

ANEXO II AO OFÍCIO Nº 20210820/01 – COADM/SME DE 03 DE SETEMBRO DE 2021

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria Municipal da Educação, através do ofício nº 223/2021 - COJUR/SME, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel localizado na Av. Senador Fernandes Távora, nº 1177, Bairro Sinhá Sabóia, em Sobral/CE destinado ao armazenamento de gêneros alimentícios da Célula da Alimentação Escolar da SME, bem como o funcionamento de Almojarifado da Secretaria da Educação 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 do Sr. ANDRÉ FEIJÃO CAVALCANTE, o valor mensal do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, sendo o valor global de **R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele Freitas Souza, Engenheira Civil, a localização e as características físicas do imóvel, constata-se que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o 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.

Sobral (CE), 03 de Setembro de 2021.


ROCHELE CÁSSIA TEIXEIRA BASTOS
Coordenadora Administrativa da SME

Aprovado:

FRANCISCO HERBERT LIMA VASCONCELOS:87637197387
Assinado de forma digital por FRANCISCO HERBERT LIMA VASCONCELOS:87637197387
Dados: 2021.09.06 16:49:19 -03'00'
FRANCISCO HERBERT LIMA VASCONCELOS
Secretário da Educação de Sobral

Ofício nº 223/2021 – COJUR/SME

Sobral (CE), 12 de Julho de 2021.

Ao Ilustríssimo Senhor
DAVID MACHADO BASTOS
Secretário Municipal da Infraestrutura

Prezado Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, **SOLICITAR** que sejam adotadas as providências relativas à vistoria no imóvel localizado na Av. Senador Fernandes Távora, nº 1177, Bairro Sinhá Sabóia, em Sobral/CE, medindo, aproximadamente, 1.006,59m², de propriedade do Sr. **ANDRÉ FEIJÃO CAVALCANTE**, bem como a emissão de laudo técnico circunstanciado.

Cumpre-nos salientar que, o referido laudo tem como fim precípua embasar o processo de contratação, por meio de dispensa de licitação, da locação do imóvel em epígrafe, que terá como finalidade o funcionamento de almoxarifado da SME, bem como o armazenamento de gêneros alimentícios, devendo ser observado se o valor ofertado pelo proprietário é vantajoso para a Secretaria Municipal da Educação de Sobral/CE.

Ademais, ressalto que a presente solicitação tem caráter de urgência, haja vista que a locação servirá, dentre outras finalidades, para armazenar os gêneros alimentícios para o retorno presencial das atividades nas unidades da Rede Pública Municipal de Ensino.

Sem mais para o momento, renovamos os votos de apreço e estima.

Atenciosamente,

Francisco Herbert Lima Vasconcelos.
FRANCISCO HERBERT LIMA VASCONCELOS
Secretário Municipal da Educação

recebido em:

12/07/2021 às 08h53

João da Silva



Ofício nº 654/2021-SEINFRA

Sobral (CE), 09 de agosto de 2021.

A Ilustríssimo Senhor
Francisco Herbert Lima Vasconcelos
Secretário Municipal da Educação
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária.

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S^a **LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, conforme solicitado conforme solicitado por meio de ofício nº 223/2021-COJUR/SME, P157390/2021 para fins de contratação.

- Avenida Senador Fernandes Távora, nº 1177 – bairro Sinhá Sabóia, município de 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.

Francisca
24/08/2021



PARECER DE AVALIAÇÃO

LOCATIVA

RUA AV. SENADOR FERNANDES TÁVORA, N° 1177, –
SINHA SABÓIA – SOBRAL/CE

AGOSTO – 2021



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

LAUDO: 072/2021

SOLICITANTE: Secretaria Municipal da Educação

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: André Feijão Cavalcante

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Av. Senador Fernandes Távora nº 1177, bairro Sinhá Sabóia.

DATA DO LEVANTAMENTO: 04 de agosto de 2021.

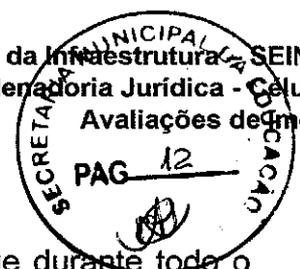
DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 223/2021 – COJUR/SME e com processo sob o nº P157390/2021, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o Sr. André Feijão Cavalcante, firmarão contrato por intermédio da Secretaria Municipal da Educação. Sendo assim, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria Municipal da Educação.

DA ANÁLISE

DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Av. Senador Fernandes Távora, nº 1177, no bairro Sinhá Sabóia no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 350 metros em linha reta do Atacadão. Possui uma área total de 1.006,59 m² e 1.083,55 m² de área construída com frente limitada pela Av. Senador Fernandes Távora. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: Terreo com 01 recepção, 01 copa, 01 refeitório, 01 sala, 01 galpão, 01 banheiros com 02 sanitários e Superior com 05 salas, 02 banheiros. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria; piso cerâmico padrão popular; cobertura metálica, com forro em PVC quase todos os cômodos, menos nos banheiros no qual é composto por forro de gesso; paredes rebocadas e com pintura, banheiros e paredes aleatorias do imóvel com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas cobogós. A distribuição dos cômodos do imóvel é composto por divisórias em PVC em todas as áreas. O imóvel esta localizado no bairro Cidade Gerardo Cristino de Menezes 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 e sistema elétrico, mas não houve alterações consideráveis na cobertura, hidrossanitário, e tampouco em seus acabamentos. Segundo o proprietário, o imóvel está aproximadamente a 14 meses sem utilização e no momento da visita in loco os sistemas de água e energia estavam inativos. Levando isso em consideração, podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se não podendo opinar quanto ao funcionamento, e necessitando de reparos na estética em algumas tomadas e luminárias. No quesito de instalações hidráulicas, não podendo opinar quanto ao funcionamento, porém na estética esta em caráter regular. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos no piso com revestimento cerâmico danificado em algumas áreas. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de reparos devido a fissuras. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de uma reforma. Destacamos, que toda e qualquer benfeitoria que por ventura venha a ser necessária pela secretaria, será de responsabilidade e custeados pelo proprietário do imóvel. O valor final da avaliação já esta incluso tais custos.

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\$ 12.000,00 (doze mil 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 ao nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, bom estado de conservação, 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. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma boa 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 Avenida Senador Fernandes Távora, nº 1177, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de contratação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a continuidade do contrato supracitado torna-se vantajoso a administração pública, porem salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade à locação do imóvel.





FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral

INTERESSADO: Secretaria Municipal da Saúde

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: André Feijão Cavalcante

FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado de imóvel

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Senador Fernandes Távora, nº 1177

BAIRRO: Sinhá Sabóia **CEP:** 62.050-271 **CIDADE:** Sobral **UF:** CE

ÁREA DO TERRENO: 1.006,59 m²

ÁREA EDIFICADA: 1.083,55 m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado do imóvel:

- Anual: **R\$ 144.000,00** (cento e quarenta e quatro mil reais)
- Mensal: **R\$ 12.000,00** (doze mil reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PARECER DE AVALIAÇÃO:


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

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
Secretaria da Infraestrutura - SEINFRA
Engenheira Civil: CREA/RN: 211557223-8

Sobral/CE, 05 de agosto de 2021.



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(AVENIDA SENADOR FERNANDES TÁVORA, Nº 1177)

A small handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

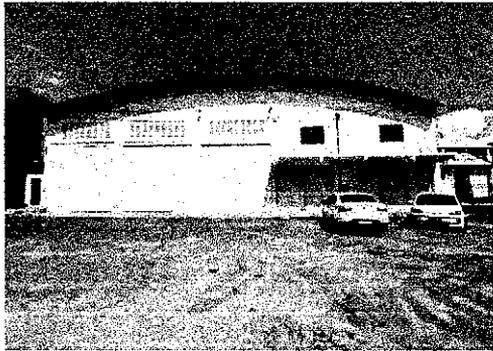
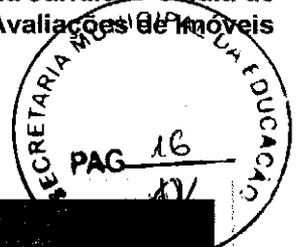


FOTO 01



FOTO 02

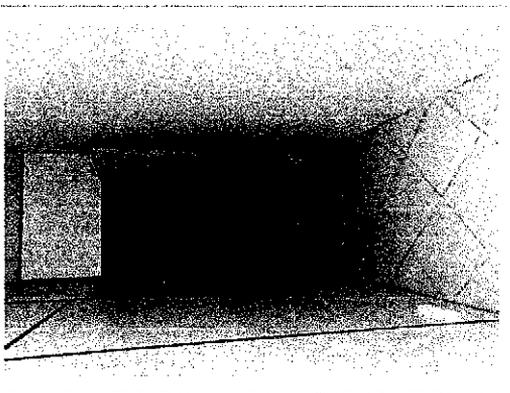


FOTO 03

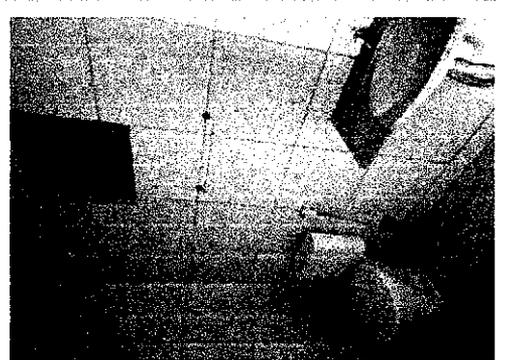


FOTO 04



FOTO 05

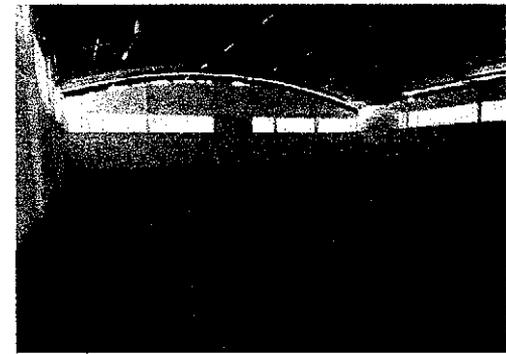


FOTO 06



FOTO 07

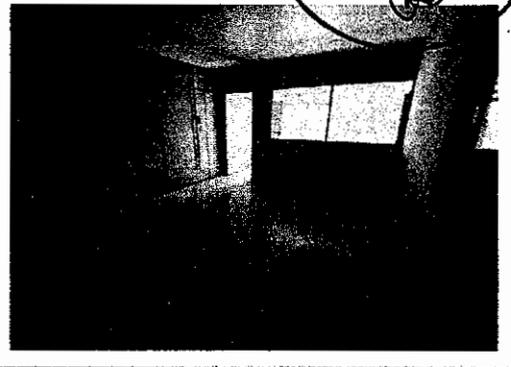


FOTO 08

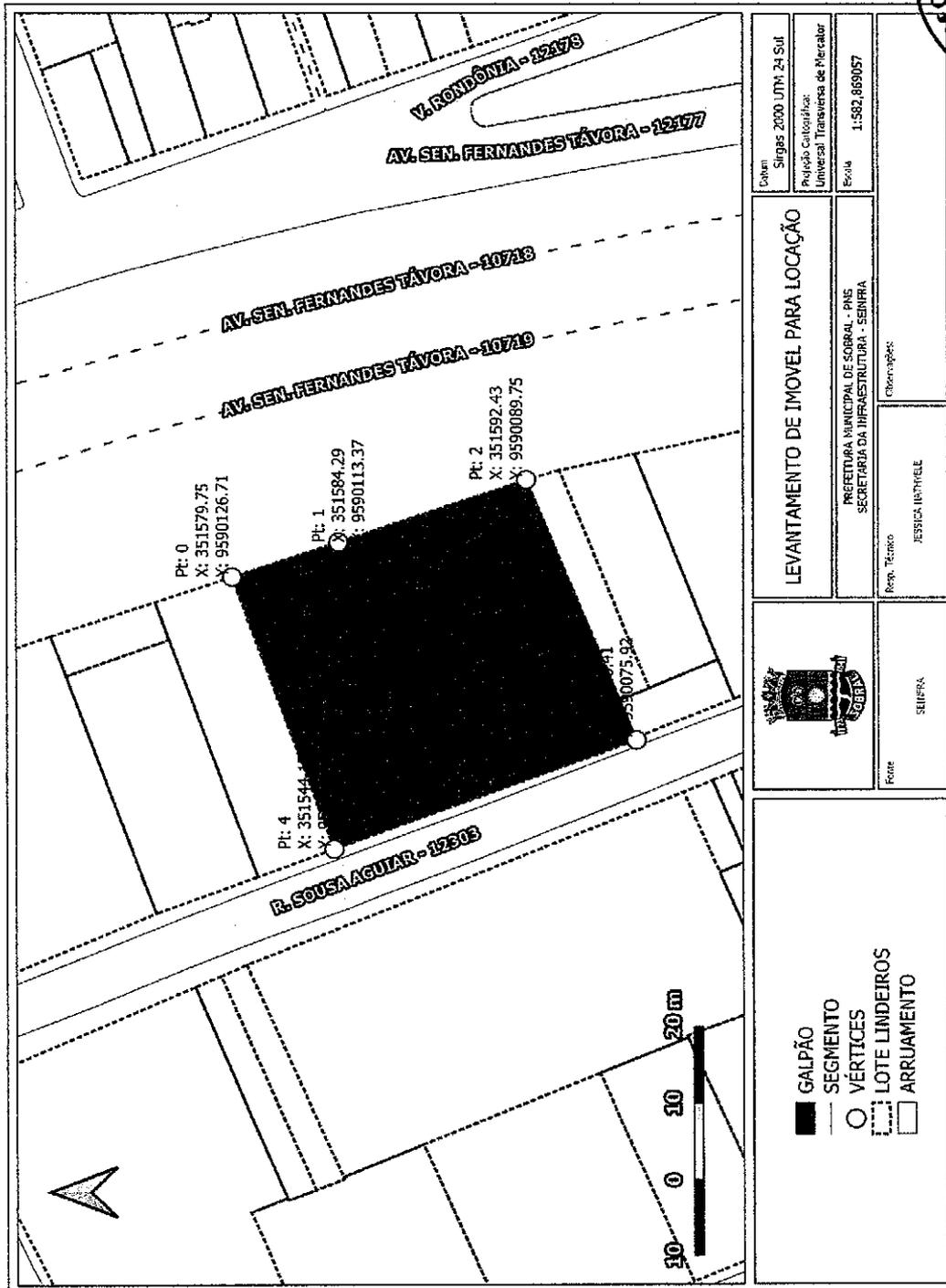
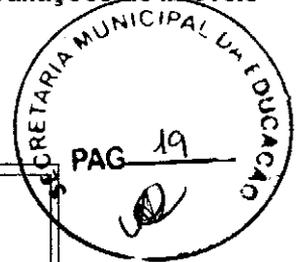


FOTO 09





ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(AVENIDA SENADOR FERNANDES TÁVORA, N° 1177)



Colarim: Sings 2000 UTM 24 Sul Projeto Cartográfico: Universal Transversa de Mercator Escala: 1:582.869057	
LEVANTAMENTO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA	
Rep. Técnico: JESSICA IERPHLE	Observações:
 SEINFRA	
Fonte:	
GALPÃO SEGMENTO VÉRTICES LOTE LINDEIROS ARRUAAMENTO	



ANEXO III

MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
(AVENIDA SENADOR FERNANDES TÁVORA, N° 1177)





MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Galpão
Proprietário: André Feijão Cavalcante
Endereço: Avenida Senador Fernandes Távora
Município/UF: Sobral/CE
Perímetro (m): 154,26
Área (m²): 1484,26

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 1484,26 m², localizado à Avenida Senador Fernandes Távora, no município de Sobral/CE.

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9590126,71 m** e **E 351579,75**; deste, segue confrontando com **AVENIDA SENADOR FERNANDES TAVORA**, com os seguintes azimute plano e distância: **161°12'15,26"** e **14,09 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9590113,37 m** e **E 351584,29 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **160°59'53,82"** e **24,99 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9590089,75 m** e **E 351592,43 m**; deste, segue confrontando com **CASA Nº 16 COM FRENTE AVENIDA SENADOR FERNANDES TAVORA**, com os seguintes azimute plano e distância: **247°52'32,44"** e **36,72 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9590075,92 m** e **E 351558,41 m**; deste, segue confrontando com **RUA SOUSA AGUIAR**, com os seguintes azimute plano e distância: **339°28'0,23"** e **40,59 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9590113,93 m** e **E 351544,17 m**; deste, segue confrontando com **CASA Nº 1213 COM FRENTE AVENIDA SENADOR FERNANDES TAVORA**, com os seguintes azimute plano e distância: **70°14'9,80"** e **37,81 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9590126,71 m** e **E 351579,75 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.

SOBRAL, 5 de agosto de 2021


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

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA

ENGENHEIRA CIVIL

CREA: 211557223-8