

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, através do ofício nº 097/2022 - STDE, solicitou parecer técnico de avaliação para a locação de um imóvel na Rua Coronel Rangel, nº 194, Centro, para funcionamento da Casa da Economia Solidária 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 **PROBANK ADMINISTRACAO DE IMOVEIS E CONDOMINIOS LTDA**, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 3.500,00 (trê mil e quinhentos 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 8.666/1993 que exige a presente Justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.

Sobral/CE, 26 de maio de 2022.

Francisco Bruno Monte Gomes
Francisco Bruno Monte Gomes
Coordenador de Gestão Integrada do Trabalho e Qualificação Profissional

Ofício Nº 097/2022 - STDE.

Sobral-CE, 21 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 aluguel do imóvel situado à Rua Cel. Rangel, 194, Centro – Sobral/CE destinado ao funcionamento da Casa da Economia Solidária, equipamento desta secretaria.

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

Atenciosamente,


Alexandra Cavalcante Arcanjo Vasconcelos
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Econômico

*Versula Thales
21/03/22
às 15:20*

Sobral (CE), 28 de março de 2022.

Ofício nº 279/2022-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Alexsandra Cavalcante Arcaño 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.^a **PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, a fim de avaliar o bem imóvel para compor processo de locação, conforme solicitado por meio de ofício nº 097/2022- STDE, P190579/2022.

- Rua Cel. Rangel, nº 194 – bairro 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:99292
670344

Assinado de forma
digital por DAVID
MACHADO
BASTOS:99292670344
Dados: 2022.03.28
18:10:42 -03'00'

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: RUA CORONEL RANGEL, Nº 194
- CENTRO - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

AN

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 058/2022

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Coronel Rangel, nº 194.		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Probank Adm. de Imóveis e Condomínios LTDA.	Data da Vistoria 23/03/2022	
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 Casa	Área edificada (m²): 302,34 m²	
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\$ 3.500,00 ✓	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

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.....	4
4	AVALIAÇÃO FINAL.....	5
5	CONCLUSÃO	6

AF

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico do município de Sobral/CE.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: Probank Administração de Imóveis e Condomínios LTDA

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Coronel Rangel, nº 194, bairro Centro no município.

DATA DO LEVANTAMENTO: 23/03/2022.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 097/2022- STDE, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e o representante Probank Administração de Imóveis e Condomínios LTDA, firmaram contrato por intermédio da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da STDE.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O bem imóvel avaliando esta localizado na Rua Coronel Rangel, nº 194, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 100 metros em linha reta da Praça de Cuba. Possui uma área total de 168,09 m² e 302,34 m² de área construída com frente limitada pela Rua Rua Coronel Rangel. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: Terreo com 01 garagem, 03 salas, 01 quarto, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 depósito, 01 despensa, 01 quintal, 01 area gourmet, 03 areas abertas e Superior com 04 quartos sendo um suite, 01 varanda, 02 banheiros, 01 copa adaptada, 01 varanda. Sua estrututa básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico padrão popular de diversos modelos ao longo dos ambientes, cobertura de madeira e telhado cerâmico, com forro em gesso em todos os comodos, paredes rebocadas e com

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

pintura, banheiros e paredes aleatorias da casa com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas e áreas abertas. O imóvel está localizado no bairro Centro na sede do município, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o período houve pequenas alterações na sua infraestrutura, mas não houve alterações consideráveis na cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadria, e tampouco em seus acabamentos. 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, necessitando de pequenos reparos em algumas tomadas. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular, e necessita de pequenos reparos nos banheiros, principalmente por um banheiro não possuir abastecimento de água. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos no forro das salas por apresentar infiltração. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de uma nova pintura, destacamos também o quesito porta e janelas que estão em condições de caráter regular, necessitando de reparo em algumas maçanetas. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de uma reforma.

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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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 ao nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao distrito, o estado de conservação do tipo regular, 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 e solidez e condições de habitabilidade. Fatores valorizantes no qual podemos elencar é a sua localização centralizada no universo amostral de dados. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável 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 Rua Coronel Rangel, nº 194, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de prorrogação contratual, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a continuidade do contrato supracitado torna-se vantajoso a administração pública, porem 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
(RUA CORONEL RANGEL, Nº 194)

CAU

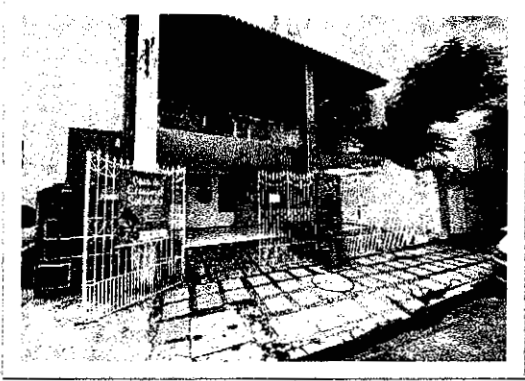


FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03

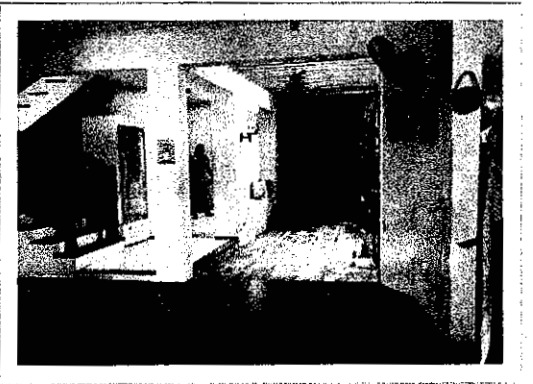


FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

AA

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

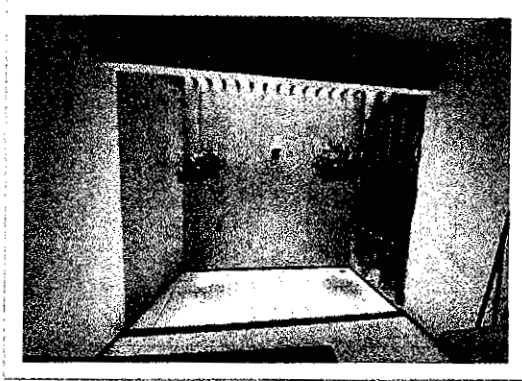


FOTO 07

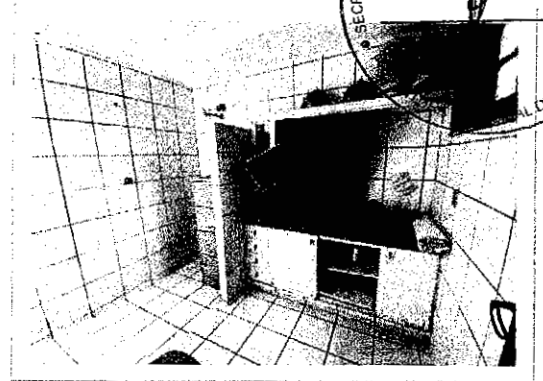


FOTO 08

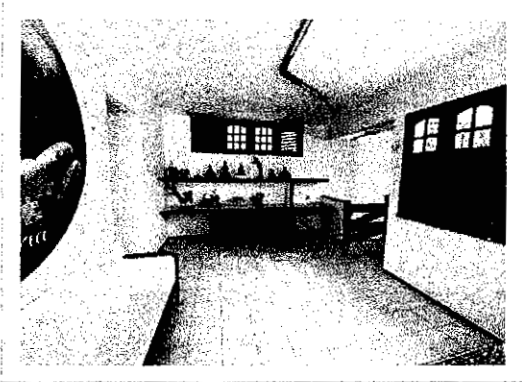


FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

CAE

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS

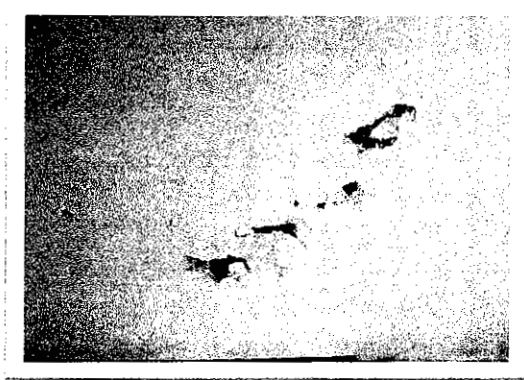


FOTO 01

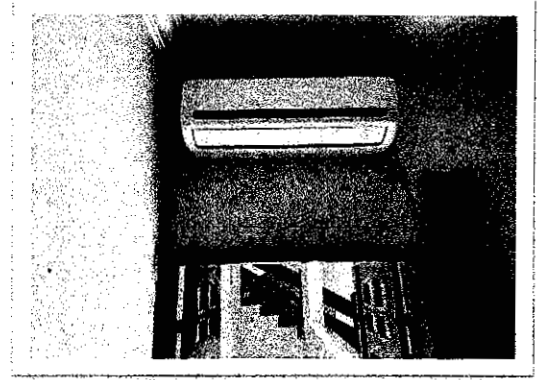


FOTO 02

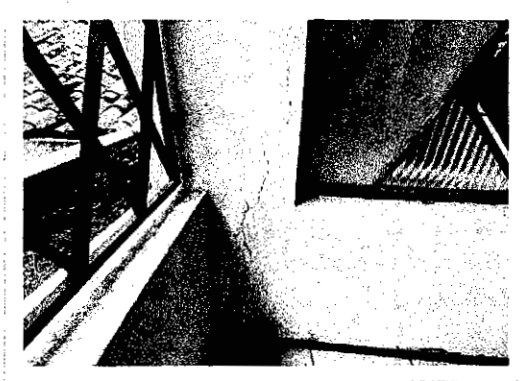


FOTO 03



FOTO 04

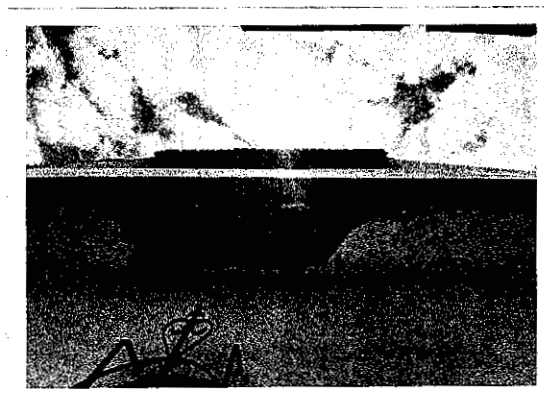


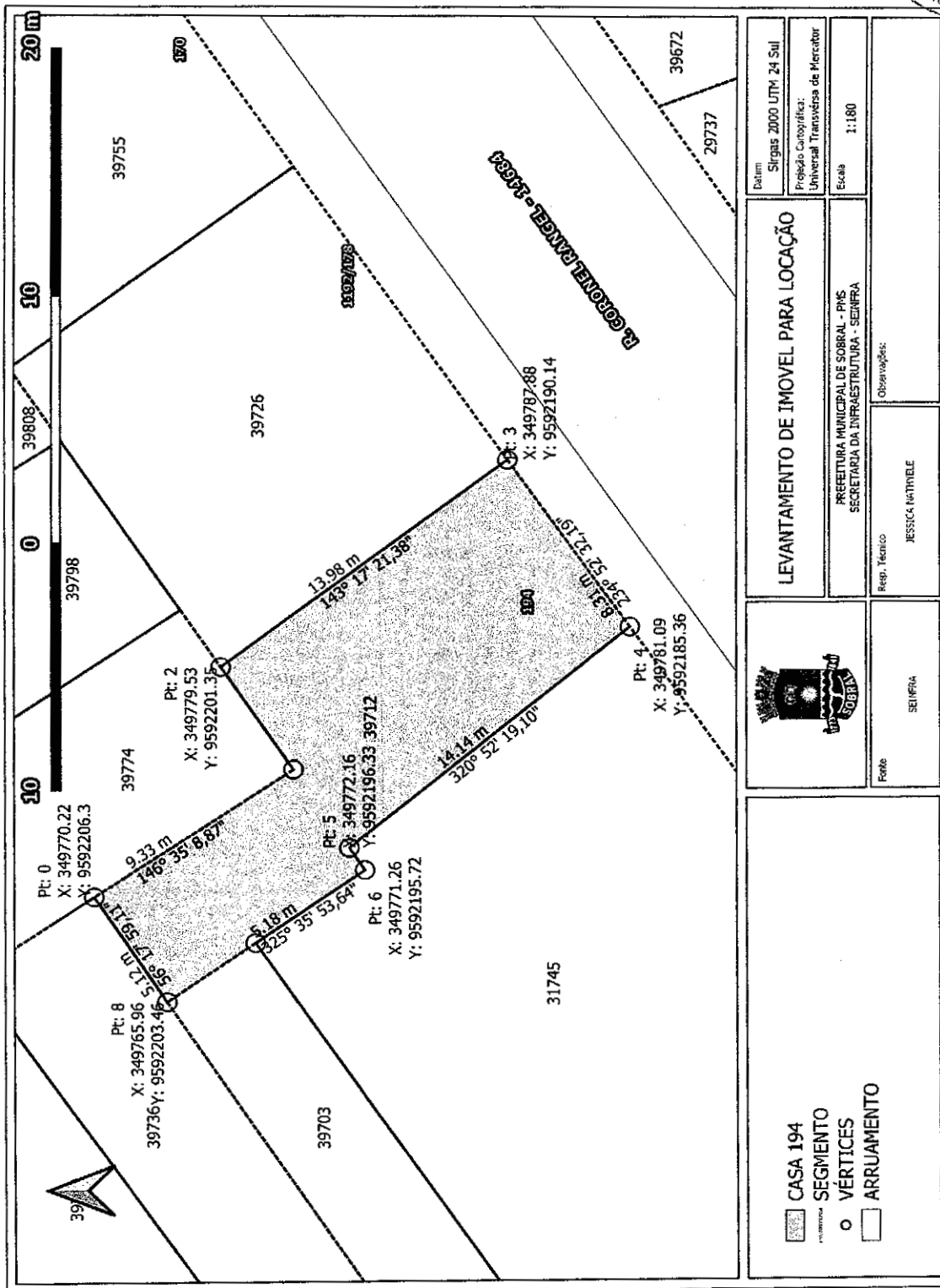
FOTO 05

CAU



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA CORONEL RANGEL, N° 194)

Al



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA CORONEL RANGEL, N° 194)

Handwritten signature

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: CASA N° 194
Endereço: RUA CORONEL RANGEL
Município/UF: SOBRAL/CE
Perímetro (m): 66,43
Área (m²): 168,09

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 168,09 m², localizado à RUA CORONEL RANGEL, no município de SOBRAL/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9592206,30 m** e **E 349770,22**; deste, segue confrontando com **CASA COM FRENTE PARA RUA GENERAL TIBURCIO**, com os seguintes azimute plano e distância: **146°35'8,87"** e **9,33 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9592198,51 m** e **E 349775,36 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **55°45'26,20"** e **5,04 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9592201,35 m** e **E 349779,53 m**; deste, segue confrontando com **CASA N°178 COM FRENTE PARA RUA CORONEL RANGEL**, com os seguintes azimute plano e distância: **143°17'21,38"** e **13,98 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9592190,14 m** e **E 349787,88 m**; deste, segue confrontando com **CASA N°194 COM FRENTE PARA RUA CORONEL RANGEL**, com os seguintes azimute plano e distância: **234°52'32,19"** e **8,31 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9592185,36 m** e **E 349781,09 m**; deste, segue confrontando com **IMOVEL COM FRENTE PARA RUA ANAHID ANDRADE**, com os seguintes azimute plano e distância: **320°52'19,10"** e **14,14 m**; até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9592196,33 m** e **E 349772,16 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **235°46'23,30"** e **1,09 m**; até o vértice **P6**, de coordenadas **N 9592195,72 m** e **E 349771,26 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **325°35'53,64"** e **5,18 m**; até o vértice **P7**, de coordenadas **N 9592200,00 m** e **E 349768,33 m**; deste, segue confrontando com **CASA N°564 COM FRENTE PARA RUA ANAHID ANDRADE**, com os seguintes azimute plano e distância: **325°35'53,63"** e **4,20 m**; até o vértice **P8**, de coordenadas **N 9592203,46 m** e **E 349765,96 m**; deste, segue confrontando com **CASA COM FRENTE PARA RUA ANAHID ANDRADE**, com os seguintes azimute plano e distância: **56°17'59,11"** e **5,12 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9592206,30 m** e **E 349770,22 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.

SOBRAL, 23 de março de 2022.



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

JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA
Secretaria da Infraestrutura - SEINFRA
Engenheira Civil: RNP/RN: 211557223-8

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



PROBANK - Administração de Imóveis e Condomínios LTDA
Rua Cel. Antônio Mendes Carneiro, nº 715
Centro, Sobral - CE CEP: 62.010-160
CNPJ: 04.067.182/0001-79

PROPOSTA DE ALUGUEL



PROPRIETÁRIOS: JOAQUIM ANSELMO SABOIA ANDRADE, brasileiro, inscrito no CPF Nº 050.057.523-15, casado com MARIA DA CONCEIÇÃO DE AZEVEDO ANDRADE, brasileira, inscrita no CPF Nº 045.255.743-72, residentes em Sobral-CE, neste ato representados por sua bastante procuradora, A PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS LTDA, inscrita no CNPJ: 04.067.182/0001-79, na pessoa do seu sócio JERFSON SOUZA DA CUNHA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o nº 445.109.343-00, residente e domiciliado nesta cidade.

OBJETO: Aluguel de um imóvel comercial localizado à RUA CORONEL RANGEL, N 194, CENTRO, SOBRAL - CE.

ALUGUEL MENSAL: R\$3.500,00 (Três mil e quinhentos reais).

PRAZO DE CONTRATO: 12 (Doze) meses.

Sobral, 26 de Maio de 2022

Probank Adm. Imóveis e Cond. Ltda.

CNPJ: 04.067.182/0001-79

CRECI 693-J

Jerison S. da Cunha
Diretor Imob. PROBANK
CRECI 4435 - CRECI 693-J

04 067 182/0001-79
PROBANK ADMINISTRAÇÃO
DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIO
RUA CEL. ANTÔNIO MENDES CARNEIRO, 715
CENTRO - CE - 62.010-160
SOBRAL CE