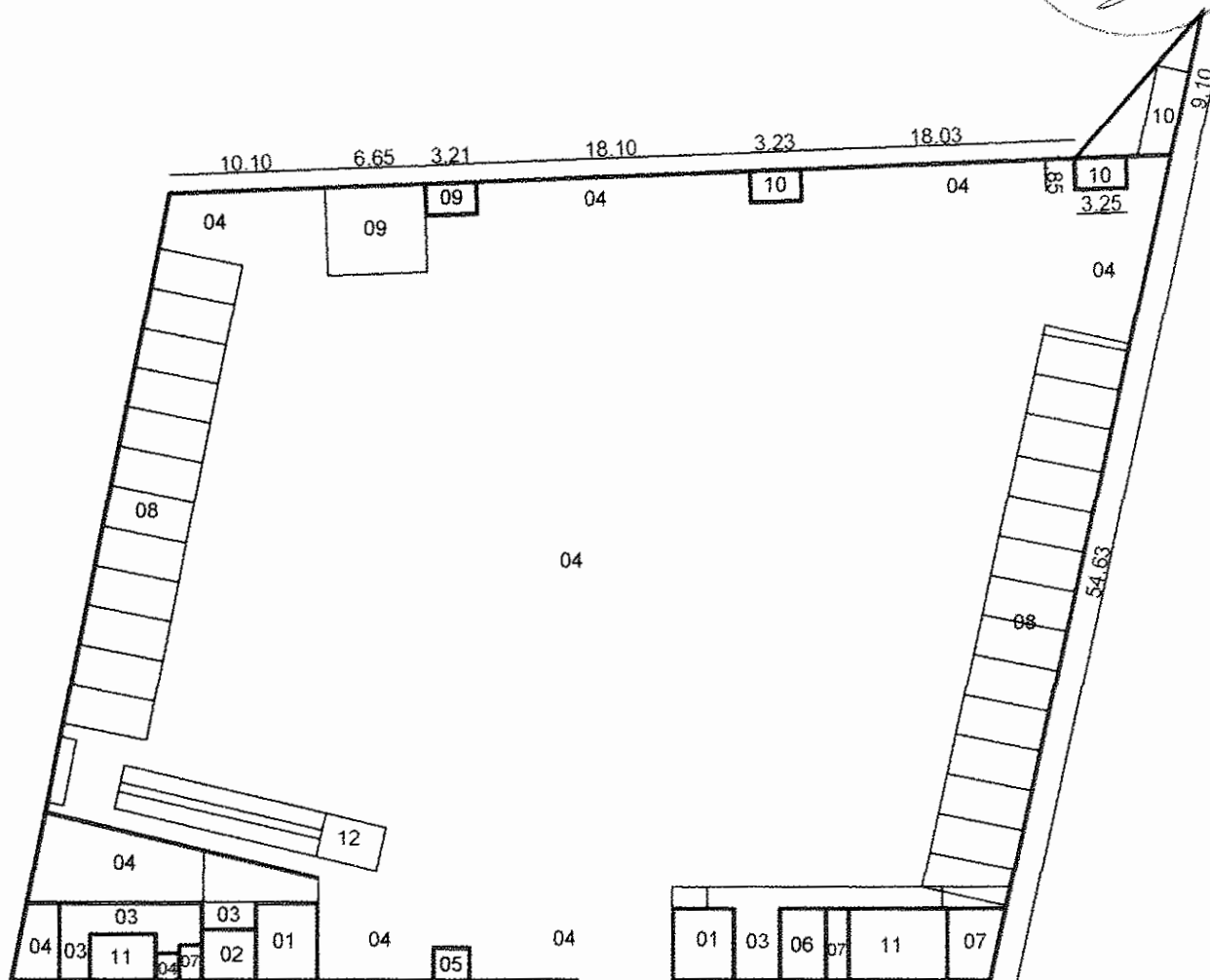
ANEXO II

PLANTA DE LOCAÇÃO

(Rua Antônio Rodrigues nº 712)

LEGENDA DE AMBIENTES

01 - CONTROTE	07 - WC
02 - GERÊNCIA	08 - GARAGEM
03 - HALL	09 - OFICINA
04 - A. ABERTA	10 - DEPÓSITO
05 - GUARITA	11 - SALA
06 - COZINHA	12 - DIQUE



ESTADO DO CEARÁ MUNICÍPIO DE SOBRAL

SEINF - SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

ASSUNTO

PLANTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL

LOCATÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

LOCADOR

PETRÔNIO ARRUDA FROTA

PRACHA

ENDEREÇO

RUA CEL. ANTÔNIO RODRIGUES Nº 712, DOM JOSÉ, SOBRAL

ESCALA

DATA

04/07/2019

RESP. TÉCNICO

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

Thiago Colares de Oliveira
ENGº CIVIL - CREA/CE 40.981-D

ÁREA CONSTRUÍDA

223,00 m² alvenaria e 418,75 m² est. metálica
Total: 641,75 m²

PERÍMETRO - CONSTRUÍDA

351,64 m

ÁREA TOTAL

3.391,32 m²

PERÍMETRO TOTAL

251,54 m

01/01