

### JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria do Planejamento e Gestão, através do ofício nº 275/2022-SECEX/SEPLAG, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado no Distrito de Pedra de Fogo, nº S/N, Sobral/CE, destinado ao funcionamento da Agência dos Correios na referida localidade, por meio do termo de cooperação firmado entre o Município e a empresa Brasileira de correios e de Telégrafos, com o objetivo de verificar o valor do aluguel, considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

De acordo com o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Secretaria de Infraestrutura, através da Célula de avaliação de imóveis da Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele F. Souza, Engenheira Civil, CRE-RN: 211557223-8, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe foi avaliado mensalmente em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais), sendo o valor global de R\$ 3.000,00 (três mil reais), considerando a localização e as características físicas do imóvel, dessa forma, ficando de acordo com o preço praticado 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.



**Marieli Pereira de Albuquerque**  
Coordenadora Administrativo Financeira



**SOBRAL**  
**PREFEITURA**  
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO  
E GESTÃO



Ofício Nº 275/2022 – SECEX/SEPLAG

Sobral (CE), 19 de abril de 2022

A Secretária de Infraestrutura

**Sr. Davi Machado Bastos**

**Assunto:** Laudo de avaliação de imóvel

Prezado Senhor,

Temos a satisfação em cumprimentar Vossa Senhoria e, na oportunidade, solicitar Laudo de avaliação referente ao imóvel situado no Distrito de Pedra de Fogo, S/N, Zona Rural, Sobral-CE, destinado para funcionamento da Agência dos Correios na referida localidade cujo valor atual corresponde a R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais.

Portanto, solicitamos gentilmente, que proceda a análise com emissão de laudo de avaliação do imóvel com a finalidade de aferir o valor de mercado atualizado, para que assim possamos dar continuidade na elaboração do novo processo de Dispensa.

Sem mais para o momento, agradecemos-lhe a atenção dispensada e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

  
**Marcio Diego Aguiar Guimarães**

Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão

Sobral (CE), 18 de maio de 2022.

Ofício nº 511 /2022-SEINFRA

O Ilustríssimo Senhor  
**Luiz Ramon Teixeira Carvalho**  
Secretário do Planejamento e Gestão  
Prefeitura Municipal de Sobral

**Assunto:** Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

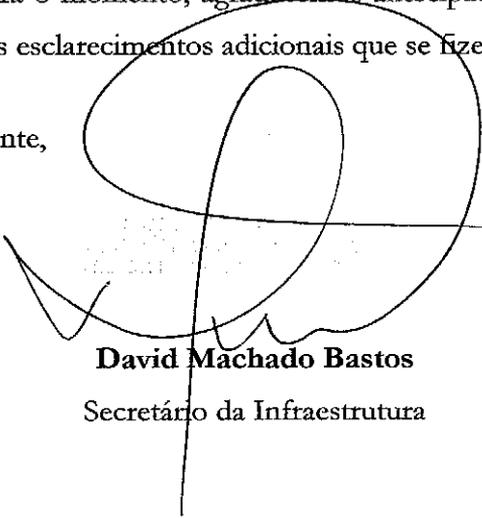
Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S<sup>a</sup> **PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, conforme solicitado por meio de ofício nº 275/2022- SECEX/SEPLAG, P194331/2022.

- Distrito Pedra de Fogo, nº s/n – 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



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**LOCALIZAÇÃO:** CE 364, DISTRITO PEDRA DE FOGO, S/N, ZONA RURAL - SOBRAL/CE

MAIO/2022

*JA*

**PARECER DE AVALIAÇÃO**

**Laudo 063/2022**

**0.0 Folha Resumo**

<b>Endereço do imóvel</b> CE 364, Distrito Pedra de Fogo, S/N		
<b>Cidade</b> Sobral	<b>UF</b> CE	
<b>Proprietário/Responsável</b> Francisco Rafael de Azevedo Portela	<b>Data da Vistoria</b> 27/04/2022	
<b>Solicitante e/ou Interessado</b> Prefeitura Municipal de Sobral		
<b>Objetivo da Avaliação</b> Determinar o valor de mercado do imóvel.		
<b>Finalidade da Avaliação</b> Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação.		
<b>Tipo de Imóvel</b> Ponto Comercial	<b>Área edificada (m²):</b> 16 m²	
<b>Metodologia</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.	<b>Especificação (fundamentação/precisão)</b> -	
<b>Pressupostos e Ressalvas</b> Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 250,00	<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Baixo	
<b>Nome do Responsável Técnico</b> Jessica Nathyele Freitas Souza	<b>Formação do RT</b> Engenheira Civil	<b>CREA do RT</b> 2115572238

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

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 12/05/2022

**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

*Handwritten mark*

### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE:** Secretaria de Planejamento e Gestão.

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL:** Francisco Rafael de Azevedo Portela.

**OBJETO:** Imóvel localizado na CE 364, Distrito de Pedra de Fogo, S/N, Sobral/CE.

**DATA DO LEVANTAMENTO:** 27/04/2022

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 275/2022- SECEX/SEPLAG, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o representante Sr. Francisco Rafael de Azevedo Portela, firmaram contrato por intermédio da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SEPLAG.

### 2 DA ANÁLISE

#### 2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no distrito de Pedra de Fogo no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 34km em linha reta do município de Sobral, com uma área construída de 16 m<sup>2</sup>. Internamente, subdivide-se em 01 sala. Todo imóvel contempla cobertura com telha cerâmica; alvenaria com tijolo cerâmico e pintada a cal na área interna; piso cimentado. O imóvel esta localizado no distrito de Pedra de Fogo, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que se trata de um imóvel que foi edificada a pouco tempo, não possui sistema hidráulico e acabamentos regulares. Foi observado sua estrutura e acabamentos, e assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se em condições regulares para o uso. Não tem instalações

#### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

hidráulicas e hidrossanitárias. No quesito piso e forro, apresenta piso cimento cru e não possui forro, apresenta cobertura com telha cerâmica. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares. No quesito porta e janelas, não tem janelas e a porta de acesso, esta em condições regulares para uso.

### 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 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\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)**

CAV

## 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 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 também regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, podemos considerar que o imóvel tem uma localização afastada do maior polo residencial. Não possui fácil acesso ao sistema de transporte, mas possui de vagas de estacionamento no seu entorno. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógicos, além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde). Fatores desvalorizantes no qual podemos destacar é sua estrutura, acabamento e não apresentar um banheiro no ponto comercial. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma baixa 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 no Distrito de Pedra de fogo, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, o contrato supracitado não é vantajoso a administração pública, diante da maneira em que se encontra, porem salientamos a necessidade de um melhor acabamento no imóvel como um todo, além da necessidade de construir um banheiro no ponto comercial e só assim dar continuidade à locação do imóvel.



**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
(CE – 364, DISTRITO PEDRA DE FOGO, S/N)

*CM*



FOTO 01

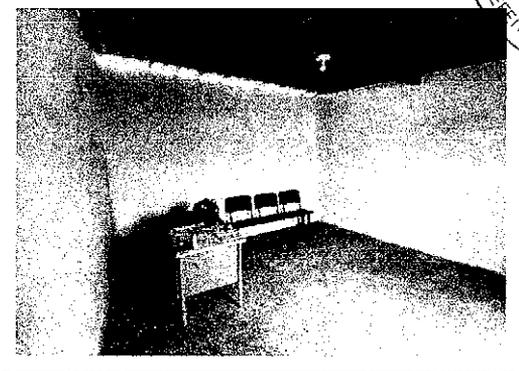


FOTO 02

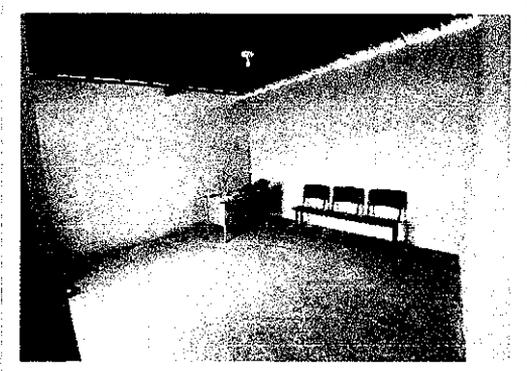


FOTO 03

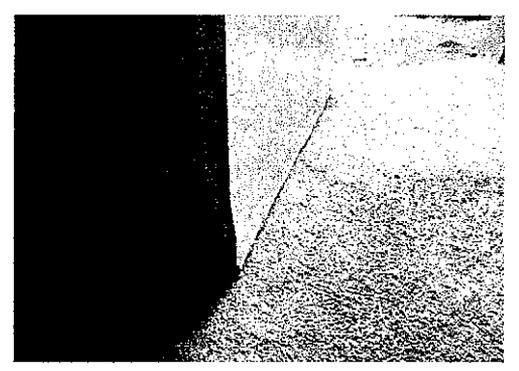


FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

JA

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**ANEXO II**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**  
**(CE 364, DISTRITO PEDRA DE FOGO, S/N)**

CA



JA

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**