

Ofício nº 156/2025-SEFIN

Sobral(CE), data da assinatura digital.

Ao Senhor
ALLAN DE SOUSA GALVÃO
Secretário do Planejamento e Gestão

ASSUNTO: CONSULTA EXISTÊNCIA E DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL.

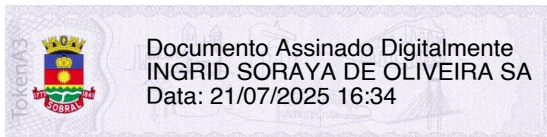
Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos, por meio deste, consultar acerca da existência e disponibilidade, no patrimônio municipal, de imóvel com área aproximada de 400m² - distribuído entre pavimento térreo e superior, localizado em região de fácil acesso, preferencialmente a uma distância máxima de 1,5 km do Paço Municipal, para fins de viabilidade logística e operacional de equipes técnicas envolvidas.

Ademais, o imóvel deverá contar com estrutura física adequada para o armazenamento, operação e gestão de arquivos permanentes/"arquivo morto" pertencentes ao acervo da Secretaria das Finanças, assegurando a preservação do acervo documental, o cumprimento dos prazos legais de guarda, a proteção de dados sensíveis, bem como a segurança das informações sob responsabilidade deste órgão.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



Documento Assinado Digitalmente
INGRID SORAYA DE OLIVEIRA SA
Data: 21/07/2025 16:34

INGRID SORAYA DE OLIVEIRA SÁ
Secretária Municipal das Finanças



FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO

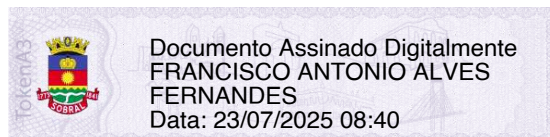
Processo: P397036-2025	Data da assinatura conforme a assinatura eletrônica
De: SEXEC/SEPLAG	Para: CGA-CAP
Interessado (a): SEFIN	
Assunto: Solicitação de Imóvel Patrimonial.	

Senhor (a) Coordenador (a),

Senhor (a) Coordenador (a), versam os autos do processo de solicitação de imóvel com área aproximada de 400m² - distribuído entre pavimento térreo e superior, localizado em região de fácil acesso, preferencialmente a uma distância máxima de 1,5 km do Paço Municipal, para fins de viabilidade logística e operacional de equipes técnicas envolvidas.

Dessa forma, encaminhamos o presente processo para conhecimento e providências.

Atenciosamente,



FRANCISCO ANTONIO ALVES FERNANDES
Secretário Executivo de Gestão Interna



FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO	
Processo: P397036/2025	Data: 28/07/2025
Setor: Coordenadoria de Gestão dos Serviços Corporativos e Administração Patrimonial - CGSCAP	
Interessado (a): Secretaria das Finanças - SEFIN	
Apensar ao processo: Sim (x) Não ()	
Assunto: Solicitação de declaração de inexistência de imóvel pertencente ao acervo municipal, localizado nas proximidades do Paço Municipal	

Trata-se de solicitação encaminhada à SEPLAG por meio do Ofício nº 156/2025-SEFIN, expedido pela Secretaria das Finanças – SEFIN, **requerendo a emissão de declaração que ateste a inexistência de imóvel pertencente ao acervo municipal, localizado nas proximidades do Paço Municipal, com a finalidade de viabilizar a operação e a gestão de arquivos permanentes (“arquivo morto”) da própria Secretaria.**

A justificativa apresentada para a emissão da referida declaração é a necessidade de instruir processo administrativo e dar prosseguimento às providências necessárias para locação de imóvel.

Em resposta ao ofício, faz-se necessário esclarecer os seguintes pontos:

a) A base de dados disponível no Sistema de Gestão Patrimonial (SIG) encontra-se desatualizada. A gestão atual encontrou um sistema precário de informações em relação aos bens pertencentes à gestão municipal, sobretudo em relação aos imóveis.

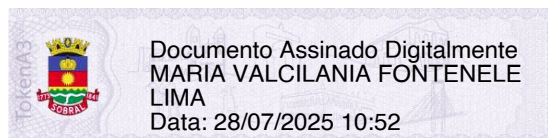
b) Em 20 de maio de 2025, foi realizada reunião entre a SEPLAG, a PGM e a SEUMA, na qual ficou consignada a necessidade de atualização das bases de dados dos sistemas Patrimônio (SIG), Topovision e SpeedGov. Na ocasião, foram definidos fluxos de trabalho e instituída uma atividade de cooperação entre as secretarias envolvidas, com o objetivo de alcançar um denominador comum quanto à consolidação das informações patrimoniais.



Em atendimento à solicitação, foi realizada consulta ao Sistema de Patrimônio(SIG); contudo, **não foi possível identificar imóvel que, cumulativamente: disponha de área física aproximada de 400 m², distribuída entre pavimento térreo e superior; esteja localizado em região de fácil acesso, preferencialmente a até 1,5 km do Paço Municipal; atenda às especificações constantes no Ofício nº 156/2025-SEFIN; encontre-se desocupado; apresente boas condições de uso; e esteja disponível para eventual utilização.**

Atenciosamente,

Sobral/CE,



- datado e assinado eletronicamente -

MARIA VALCILANIA FONTENELE LIMA

Coordenadora de Gestão dos Serviços Corporativos

e Administração Patrimonial - CGS/CAP

Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG

Ofício nº 160/2025-SEFIN

Sobral (CE), data da assinatura digital.

Ao Senhor

WESCLEY VIANA DO NASCIMENTO

Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária - CMAI

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO AVALIAÇÃO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO.

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste, solicitar parecer técnico de avaliação de imóvel situado à **Rua Coronel Diogo Gomes, nº 1044, antigo nº 616, Centro, Sobral(CE)**, para fins de locação de imóvel por esta Secretaria das Finanças.

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

Atenciosamente,

 Documento Assinado Digitalmente
INGRID SORAYA DE OLIVEIRA SA
Data: 24/07/2025 14:45

INGRID SORAYA DE OLIVEIRA SÁ
Secretária Municipal das Finanças



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

JULHO DE 2025

1. Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044			
Cidade Sobral	UF CE		
Proprietário/Responsável Orestino Borge de Rezende	Data da Vistoria 28/07/2025		
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Sobral SEFIN			
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado do imóvel.			
Finalidade da Avaliação Levantamento do valor de imóvel para fins de locação.			
Tipo de Imóvel Galpão	Área Total Construída: 407,48 m² Área do Terreno: 210,53 m²		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) -	
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas no mercado, com uma média 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\$ 8.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Nome do Responsável Técnico Wescley Viana do Nascimento	CPF do RT [REDACTED]	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT [REDACTED]

Documento assinado digitalmente
gov.br WESCLEY VIANA DO NASCIMENTO
Data: 29/07/2025 09:19:29-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Wescley Viana do Nascimento
Engenheiro Civil - CREA- nº [REDACTED]
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)
3677.1100CNPJ.: 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 PLANTA AÉREA DO IMÓVEL.....		13
ANEXO III PLANTA DO IMÓVEL		15

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 **16**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Orestino Borge de Rezende

OBJETO: Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044

DATA DO LEVANTAMENTO: 28/07/2025

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 160/2025, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o proprietário responsável Orestino Borge de Rezende, firmaram contrato por intermédio da SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças. Sendo assim, atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 160/2025 – do município de Sobral elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades de **depósito para arquivo morto** e demandas da SEFIN - Secretaria Municipal de Finanças.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Coronel Diogo Gomes Nº 1044, no bairro Centro da cidade de Sobral/CE. Distância aproximadamente de 1.065 m do terminal rodoviário. Possui uma área de terreno de 210,53 m² e área construída aproximada de 407,48 m², com frente limitada pela rua Cel. Diogo Gomes e fundo limitado pela rua Des. Moreira da Rocha. Internamente, no primeiro andar o imóvel subdivide-se da seguinte forma: 01 salão contendo aproximadamente 185 m², 02 banheiros, 01 área de inverno e 01 rampa de acesso ao pavimento superior.

No segundo pavimento o imóvel está dividido em 01 salão contendo aproximadamente 140 m², 02 escritórios, 02 banheiros e continuação de área de inverno. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso industrial ao longo

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

dos ambientes, coberta de madeira e telhado cerâmico, com forro em gesso, paredes rebocadas e com pintura, banheiros e paredes com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas e áreas abertas. O imóvel está localizado em uma região que tem predominância de unidades habitacionais familiares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que a edificação no quesito elétrica encontra-se em condições regulares para o uso. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, destacamos também o quesito porta e janelas que estão em condições de caráter regular.

O imóvel será entregue após reforma básica conforme vistoria a ser realizada pelas partes. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando está em boas condições para o fim de uso solicitado pela Secretaria Municipal de Finanças.

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 5 de 16

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	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA (M²)	ZONA TERRITORIAL	É PRÓXIMA A BR?	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	ALUGUEL
1	GALPÃO AVENIDA MARIA DA CONCEIÇÃO PONTES DE AZEVEDO, 739, VÁRZEA GRANDE, SOBRAL CEARÁ	PAULO	(88)98821-1070	593,93	1	2	10	5939,30
2	GALPÃO BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL LOCALIZADO NO COMPLEXO DOS GALPÕES, SOBRAL CEARÁ	SEMPRE SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS	-	2139,41	1	2	7,946115985	17000,00
3	GALPÃO BR 222- CIDADE GERARDO CRISTINO DE MENEZES, SOBRAL CEARÁ	MEGA IMÓVEIS	-	2000,00	1	1	17,5	35000,00
4	GALPÃO RODOVIA BR 222, S/N KM 226, DISTRITO INDUSTRIAL, SINHA SABOIA, PRÓXIMO BA BRITAS, SOBRAL CEARÁ	MODESTO	(88)99785-8418	400,00	1	1	30	12000,00
5	GALPÃO BR 222, KM 12, SINHA SABOIA, PRÓXIMO POSTO SOUSA PRADO, SOBRAL CEARÁ	GLAUBER	(88)98855-1844	1200,00	1	1	20	24000,00
6	GALPÃO PRÓXIMO ATACADÃO, ONDE FUNCIONA A DÍNAMO	MARCELO DIAS	(88)99862-6202	900,00	1	1	11,111111111	10000,00
7	GALPÃO RUA FCO RODRIGUES DA COSTA, 201, BAIRRO SINHA SABOIA	REGIS CARNEIRO	(88)99638-9004	300,00	1	1	6,666666667	2000,00
8	GALPÃO RUA JOSÉ RADIER DE SOUSA, S/N, BAIRRO SINHA SABOIA	REGIS CARNEIRO	(88)99638-9004	600,00	1	1	8,333333333	5000,00

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

Sendo que essas variáveis:

Zona territorial

Urbana	Rural
1	2

É próxima a BR?

SIM	NÃO
1	2

Sendo assim, o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança se firma em um valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

Valor mensal: R\$ 8.000,00 (Oito mil 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

Página 7 de 16

5 CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui características de terreno ao nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, o estado de conservação do tipo regular, e 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, solidez e condições de habitabilidade. Se mantida as condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, ele possui uma boa liquidez.

Salientamos que o referido Parecer Técnico poderá ser renovado e ao término do período de vigência do contrato deve ter uma aferição dos valores do mercado imobiliário da região bem como adequar-se aos parâmetros normativos.

Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de contratação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a contratação do supracitado torna-se vantajoso a administração pública, porém salientamos a necessidade de manutenção preventiva na edificação com a finalidade do bom funcionamento do prédio, e para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Finanças.

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 I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044)

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 **16**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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 16

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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 11 de 16

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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 12 de 16

ANEXO II
PLANTA AÉREA DO IMÓVEL
(Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044)

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 **13** de **16**

PLANTA AÉREA DO IMÓVEL



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 14 de 16

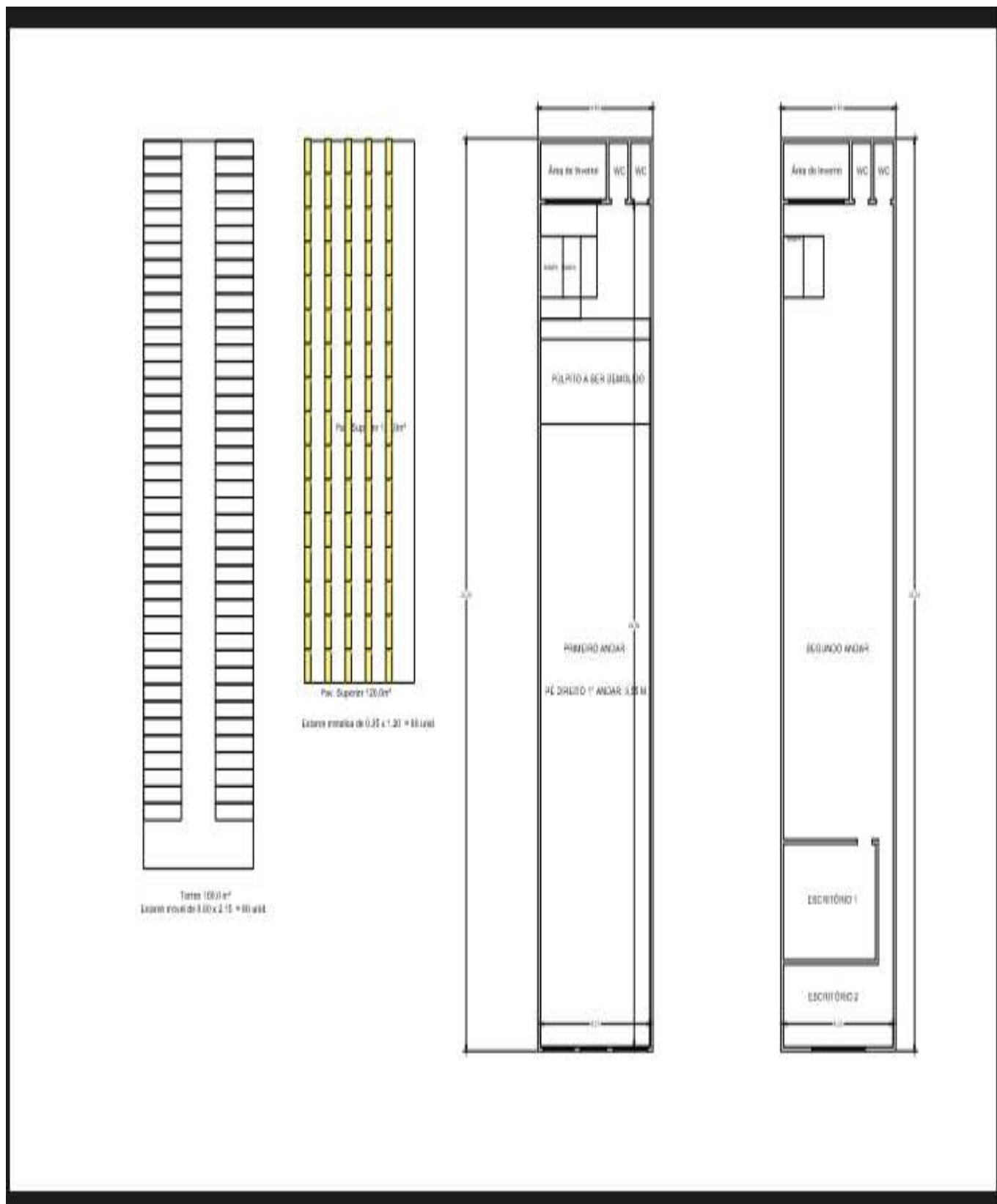
ANEXO III
PLANTA DO IMÓVEL
(Rua Coronel Diogo Gomes, Nº 1044)

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 **15** de **16**

PLANTA DO IMÓVEL



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