

### JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, através do ofício nº 049/2022 - STDE, solicitou parecer técnico de avaliação para a locação de um imóvel na BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, nº 664, Distrito Industrial, para instalação de empreendimento empresarial no Município de Sobral, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Assim, conforme proposta da Empresa Novo Norte Empreendimentos e Participações Ltda, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele F. Souza, Engenheira Civil, a localização e as características físicas do imóvel, constata-se que o valor apresentado pelos futuros contratados, encontra-se de acordo com o 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, 02 de março de 2022.



**FRANCISCO IVANILDO VASCONCELOS PORTELA**  
Coordenador Administrativo Financeiro da STDE




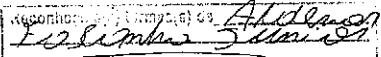
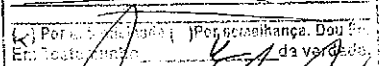
## PROPOSTA DE ALUGUEL

A Novo Norte Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ nº 05.478.334/0001-99, dispõe de 02 (Dois) Galpões, localizados respectivamente à Rua Jocely Dantas Torres nº 664, e 01 (Um) Galpão localizado à BR 222 nº 2977, representado pelo Sr. Aldenor Façanha Junior, para ser locado à Prefeitura Municipal de Sobral, no valor global de R\$ 720.000,00 (Setecentos e vinte mil reais), dividido em 12 parcelas mensais de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

Validade da Proposta: 60 dias

Sobral (Ce), 02 de Março de 2022.

  
Aldenor Façanha Junior  
Diretor

 2021 RECONHECIMENTO DE IMPRIMTA 324983 DIPG 02	CARTÃO DE NOTAS E REGISTROS Rua Cel. Jordani Ribeiro - Centro CEP: 62.011-320 - Sobral - CE - (85) 3513.1395 E-mail: cnpj@notmail.com	Assinatura: 
		Assinatura: 
		02 MAR 2022
		Sobral - CE
MUNICÍPIO DE SOBRAL - TABELÃO MUNICÍPIO DE SOBRAL - SUBSTITUIÇÃO MUNICÍPIO DE SOBRAL - ESC. AUT. MUNICÍPIO DE SOBRAL - ESC. AUT. MUNICÍPIO DE SOBRAL - ESC. AUT. MUNICÍPIO DE SOBRAL - ESC. AUT. MUNICÍPIO DE SOBRAL - ESC. AUT. VALIDAÇÃO COM O CARIMBO DE AUTENTICIDADE.		

Ofício N° 049/2022 - STDE.

Sobral-CE, 02 de março de 2022.



Ilmo Sr.  
**David Machado Bastos**  
Secretário Municipal da Infraestrutura

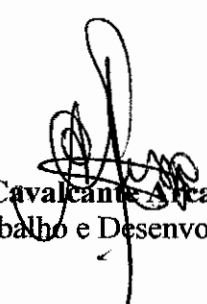
**ASSUNTO:** Solicitação de laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel.

Prezado Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho, por meio deste, solicitar laudo de avaliação imobiliária para compor processo de locação de um imóvel situado na BR 222, n° 2977 e Rua Jocely Dantas Torres, n° 664 - Distrito Industrial, para instalação de empreendimento empresarial no Município de Sobral.

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

Atenciosamente,

  
**Alexandra Cavalcante Arnanjo Vasconcelos**  
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico

Sobral (CE), 04 de março de 2022

Ofício nº 158 /2022-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora  
**Alexsandra Cavalcante Arcanjo Vasconcelos**  
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico  
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.<sup>a</sup> **PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, a fim de avaliar o bem imóvel para compor processo de locação, conforme solicitado e enviado proposta do proprietário por meio de ofício nº 049/2022- STDE, P186106/2022.

- BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas Torres, nº 664 – Distrito Industrial, Sobral/CE.

Antemão informo que será valor fixo enquanto perdurar o contrato. 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**

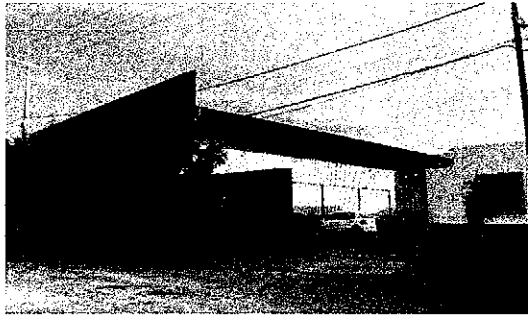

**LOCALIZAÇÃO:** BR 222, nº 2977 / RUA JOCELY  
DANTAS TORRES, Nº664 – DISTRITO  
INDUSTRIAL - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

**PARECER DE AVALIAÇÃO**

**Laudo 041/2022**

**0.0 Folha Resumo**

<b>Endereço do imóvel</b> BR 222, nº 2977 (01 galpões) Rua Jocely Dantas Torres, nº664 (02 galpões)		
<b>Cidade</b> Sobral	<b>UF</b> CE	
<b>Proprietário/Responsável</b> Novo Norte Empreendimentos e Participações LTDA	<b>Data da Vistoria</b> 03/03/2022	
<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> Galpão ( 3 unidades)	<b>Área Total do Terreno dos Galpões:</b> 14.606,47 m <sup>2</sup> <b>Área Total Construída dos Galpões:</b> 5.675,25 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 no mercado, com uma baixa quantidade de dados nas proximidades do imóvel. Ressalto que o valor presente contempla toda e qualquer benfeitoria nos galpões.		
<b>Valor de Avaliação do Imóvel</b> R\$ 60.000,00	<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: 211557/223-8

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

## Sumário

1	DAS PRELIMINARES .....	4
2	DA ANÁLISE .....	4
2.1	DO BEM AVALIANDO .....	4
3	METODOLOGIA.....	6
4	AVALIAÇÃO FINAL.....	6
5	CONCLUSÃO .....	7



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE:** Gabinete do Prefeito

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL:** Novo Norte Empreendimentos e Participações LTDA.

**OBJETO:** Imóvel localizado na BR 222, nº 2977 (01 galpões) / Rua Jocely Dantas Torres, nº664 (02 galpões), Distrito Industrial, Sobral/CE.

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

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise a solicitação do Gabinete do Prefeito, para realizar avaliação de três galpões com a proposta para locação, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o representante Antenor Junior, da empresa Novo Norte Empreendimentos e Participações LTDA. Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas do gabinete.

### 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 BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, nº 664, no bairro Distrito Industrial no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 1.384,49m em linha reta do Sobral Shopping. Os galpões 01, 02 e 03 tem uma área total de 14.606,47 m<sup>2</sup> e uma área construída de 5.675,25 m<sup>2</sup> que terá como frente principal a BR 222 e com fundo correspondente para Rua Jocely Dantas Torres. Internamente o galpão 01 subdivide-se em area administrativa com 162,50 m<sup>2</sup> composta por recepção, sala de escritorio ampla, cozinha, dois lavabos internos, e banheiro externo, possui galpão para funcionamento com area de 991,25 m<sup>2</sup>, e um anexo externo com area de 24,60 m<sup>2</sup> acoplado ao galpão com espaço de refeitório e dois lavabos. Já o galpão 02 e 03, subdivide-se em 02 galpões com estrutura metálica; pé direito 12,5 m; piso não acabado, porém consideramos iniciado a implatação piso

#### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



industrial; meia parede em tijolo; área de acesso aberta com piso intertravado e área de estacionamento. Os imóveis estão localizados no bairro Distrito Industrial na sede do município, no qual a região tem predominância de unidades comerciais.

Em percepção visual na vistoria em campo, o galpão 01 verificou-se uma área administrativa no qual possui revestimento em piso cerâmico branco em todo seu perímetro, sendo que nos banheiros internos e externos possui também revestimento cerâmico meia parede, com forro acartonado, percebemos a presença de cabos de rede e para instalação de ar condicionado, com a presença de sistema de incêndio por toda a estrutura; No anexo possui área de refeitório e dois lavabos com revestimento cerâmico branco em todo seu perímetro, sendo que nos banheiros possui também revestimento cerâmico meia parede, e coberta em tijolo cerâmico; Galpão para funcionamento possui piso industrial, com 06 docas na frente e 04 docas laterais, e estrutura metálica em toda sua extensão. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar nos imóveis, para o Galpão 01 que nos quesitos elétrica e hidráulica entende-se que estão em boas condições, porém estava sem fornecimento de água no momento da vistoria. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições. No quesito portas e janelas necessita de reparos. No quesito piso e forro apresenta fissuras no piso em alguns ambientes e o forro com infiltração e pontos pontuais danificados, portanto necessita de reparos. Por fim, no quesito cobertura foi observado que esta em boas condições. Já nos galpões 02 e 03, na vistoria em campo verificou-se que o imóvel está em fase de acabamento. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que nos quesitos elétrica e hidráulica apresenta apenas instalações provisórias, porém com solicitação efetuada nas devidas companhias. No quesito pintura e revestimento está em fase de final. Por fim, no quesito cobertura foi observado que esta em boas condições. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita concluir os acabamentos e reparos pontuais em toda a estrutura do galpão para que possa atender as necessidades solicitadas.



### **CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

### 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\$ 60.000,00 (sessenta mil 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 declive com relação ao nível da rua, sua localização é centralizada quanto em relação ao bairro, porém está localizado um galpão em faixa de redução de velocidade da BR e os outros dois em uma via secundária, porém os três não possui via asfaltada, o que ocasiona em baixo 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 metálica. São de difícil acesso ao sistema de transporte urbano, porém possui uma boa quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido por algumas concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, operadores de telefonia móvel). Equitativamente possui estabilidade e solidez. Fatores valorizantes no qual podemos elencar é a sua estrutura e sua área construída. Fatores desvalorizantes no qual podemos elencar é a sua localização diante do universo amostral de dados. 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 se necessário até termino 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 nas BR 222, nº 2977 e Rua Jocely Dantas de Andrade Torres, nº 664, 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, porém salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade à locação do imóvel.



### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
BR 222, Nº 2977/ RUA JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, Nº 664



**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

### GALPÃO 01

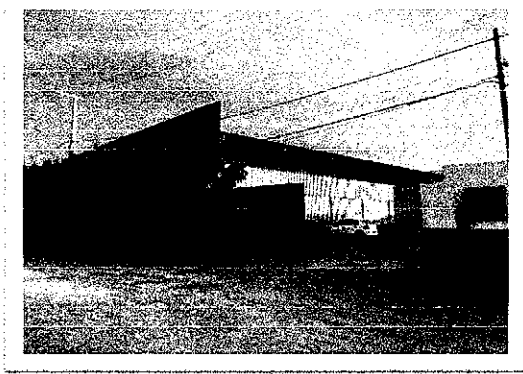


FOTO 01



FOTO 02

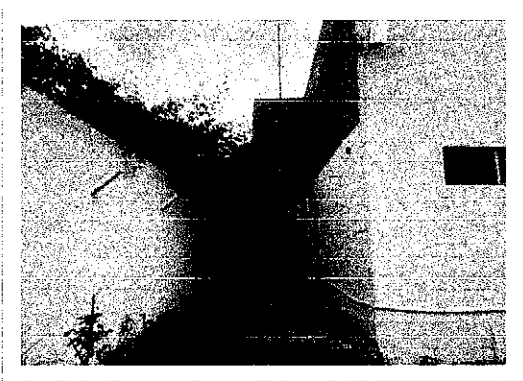


FOTO 03

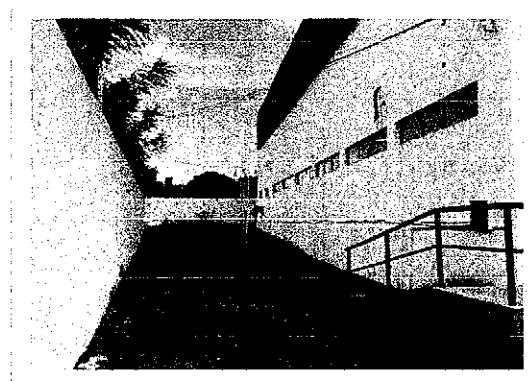


FOTO 04

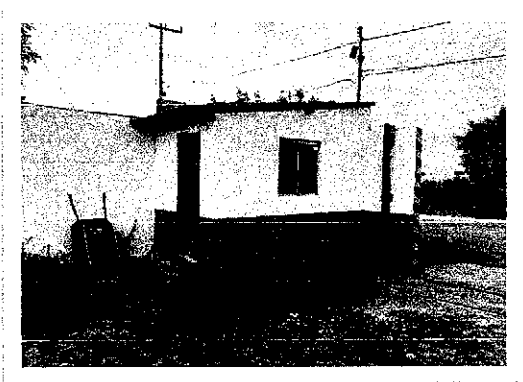


FOTO 05

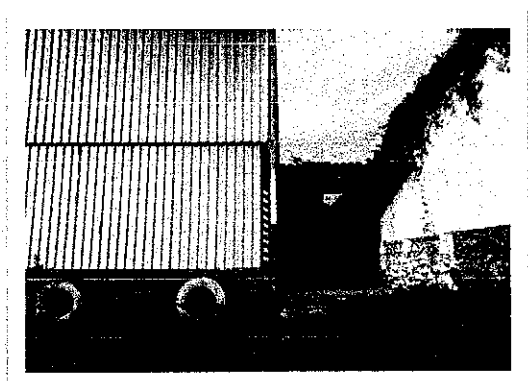


FOTO 06

### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

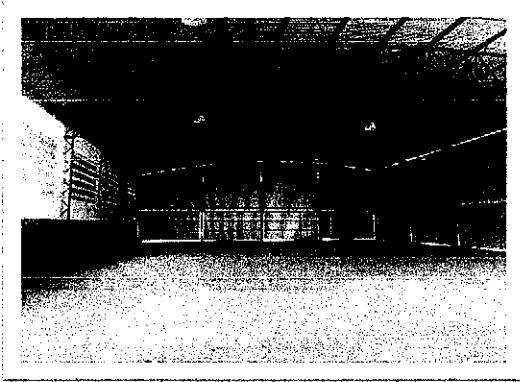


FOTO 07

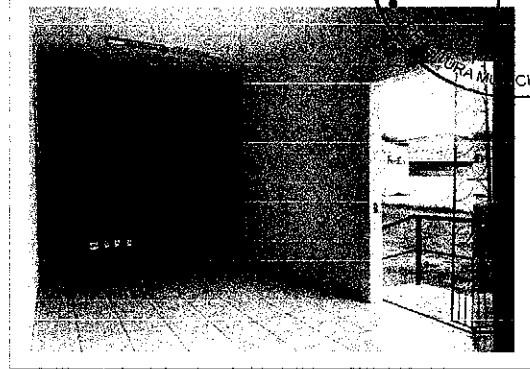


FOTO 08

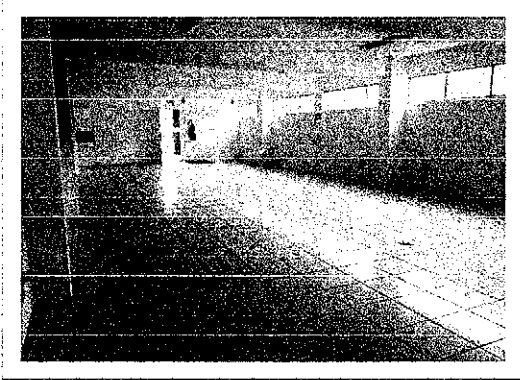


FOTO 09

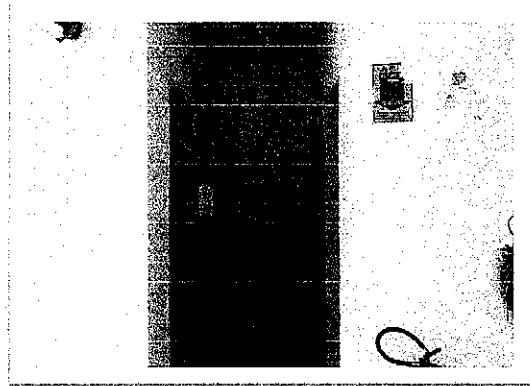


FOTO 10

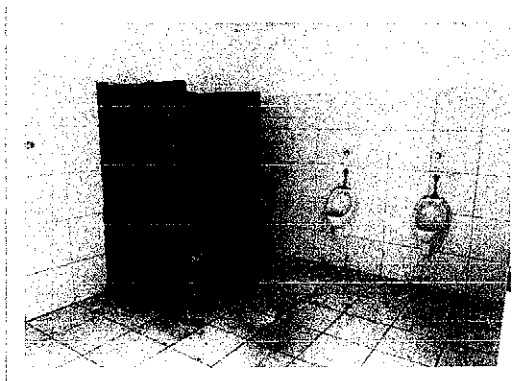


FOTO 11

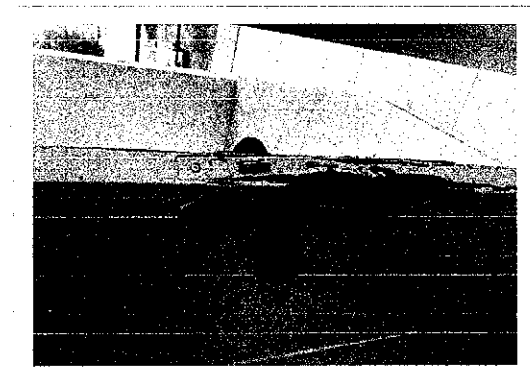


FOTO 12

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**GALPÕES 02 E 03**

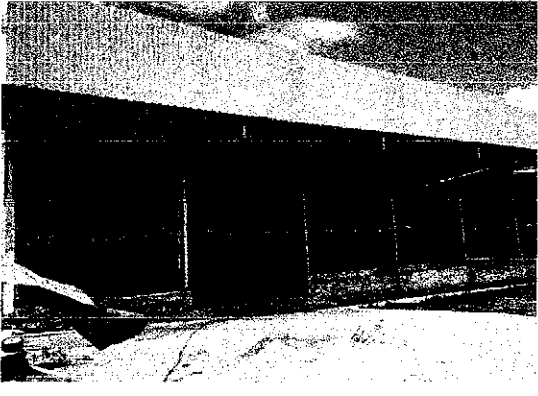
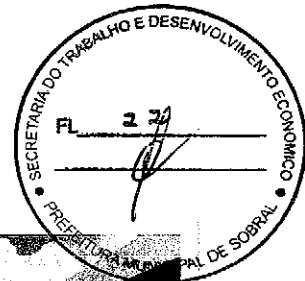


FOTO 01

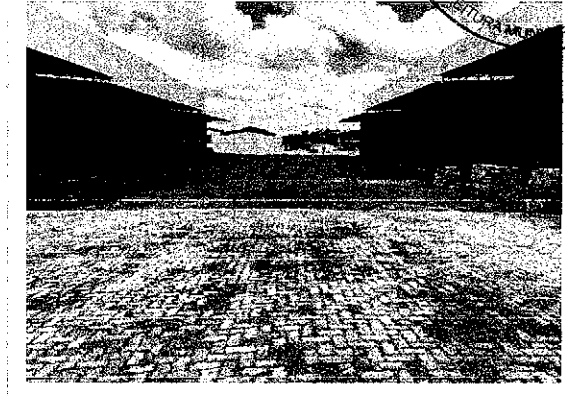


FOTO 02

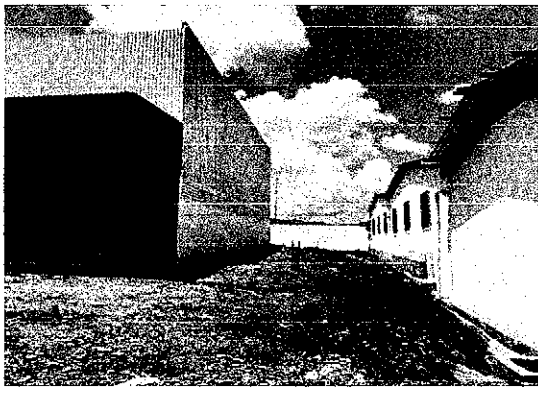


FOTO 03



FOTO 04

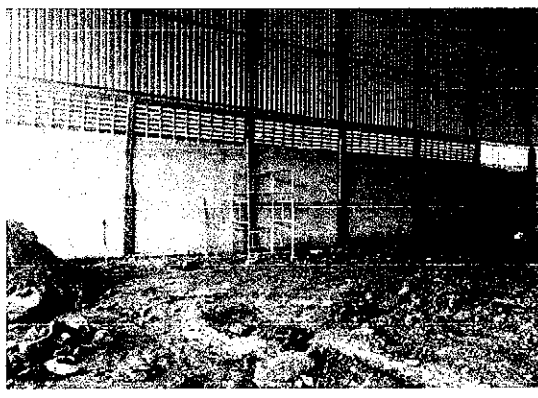


FOTO 05

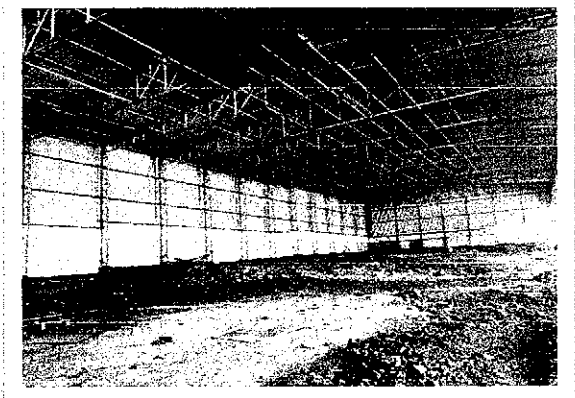


FOTO 06

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**ANEXO II**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**  
BR 222, Nº 2977/ RUA JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, Nº 664





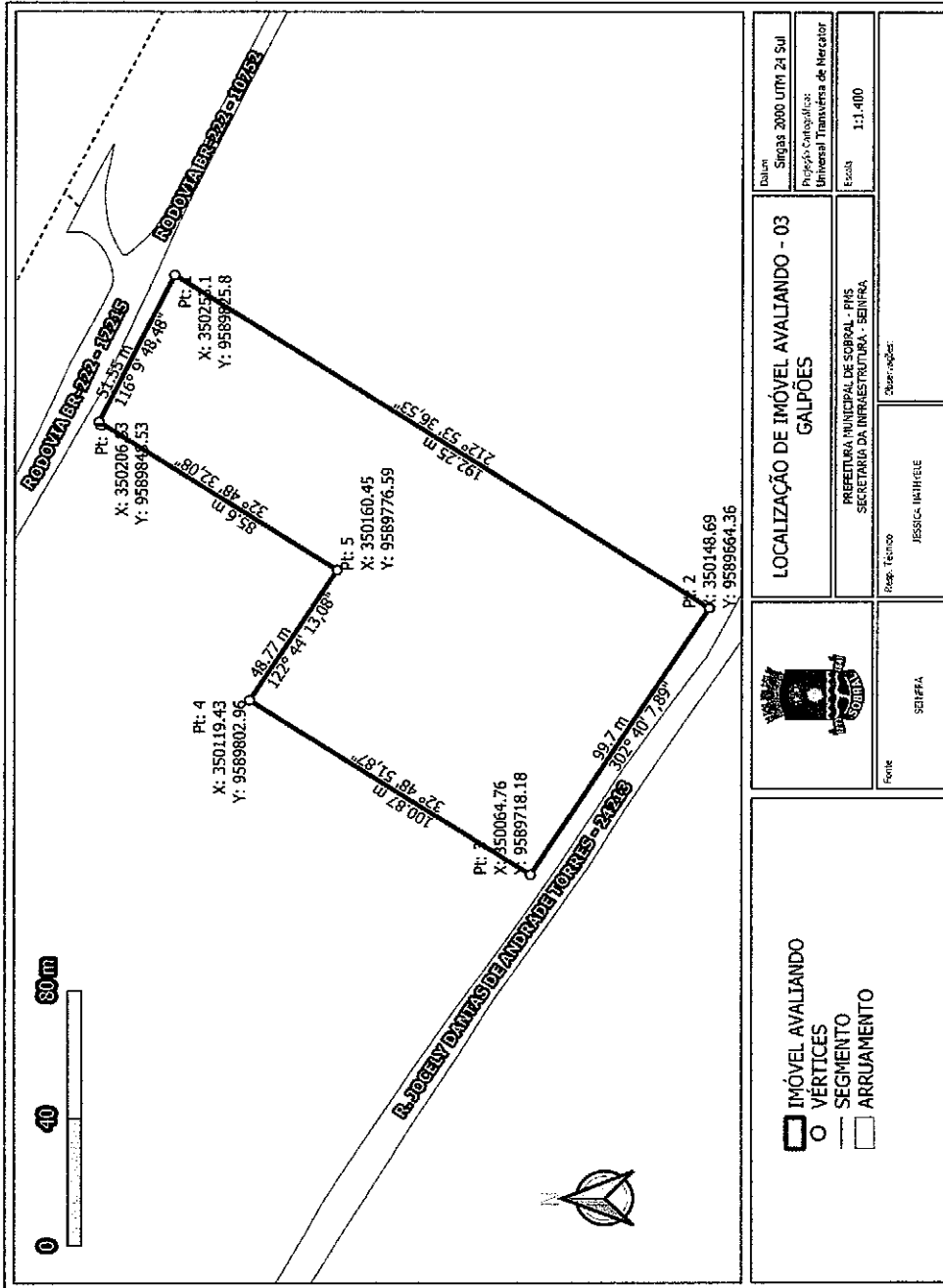
IMÓVEL AVALIANDO MARCADOR LOGRADOURO	SOBRAL CEARÁ	Rep. Técnico JESSICA LATHIÈLE	Observações
		LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL AVALIANDO - 03 GALPÕES PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PNS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA	
Datum Srasg 2000 UTM 24-Sul Projção Geográfica Universal Transversa de Mercator Escala 1:2.017.649.769			

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**ANEXO III**  
**PLANTA GEORREFERENCIADA DO IMÓVEL AVALIANDO**  
BR 222, Nº 2977/ RUA JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, Nº 664



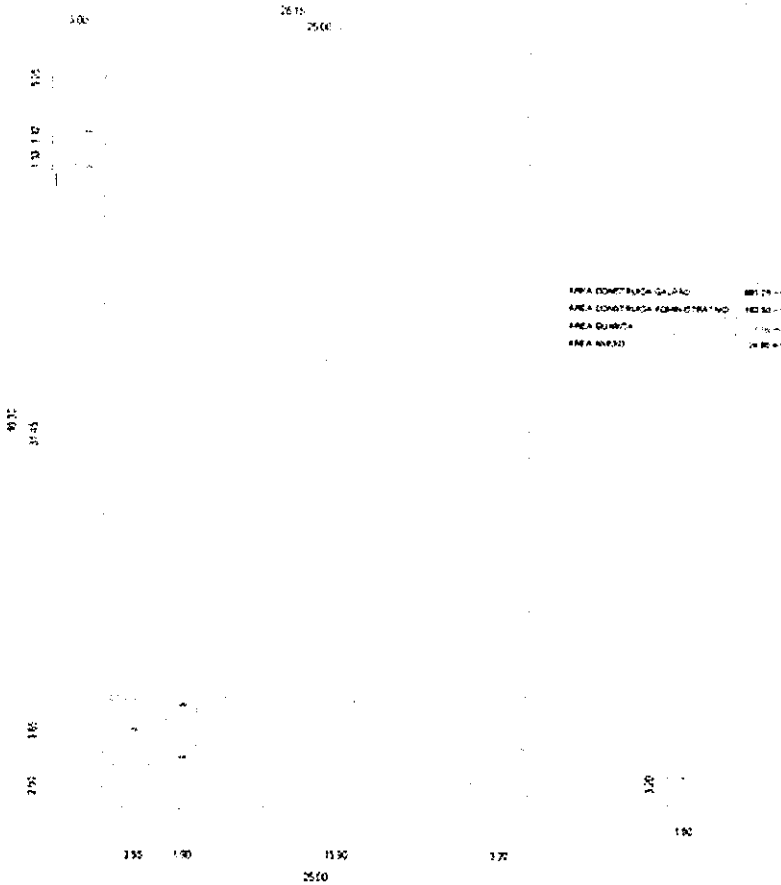
**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**ANEXO IV**  
**PLANTA BAIXA DO IMÓVEL AVALIANDO**  
BR 222, Nº 2977/ RUA JOCELY DANTAS DE ANDRADE TORRES, Nº 664





ASSUNTO PLANTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DESAPROPRIAÇÃO

EXPROPRIANTE EXPROPRIADO PRACHA  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL NOVO NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA 01/01

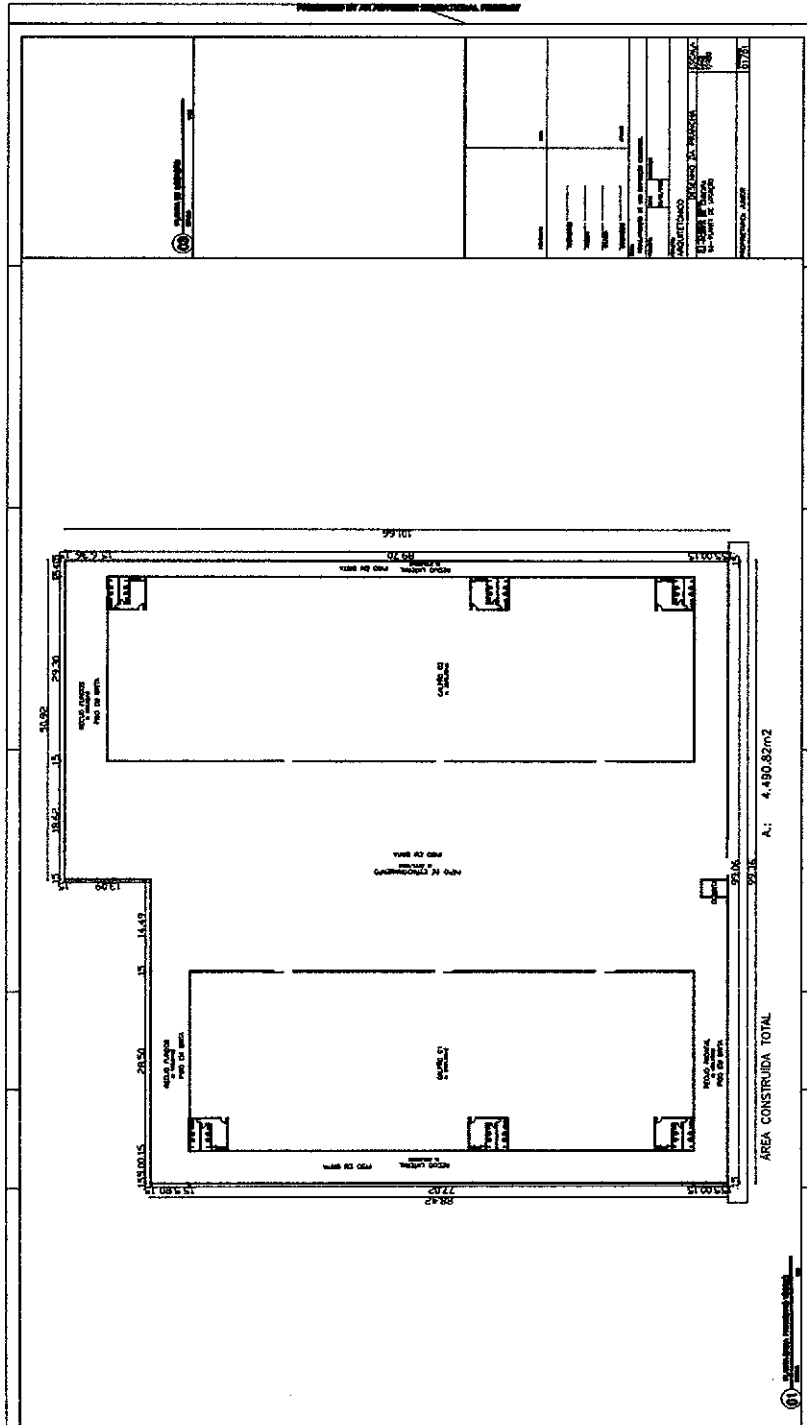
ENDEREÇO  
 BR 222, 2877, SOBRAL - CEARÁ

ESCALA DATA RESP TÉCNICO  
 5/1 22/07/2022 CLÉVIO GOMES V MENDES  
 ENGR ENRIQUENOR E CIVIS  
 ORFALE SSOAR

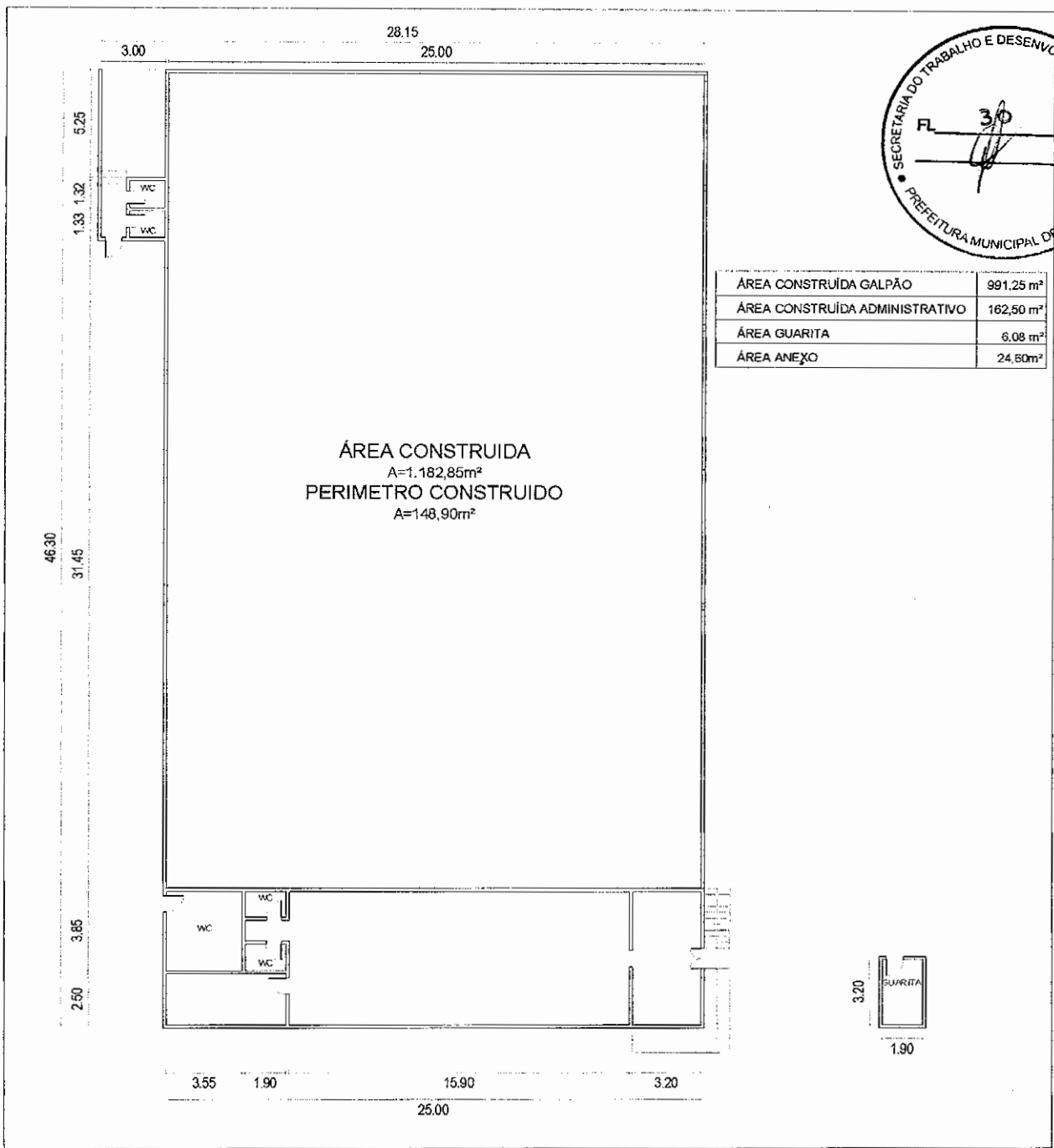
ÁREA CONSTRUÍDA PERÍMETRO - CONSTRUÍDA  
 1.184,43 m² 159,10 m

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

**GALPÃO 02 E 03**



**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



ÁREA CONSTRUÍDA GALPÃO	991,25 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA ADMINISTRATIVO	162,50 m <sup>2</sup>
ÁREA GUARITA	6,08 m <sup>2</sup>
ÁREA ANEXO	24,60m <sup>2</sup>



ASSUNTO PLANTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA DESAPROPRIAÇÃO			
EXPROPRIANTE PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL		EXPROPRIADO NOVO NORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	
ENDEREÇO BR 222, 2977, SOBRAL - CEARÁ			PRACHA <b>01/01</b>
ESCALA S/C	DATA 03/03/2022	RESP. TÉCNICO <i>Clévio Gomes V. Mendes</i> CLÉVIO GOMES V MENDES ENGº AGRIMENSOR E CIVIL - CREA/CE 55908	
ÁREA CONSTRUÍDA 1.182,85m <sup>2</sup>	PERÍMETRO - CONSTRUÍDA 159,10 m		