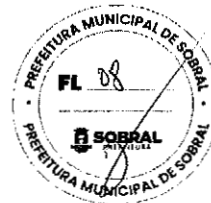




SOBRAL
PREFEITURA



JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria Municipal da Saúde, através do ofício N° 111/2023-SMS, solicitou à Secretaria da Infraestrutura parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Bela vista, S/N, Barragem, Jaibaras /Sobral-CE, **destinado a sua utilização para o funcionamento de um ponto de apoio ao CSF Jaibaras**, neste 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 enviada pela Sra. **VERANILDA GOMES DA SILVA**, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 900,00 (Novecentos reais)**, sendo o valor global de **R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais)**.

Verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Secretaria da Infraestrutura do município de Sobral/CE, através da Sra. Jessica Nathyele F. Souza, (Engenheira Civil – CREA/RN: 211557223-8), onde é avaliado a localização e as características físicas do imóvel, constatou-se que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o preço praticado no 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, 05 de abril de 2023.

NICHOLAS LUSTOSA MARQUES

Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos

Nicholas Lustosa Marques

CREA: 358544CE

Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção
Secretaria Municipal da Saúde de Sobral



Órgão / Local de Origem:
SMS/CIME - CÉLULA DE INFRAESTRUTURA E MANUTENÇA DE EQUIPAMENTOS

Nº Processo : P237112/2023 **Data Abertura :** 16/02/2023 - 14:19

Tipo :
Processos Decisórios Gerenciais Administrativos

Assunto :
Infra - estrutura - - Patrimônio - - Solicitação De Mobiliário

Nome do Interessado :
Secretaria Da Saude-Célula De Infraestrutura

Observação :
Solicitação de Parecer Técnico para abertura de processo de dispensa de licitação, de imóvel para o funcionamento do PONTO DE APOIO DE JAIBARAS neste município.

TRAMITAÇÕES

| Nº | ÚLTIMO DESTINO | DATA | RESPONSÁVEL |
|----|----------------|--------------------|--------------------------|
| 1 | SEINFRA/ASSTEC | 16/02/2023 - 14:19 | Nicholas Lustosa Marques |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL
RECEBIDO EM 14/02/23
AS 08 h: 45 min
Maimi
SERVIDOR

18



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA SAÚDE



Ofício nº 111/2023 -- SMS

Sobral-CE, 16 de Fevereiro de 2023.

Ilmo. Sr.
DAVI MACHADO BASTOS
Secretário de Infraestrutura
Sobral-CE

Assunto: Solicitação de Parecer Técnico.


Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos apoio a Vossa Senhoria no sentido de indicar **um engenheiro ou comissão de avaliação** para averiguar através de parecer técnico para abertura de processo de contrato de aluguel de imóvel proposto pela **Sra. VERANILDA GOMES DA SILVA** proprietária do Imóvel, para confirmar se a locação está dentro da realidade do mercado imobiliário: O endereço e valor do referido imóvel segue abaixo.

Informo ainda que o valor global dessa alocação seja de **R\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais)**, sendo o valor mensal de **R\$ 900,00 (Novecentos reais)**, firmado com a **Sra. VERANILDA GOMES DA SILVA**, situada no endereço **RUA BELA VISTA, S/N, BARRAGEM, JAIBARAS, SOBRAL/CE**, que será usado como sede para funcionamento de um ponto de apoio ao csf jaibaras.

Sem mais para o momento agradecemos e nos colocamos a disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


LETICIA REICHEL DOS SANTOS
Secretária Municipal da Saúde de Sobral

Secretaria da Saúde de Sobral

Boulevard João Barbosa, 776, Centro, Sobral-CE, 62.010-190 – Contato: (88) 3611-7758

Sobral (CE), 24 de fevereiro de 2023

Ofício nº 144/2023-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Letícia Reichel dos Santos
Secretária Municipal da Saúde
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

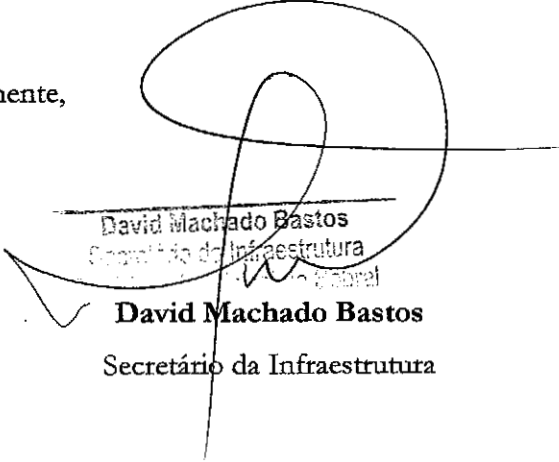
Prezada Senhora,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.^a
PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA, do imóvel situado abaixo,
conforme solicitado por meio de ofício nº 111/2023- SMS, P237112/2023.

- Rua Bela Vista, nº S/N, Barragem, Distrito de Jaibaras – 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
Secretário da Infraestrutura

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

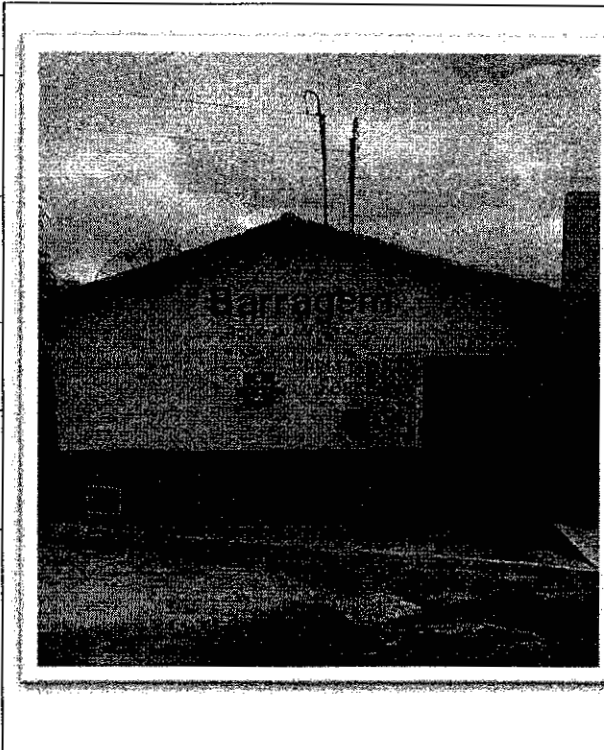
LOCALIZAÇÃO: RUA BELA VISTA, N° S/N –
BARRAGEM – DISTRITO JAIBARAS - SOBRAL/CE

FEVEREIRO/2023

UF

PARECER DE AVALIAÇÃO

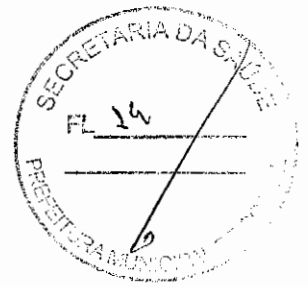
Laudo 027/2023

| | | |
|---|---|---|
| Endereço do imóvel Rua Bela Vista, nº S/N | |  |
| Cidade Sobral | UF CE | |
| Proprietário/Responsável Veranilda Gomes da Silva | | |
| 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): 97,57 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\$ 900,00 | | Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixo |
| 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 |

CA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Veranilda Gomes da Silva.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Bela Vista, nº S/N, Distrito Jaibaras, Sobral/CE.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 111/2023- SMS, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sra. Veranilda Gomes da Silva, firmaram contrato por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde (SMS). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SMS.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O bem imóvel avaliando esta localizado na Rua Bela Vista, nº S/N, no bairro Barragem do distrito de Jaibaras no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 100 metros em linha reta da Escola Ensino Infantil e Fundamental Raimundo Santana. Possui uma área total de 139,06 m² e 97,57 m² de área construída com frente limitada pela Rua Manoel Rodrigues do Monte. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: 01 sala de espera, 02 consultorios, 02 banheiros, 01 cozinha, 03 salas de atendimento, 01 corredor e 01 quintal. Sua estrutura 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 PVC nos consultorios, paredes rebocadas e com pintura, e os banheiros com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas. A área aberta esta no contrapiso. O imóvel esta localizado no bairro Baragem, no distrito de Jaibaras no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares.

UF

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o período houve pequenas alterações na sua infraestrutura e reparos para o escoamento de águas pluviais. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se em boas condições de uso. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular, e necessita de reparos nos banheiros e principalmente reparo no escoamento de águas pluviais, e sugiro uma análise mais criteriosa neste quesito. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos no piso e no forro dos banheiros. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições de uso, destacamos também o quesito porta e janelas que estão em condições de caráter regular. 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 o valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

Valor mensal: R\$ 900,00 (novecentos reais)

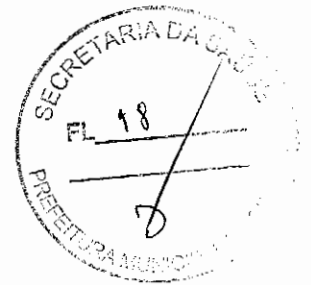
UP

5 CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui características de terreno em declive e está abaixo do nível da rua, o que ocasiona grandes problemas com o escoamento de águas pluviais, 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 regular 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. Fatores desvalorizantes são as condições em que se encontra a edificação e danos a serem ocasionados nos produtos e móveis internos devido ao escoamento da água. 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 término do período de vigência do contrato 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 Bela Vista, nº S/N, 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, porém salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade à locação do imóvel.





ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA BELA VISTA, Nº S/N)

UP

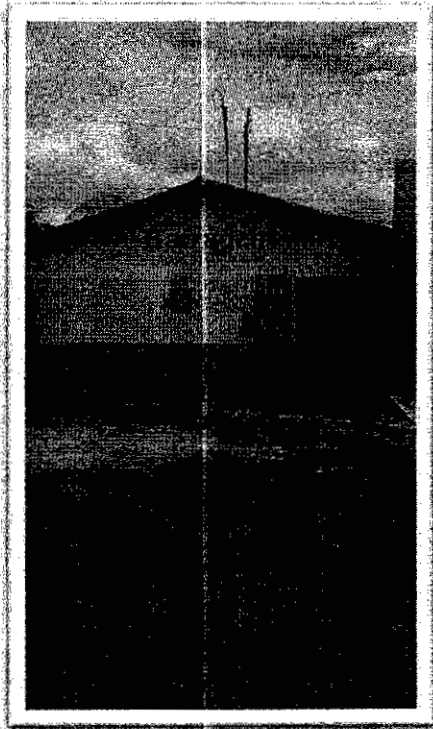


FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03

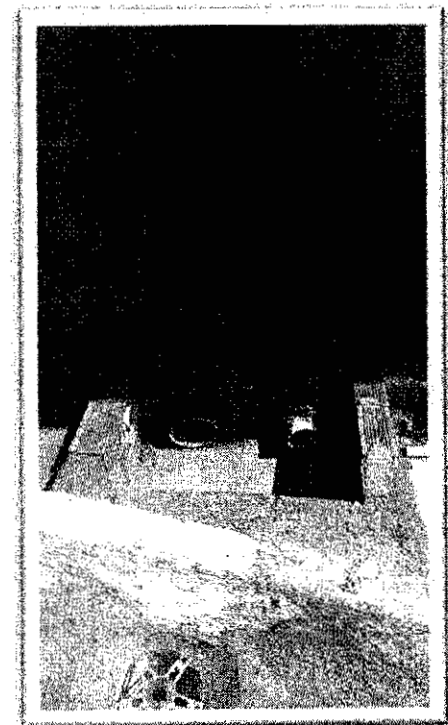


FOTO 04

CR

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

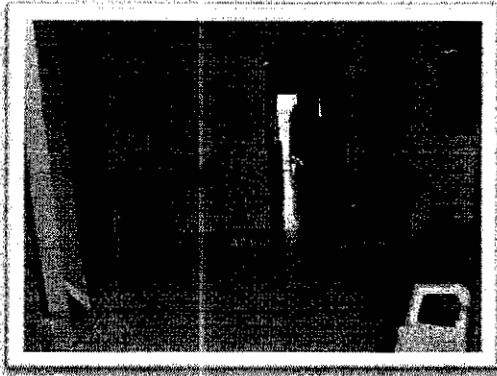


FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08



FOTO 09

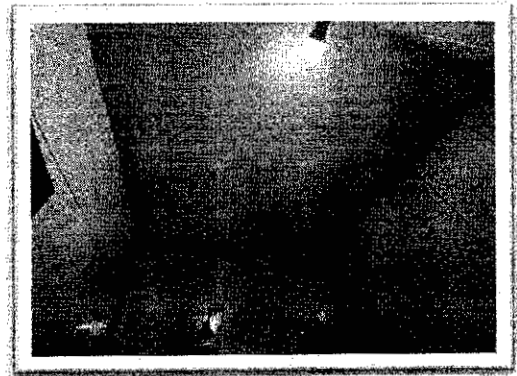


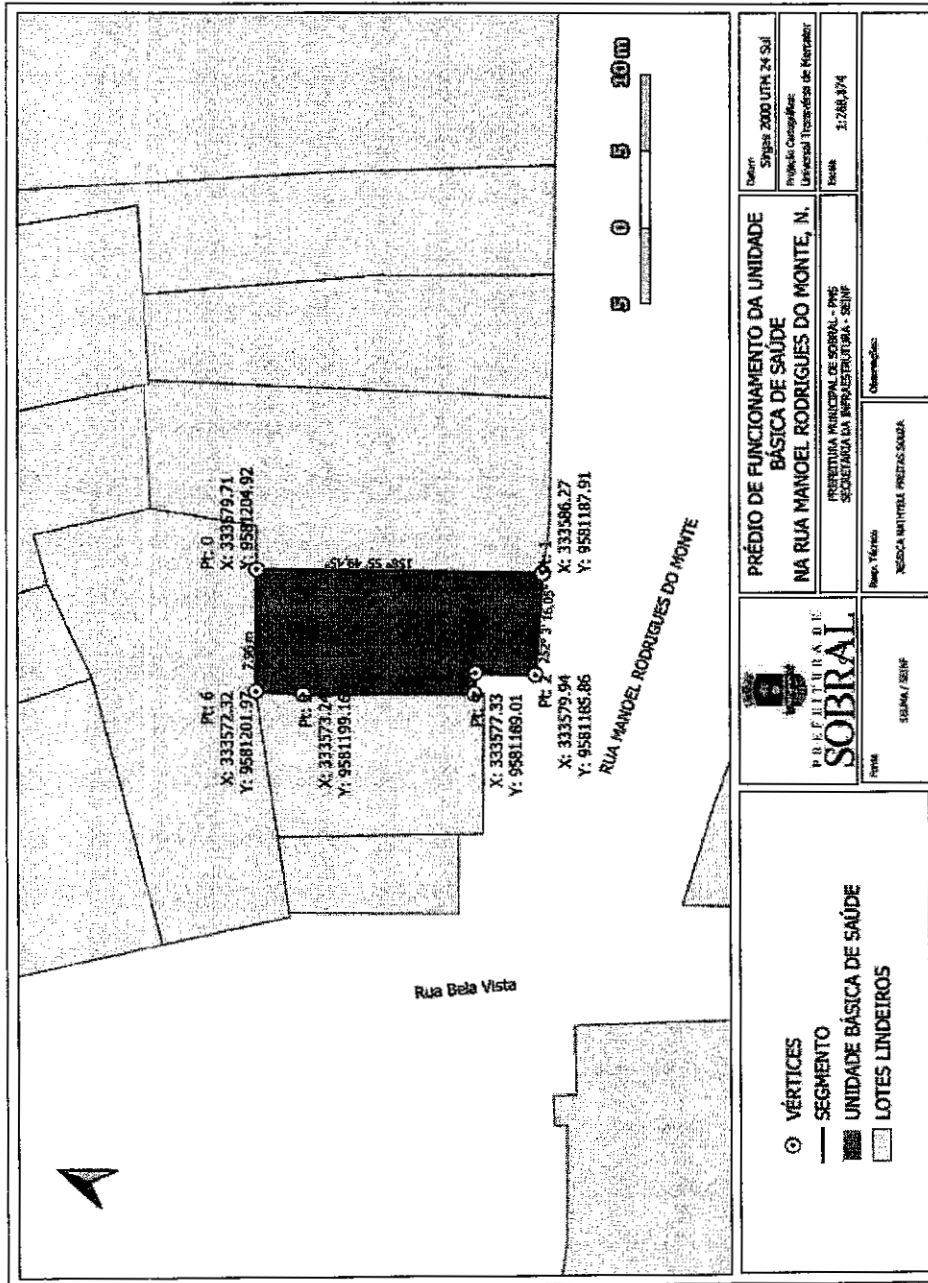
FOTO 10

UP

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA BELA VISTA, Nº S/N)

CAF



| | | |
|--|--------------|--|
| SOBRAL PREFEITURA DE SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINF | | Data: 27/08/2014 Folha: 21/248-3/14 |
| PRÉDIO DE FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE NA RUA MANOEL RODRIGUES DO MONTE, N. | | Data: 27/08/2014 Folha: 21/248-3/14 |
| Vertices REDECA MATRIZEL PRETAS-SOBRAL | Observações: | Data: 27/08/2014 Folha: 21/248-3/14 |
| VÉRTICES SEGMENTO UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE LOTES LINDEIROS | Observações: | Data: 27/08/2014 Folha: 21/248-3/14 |

CR

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA BELA VISTA, Nº S/N)

CR

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Casa Comercial
Proprietário: Veranilda Gomes da Silva
Endereço: Rua Bela Vista, nº s/n
Município/UF: Jaibaras - Sobral/CE
Perímetro (m): 51,97
Área (m²): 139,06

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 139,06 m², localizado à Rua Manoel Rodrigues do Monte, nº 23, no município de Jaibaras - Sobral/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9581204,92 m** e **E 333579,71**; deste, segue confrontando com **CASA N. 24 DA RUA MANOEL RODRIGUES DO MONTE**, com os seguintes azimute plano e distância: **158°55'49,45"** e **18,23 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9581187,91 m** e **E 333586,27 m**; deste, segue confrontando com **RUA MANOEL RODRIGUES DO MONTE**, com os seguintes azimute plano e distância: **252°03'16,05"** e **6,65 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9581185,86 m** e **E 333579,94 m**; deste, segue confrontando com **CASA N. 24 RUA MANOEL RODRIGUES DO MONTE**, com os seguintes azimute plano e distância: **339°49'55,93"** e **3,82 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9581189,45 m** e **E 333578,62 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **251°17'37,19"** e **1,37 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9581189,01 m** e **E 333577,33 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **338°02'36,24"** e **10,94 m**; até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9581199,16 m** e **E 333573,24 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **341°58'47,13"** e **2,97 m**; até o vértice **P6**, de coordenadas **N 9581201,97 m** e **E 333572,32 m**; deste, segue confrontando com **CASA N. 26 RUA MANOEL RODRIGUES DO MONTE**, com os seguintes azimute plano e distância: **68°17'29,30"** e **7,96 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9581204,92 m** e **E 333579,71 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 Nathyele F. Souza
Engenheira Civil
CREA - RN: 211557223-8

Sobral, 21 de fevereiro de 2023

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

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA