

Sobral (CE), 23 de março de 2022.

Ofício nº 263 /2022-SEINFRA

Ao Ilustríssimo Senhor  
**Francisco Herbert Lima Vasconcelos**  
Secretário Municipal de Educação  
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 033/2022- COADM/SME, P189291/2022.

- Travessa Men de Sá, nº 200, no 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:9929267**  
**0344**

Assinado de forma digital  
por DAVID MACHADO  
BASTOS:99292670344  
Dados: 2022.03.28  
18:10:13 -03'00'

**David Machado Bastos**  
Secretário da Infraestrutura



# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**LOCALIZAÇÃO:** TRAVESSA MEN DE SÁ, N° 200,  
DOMINGOS OLÍMPIO - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

*AS*

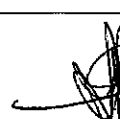
**PARECER DE AVALIAÇÃO**



**Laudo 056/2022**

**0.0 Folha Resumo**

<b>Endereço do imóvel</b> Travessa Men de Sá, nº 200, bairro Domingos Olímpio.		
<b>Cidade</b> Sobral	<b>UF</b> CE	
<b>Proprietário/Responsável</b> M <sup>o</sup> Helena Ferreira da Silva Marques	<b>Data da Vistoria</b> 23/03/2022	
<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> Casa	<b>Área edificada (m<sup>2</sup>):</b> 314,19 m <sup>2</sup>	
<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\$ 3.129,00	<b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b> Regular	
<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

**JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA**  
Engenheira Civil - CREA RT: 2115572238  
Gerente da Célula de Avaliação de Imóveis  
Coordenadoria Jurídica da Secretaria da Infraestrutura

**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*

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Educação.

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL:** M<sup>o</sup> Helena Ferreira da Silva Marques.

**OBJETO:** Imóvel localizado na Travessa Men de Sá, n<sup>o</sup> 200, Bairro Domingos Olímpio no município de Sobral/CE.

**DATA DO LEVANTAMENTO:** 23/03/2022.

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício n<sup>o</sup> 033/2022- COADM/SME, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sra. M<sup>o</sup> Helena Ferreira da Silva Marques, firmaram contrato por intermédio da Secretaria Municipal de Educação (SME). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SME.

### 2 DA ANÁLISE

#### 2.1 DO BEM AVALIANDO

O bem imóvel avaliando esta localizado na Travessa Men de Sá, n<sup>o</sup> 200, Bairro Domingos Olímpio no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 450 m do Hospital Regional, com uma área construída de 314,19 m<sup>2</sup>. Internamente, subdivide-se em dois pavimentos, onde o terreo consta 01 recepção, 01 lavabo, 01 sala com banheiro, 02 salas, 01 banheiro social, 01 hall de entrada, 01 copa, 01 cozinha, 01 area de serviço e o pavimento superior consta 01 varanda, 01 hall de entrada, 02 salas com banheiros, 01 sala, 01 deposito. Todo imóvel contempla coberta com telha cerâmica, com forro em laje, alvenaria com tijolo e com pintura em todo o imóvel e piso em revestimento cerâmico. O imóvel esta localizado no bairro Domingos Olímpio, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o periodo houve pequenas alterações na sua infraestrutura, sistema hidráulico e elétrico e acabamentos. Foi observado manifestações patológicas em sua estrutura e

#### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

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. No quesito de instalações hidráulicas e hidrossanitárias estão em condições regulares para uso, necessitando de reparos pontuais nos banheiros. No quesito piso e forro encontra-se em condições regulares para uso. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares. No quesito porta e janelas que estão em condições regulares para uso. As esquadrias estão em condições regulares. 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\$ 3.129,00 (três mil cento e vinte e nove 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 imóvel avaliando possui características de terreno acima do nível da rua, sua localização não é centralizada no bairro, o estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, podemos considerar que o imóvel possui uma regular localização no âmbito do terreno. Não possui fácil acesso ao sistema de transporte, possui poucas vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade. Fatores desvalorizantes no qual podemos destacar é sua localização. 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 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 Travessa Men de Sá, nº 200, Bairro Domingos Olímpio no município de Sobral/CE, 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 poderá ser vantajosa a administração pública, porem salientamos a necessidade de reparos na edificação e só assim dar continuidade à locação do imóvel.

*[Handwritten signature]*

**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
(TRAVESSA MEN DE SÁ, N° 200, DOMINGOS OLIMPIO)

*AV*





FOTO 01

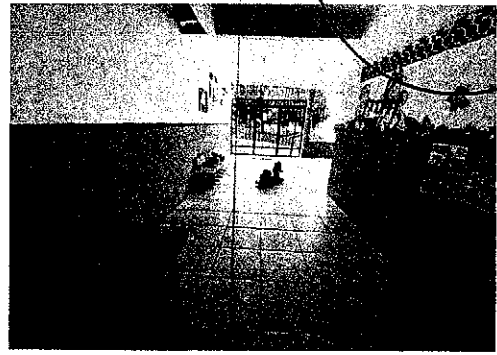


FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

*M*

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

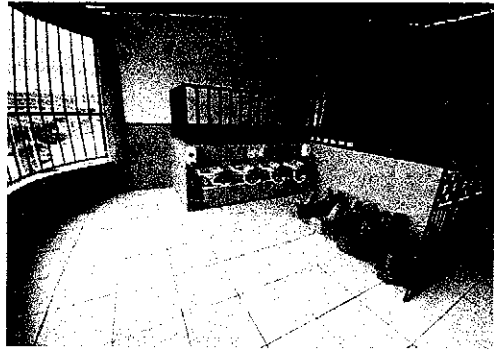


FOTO 07

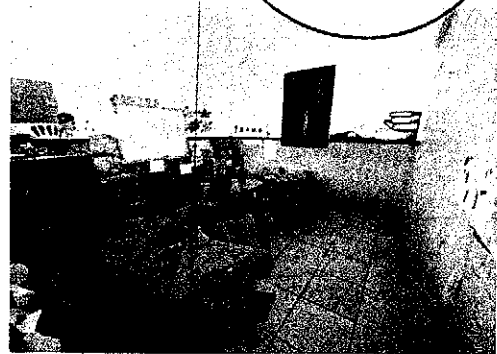


FOTO 08



FOTO 09

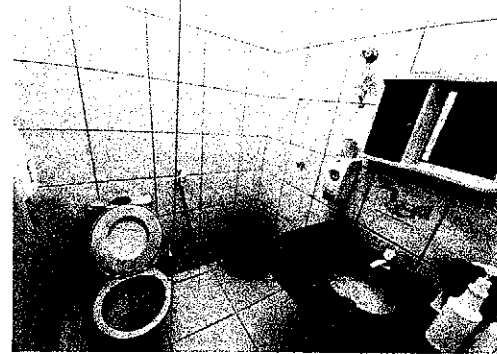


FOTO 10



FOTO 11

*[Handwritten Signature]*

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO II**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**  
**(TRAVESSA MEN DE SÁ, N° 200, DOMINGOS OLIMPIO)**

*AS*

<b>LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL AVALIANDO</b>		Siga: 2002 UTM: 24 S J Projeção: UTM Universal Transversa de Mercator Escala: 1:531.498096	
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA		Nome: SEINFRA Descrição:	

**IMÓVEL AVALIANDO**

**MARCADOR**

**LOGRADOURO**

*AK*

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



INÍCIO TERMOS DE USO F.A.Q.

## RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura **aprovado**, em conformidade com a MP 2.200-2/2001

**Data de verificação**

04/04/2022 14:13:03

BRT

**Versão do software**

2.8.1

**Nome do arquivo**

Ofício nº 263-2022 -

SME - Tv Men de Sa -

nº 200.pdf

**Resumo SHA256 do arquivo**

e53a20d28ff20a2e3efd3

2f094ee6f048bd164cc3f

4435f7f7d0dddde38772e6

6

▼ Assinatura por CN=DAVID MACHADO

BASTOS:\*\*\*926703\*\*, OU=Certificado PF A3,

OU=20937130000162, OU=AC SOLUTI Multipla, OU=AC

SOLUTI, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2,

O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

**Status da assinatura**

Aprovado

**Caminho de certificação**

Aprovado

Em

**Estrutura da assinatura**

conformidade

com o pa

**Cifra assimétrica**

Aprovada

**Resumo criptográfico**

Correto

**Atributos obrigatórios/opcionais**

Aprovado

**Certificados necessários**

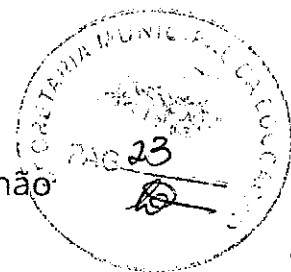
Nenhum

AVALIE ESTE  
SERVIÇO

EXPANDIR  
ELEMENTOS

Modo escuro

certificado é  
necessário  
Atualizações  
incrementais não  
verificadas



Mensagem de alerta

▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

AVALIE ESTE  
SERVIÇO

EXPANDIR  
ELEMENTOS

Modo escuro