

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

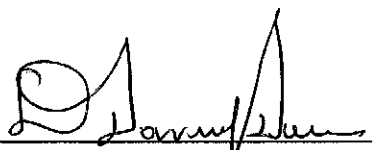
A Secretaria dos Direitos Humanos, através do ofício nº 579/2022-SEDHAS, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado à **Rua Dr. Manoel Marinho de Andrade, nº755, Bairro Domingos Olímpio, Sobral - CE**, destinado para o funcionamento da unidade de acolhimento institucional para população em situação de rua, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Assim, o valor mensal do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, sendo o valor global de **R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela **Sra. Jessica Nathyele F. Souza** (Engenheira Civil – CREA/RN: 211557223-8), a localização e as características físicas do imóvel, alguns pontos cruciais foram determinantes: terreno ao nível de rua, sua localização centralizada no município, estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento também regular em relação ao mercado. Se mantida as condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma regular liquidez, constata-se que o valor apresentado pela SEINFRA, encontra-se 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.

Sobral/CE, 23 de novembro de 2022.


Domingos Sávio Ferreira Sousa
Coordenador da Assistência Social



Ofício nº 579/2022 – SEDHAS

Sobral (CE), 27 de outubro de 2022

Ao Sr.,

David Bastos
Secretário da Infraestrutura

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, vimos por meio deste solicitar vistoria de imóvel localizado à Rua Dr. Manoel Marinho de Andrade, 755, Bairro Domingos Olímpio, Sobral/CE que irá abrigar a Unidade Acolhimento Institucional para População em Situação de Rua. Em vista o valor defasado do aluguel, a proprietária nos apresentou uma nova proposta referente um novo prazo .

O antigo contrato consta prazo de vigência de 06 (seis) meses, e essa nova dispensa seria para um contrato de 12 (doze) meses.

Segue em Anexo proposta da proprietária, documentos do Locador e Documento do Imóvel.

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

Atenciosamente,

Emanuelle Ferreira Gomes Carneiro
Secretária Executiva

Secretaria dos Direitos Humanos e da Assistência Social

Mayone
27-10-22



Sobral (CE), 10 de novembro de 2022.

Ofício nº 1299 /2022-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Andreza Aguiar Coelho
Secretária dos Direitos, Habitação e Assistência Social
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

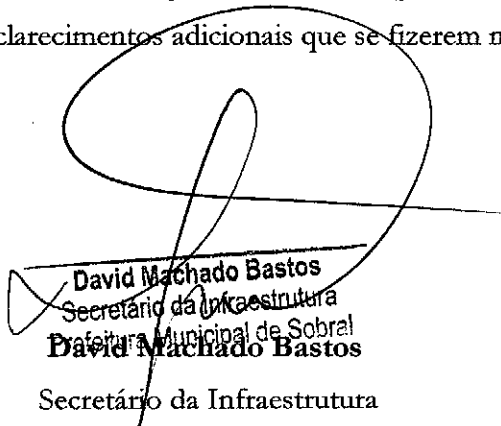
Prezada Senhora,

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 579/2022- SEDHAS, P222441/2022.

- Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Bairro Domingos Olímpio,
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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: RUA DOUTOR MANOEL
MARINHO DE ANDRADE, nº 755, DOMINGOS
OLIMPIO - SOBRAL/CE

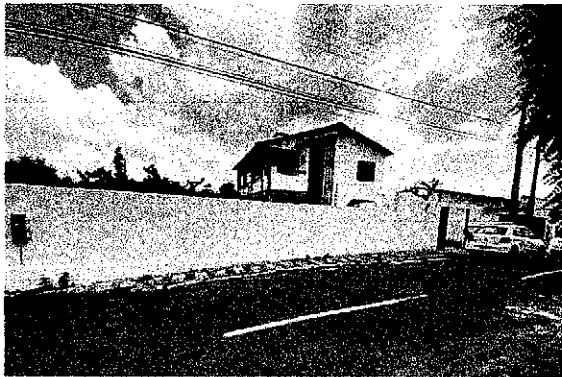
NOVEMBRO/2022

UF

PARECER DE AVALIAÇÃO

Lauda 97/2022

0.0 Folha Resumo

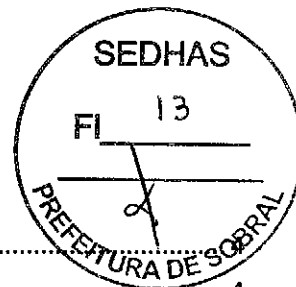
Endereço do imóvel Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Domingos Olímpio		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Mº do Socorro Loiola Domiate	Data da Vistoria 09/11/2022	
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Sobral		
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado do imóvel.		
Finalidade da Avaliação Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação.		
Tipo de Imóvel Residencial	Área do terreno (m²): 792,00 Área edificada (m²): 444,53	
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\$ 2.200,00	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, 10/11/2022

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



Sumário

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

UF

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Maria do Socorro Loiola Domiate.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Domingos Olímpio, Sobral/CE.

DATA DO LEVANTAMENTO: 09/11/2022

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 0579/2021 - SEDHAS, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Maria do Socorro Loiola Domiate, firmaram contrato por intermédio da Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social (SEDHAS). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SEDHAS.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, no bairro Domingos Olímpio no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 200m em linha reta da escola José Euclides Ferreira Gomes (Cirão), com uma área total de 792,00 m² e uma área construída de 444,53 m². Internamente, subdivide-se em terreo e piso superior composta por garagem; 01 sala de estar; 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 depósito, 01 lavanderia, 02 suítes, 05 quartos, 01 sala de tv, 01 banheiro social, 01 varanda, 01 quintal e com recuos laterais. Todo imóvel contempla piso em cerâmica em diversos modelos, alvenaria com tijolo cerâmico por toda a extensão do imóvel e pintura na área interna; na área externa o muro também é de tijolo cerâmico. O imóvel esta localizado no bairro Domingos Olímpio na sede do município, no qual a região tem



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se a necessidade de reparos em seu revestimento, como também alguns pontos de infiltração em forro de parede. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica está em condições regulares para uso, mas os usuários relatam tomadas que não funcionam. No quesito hidráulica e hidrossanitário encontram-se em condições regulares para o uso, mas os usuários relatam que consta um banheiro que não funciona. No quesito piso e forro encontram-se em condições regulares para uso, com algumas áreas apresentando infiltração em seu forro. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares para uso, necessitando de uma nova pintura. No quesito porta e janelas que também estão em condições regulares para uso, sendo necessário troca ou reparos. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de reparos pontuais para que possa atender as necessidades da secretaria.

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\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



5 CONCLUSÃO

O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas na 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 município, estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento também regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui boa localização no âmbito do terreno. Possui fácil acesso ao sistema de transporte, assim como possui 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, 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. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma regular 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 Rua Doutor Manoel Marinho de Andrade, nº 755, Domingos Olímpio, 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 torna-se vantajoso a administração pública, porém salientamos a necessidade dos reparos na edificação aqui mencionados e só assim dar continuidade à locação do imóvel.



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
RUA DOUTOR MANOEL MARINHO DE ANDRADE, N° 755,
DOMINGOS OLÍMPIO

UF

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

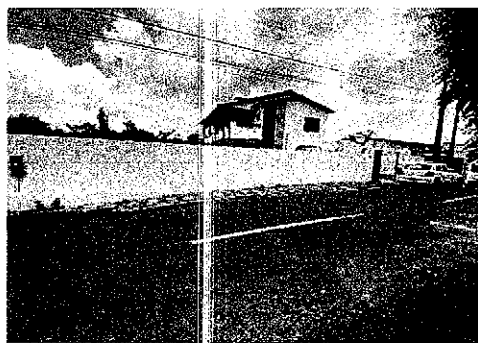


FOTO 01

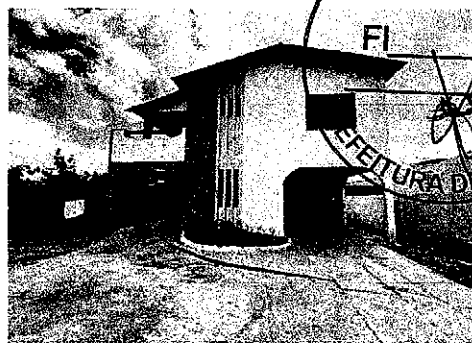


FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

UR

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

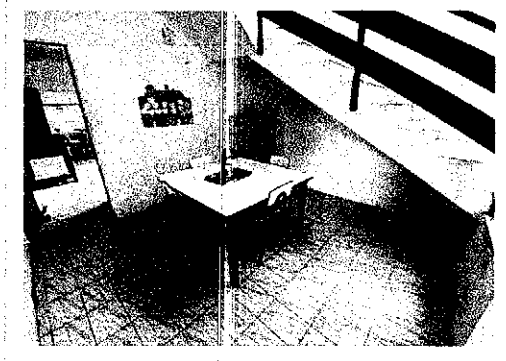


FOTO 07



FOTO 08

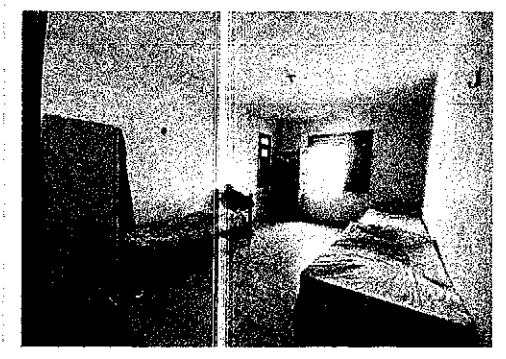


FOTO 09

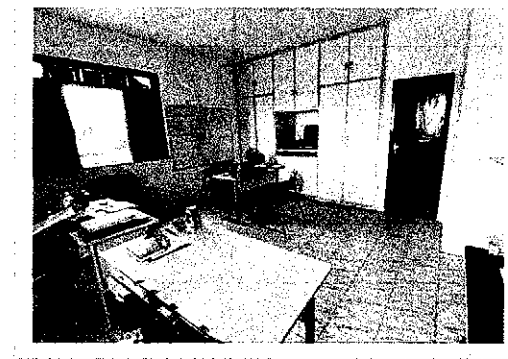


FOTO 10



FOTO 11

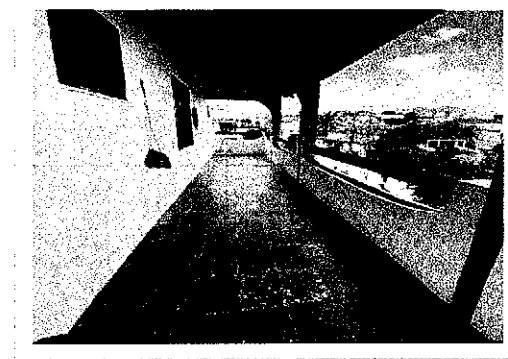


FOTO 12

UF

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - 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



FOTO 13

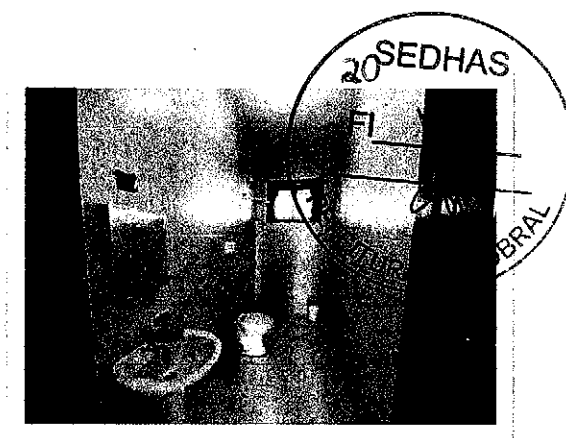


FOTO 14

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

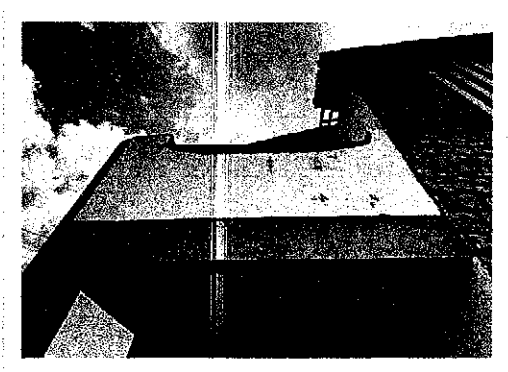


FOTO 15



FOTO 16

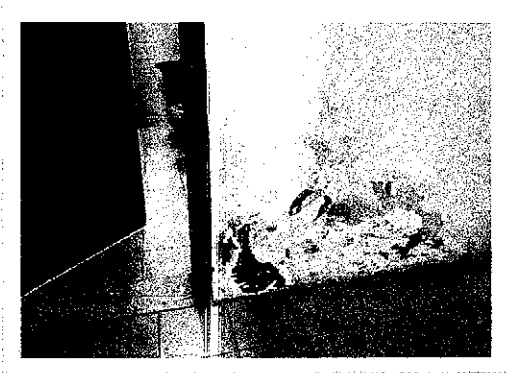


FOTO 17

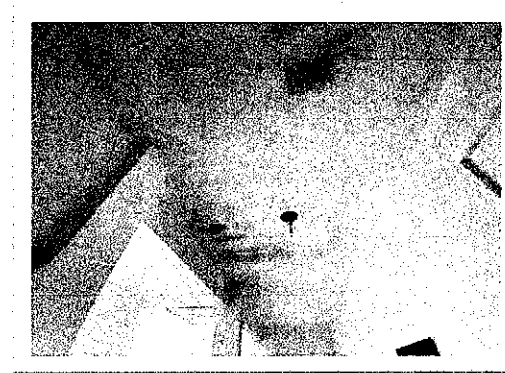


FOTO 18

UR

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

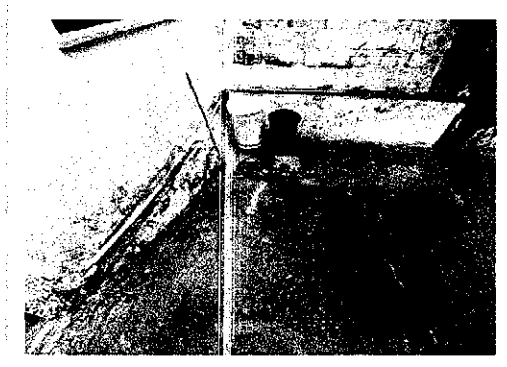


FOTO 18

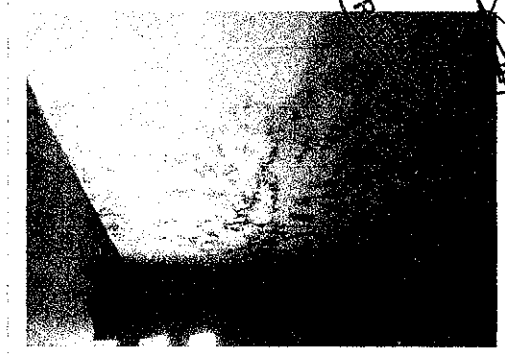
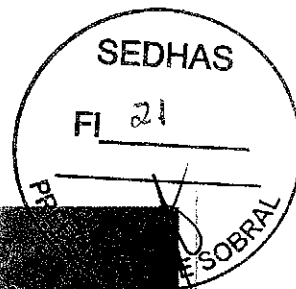


FOTO 19



CF

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
RUA DOUTOR MANOEL MARINHO DE ANDRADE, N° 755,
DOMINGOS OLIMPIO

UP

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



	LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL AVALIANDO		30 m Surgas 2000 UTM 24 Sul Aquisição cartográfica: Universal Transversal de Mercator Data: 13/07/2013
	Prefeitura Municipal de Sobral - PMS Secretaria da Infraestrutura - SEINFRA	Data: 13/07/2013	Nome: JESSICA MATHIAS
	Assinatura: JESSICA MATHIAS	Assinatura: JESSICA MATHIAS	
IMÓVEL AVALIANDO MARCADOR - LOGRADOURO			

CR

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