

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

O Gabinete da Vice-Prefeita de Sobral/CE, através do ofício nº 0013/2021-GABVICE, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado Av. Dr. Guarany, nº 1138, Centro, Sobral - CE, destinado sua utilização para o funcionamento do Gabinete da Vice - Prefeitura, a Coordenadoria de Programas e Projetos, Coordenadoria Administrativa, Sala de Apoio aos programas, Prefeito Amigo da Criança e Selo UNICEF, Programa Mulher Empreendedora e demais células administrativas, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

Verificando a proposta de preço anexada ao processo e o laudo de avaliação do imóvel realizado pela SEINF, verifica-se que o valor estipulado pela pessoa jurídica – PROBANK ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMINIOS LTDA, encontra-se compatível com o valor disponível, para locação de imóveis, praticado no mercado sobralense, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Além do que fora citado, deve ser destacada a localização do imóvel, onde sua estrutura atende todas as necessidades para o funcionamento do Gabinete da Vice-Prefeita e suas coordenações, reforçando ainda mais a oportunidade e conveniência da contratação.

Sendo assim, resta observado o artigo 26, parágrafo único, *inciso III*, da Lei nº 8.666/93, que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.



Francisco Jhonata da Costa Lima
Coordenador Administrativo Financeiro.

Sistema de Protocolo Único

Órgão / Local de Origem: GABVICE/CGPAMP - CÉLULA DE GESTÃO DE PESSOAS E ASSISTENCIA DE MANUTENÇÃO PREDIAL	
Nº Processo : P142615/2021	Data Abertura : 17/02/2021 - 09:20
Tipo : Protocolo de Documentos Externo e/ou Interno	
Assunto : Solicitações Diversas	
Nome do Interessado : Gabvice-Célula De Gestão De Pessoas, Assistência E Manutenção Predial	
Observação : CONFECÇÃO DE PARECER TECNICO LOCAÇÃO DE IMOVEL	

TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINFRA/ASSTEC	17/02/2021 - 09:20	Francisco Jhonata Da Costa Lima
2			
3			
4			
5			
6			

Sistema de Protocolo Único

Órgão / Local de Origem:

GABVICE/CGPAMP - CÉLULA DE GESTÃO DE PESSOAS E ASSISTENCIA DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Nº Processo :

P142615/2021

Data Abertura :

17/02/2021 - 09:20

Tipo :

Protocolo De Documentos Externo Interno

Assunto :

Solicitações Diversas

Nome do Interessado :

Gabvice-Célula De Gestão De Pessoas, Assistência E Manutenção Predial

Observação :

CONFECÇÃO DE PARECER TECNICO LOCAÇÃO DE IMOVEL

TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINF/ASSTEC	17/02/2021 - 09:20	Francisco Jhonata Da Costa Lima
2			
3			
4			
5			
6			

Ofício nº 0013/2021 – GABVICE

Sobral (CE), 17 de Fevereiro de 2021.

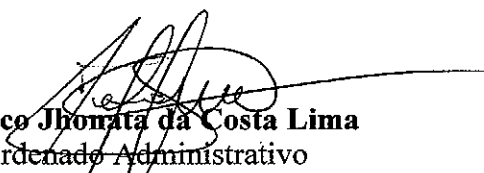
Ao Senhor,
David Machado Bastos
Secretária Municipal de Infraestrutura

Prezado Senhor,

Com os meus cordiais cumprimentos, solicito por gentileza realizar visita de um responsável técnico pela emissão de laudo de avaliação de imóvel, para avaliar um imóvel localizado na Avenida Doutor Guarany, nº 1138, Centro – Sobral – CE. Para que seja finalizado o processo de celebração de contrato do escritório do Gabinete da Vice-Prefeitura.

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

Atenciosamente,


Francisco Jhonata da Costa Lima
Coordenador Administrativo
e Financeiro

*Recebido em 17.02.2021
Jovane Mourão*



PARECER DE AVALIAÇÃO

LOCATIVA

RUA DOUTOR GUARANI, Nº 1138 – SOBRAL/CE

ABRIL – 2021





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

LAUDO: 016/2021

SOLICITANTE: Gabinete da Vice-Prefeita

PROPRIETÁRIO: Margarida Maria Aragão Parente, Espólio de Francisco Ximenes Prado, Maria de Fatima Aragão Sanford Barros, Maria Madelena Ximenes Prado, Ana Teodora Prado Mouta, Maria do Socorro Aragão de Barros, Liduina Maria Ximenes Prado, Maria das Graças Aragão Bezerra.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Doutor Guarani, nº 1138

DATA DO LEVANTAMENTO: 09 de abril de 2021.

DAS PRELIMINARES

Em análise a solicitação realizado pelo Processo nº P142615/2021, foi realizada a avaliação do imóvel com o interesse em locação do mesmo, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e os senhores Margarida Maria Aragão Parente, Espólio de Francisco Ximenes Prado, Maria de Fatima Aragão Sanford Barros, Maria Madelena Ximenes Prado, Ana Teodora Prado Mouta, Maria do Socorro Aragão de Barros, Liduina Maria Ximenes Prado, Maria das Graças Aragão Bezerra, firmarão contrato por intermédio do Gabinete da Vice-Prefeita. Sendo assim atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 0013/2021-GABVICE, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas do Gabinete da Vice-Prefeita.

DA ANÁLISE

DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado no município de Sobral. O bem imóvel fica na Rua Doutor Guarani, nº 1138, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Está localizado no conhecido e popular Arco de Nossa Senhora de Fatima. Possui uma área total de 769,95 m² e 797,51 m² de área construída (subsolo mais térreo mais 1º pavimento), com frente limitada pela Rua Doutor Guarani. Internamente, subdivide-se

da seguinte forma: Subsolo divide-se em 02 salas privativas, 01 banheiro, 01 garagem. Térreo divide-se em 04 salas privativas, 04 banheiros, 03 salas, 01 cozinha/copa, 02 halls de circulação, 01 área de serviço, 01 despensa, 01 depósito, 02 varandas, 01 jardim de inverno, jardim com paisagismo, 03 vagas aberta para automóvel. Primeiro pavimento divide-se em 01 sala, 01 banheiro, 01 depósito. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico de diversos modelos, coberta de madeira e telhado cerâmico, com forro em gesso, paredes com pintura acrílica, cozinha e banheiro com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de portas e janelas com venezianas basculante. O imóvel está localizado no bairro Centro, na sede do município no qual a região tem predominância de unidades comerciais.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante o período houve pequenas alterações e reformas na sua infraestrutura, cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadria e em seus acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica, no quesito de instalações hidráulicas, no quesito piso e forro, no quesito pintura e revestimento cerâmico se encontram em boas condições de uso. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando está em boas condições, necessitando apenas de uma manutenção preventiva em todo o imóvel.

1. 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.

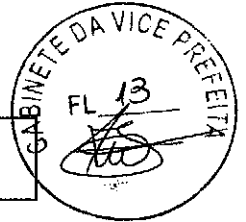
Para o imóvel avaliando foi utilizada o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, foi o mais indicado e apresentará melhores resultados.

2. AVALIAÇÃO FINAL

Foi levado em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma ampla 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\$ 10.250,00 (dez mil e duzentos e cinquenta reais)



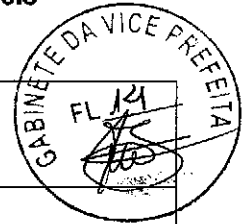
CONCLUSÃO

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 acima do nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, possui um grande valor histórico para o município, o que ocasiona em uma valoração determinante no imóvel, e visualmente podemos destacar o estado de conservação do tipo bom, 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 a 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 boa 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 Doutor Guarani, nº 1138, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de interesse contratual, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, pode ser vantajoso a administração pública a locação do imóvel.

A handwritten signature in the bottom right corner of the page.



FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: Gabinete da Vice-Prefeita do Município de Sobral
PROPRIETÁRIO: Margarida Maria Aragão Parente, Espólio de Francisco Ximenes Prado, Maria de Fatima Aragão Sanford Barros, Maria Madelena Ximenes Prado, Ana Teodora Prado Mouta, Maria do Socorro Aragão de Barros, Liduina Maria Ximenes Prado, Maria das Graças Aragão Bezerra

FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado de imóvel

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Doutor Guarani, nº 1138

BAIRRO: Centro **CEP:** 62.010-305 **CIDADE:** Sobral **UF:** CE

ÁREA DO TERRENO: 769,96 m²

ÁREA EDIFICADA: 797,51 m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado do imóvel:

- Anual: **R\$ 123.000,00** (cento e vinte três mil reais)
- Mensal: **R\$ 10.250,00** (dez mil duzentos e cinquenta reais)

RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PARECER DE AVALIAÇÃO:


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

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

Sobral/CE, 12 de Abril de 2021.



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA DOUTOR GUARANI, Nº 1138)

A small handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

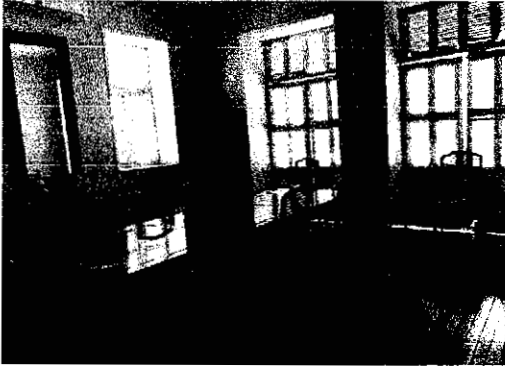


FOTO 07

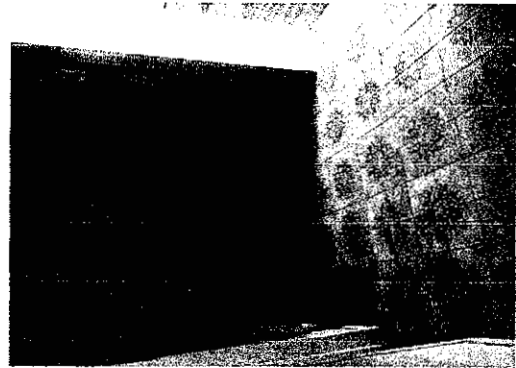


FOTO 08



FOTO 09



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

[Handwritten Signature]



FOTO 13

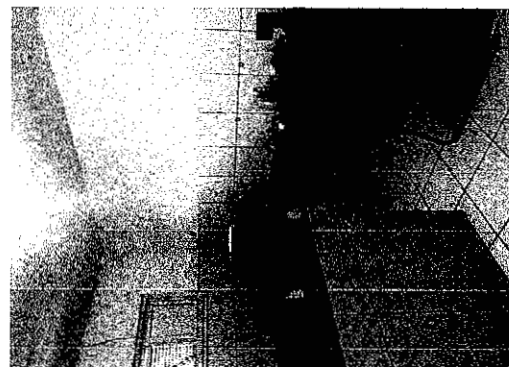


FOTO 14



FOTO 15

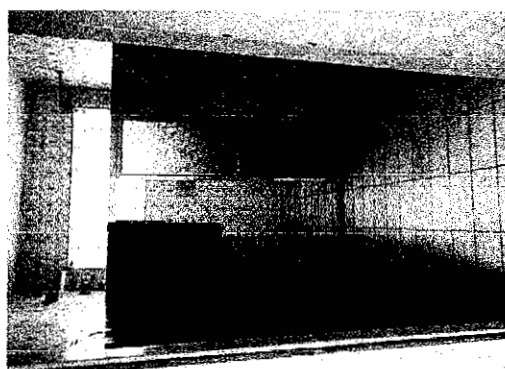


FOTO 16

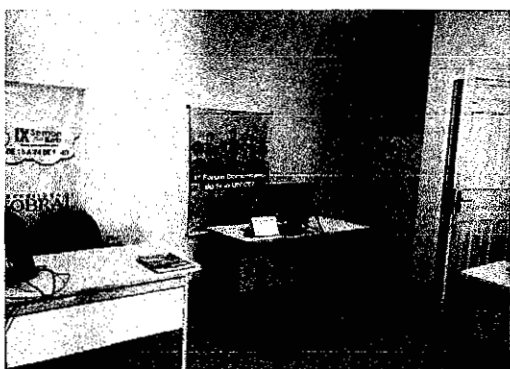


FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19

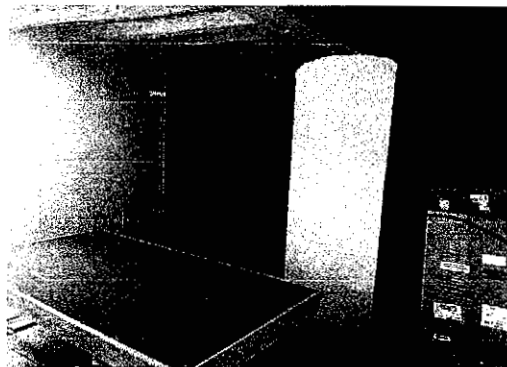


FOTO 20

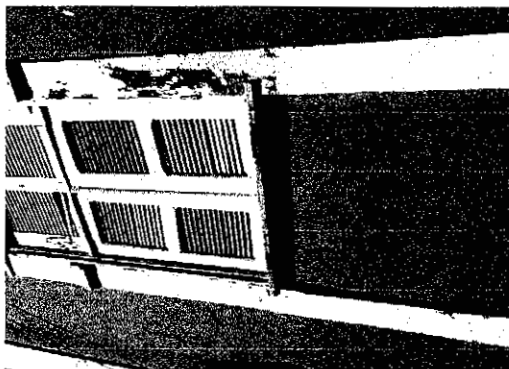


FOTO 21



FOTO 22

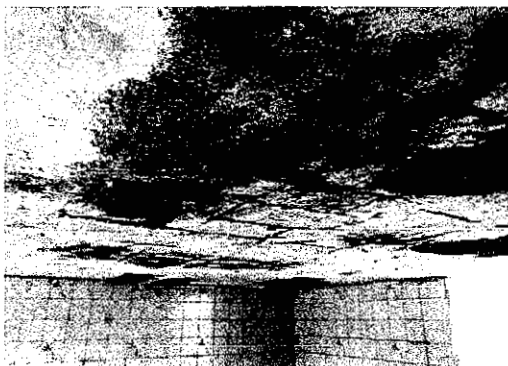


FOTO 23



FOTO 24



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA DOUTOR GUARANI, Nº 1138)



ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO
(RUA DOUTOR GUARANI, Nº 1138)




Memorial Descritivo

Imóvel: Casa Comercial
Proprietário: Clovis Aragão Prado
Endereço: Rua Doutor Guarani, nº1138
Município/UF: Sobral/CE
Perímetro (m): 108,52
Área (m²): 769,95

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 769,95 m², localizado à Rua Doutor Guarani, nº1096, no município de Sobral/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9592448,80 m** e **E 350579,43**; deste, segue confrontando com **FRANCISCO DE ASSIS OSTERNO**, com os seguintes azimute plano e distância: **137°17'31,77"** e **28,74 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9592427,68 m** e **E 350598,92 m**; deste, segue confrontando com **AVENIDA DR. GUARANY**, com os seguintes azimute plano e distância: **227°30'0,82"** e **25,32 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9592410,58 m** e **E 350580,26 m**; deste, segue com os seguintes azimute plano e distância: **318°22'41,34"** e **2,87 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9592412,73 m** e **E 350578,35 m**; deste, segue confrontando com **MARIA RAMOS ARRUDA COELHO ROSENTHAL**, com os seguintes azimute plano e distância: **316°47'49,64"** e **26,06 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9592431,73 m** e **E 350560,51 m**; deste, segue confrontando com **FRANCISCO DE ASSIS FONTELES**, com os seguintes azimute plano e distância: **47°55'57,88"** e **12,87 m**; até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9592440,35 m** e **E 350570,06 m**; deste, segue confrontando com **RAIMUNDO NONATO ARCANJO**, com os seguintes azimute plano e distância: **47°55'57,88"** e **12,62 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9592448,80 m** e **E 350579,43 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, 12 de abril de 2021

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