

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria Municipal da Saúde, através do ofício nº 442/2021-SMS, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Oriano Mendes, Nº250, Bairro Centro, Sobral/Ce, destinado sua utilização para o funcionamento do **CRIS** - Centro de Referência em Infectologia de Sobral, 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 dos proprietários **Manoel Jerônimo Lira, Melo Junior, Manohelen Vasconcelos Alves Melo e Marlen Vasconcelos Alves Melo**, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 5.300,00 (Cinco mil e trezentos reais)**, sendo o valor global de **R\$ 63.600,00 (Sessenta e três mil e seiscentos 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.



Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente da Célula de Infraestrutura

Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente de Célula de
Infraestrutura e Manutenção de
Equipamentos - CIME/SMS



Sistema de Protocolo Único

Órgão / Local de Origem: SMS/CEI - CÉLULA DE INFRAESTRUTURA	
Nº Processo: P153670/2021	Data Abertura: 11/06/2021 - 10:56
Tipo: Processos Decisórios Gerenciais Administrativos	
Assunto: Infra - estrutura - - Patrimônio - - Solicitação De Mobiliário	
Nome do Interessado: Secretaria Da Saúde - Célula De Infraestrutura	
Observação: solicitação de parecer técnico para locação de imóvel do cris - CENTRO DE REFERÊNCIA em INFECTOLOGIA de SOBRAL	

TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINFRA/ASSTEC	11/06/2021 - 10:56	Jefferson Fernandes De Oliveira.
2			
3			
4			
5			
6			

*Luiziane Leão
06-07-21*

Ofício nº 442 /2021 – SMS

Sobral-CE, 11 de junho de 2021.

Ilmo. Sr.
DAVI MACHADO BASTOS
Secretário de Infraestrutura
Sobral-CE

Assunto: Solicitação de Parecer Técnico.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos apoio a Vossa Senhoria no sentido de indicar **um engenheiro ou comissão de avaliação** para averiguar através de parecer técnico para abertura de processo de contrato de aluguel de imóvel proposto pelos proprietários **Manoel Jerônimo Lira Melo Junior, Manohelen Vasconcelos Alves Melo e Marlen Vasconcelos Alves Melo**, Rua Oriano Mendes, nº 250, centro, Sobral-CE, se está dentro da realidade do mercado imobiliário: O endereço e valor do referido imóvel segue abaixo.

Informo ainda que o valor global dessa alocação seja de **R\$ 66.00,00** (Sessenta e seis mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 5.300,00 (Cinco mil e trezentos reais), firmado com os proprietários **Manoel Jerônimo Lira Melo Junior, Manohelen Vasconcelos Alves Melo e Marlen Vasconcelos Alves Melo**, Rua Oriano Mendes, nº250, centro, Sobral-CE centro, destinado sua utilização para o funcionamento do **CRIS - Centro de Referência em Infectologia de Sobral**, neste Município de Sobral.

Sem mais para o momento agradecemos e nos colocamos a disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos – CIME/SMS
Secretaria Municipal da Saúde

Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente de Célula de
Infraestrutura e Manutenção de
Equipamentos - CIME/SMS

Sobral (CE), 12 de julho de 2021



Ofício nº 554 /2021-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Regina Célia Carvalho da Silva
Secretária Municipal da Saúde
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 442/2021- SMS, P153670/2021.

- Rua Oriano Mendes, nº 250 – 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 DE AVALIAÇÃO

LOCATIVA

**RUA ORIANO MENDES, Nº 250 – CENTRO –
SOBRAL/CE**

JULHO - 2021





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal da Saúde - SMS

PROPRIETÁRIO: Manohelen Vasconcelos Alves Melo.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Oriano Mendes, nº 250, bairro Centro do município de Sobral.

DATA DO LEVANTAMENTO: 05 de Julho de 2021.

DAS PRELIMINARES

Em análise a solicitação de avaliação de imóvel, cujas as partes interessadas são Prefeitura Municipal de Sobral e a Sra. Manohelen Vasconcelos Alves Melo, na tentativa de firmarem contrato por intermédio da Secretaria da Saúde. Sendo assim atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 442/2021- SMS do município de Sobral elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria Municipal da Saúde.

DA ANÁLISE

DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Oriano Mendes, nº 250, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 130 metros em linha reta do Arco de Nossa Senhora de Fatima. Possui uma área total de 514,50 m² e 689,08 m² de área construída com frente limitada pela Rua Oriano Mendes. Internamente, subdivide-se em seu terreo e superior da seguinte forma: 17 salas, 06 banheiros, 01 cozinha, 02 depositos, corredor, area de ventilação. Sua estrututa 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 PVC e Gesso, paredes rebocadas e com pintura, e os banheiros com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas. O imóvel esta localizado no bairro Centro, no município de Sobral/CE 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 não houve alterações na sua infraestrutura, 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 boas condições de uso, porém necessita de pequenos reparos. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos principalmente no forro do pavimento superior. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições de uso, necessitando de reparos em algumas paredes que apresentam infiltração. Destacamos também o quesito porta e janelas que estão em condições de caráter regular, no qual precisa de pequenos reparos. No imóvel avaliando possui mobília projetadas, que estão precisando de pequenos reparos. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando esta em boas condições para uso, porém necessita de uma reforma, para então suprir as devidas necessidades.

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.

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\$ 5.300,00 (cinco mil e trezentos reais)



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 em aclave e está acima do nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, o estado de conservação do tipo regular, padrão de acabamento normal 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. Fatores desvalorizantes são as condições em que se encontra a edificação e danos a serem ocasionados devido a presença de infiltração. 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 término 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 Oriano Mendes, nº 250, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de acordo contratual, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a Locação do imóvel supracitado poderá ser vantajosa a administração pública, porem salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade ao contrato de locação do imóvel.

Secretaria Municipal de Saúde - SMS
Fls. 15

FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral
INTERESSADO: Secretaria Municipal da Saúde
PROPRIETÁRIO: Manohelen Vasconcelos Alves Melo

FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado de imóvel

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Oriano Mendes, nº 250

BAIRRO: Centro **CEP:** 62.010-130 **CIDADE:** Sobral **UF:** CE

ÁREA DO TERRENO: 514,50 m²
ÁREA EDIFICADA: 689,08 m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado do imóvel:
• Anual: **R\$ 63.600,00** (sessenta e três mil e seiscentos reais)
• Mensal: **R\$ 5.300,00** (cinco mil e trezentos reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PARECER DE AVALIAÇÃO:


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

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
Secretaria da Infraestrutura - SEINF
Engenheira Civil: RNP/RN: 211557223-8

Sobral/CE, 05/07/2021.



ANEXO I

REGISTRO FOTOGRÁFICO

(RUA ORIANO MENDES, Nº 250)



A handwritten signature in black ink, enclosed in a circle.



FOTO 01

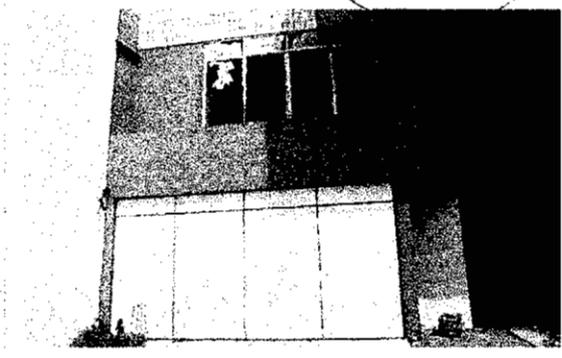


FOTO 02

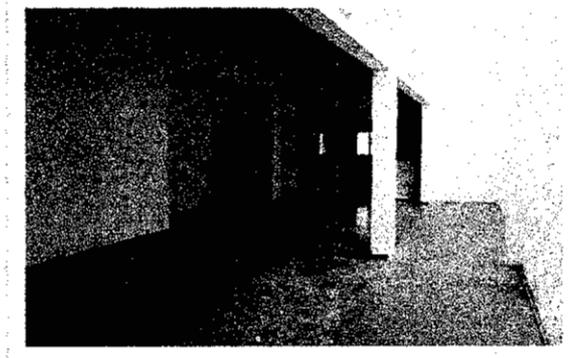


FOTO 03

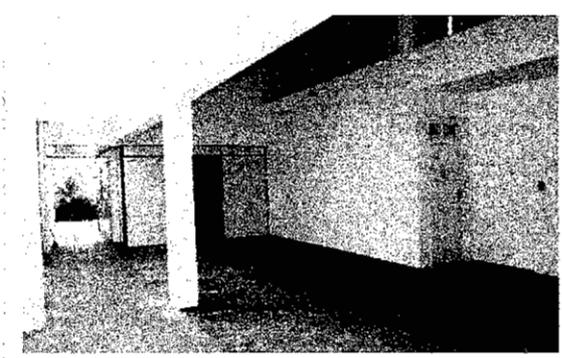


FOTO 04

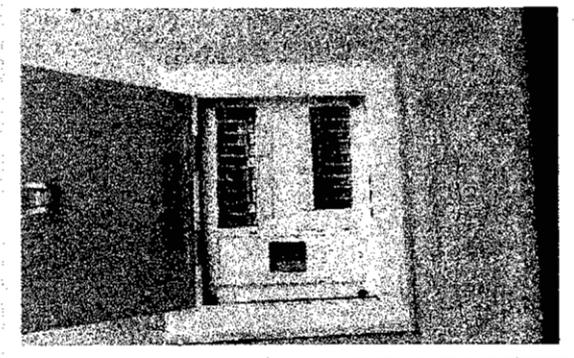


FOTO 05

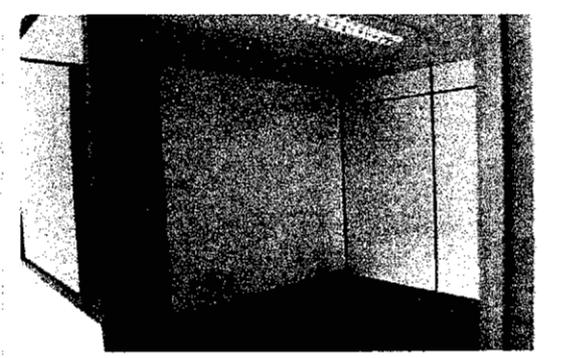


FOTO 06

Secretaria Municipal de Serviços
18

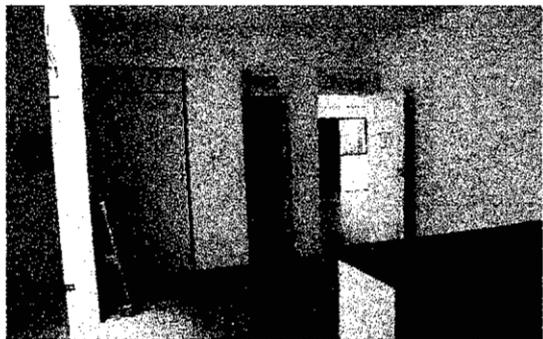



FOTO 07

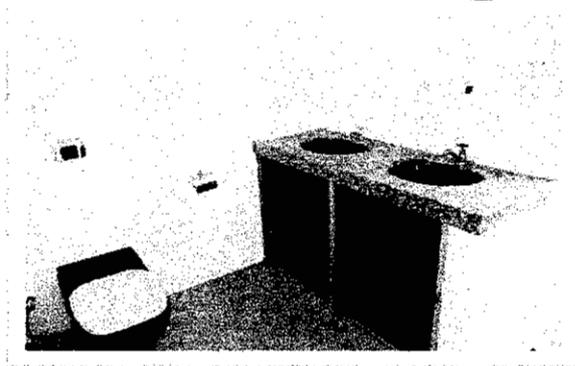


FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10

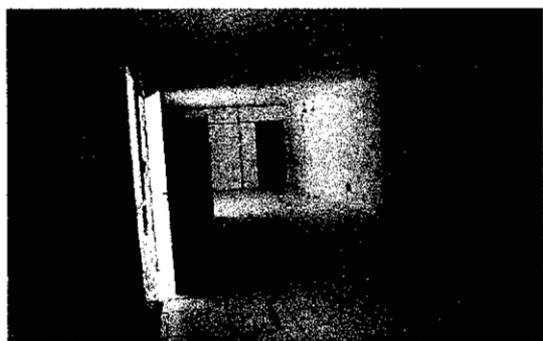


FOTO 11

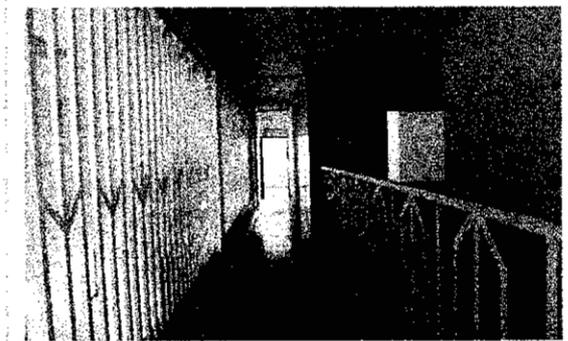


FOTO 12



Secretaria Municipal de Saúde - SMS
Fls. 19

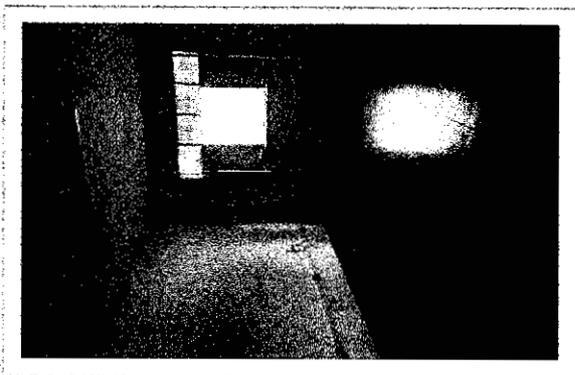


FOTO 13

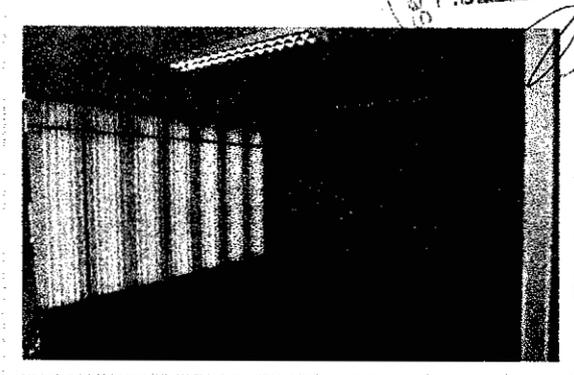


FOTO 14

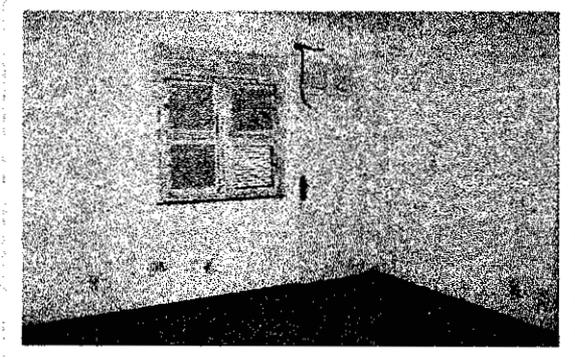


FOTO 15

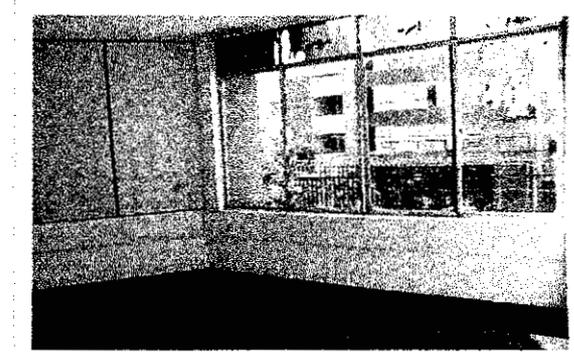


FOTO 16

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

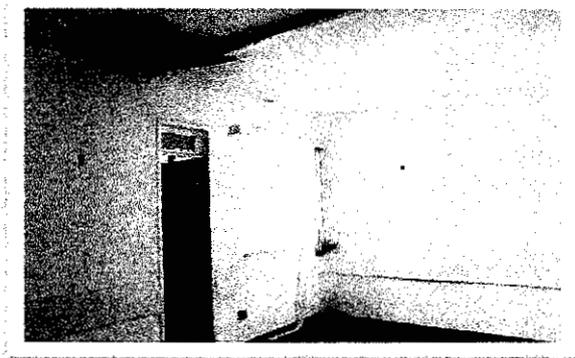


FOTO 01

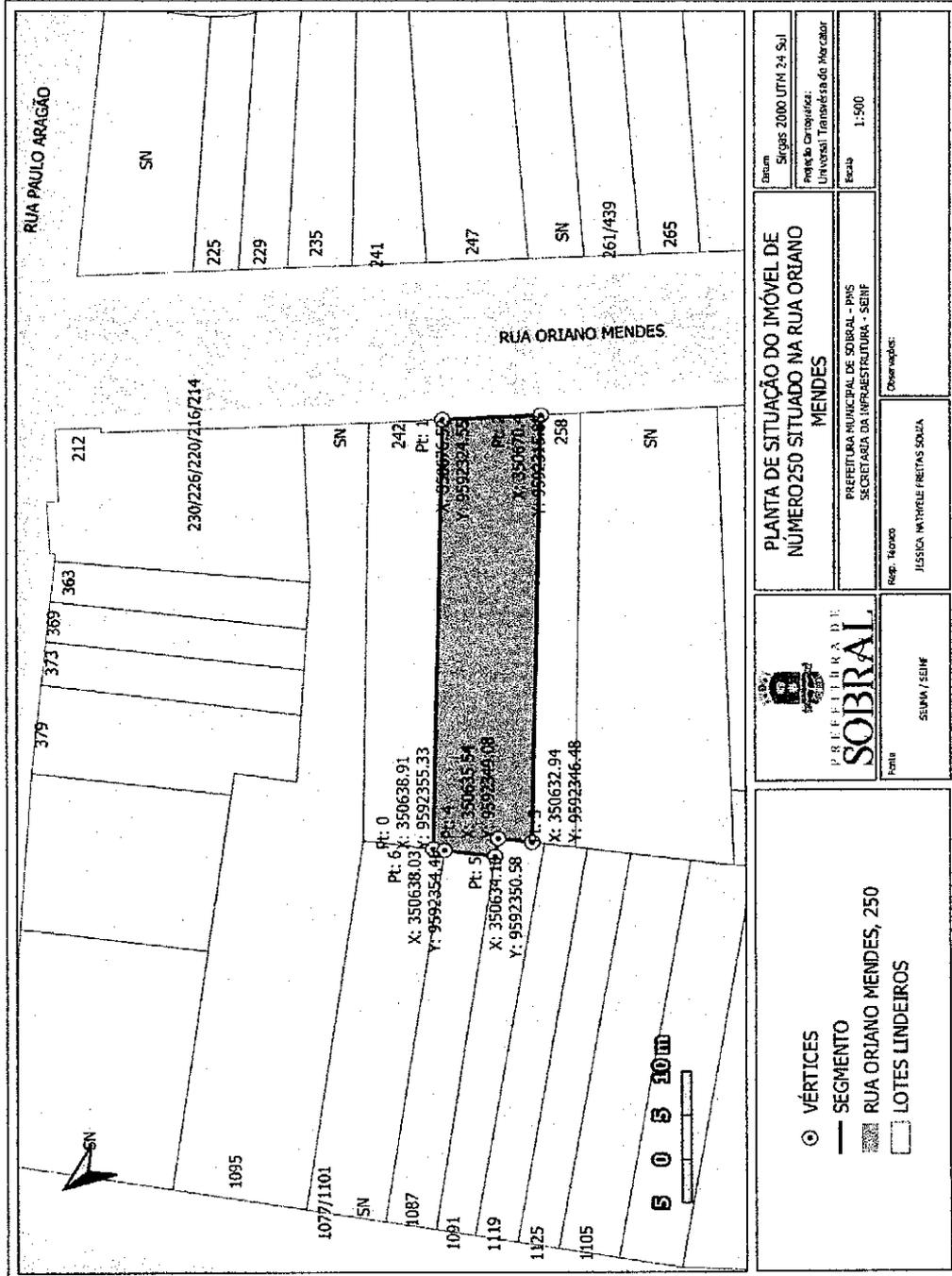


FOTO 02



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA ORIANO MENDES, Nº 250)





<p>PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL DE NUMERO 250 SITUADO NA RUA ORIANO MENDES</p>		<p>Data: 2000 UTM 24 S UJ</p> <p>Projção Cartográfica: Universal Transversa de Mercator</p> <p>Escala: 1:500</p>
<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA</p>		<p>Reg. Razão: JESSICA WATHELE FREITAS SOUZA</p> <p>Observações:</p>
<p>SOBRAL</p> <p>PREFEITURA DE</p>		<p>SEINFRA / SEINF</p>
<p> ○ VÉRTICES — SEGMENTO ■ RUA ORIANO MENDES, 250 □ LOTES LINDEIROS </p>		



ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA ORIANO MENDES, Nº 250)





MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Casa Comercial
Proprietário: Manohelen Vasconcelos Alves Melo
Endereço: Oriando Mendes, nº 250
Município/UF: Sobral/CE
Perímetro (m): 120,14
Área (m²): 514,50

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 514,50 m², localizado à Oriando Mendes, nº 250, no município de Sobral/CE, representado na planta. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9592355,33 m** e **E 350638,91**; deste, segue confrontando com **ANTÔNIA LOPES FONTELES**, com os seguintes azimute plano e distância: **129°17'53,01"** e **48,59 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9592324,55 m** e **E 350676,52 m**; deste, segue confrontando com **RUA ORIANO MENDES**, com os seguintes azimute plano e distância: **215°11'8,86"** e **10,61 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9592315,88 m** e **E 350670,40 m**; deste, segue confrontando com **JOSÉ ROBERTO SILVA**, com os seguintes azimute plano e distância: **309°14'34,03"** e **48,37 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9592346,48 m** e **E 350632,94 m**; deste, segue confrontando com **JOSSÉ IDEMBURGUES DA PONTE**, com os seguintes azimute plano e distância: **44°58'22,87"** e **3,68 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9592349,08 m** e **E 350635,54 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **316°43'24,05"** e **2,06 m**; até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9592350,58 m** e **E 350634,13 m**; deste, segue confrontando com **FRANCISCO DEUSIMAR APOLIANO ALBUQUERQUE**, com os seguintes azimute plano e distância: **45°12'2,98"** e **5,50 m**; até o vértice **P6**, de coordenadas **N 9592354,46 m** e **E 350638,03 m**; deste, segue confrontando com **BARTOLOMEU CARNEIRO FROTA**, com os seguintes azimute plano e distância: **45°12'2,98"** e **1,24 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9592355,33 m** e **E 350638,91 m**, encerrando esta 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.

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

Sobral, 10 de julho de 2021

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
Secretaria da Infraestrutura - SEINF
Engenheira Civil: RNP/RN: 211557223-8