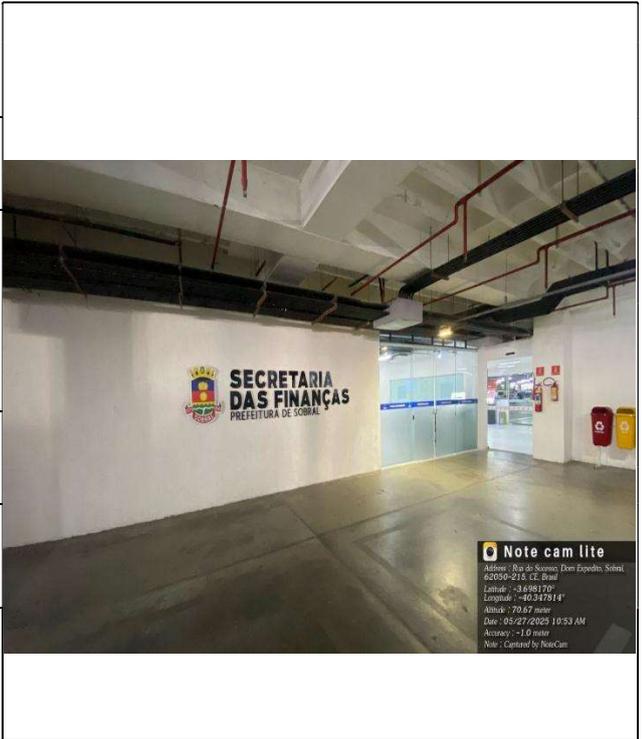




LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MAIO DE 2025

1. Folha Resumo

Endereço do imóvel Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, loja LUC-E05, Subsolo, Bairro Dom Expedito			
Cidade Sobral	UF CE		
Proprietário/Responsável TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA	Data da Vistoria 27/05/2025		
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 Sala comercial	Área Total do Terreno: - Área Total Construída: 68 m²		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) -	
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas no mercado, com uma baixa quantidade de dados nas proximidades do imóvel. Ressalto que o valor presente contempla todo o bem imóvel presente na data da vistoria.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 7.310,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Regular	
Nome do Responsável Técnico Wesley Viana do Nascimento	CPF do RT 008.221.653-33	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 061160637-2



Documento assinado digitalmente
WESLEY VIANA DO NASCIMENTO
Data: 28/05/2025 08:23:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Wesley Viana do Nascimento
Engenheiro Civil - CREA- nº 061160637-2
Presidente da Célula de Avaliação de Imóveis

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100 | CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Sumário

1	DAS PRELIMINARES	4
2	DA ANÁLISE	4
2.1	DO BEM AVALIANDO	4
3	METODOLOGIA	6
4	AVALIAÇÃO FINAL.....	6
5	CONCLUSÃO	8
	ANEXO I REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	9
	ANEXO II LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	12

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.:
07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página **3** de **13**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal Das Finanças

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA

OBJETO: Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, loja LUC- E05, Subsolo, Bairro Dom Expedito ,CEP: 62.050-255, na cidade de Sobral – Ce

DATA DO LEVANTAMENTO: 27/05/2025

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 103/2025-SEFIN, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o representante TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, firmaram contrato por intermédio da Secretaria Municipal Das Finanças. Sendo assim atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 103/2025-SEFIN do município de Sobral elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria Municipal Das Finanças.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300, CEP: 62.050-255, Bairro Dom expedito, na cidade de Sobral – CE. Dista aproximadamente 945,91m em linha reta do centro. O Imóvel 68m² de área construída. Internamente a sala subdivide-se em atendimento, almoxarifado e copa, o imóvel apresenta piso cerâmico, paredes de drywall, esquadrias internas de madeira, porta de entrada de vidro correr, instalações aparentes, sem forro, piso cerâmico , estacionamento coletivo no subsolo, estrutura com perfis para drywall, pintura emassada e tinta latéx e cobertura de estrutura metálica. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar o imóvel, que nos quesitos elétrica e hidráulica entende-se que estão em boas

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página 4 de 13

condições. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições. No quesito portas e janelas estão em boas condições. No quesito piso e forro estão em boas condições. Por fim, no quesito cobertura foi observado que está em boas condições. Mesmo assim, salientamos que o imóvel avaliando se **encontrava no térreo** mais bem localizado e com área maior de 79,80m² de utilização e visibilidade, com direito a segurança do Sobral Shopping , Wcs Coletivo mais próximo da sala, praça de alimentação e etc, **agora se encontra no subsolo**, com área menor de 68m² e com menos visibilidade das pessoas, pureza do ar inferior a do térreo, como também mais distante da área de lazer, praça de alimentação e Wcs coletivos, **tudo isso influenciará no valor final de renovação do contrato.**

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.:
07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página 5 de 13

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.

DADOS	ENDEREÇO ALUGUEL	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA (M ²)	DISTÂNCIA	TOPOGRAFIA	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	Loja 01: SOBRAL SHOPPING (TÉRREO)	Leyce	(88)99998-0147	83,00	1	2	19229,84	231,6848193
2	Loja 02: SOBRAL SHOPPING (TÉRREO)	Leyce	(88)99998-0147	83,00	1	2	20311,23	244,7136145
3	Loja 03: SOBRAL SHOPPING (TÉRREO)	Leyce	(88)99998-0147	79,80	1	2	17157,51	215,006391

Sendo que essas variáveis:

Distância ao centro (em km).

Topografia

Irregular	Regular
1	2

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página 6 de 13

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\$ 7.310,00 (Sete mil Trezentos e dez reais)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.:
07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

5 CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui características de terreno declive com relação ao nível da rua, sua localização é considerada boa de acordo com a finalidade do uso, está localizado em faixa de redução de velocidade com via secundária, via asfaltada, localização ocasiona alto fluxo de automóveis e pessoas. O estado de conservação de forma geral encontra-se em boas condições. Em consonância com sua estrutura construtiva, caracterizamos como boa, devido aos seus tamanhos, pé direito, e toda a estrutura. Trata-se de região comercial inserida na malha urbana do Município de Sobral - Ce, com infraestrutura total, ocupação comercial com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, imóvel com energia elétrica, água, etc... muito bem situado o imóvel. Somentamos que o referido Parecer Técnico deverá ser necessário até término do período de vigência do contrato uma 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 Monsenhor Aloísio Pinto, 300, loja LUC- E05, Subsolo, Bairro Dom Expedito, CEP: 62.050-255, na cidade de Sobral – Ce, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, o contrato supracitado torna-se vantajoso a administração pública.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.:
07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

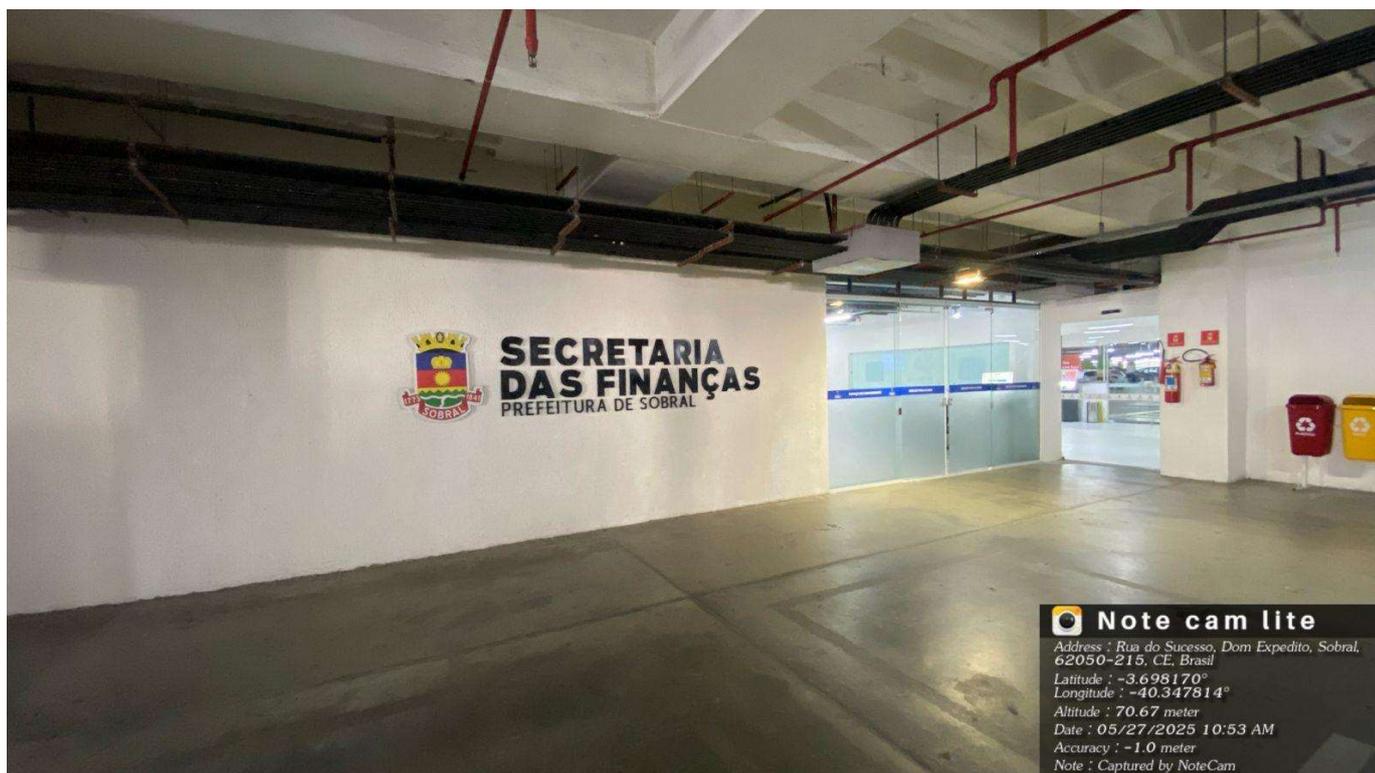
ANEXO I REGISTRO FOTOGRÁFICO

Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, loja LUC- E05, Subsolo, Bairro Dom Expedito

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100 | CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página 9 de 13



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100 | CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página 10 de 13



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100 CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Avenida Monsenhor Aloísio Pinto, 300, loja LUC- E05, Subsolo, Bairro Dom Expedito

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

Página **12** de **13**



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100 | CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.:06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

PROPOSTA DE ALUGUEL

PROPRIETÁRIOS: TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado com CNPJ sob o nº 02.815.481/0001-19, com sede na Av. Santos Dumont, 6740, Edifício Merit, Sala 514, Cocó, Fortaleza - CE, CEP 60.192-022, neste ato, representada por seu administrador, o **Sr. Martin Nymark Hansen**, dinamarquês, divorciado, empresário, portador de RNM nº F161929V, inscrito no CPF/MF sob o n.º 602.399.473-39, com o endereço profissional situado na Av. Santos Dumont, 6740, Edifício Merit, Sala 514, Cocó, Fortaleza - CE, CEP: 60.192-022.

OBJETO: SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO à Avenida Monsenhor Aloisio Pinto, 300, loja LUC-E05, subsolo, bairro Dom Exedito, Sobral/CE, área de 62,00m² (sessenta e dois metros quadrados), destinado ao funcionamento do espaço do contribuinte - anexo da coordenação de arrecadação.

ALUGUEL MENSAL: R\$ 3.341,14 (Três mil trezentos e quarenta e um reais e quatorze centavos).

PRAZO DE CONTRATO: 36 (Trinta e seis) meses.

ÁREATOTAL: 62,00 m².

Sobral, 28 de Maio de 2025



TECHNIC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA
CNPJ: 02.815.481/0001-19