



**SOBRAL**  
**PREFEITURA**  
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO  
E GESTÃO



Ofício nº004/2022 – SECEX/SEPLAG

Sobral, 12 de janeiro de 2022

**À Secretaria Municipal de Infraestrutura**

Sr. Davi Machado Bastos

**Assunto: Laudo de avaliação de imóvel**

Prezado Senhor,

Temos a satisfação em cumprimentar Vossa Senhoria e, na oportunidade, solicitar Laudo de avaliação referente ao imóvel situado à Rua Conselheiro José Júlio, 480, Centro, Sobral/CE, como potencial a ser locado para o funcionamento dos serviços da Agência de Sobral do IPEM (Instituto de Pesos e Medidas) na cidade de Sobral Prefeitura Municipal de Sobral, cujo valor mensal corresponde a R\$ 2.000,00 e o global de R\$ 24.000,00.

Portanto, solicitamos gentilmente, que proceda a análise com a finalidade de aferir o valor de mercado do imóvel, se realmente condiz com a proposta realizada pela imobiliária Exata Serviços.

Sem mais para o momento, agradecemos-lhe a atenção dispensada e colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

  
Marcio Diego Aguiar Guimarães

**Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão**

*Mayone  
12.01.2022*



Sobral (CE), 26 de janeiro de 2021.

Ofício nº 72 /2022-SEINFRA

O Ilustríssimo Senhor  
**Luiz Ramon Teixeira Carvalho**  
Secretário do Planejamento e Gestão  
Prefeitura Municipal de Sobral

**Assunto:** Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

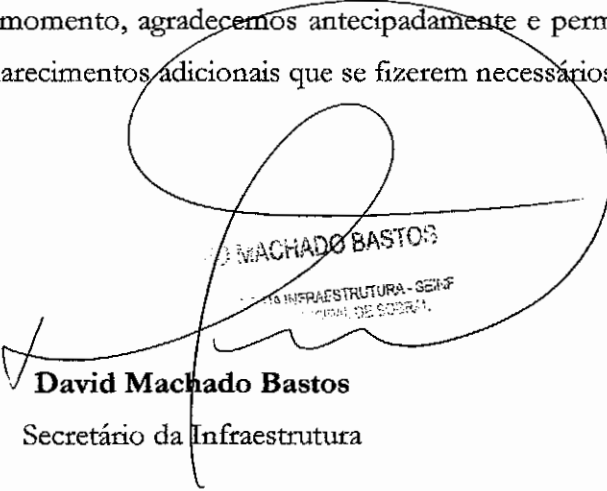
Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.<sup>a</sup>  
**PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo,  
conforme solicitado por meio de ofício nº 004/2022- SECEX, P180108/2022.

- Rua Conselheiro José Júlio, nº 840 – Centro, Sobral/CE.

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

Atenciosamente,

  
MACHADO BASTOS  
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

**David Machado Bastos**  
Secretário da Infraestrutura

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**LOCALIZAÇÃO:** RUA CONSELHEIRO JOSÉ  
JULIO, Nº 840, CENTRO - SOBRAL/CE

JANEIRO/2022



**PARECER DE AVALIAÇÃO**



**Laudo 007/2022**

**0.0 Folha Resumo**

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Conselheiro José Júlio, nº 840, Centro.		
<b>Cidade</b> Sobral	<b>UF</b> CE	
<b>Proprietário/Responsável</b> Fco. Gabriel P. Albuquerque Junior	<b>Data da Vistoria</b> 20/01/2022	
<b>Solicitante e/ou Interessado</b> Prefeitura Municipal de Sobral		
<b>Objetivo da Avaliação</b> Determinar o valor de mercado do imóvel.		
<b>Finalidade da Avaliação</b> Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação.		
<b>Tipo de Imóvel</b> Casa	<b>Área edificada (m²):</b> 132,11 m²	
<b>Metodologia</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		<b>Especificação (fundamentação/precisão)</b> -
<b>Pressupostos e Ressalvas</b> Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 2.000,00	<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Regular	
<b>Nome do Responsável Técnico</b> Jessica Nathyele Freitas Souza	<b>Formação do RT</b> Engenheira Civil	<b>CREA do RT</b> 2115572238

*Jessica Nathyele F. Souza*  
 Engenheira Civil  
 CREA - RN: 21155

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 25/01/2022

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



## Sumário

1	DAS PRELIMINARES.....	
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 de Planejamento e Gestão.

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL:** Sr. Francisco Gabriel Parente Albuquerque Júnior.

**OBJETO:** Imóvel localizado na Rua Conselheiro José Júlio, nº 840, Centro, Sobral/CE.

**DATA DO LEVANTAMENTO:** 20/01/2022

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 004/2022- SECEX/SEPLAG, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sr. Francisco Gabriel Parente Albuquerque Junior, firmaram contrato por intermédio da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SEPLAG.

### 2 DA ANÁLISE

#### 2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Conselheiro José Júlio, nº 840, Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 80m em linha reta para a praça do patrocínio. Possui uma área construída de 132,11 m<sup>2</sup> com frente limitada para Rua Conselheiro José Júlio. Internamente, subdivide-se em 01 vaga de garagem, 01 salas, 01 halls de entrada, 01 suíte, 02 quartos, 02 banheiros sociais, 01 cozinha, 01 despensa, 01 lavanderia, 03 áreas de ventilação, ambos coberto com telha cerâmica, forro em laje, parede em alvenaria de tijolo cerâmico rebocadas e pintadas. O imóvel está localizado no bairro Centro na sede do município, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o período houve pequenas alterações na sua infraestrutura, cobertura, sistema hidráulico, hidrossanitário e acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as

#### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

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 boas condições para uso. No quesito piso e forro encontra-se em boas condições para uso. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições de uso. No quesito porta e janelas que estão em boas condições para uso. Por fim, não contem mobília no imóvel. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando encontra-se em boas condições de uso.



### 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\$ 2.000,00 (dois mil reais)**



## 5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas à 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 no bairro, o estado de conservação do tipo bom, e com um 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 baixa 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, 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 Conselheiro José Júlio, nº 840, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, o andamento do contrato supracitado torna-se vantajoso a administração pública, e assim dar continuidade à locação do imóvel.







**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
**(RUA CONSELHEIRO JOSÉ JÚLIO, N° 840)**

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



FOTO 01

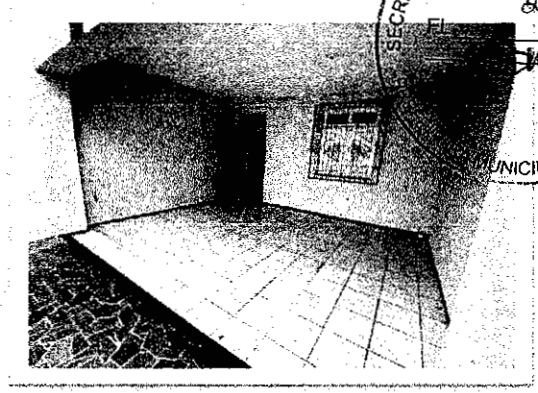


FOTO 02

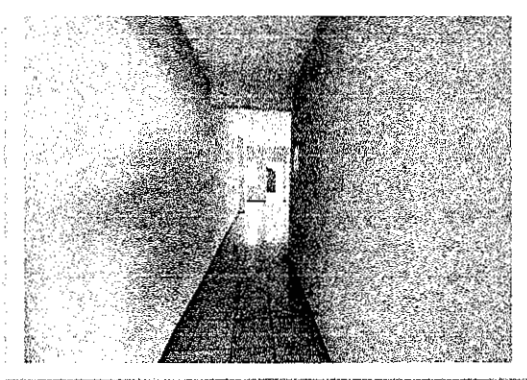


FOTO 03

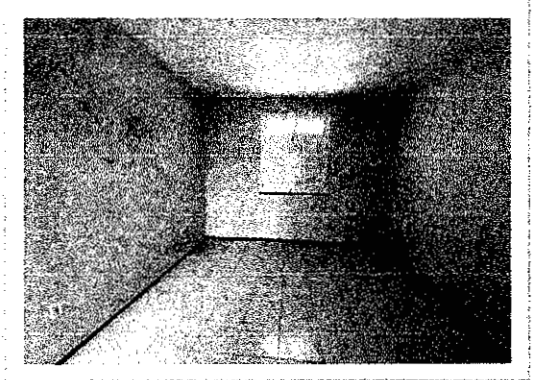


FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

[Handwritten signature]

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO II**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**  
**(RUA CONSELHEIRO JOSÉ JÚLIO, N° 840)**

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

Av. Siqueira 2000 LUTY 24 Sul Av. Siqueira 2000 LUTY 24 Sul Prefeitura Transparência de Meritor Cnpj: 13.556.996/017	
<b>LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL AVALIANDO</b>	Prefeitura Municipal de Sobral - PIUS Secretaria da Infraestrutura - SEINFRA
	Nome: JESSICA VITIVELLE Descrição:
<b>IMÓVEL AVALIANDO</b> MARCADOR - - LOGRADOURO	

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**