

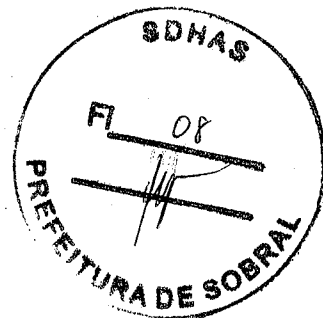
## JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Justifica-se o preço da presente Dispensa de Licitação, que tem por objeto a "Locação de um imóvel situado na Rua Frederico Gomes, 920, Centro - Sobral/Ce, destinando sua utilização para o funcionamento da sede do **Núcleo de Mediação Comunitária - NUMEC/MPCE**, neste Município de Sobral" qual seja o valor de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** mensais, perfazendo o valor global de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** por um período de **12(doze) meses**, conforme o laudo técnico apresentado pela Secretaria Municipal da Infraestrutura. Consta-se ainda, no referido laudo, que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o mercado imobiliário levando-se em conta a localização e as características físicas do imóvel, **tendo em vista que não precisará de reformas ou adaptações por parte desta Secretaria**, 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, 09 de julho de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
Dariani de Nascimento Gonçalves  
**Coordenadora Administrativo Financeiro**



<b>Órgão / Local de Origem:</b> SDHAS/ASTEC - ASSESSORIA TÉCNICA	
<b>Nº Processo:</b> P118105/2020	<b>Data Abertura:</b> 15/06/2020 - 15:40
<b>Tipo:</b> Meio Ambiente Infraestrutura	
<b>Assunto:</b> Laudo Técnico - Avaliação Imobiliária	
<b>Nome do Interessado:</b> Secretaria Dos Direitos Humanos , Habitação E Assistencial Social-Sdhas	
<b>Observação:</b> AVALIAÇÃO IMOBILIARIA NUMEC	

**TRAMITAÇÕES**

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINF/ASSTEC	15/06/2020 - 15:40	Francisca Maria Araújo Vasconcelos
2			
3			
4			
5			
6			

Ofício nº 0223/2020 - SEDHAS

Sobral (CE), 09 de junho de 2020.



Ao Sr.,  
**David Machado Bastos**  
Secretário Municipal da Infraestrutura

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, solicito laudo de avaliação imobiliária para compor processo do imóvel situado a Rua Cel. Frederico Gomes, 920, Centro – Sobral/CE, destinado ao funcionamento do Núcleo de Mediação Comunitária, no município de Sobral.

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

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio Cesar da Costa Alexandre', written over a horizontal line.

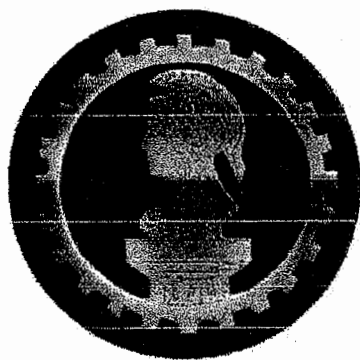
**Julio Cesar da Costa Alexandre**  
Secretário dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social.

---

***PARECER TÉCNICO***  
***LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA***

---

**RUA CORONEL FREDERICO GOMES Nº 920 -  
SOBRAL/CE**



**JUNHO - 2020**

## Parecer Técnico de Avaliação

### 1.0 – Considerações:

Em consonância com as diretrizes do Ofício 223/2020/SEDHAS do município de Sobral, elaboramos **Parecer Técnico** para locação de imóvel com o intuito de atender às necessidades e demandas da Secretaria Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social.

O imóvel avaliando encontra-se na Rua Coronel Frederico Gomes nº 920, Centro – Sobral/CE. Dista aproximadamente 300 metros do Mercado Público de Sobral. Com uma área total de 195,17 m<sup>2</sup> (formato trapezoidal) e 176,10 m<sup>2</sup> de área construída com frente limitada pela Rua Coronel Frederico Gomes. Dispõe de 03 quartos (sendo 1 suíte), 02 banheiros (sendo 1 social), 01 hall de acesso 01 ante-sala/recepção, 01 sala de jantar, 01 cozinha/copa, 01 despensa, 01 área de serviço, 02 jardins de inverno, 01 quintal e 01 vaga coberta para automóvel. O imóvel está situado no Bairro Centro no município de Sobral e tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comércios. Há fácil acesso ao transporte público bem como é atendido pelas principais concessionárias de distribuição de serviços (elétrico, esgotamento, telefonia, internet). Ressaltamos que durante o ano de 2019 não houve alterações na sua infraestrutura, cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadrias, louças, metais e tampouco em seus acabamentos.

### 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 na sede do município. Executado em alvenaria em sua plenitude, possui cerâmica no piso de todos os ambientes e revestimento das paredes com pintura a cal, excetuando nos banheiros onde conta com revestimento cerâmico até o teto. Seu forro tem acabamento em gesso. Sistema elétrico novo incluindo tomadas e interruptores. Seu padrão de acabamento é normal/baixo e seu estado de conservação é bom. Em discordância com sua estrutura construtiva, possui excelente localização e unidade habitacional quase totalmente encravada no 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 formato trapezoidal da unidade habitacional, disposição espacial interna e seu padrão de acabamento em relação ao universo amostral do estudo. Se mantida as mesmas condições que o

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


Com base nas características intrínsecas ao imóvel avaliando, sua disposição arquitetônica e sua localização centralizada no município, arbitramos valor em +7,5% em relação a mediana (*arredondado conforme NBR em ± 1%*), sendo o campo de arbítrio superior +10% (R\$ 1.564,20) e campo de arbítrio inferior -10% (R\$ 1.279,80).

Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Coronel Frederico Gomes nº 920, caracterizado no corpo deste **Parecer**, é avaliado para motivação de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

**R\$ 1.525,00 (mil quinhentos e vinte e cinco reais)**

Sobral/CE, 17 de Junho de 2020.

### 3.0 – Folha Resumo:

<b>FOLHA RESUMO</b>	
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral	
INTERESSADO: Sec. Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social	
PROPRIETÁRIO: Raimundo Deocleciano da Frota	
CONTATO: (88) 3611.2155 / 99961.4844	
FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Coronel Frederico Gomes nº 920	
BAIRRO: Centro	CIDADE: Sobral
UF: CE	CEP: 62.011-150
ÁREA DO IMÓVEL: 176,10 m <sup>2</sup>	
RESULTADO DO PARECER:	
Valor de mercado de locação do imóvel: <b>R\$ 1.525,00 (mil quinhentos e vinte e cinco reais)</b>	
RESPONSÁVEL DO PARECER TÉCNICO:	
 <b>Thiago Colares de Oliveira</b> Condição Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB/CREA-CE-40.981-0 Secretaria da Infraestrutura-SEINF Prefeitura Municipal de Sobral	
<b>Thiago Colares de Oliveira</b> SEINF – Secretaria da Infraestrutura Engº. Civil – RNP: 060272099-0	
Sobral/CE, 17 de Junho de 2020.	



**ANEXO I**

**Registro Fotográfico**

(Rua Coronel Frederico Gomes nº 920)

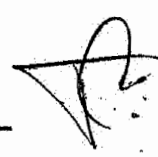




Foto 01: Frente

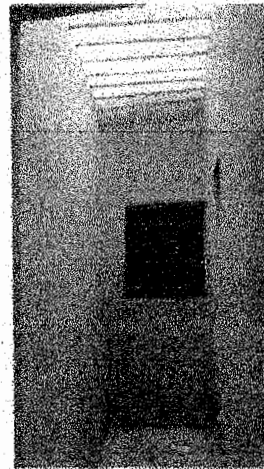


Foto 04: Jardim de inverno

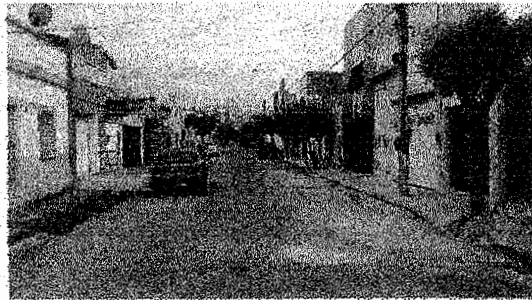


Foto 02: Logradouro (Rua Coronel  
Frederico Gomes)



Foto 05: Detalhe piso



Foto 03: Sala/recepção

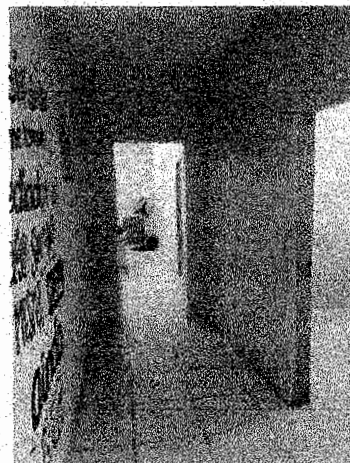


Foto 06: Hall

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'A' or similar character.



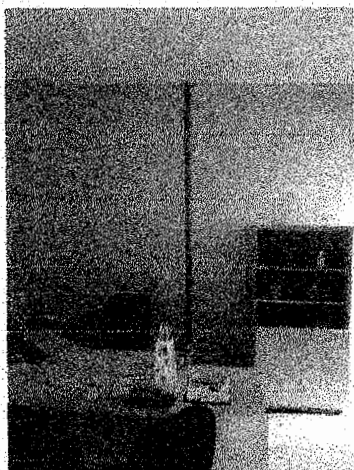


Foto 07: Quarto 01

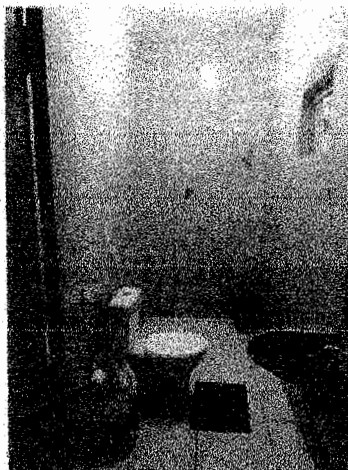


Foto 10: Banheiro

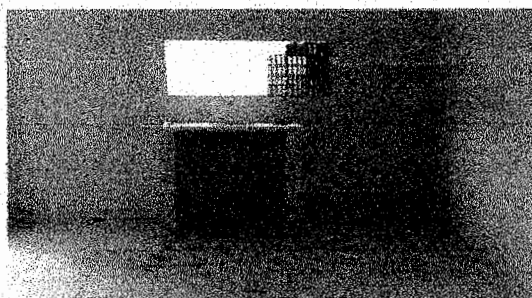


Foto 08: Cozinha/copa



Foto 11: Área de serviço

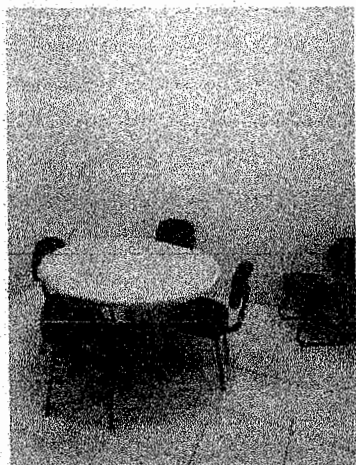


Foto 09: Quarto 02

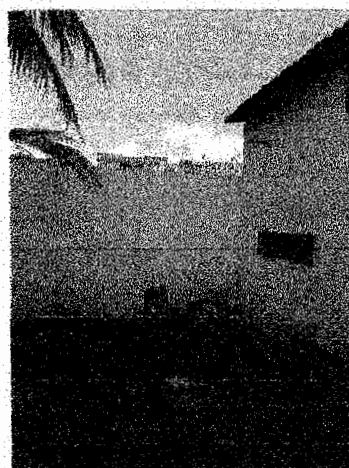


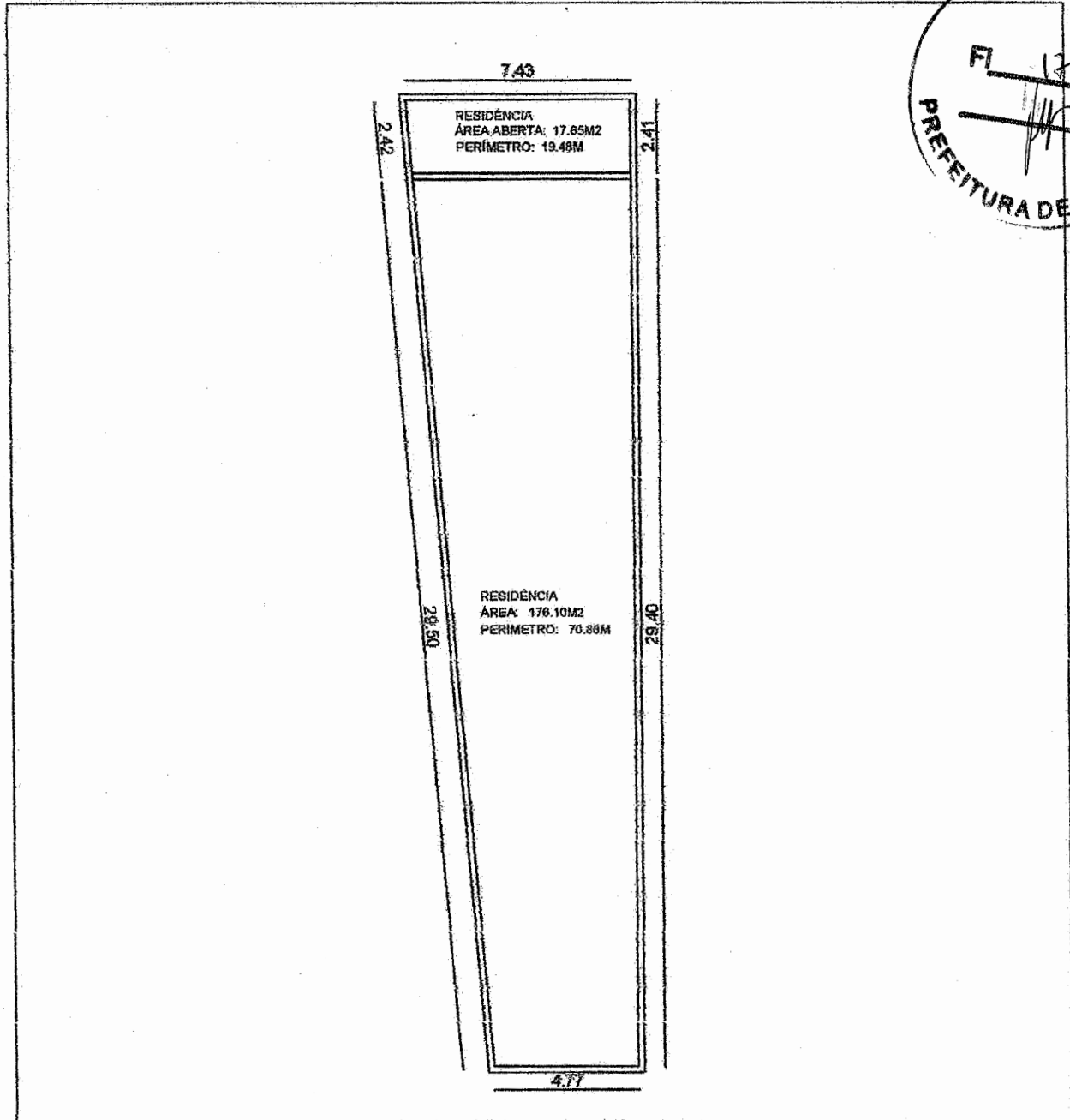
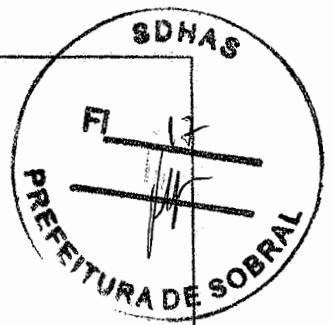
Foto 12: Quintal



**ANEXO II**

**PLANTA DE LOCAÇÃO**

(Rua Coronel Frederico Gomes nº 920)



**ESTADO DO CEARÁ  
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

SEINF - SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

**ASSUNTO**  
PLANTA BAIXA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

**LOCATÁRIO**  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

**LOCADOR**  
RAIMUNDO DEOCLECIANO DA FROTA

**PRACHA**

**ENDEREÇO**  
RUA CORONEL FREDERICO GOMES nº 820

**01/01**

**ESCALA** DATA 17/06/2020

**RESP. TÉCNICO**

**ÁREA CONSTRUÍDA** PERÍMETRO - CONSTRUÍDA  
176,10 m² 70,88 m

**ÁREA TOTAL** PERÍMETRO TOTAL  
193,75 m² 76,32 m

**Thiago Colares de Oliveira**

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB/CREA-CE:40.961-D

Secretaria da Infraestrutura-SEINF

Thiago Colares de Oliveira

ENGRº CIVIL - CREA/CE 40.961-D

Contato (85) 96791.6648  
thiagocolares@prefeitura.sobral.ce.gov.br

ARQUIVO: TERREIRO DO MUNICÍPIO NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA.dwg



Ofício nº472/2020 - SEINF

Sobral (CE), 08 de julho de 2020.

Ao Senhor,

**JÚLIO CÉSAR COSTA ALEXANDRE**

Secretário Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social - SDHAS

**Assunto:** Parecer de Locação, em resposta a ofício nº0223/2020

Senhor Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, em resposta ao ofício nº 0223/2020- SPU nºP118105/2020, encaminhar a V.S.<sup>a</sup> **Pareceres Técnicos de Locação Imobiliária**, situado nas Ruas: Ceel Frederico Gomes, nº920, 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  
Prefeitura Municipal de Sobral