

ANEXO II A CI Nº 005/2022 – COJUV/SECJEL DE 18 DE JANEIRO DE 2022

JUSTIFICATIVA DE PREÇO


A Secretaria da Juventude, Esporte e Lazer, através do ofício nº 217/2021 - SECJEL solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel localizado na Rua Arcoverde, s/n, Sumaré, destinado ao funcionamento da Estação da Juventude do Bairro Sumaré, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Assim, conforme proposta em anexo aos autos, o valor mensal do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **RS 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**, sendo o valor global de **RS 157.500,00 (cento e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)**, para um período de 35 (trinta e cinco) meses.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação emitido pela Sra. Jessica Nathyele Freitas Souza, Engenheira Civil da Secretaria de Infraestrutura, constata que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o mercado imobiliário, levando em conta a localização e as características físicas do imóvel, o que denota observância ao princípio da economicidade.

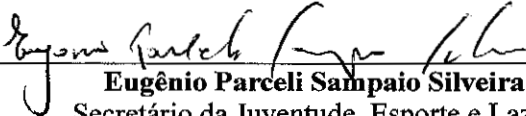
Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso *III*, da Lei 8.666/93 que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.

Sobral (CE), 18 de janeiro de 2022.



João Ismael Tomaz Mendes
Coordenador da Juventude da SECJEL

Aprovado:



Eugênio Parceli Sampaio Silveira
Secretário da Juventude, Esporte e Lazer



Órgão / Local de Origem: SECJEL/COAF - COORDENADORIA ADMINISTRATIVO/FINANCEIRO	
Nº Processo: P170456/2021	Data Abertura: 21/10/2021 - 15:08
Tipo: Processos Decisórios Gerenciais Administrativos	
Assunto: Aluguel de Imóvel	
Nome do Interessado: Secretaria Da Juventude, Esporte E Lazer - Secjel	
Observação: Solicitação de Avaliação Imobiliária	

TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINFRA/ASSTEC	21/10/2021 - 15:08	Jamyle Moreira De Almeida Lima
2			
3			
4			
5			
6			

Jamyle
21.10.2021

OFÍCIO Nº 217/2021 – SECJEL

Sobral/CE, 21 de outubro de 2021

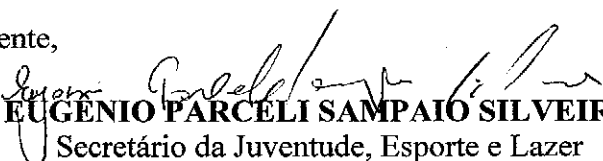
A Vossa Senhoria o Senhor,
David Machado Bastos
Secretário Municipal da Infraestrutura

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel situado na Rua Arcoverde, s/n, ao lado da Igreja São José, Sumaré – Sobral/CE (Centro de Promoção Humana Padre Ibiapina), destinado ao funcionamento da Estação da Juventude.

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

Atenciosamente,


EUGENIO PARCELI SAMPAIO SILVEIRA
Secretário da Juventude, Esporte e Lazer

Sobral (CE), 09 de novembro de 2021.

Ofício nº 963 /2021-SEINFRA

Ao Ilustríssimo Senhor
Eugênio Parceli Sampaio Silveira
Secretário da Juventude, Esporte e Lazer
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

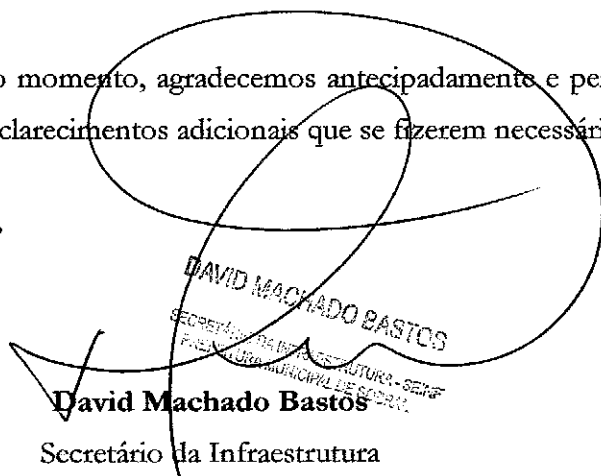
Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.^a
PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA, do imóvel situado abaixo,
conforme solicitado por meio de ofício nº 217/2021- SECJEL, P170456/2021.

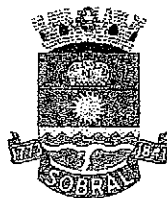
- Rua Arcoverde, nº S/N – Sumaré, Sobral/CE.

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

Atenciosamente,


DAVID MACHADO BASTOS
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA



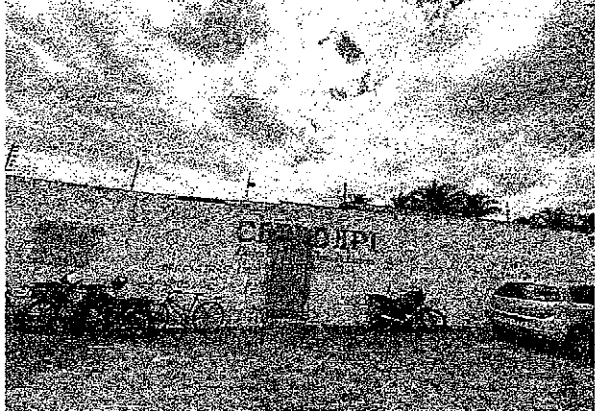
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**LOCALIZAÇÃO: RUA ARCOVERDE, S/N,
SUMARÊ- SOBRAL/CE**

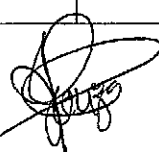
NOVEMBRO/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo 107/2021
0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Arcoverde, nº S/N		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário Paroquia de São Jose Diocese de Sobral	Data da Vistoria 03/11/2021	
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 do imóvel (m²) 1.911,80	
Metodologia Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) Grau I / Grau II
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 5.500,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Regular
Nome do Responsável Técnico Jessica Nathyele Freitas Souza	Formação do RT Engenheira Civil	CREA do RT 2115572238

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



Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 09/11/2021

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Sumário

1	DAS PRELIMINARES.....	4
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 da Juventude, Esporte e Lazer

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: Prefeitura Municipal de Sobral.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Arcoverde, nº S/N, Sumaré, Sobral.

DATA DO LEVANTAMENTO: 03 de Novembro de 2021.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 217/2021- SECJEL, cuja a Prefeitura Municipal de Sobral solicita a avaliação do imóvel situado na Rua Arcoverde, nº S/N, para fins de Locação, elaboramos um Parecer Técnico com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria da Saúde.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no bairro Sumaré do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Arcoverde, nº S/N, dista aproximadamente 2 km da Prefeitura Municipal de Sobral. Sua área total do terreno é de 3.722,30 m² e com área construída de 1.911,804 m². É composto por 03 entradas, uma 01 area externa sendo uma delas com portão automatico, garagem coberta para 03 veiculos, e garagem aberta ampla, lavanderia e dois depositos, 18 suites com quatro tipos, 04 quartos com dois tipos, 02 banheiros sociais, 02 lavabos, 02 auditorios, 01 cozinha com despensa, 02 salas para evento, jardim. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria; piso cerâmico padrão de diversos tipos; cobertura de madeira e telhado cerâmico, com forro laje e PVC em alguns comodoss; paredes rebocadas e com pintura; banheiros e paredes aleatorias da casa com revestimento cerâmico nas paredes; ventilação atraves de janelas e áreas abertas. O imóvel está localizado no bairro Sumaré 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 periodo houve pequenas alterações em seu acabamento, e houve alterações na infraestrutura, cobertura, sistema eletrico, hidrossanitário, esquadrias. Assim podemos

descrever mais detalhadamente as suas características e destacar que elétrica encontra-se em condições regulares para o uso, possui um sistema necessitando de pequenos reparos. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de regulares para uso, possui quatro cisternas, com apenas duas ativas e possui sistema contra incêndio. No quesito piso e forro encontra-se em condições regulares para uso, apresentando alguns cômodos com forro necessitando de manutenção, como também apresentou alguns pisos danificados. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares para uso, necessitando de reparos principalmente por apresentar manchas em seu revestimento, reboco com falta de aderência. No quesito estrutura, apresentam condições regulares para uso, apresentando diversas trincas e fissuras, pilar com armadura exposta. No quesito mobília e objetos, possui camas e ventiladores de parede. Por fim, destacamos também o quesito esquadrias que está em regular condição para uso. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de uma reforma.

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 alguns pontos cruciais, são eles: idade, conservação, localidade, área e uma ampla pesquisa de mercado imobiliária e realizamos através 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:

R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos 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 referido avaliando possui características de terreno declive em relação a rua, sua localização é centralizada no bairro em que se encontra, porém de difícil acesso para as demais comunidades. O seu estado de conservação de forma geral é do tipo regular, padrão de acabamento normal em relação ao mercado. Possui acesso ao sistema de transporte, com vagas para estacionamento em seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógicos, operadores de telefonia móvel, além de coleta de lixo, e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de uso. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma regular liquidez.

Salientamos que o referido Parecer Técnico poderá ser renovado a cada (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 Rua Arcoverde, nº S/N, Sumaré, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado para fins Locação Imobiliária, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, tal processo licitatório é considerado vantajoso a administração pública, porém salientamos a necessidade de reparos no imóvel.





ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
RUA ARCOVERDE, Nº S/N



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



FOTO 01
Fonte: Autoria Própria.

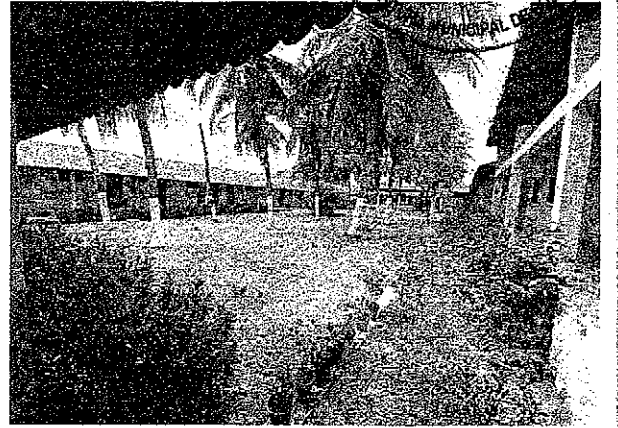


FOTO 02
Fonte: Autoria Própria.

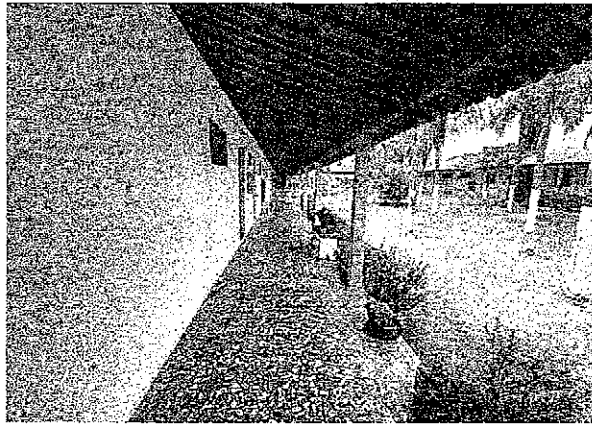


FOTO 03
Fonte: Autoria Própria.

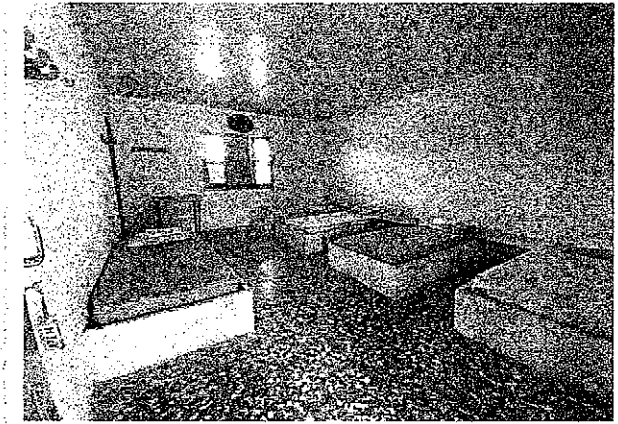


FOTO 04
Fonte: Autoria Própria.

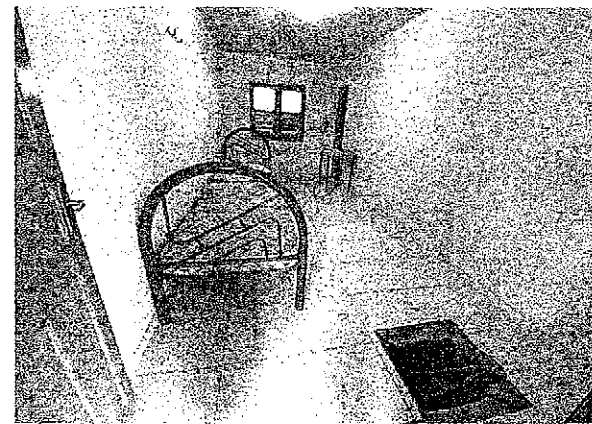


FOTO 05
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 06
Fonte: Autoria Própria.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



FOTO 07
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 08
Fonte: Autoria Própria.

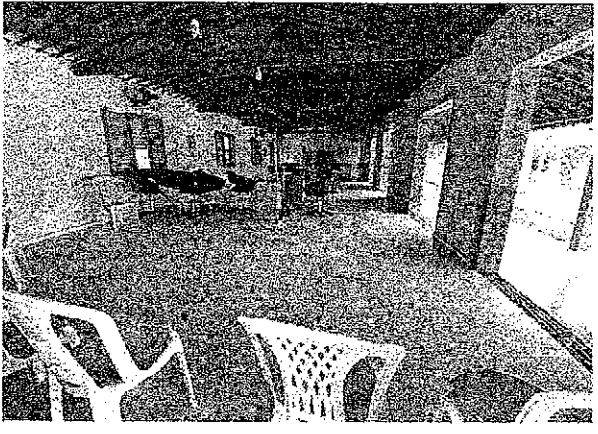


FOTO 09
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 10
Fonte: Autoria Própria.

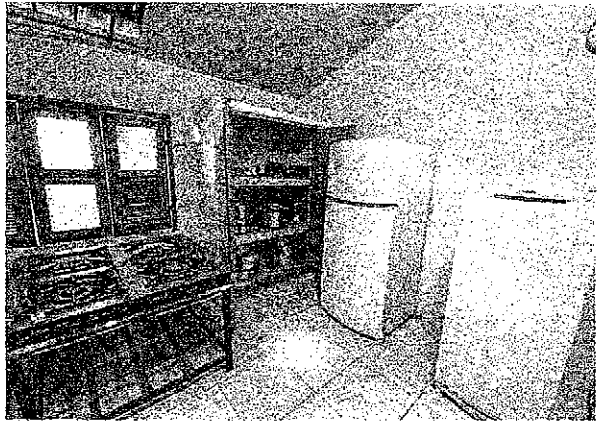


FOTO 11
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 12
Fonte: Autoria Própria.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

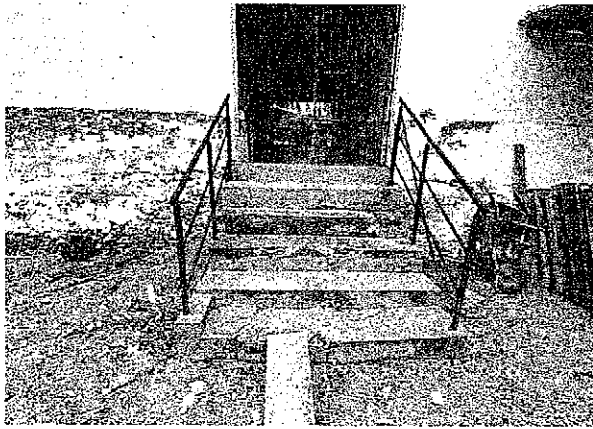


FOTO 01 – PISO DANIFICADO
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 02 – PILAR COM ARMADURA EXPOSTA
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 03 – MANCHAS DE INFILTRAÇÃO
Fonte: Autoria Própria.

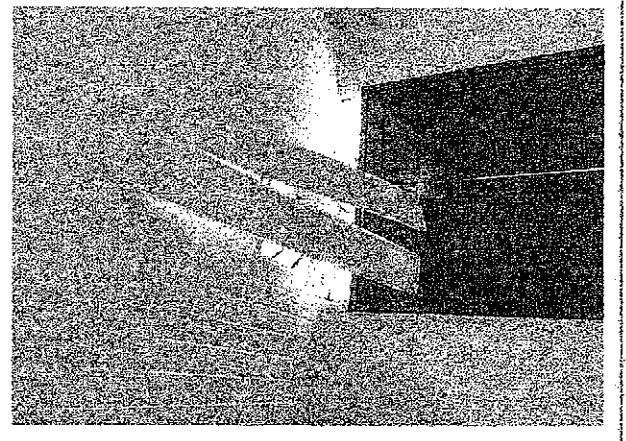


FOTO 04 – FORRO
Fonte: Autoria Própria.

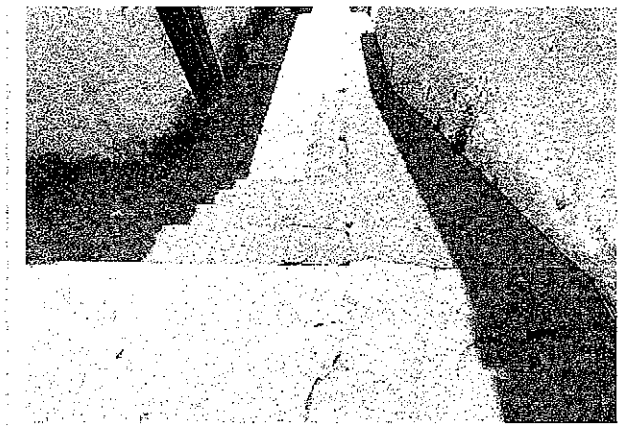


FOTO 05 – PISO DANIFICADO
Fonte: Autoria Própria.

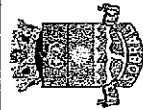
CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
RUA ARCOVERDE, Nº S/N

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



ZONA: Silvias 2000 UTM 24 Sul Nº do Cad. Único/UF: Universal Transfêria de Parcelar Escala: 1:2.000	
LEVANTAMENTO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA Coordenador: JESSICA NATHALE	
Fone: 0800 30303030 SEXTA-FEIRA	
 SOBRAL - CE	
IMÓVEL AVALIANDO VERTICES SEGMENTO LOGRADOURO MARCADOR IMAGEM SOBRAL	

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA