



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: RUA PRINCIPAL – PRAÇA
MATRIZ – DISTRITO PATRIARCA - SOBRAL/CE

MARÇO/2025

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 012/2025

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Principal – Praça Matriz, N° S/N, Distrito Patriarca		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável João Evangelista Arruda Filho		
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Sobral		
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado do imóvel.		
Finalidade da Avaliação Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação.		
Tipo de Imóvel Casa	Área edificada (m²): 130,00 m²	
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) -
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 745,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixo
Nome do Responsável Técnico Jessica Nathyele Freitas Souza	Formação do RT Engenheira Civil	CREA do RT 2115572238

 Documento assinado digitalmente
JESSICA NATHYELE FREITAS
SOUZA
Data: 28/03/2025 17:04:02
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
Engenheira Civil - CREA RT: 2115572238
Gerente da Célula de Avaliação de Imóveis
Coordenadoria Jurídica da Secretaria da Infraestrutura

Sumário

1.	DAS PRELIMINARES	4
2.	DA ANÁLISE	4
	DO BEM AVALIANDO	4
1	METODOLOGIA.....	4
2	AVALIAÇÃO FINAL.....	5
3	CONCLUSÃO	6

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: João Evangelista Arruda Filho.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE.

1. DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 063/2025- COADM/SME, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sr. João Evangelista Arruda Filho, firmaram contrato por intermédio da Secretaria Municipal de Educação (SME). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SME.

2. DA ANÁLISE

DO BEM AVALIANDO

O bem imóvel avaliando esta localizado na Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 25 km da sede Sobral, com uma área construída aproximada de 130,00 m². Internamente, subdivide-se 01 recepção, 02 salas, 01 cozinha, 01 area de serviço. Todo imóvel contempla coberta com telha cerâmica, alvenaria com tijolo maciço e com pintura em todo o imóvel e piso em revestimento cerâmico. O imóvel esta localizado no distrito de Patriarca, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o periodo não houve alterações na sua infraestrutura, sistema hidráulico e elétrico, apenas reparos pontuais. Podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se em condições regulares para o uso. No quesito de instalações

hidráulicas e hidrossanitárias estão em condições regulares para uso. No quesito piso e forro encontra-se em condições regulares para uso, porém não apresenta foro, apenas cobertura com telha cerâmica. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares. No quesito porta e janelas que estão em condições regulares para uso. As esquadrias estão em condições regulares.

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 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, o valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

Valor mensal: R\$ 745,00 (setecentos e quarenta e cinco reais)

5. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui características de terreno ao nível da rua, sua localização é centralizada no distrito, o estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, podemos considerar que o imóvel possui uma regular localização no âmbito do terreno. Possui baixo acesso ao sistema de transporte, possui vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade.

Salientamos que o referido Parecer Técnico deverá ser renovado ao término do período de vigência do contrato 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 Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a continuidade do contrato supracitado poderá ser vantajosa a administração pública.

ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA PRINCIPAL – PRAÇA MATRIZ, Nº S/N, DISTRITO
PATRIARCA)



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07

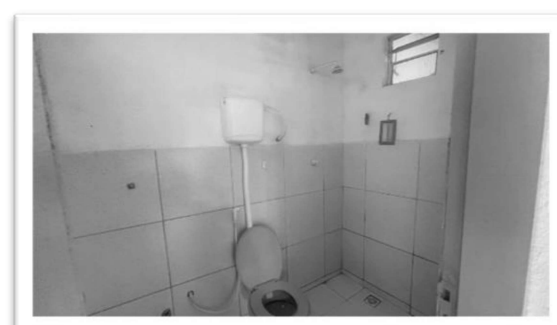


FOTO 08

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE - Cep 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/001-37 |

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e informe o número do processo e o código de verificação.

e-DOC U1hKsEWG

ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA PRINCIPAL – PRAÇA MATRIZ, N° S/N, DISTRITO
PATRIARCA)



CGF.: 06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br
Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e informe **e-DOC U1hKsEWG**