



**SOBRAL**  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL  
SECRETARIA DA JUVENTUDE,  
ESPORTE E LAZER



Ofício N° 058/2022-SECJEL

Sobral-CE, 24 de fevereiro de 2022.

A Vossa Senhoria o Senhor,  
David Machado Bastos  
Secretário Municipal da Infraestrutura

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel situado na Rua Cel. Antônio Mendes Carneiro, 545, Centro, Sobral-Ceará, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria da Juventude, Esporte e Lazer.

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

*Atenciosamente,*

  
Eugênio Parceli Sampaio Silveira  
Secretário da Juventude, Esporte e Lazer

Sobral (CE), 16 de março de 2022.

Ofício nº 238 /2021-SEINFRA

Ao Ilustríssimo Senhor  
**Eugênio Parceli Sampaio Silveira**  
Secretário da Juventude, Esporte e Lazer  
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 058/2022- SECJEL, P186976/2022.

- Rua Antônio Mendes Carneiro, nº 545 – Centro, 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:9929**  
**2670344**

Assinado de forma  
digital por DAVID  
MACHADO  
BASTOS:99292670344  
Dados: 2022.03.16  
15:15:07 -03'00'

**David Machado Bastos**  
Secretário da Infraestrutura



**SOBRAL**  
PREFEITURA  
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**LOCALIZAÇÃO:** RUA ANTÔNIO MENDES  
CARNEIRO, n° 545, CENTRO - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

**PARECER DE AVALIAÇÃO**



**Laudo 50/2022**

**0.0 Folha Resumo**

<b>Endereço do imóvel</b> Rua Antônio Mendes Carneiro, 545, Centro		
<b>Cidade</b> Sobral	<b>UF</b> CE	
<b>Proprietário/Responsável</b> M <sup>o</sup> da Conceição Cunha Neves	<b>Data da Vistoria</b> 11/03/2022	
<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> Residencial	<b>Área do terreno (m<sup>2</sup>): 385,95</b> <b>Área construída (m<sup>2</sup>): 279,00</b>	
<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\$ 5.000,00	<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: 211557223-8

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 15/03/2022

**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



### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE:** Secretaria da Juventude, Esporte e Lazer

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL:** M<sup>o</sup> da Conceição Cunha Neves.

**OBJETO:** Imóvel localizado na Rua Antônio Mendes Carneiro, 545, Centro, Sobral/CE.

**DATA DO LEVANTAMENTO:** 11/03/2022

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 058/2022 - SECJEL, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a proprietária M<sup>o</sup> da Conceição Cunha Neves, firmaram contrato por intermédio da Secretaria da Juventude, Esporte e Lazer (SECJEL). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SECJEL.

### 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 Antônio Mendes Carneiro, 545, no Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 120m da Igreja São Francisco, com uma área total de 385,95 m<sup>2</sup> e uma área construída de 279,00 m<sup>2</sup>. Em visita in loco foi observado que o imóvel está em na presente data em reforma e internamente, subdivide-se em 01 garagem; 01 sala de estar; 02 suítes; 02 quartos; 01 banheiro social; 01 hall; 01 despensa; 01 cozinha; 01 sala de jantar; 01 dependencia de empregada. Na parte externa, é subdivide-se em 01 banheiro social; 01 copa com área aberta; 02 salas com banheiros reversíveis; 02 salas externas. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico padrão popular de diversos modelos ao longo dos ambientes, coberta em madeira e telhado cerâmico, com forro em gesso em todos os comodos, paredes rebocas e com pintura. O imóvel esta localizado no Centro na sede do município, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares

#### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

município, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que está sendo realizada uma manutenção na alvenaria (demolição, fechamentos de vãos de janelas e portas, construção de novas paredes) e revestimento da mesma. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica está em condições regulares para uso, necessitando pequenos reparos em algumas tomadas. No quesito hidráulica encontram-se em condições regulares para o uso, necessitando pequenos reparos nos banheiros. 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. No quesito porta e janelas que também estão em condições regulares para uso, sendo necessário reparos em algumas maçanetas. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando já encontra-se em reforma 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\$ 5.000,00 (cinco mil reais)



### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

## 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 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 na Rua Antônio Mendes Carneiro, nº 545, Centro, 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 pequenos reparos na edificação aqui mencionados e só assim dar continuidade à locação do imóvel.







**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
(RUA ANTÔNIO MENDES CARNEIRO, nº 545, CENTRO)



FOTO 01

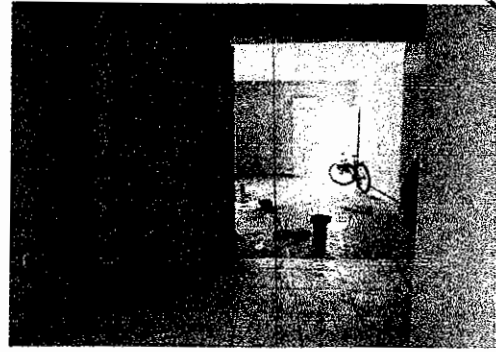


FOTO 02



FOTO 03

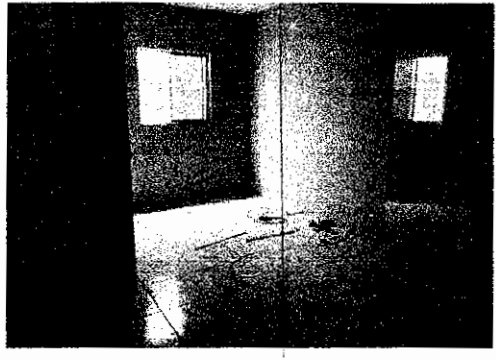


FOTO 04

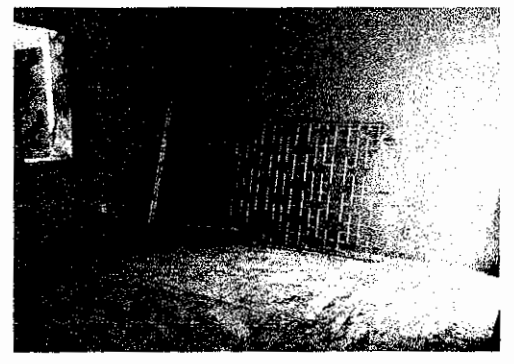


FOTO 05

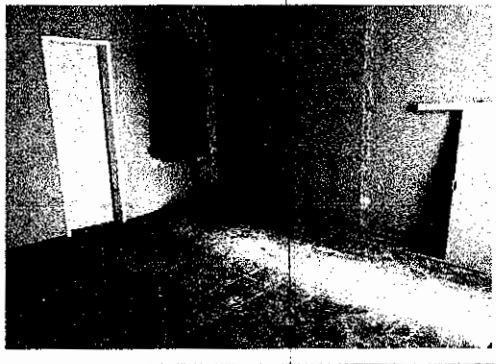


FOTO 06



**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

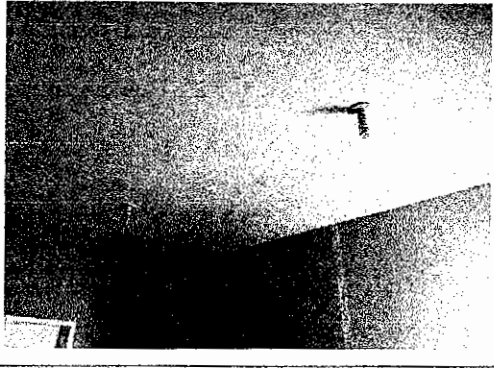


FOTO 07

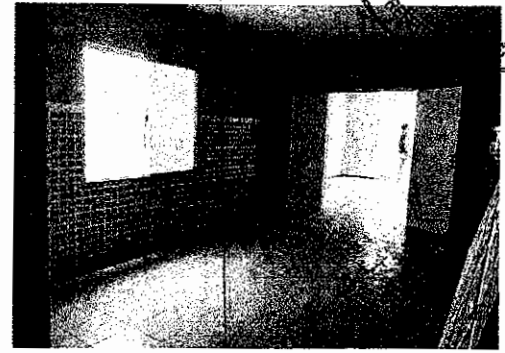


FOTO 08

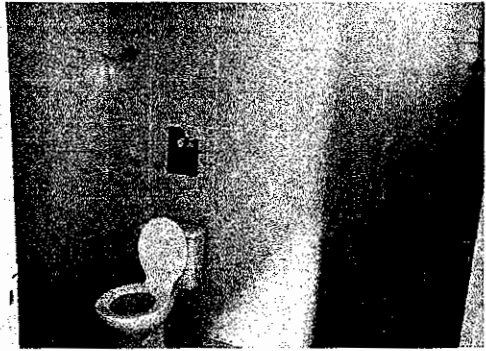


FOTO 09

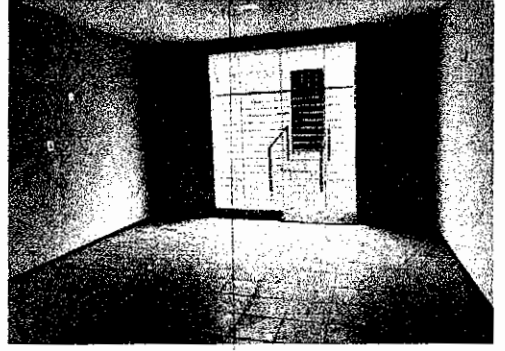


FOTO 10



FOTO 11

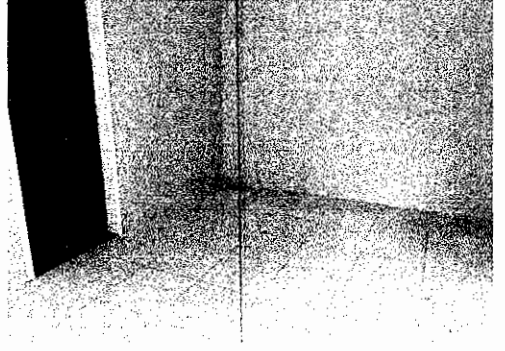
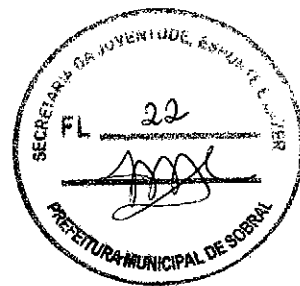


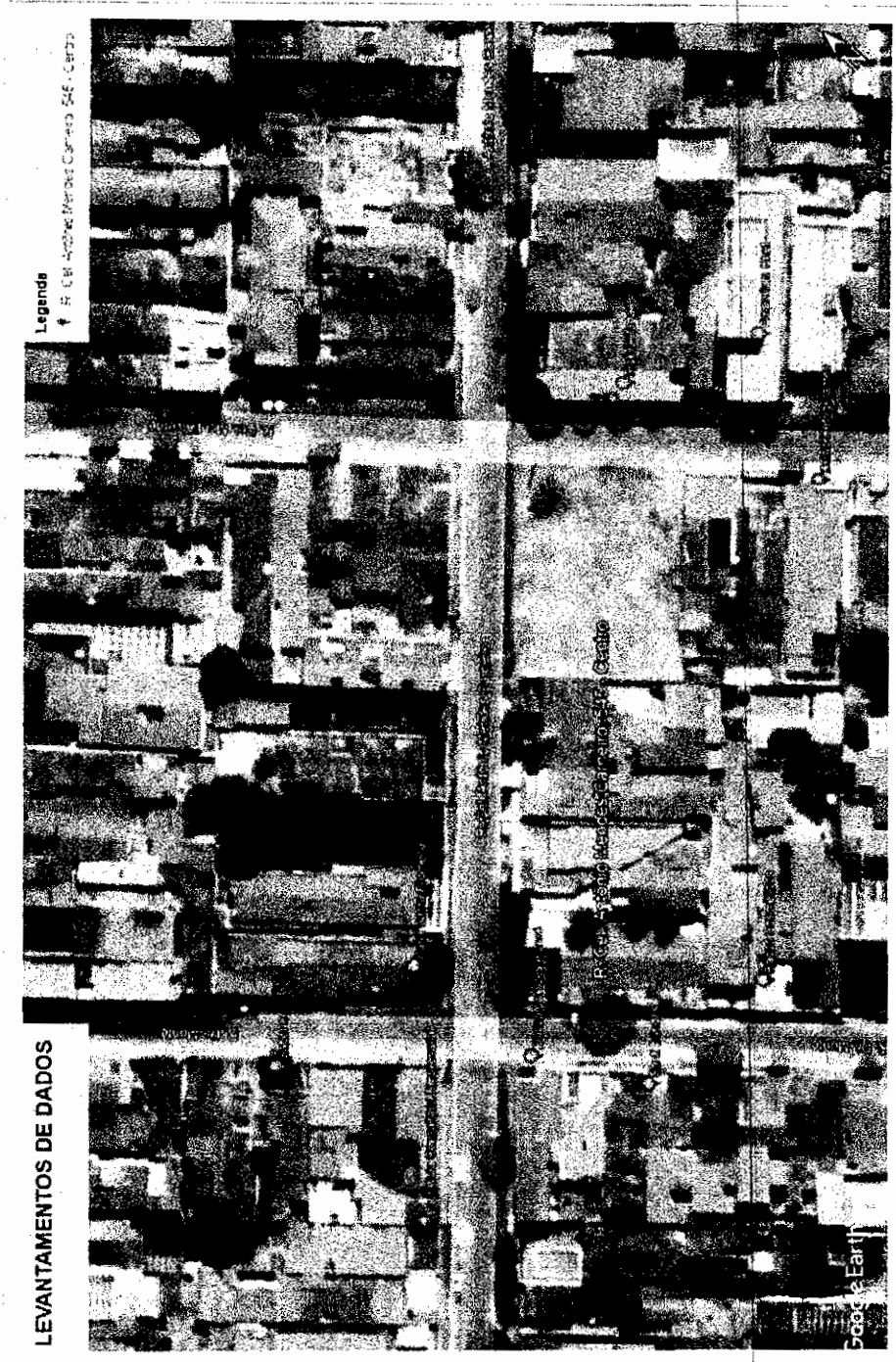
FOTO 12

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO II**  
**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**  
**(RUA ANTÔNIO MENDES CARNEIRO, nº 545, CENTRO)**

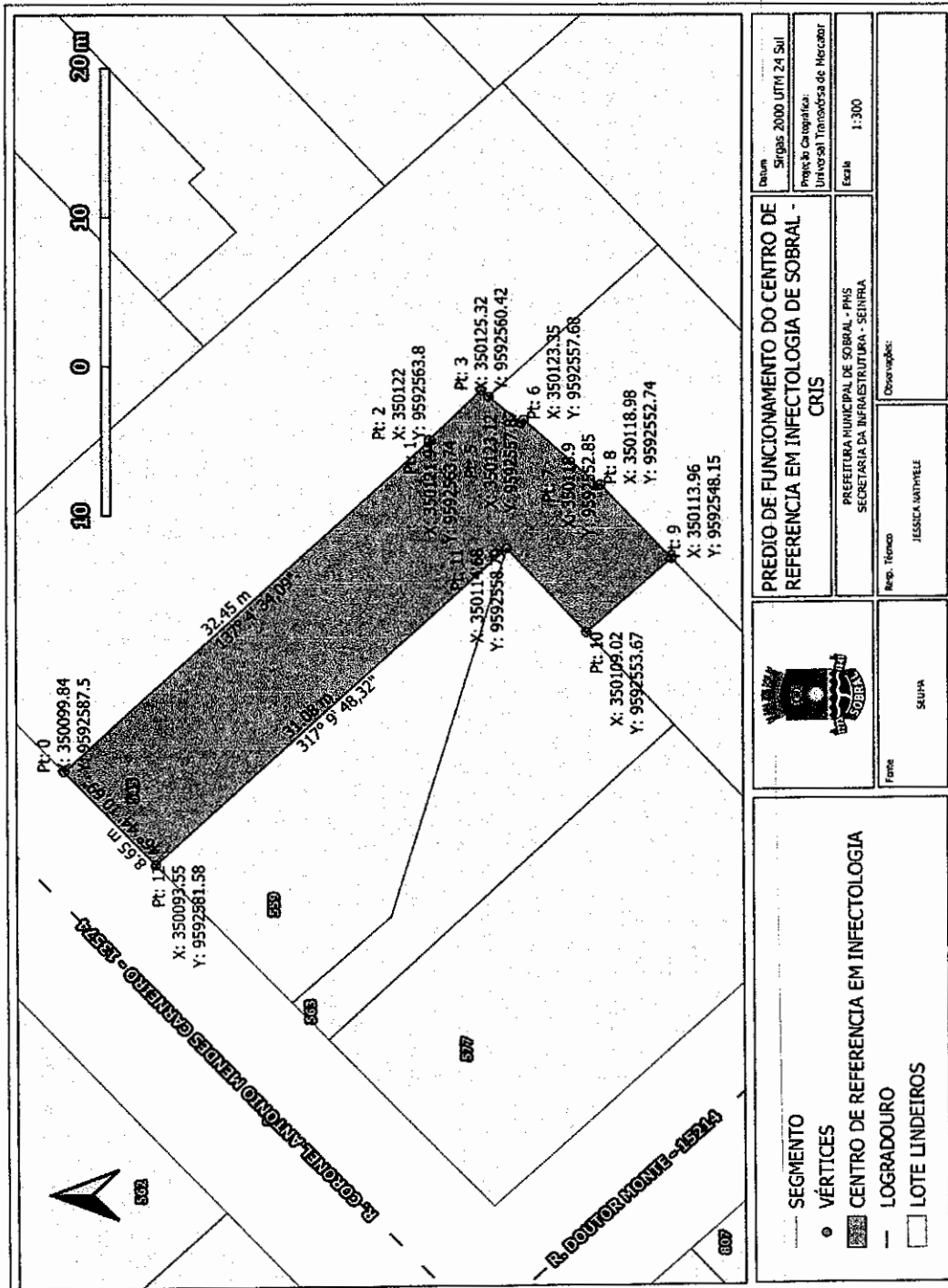




**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO III**  
**PLANTA DE SITUAÇÃO**  
(RUA ANTÔNIO MENDES CARNEIRO, nº 545, CENTRO)



<b>PREDIO DE FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERENCIA EM INFECTOLOGIA DE SOBRAL - CRIS</b>		Datum: Srgas 2000 UTM 24 Sul Projção Cartográfica: Universal Transversa de Mercator Escala: 1:300
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA		Observações:
RUA DO CENTRO DE REFERENCIA EM INFECTOLOGIA		RUA DO CENTRO DE REFERENCIA EM INFECTOLOGIA

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO IV**  
**MEMORIAL DESCRITIVO**  
(RUA ANTÔNIO MENDES CARNEIRO, n° 545, CENTRO)

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



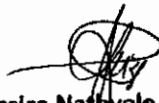
**Memorial Descritivo**

Imóvel: CASA Nº 545  
Proprietário: ANTÔNIO DE PADUA NEVES  
Endereço: RUA CORONEL ANTONIO MENDES CARNEIRO

Município/UF: SOBRAL/CE  
Perímetro (m): 109,30  
Área (m<sup>2</sup>): 385,95

**DESCRIÇÃO**

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 385,95 m<sup>2</sup>, localizado à RUA CORONEL ANTONIO MENDES CARNEIRO, no município de SOBRAL/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P0, de coordenadas N 9592587,50 m e E 350099,84; deste, segue confrontando com RUA CORONEL ANTONIO MENDES CARNEIRO, com os seguintes azimute plano e distância: 137°04'34,09" e 32,45 m; até o vértice P1, de coordenadas N 9592563,74 m e E 350121,94 m; deste, segue confrontando com CASA 529, com os seguintes azimute plano e distância: 45°30'15,43" e 0,08 m; até o vértice P2, de coordenadas N 9592563,80 m e E 350122,00 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 135°30'15,44" e 4,74 m; até o vértice P3, de coordenadas N 9592560,42 m e E 350125,32 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 220°49'46,85" e 0,64 m; até o vértice P4, de coordenadas N 9592559,93 m e E 350124,90 m; deste, segue confrontando com CASA 774, com os seguintes azimute plano e distância: 220°49'46,85" e 2,73 m; até o vértice P5, de coordenadas N 9592557,87 m e E 350123,12 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 130°49'46,85" e 0,30 m; até o vértice P6, de coordenadas N 9592557,68 m e E 350123,35 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 222°39'57,05" e 6,56 m; até o vértice P7, de coordenadas N 9592552,85 m e E 350118,90 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 145°06'9,94" e 0,14 m; até o vértice P8, de coordenadas N 9592552,74 m e E 350118,98 m; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: 227°31'7,07" e 6,80 m; até o vértice P9, de coordenadas N 9592548,15 m e E 350113,96 m; deste, segue confrontando com CASA 780, com os seguintes azimute plano e distância: 318°11'32,90" e 7,42 m; até o vértice P10, de coordenadas N 9592553,67 m e E 350109,02 m; deste, segue confrontando com CASA 563, com os seguintes azimute plano e distância: 47°53'13,22" e 7,63 m; até o vértice P11, de coordenadas N 9592558,79 m e E 350114,68 m; deste, segue confrontando com CASA 559, com os seguintes azimute plano e distância: 317°09'48,32" e 31,08 m; até o vértice P12, de coordenadas N 9592581,58 m e E 350093,55 m; deste, segue confrontando com RUA CORONEL ANTONIO MENDES CARNEIRO, com os seguintes azimute plano e distância: 46°44'10,69" e 8,65 m; até o vértice P0, de coordenadas N 9592587,50 m e E 350099,84 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, Fuso 24S, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.



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

SOBRAL, 15 de março de 2022

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA

ENGENHEIR CIVIL/CREA: 211557223-8

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**