

Ofício nº 0286/2020 - SEDHAS

Sobral (CE), 27 de agosto de 2020.



Ao Sr.,
David Machado Bastos
Secretário Municipal da Infraestrutura

Prezado Senhor,

Com meus cordiais cumprimentos, solicito laudo de avaliação imobiliária para compor processo de aluguel do imóvel situado a Rua Manoel Marinho de Andrade, 755, Domingos Olímpio – Sobral/CE, destinado ao funcionamento do Acolhimento Institucional para Adultos, 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,

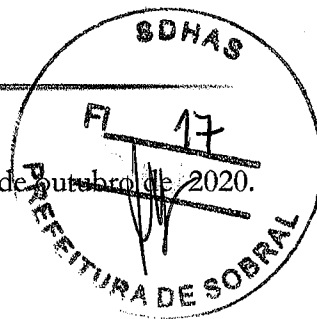
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio Cesar da Costa Alexandre', written over a horizontal line.

Julio Cesar da Costa Alexandre
Secretário dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social.



Ofício nº 830 /2020 - SEINF

Sobral (CE), 15 de outubro de 2020.



Ao Senhor,

JÚLIO CÉSAR COSTA ALEXANDRE

Secretário Municipal dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social - **SDHAS**.

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, em resposta ao ofício nº286/2020-SEDHAS.P124737/2020

Senhor Secretário,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.^a **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, objetivando a avaliação do processo para fins de aluguel do imóvel destinado ao funcionamento do Acolhimento Domiciliar para Crianças e Adolescentes no município de Sobral/CE, conforme solicitado por meio de ofício nº286/2020-SEDHAS-P124737/2020

- **Capa do Processo:** Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, Rua Manoel Marinho de Andrade nº755- Domingos Olímpio - 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
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

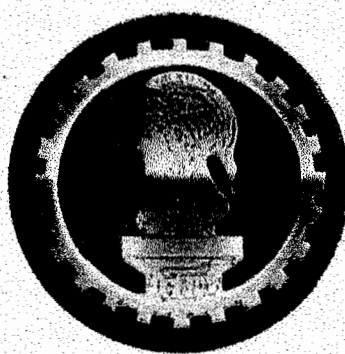
DAVID MACHADO BASTOS

Secretário da Infraestrutura
Prefeitura Municipal de Sobral

PARECER TÉCNICO

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

**RUA MANOEL MARINHO DE ANDRADE Nº 755 –
DOMINGOS OLÍMPIO – SOBRAL/CE**



OUTUBRO - 2020



Parecer Técnico de Avaliação

1.0 – Considerações:

Em consonância com as diretrizes do Ofício 286/2020/SEDHAS do município de Sobral, elaboramos **Parecer Técnico** para locação de imóvel com o intuito de atender às necessidades e demandas da Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social.

O imóvel avaliando encontra-se na Rua Manoel Marinho de Andrade nº 755, Domingos Olímpio – Sobral/CE. Dista aproximadamente 400 metros da Estátua do Cristo Redentor de Sobral. Com uma área total de 804,31 m² e 411,62 m² de área construída com frente limitada pela Rua Manoel Marinho de Andrade. Internamente, subdivide-se da seguinte forma na sua atual disposição espacial: 02 varandas, 02 salas, 06 quartos, 04 banheiros, 01 cozinha, 03 halls/circulação, 01 despensa, 02 áreas de serviço, 01 jardim de inverno, 01 vaga de garagem coberta e 01 quintal. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria e estrutura de concreto, piso misto em cerâmica padrão popular e granítico nas varandas, cobertura de madeira e telhado cerâmico, laje maciça pintada a cal, pintura a cal nas paredes, WC's e cozinha com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas em madeira com venezianas basculante e pergolados em alguns ambientes da unidade habitacional, armadores de rede em alguns ambientes, esquadrias internas em madeira, louças e metais de baixa qualidade, cerca elétrica em todo seu perímetro. O imóvel está situado no Bairro Domingos Olímpio no município de Sobral e tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares e pontos comerciais.

2.0 – Conclusão:

O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas de 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 plano, localização centralizada no município, estado de conservação bom necessitando de alguns reparos na pintura dos muros divisórios e telhado, 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 urbano do município e com razoável quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógica, operadoras de telefonia móvel, esgotamento sanitário) além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde. Em percepção visual, não possui vícios construtivos nem danos graves. Equitativamente, possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade. Fator valorizante no qual podemos elencar é o seu bom espaço de terreno do qual dispõe o imóvel no universo amostral de dados. Fatores

desvalorizantes pode-se elencar o estado de conservação da área externa e do telhado além do baixo padrão de algumas louças, metais e bancadas. Se mantidas as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma boa liquidez.

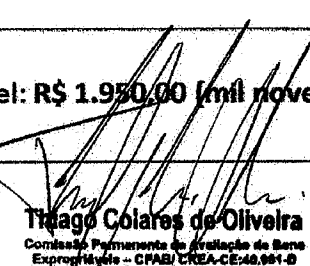
Salientamos que o referido **Parecer Técnico** tem validade de **3 (três) meses** a contar da data de hoje, o qual deverá ser renovado ao término deste período para averiguação e aferição dos valores do mercado imobiliário da região bem como adequar-se aos parâmetros normativos.

Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Manoel Marinho de Andrade nº 755, caracterizado no corpo deste **Parecer**, é avaliado para motivação de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

R\$ 1.950 (mil novecentos e cinquenta reais)

Sobral/CE, 15 de Outubro de 2020.

3.0 – Folha Resumo:

FOLHA RESUMO			
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral			
INTERESSADO: Secretaria dos Direitos Humanos, Habitação e Assistência Social			
PROPRIETÁRIO: Maria do Socorro Loiola Domiate			
FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel			
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Manoel Marinho de Andrade nº 755			
BAIRRO: Domingos Olímpio	CIDADE: Sobral	UF: CE	CEP: 62.022-305
ÁREA DO IMÓVEL: 411,62 m ²			
RESULTADO DO PARECER:			
Valor de mercado de locação do imóvel: R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta reais)			
RESPONSÁVEL DO PARECER TÉCNICO:			
 Thiago Colares de Oliveira Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB/CREA-CE:48.991-D Secretaria da Infraestrutura-SEINF Prefeitura Municipal de Sobral			
Thiago Colares de Oliveira Secretaria da Infraestrutura Engº. Civil – RNP: 060272099-0			
Sobral/CE, 15 de Outubro de 2020.			



ANEXO I

Registro Fotográfico

(Rua Manoel Marinho de Andrade nº 755)

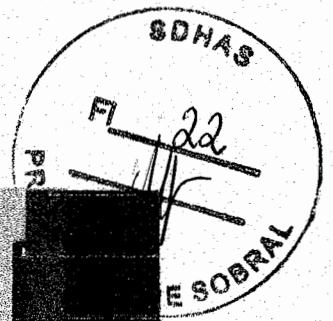


Foto 01: Frente

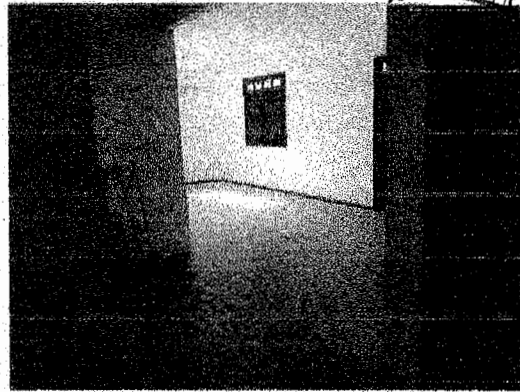


Foto 04: Sala



Foto 02: Logradouro (Rua Manoel
Marinho de Andrade)

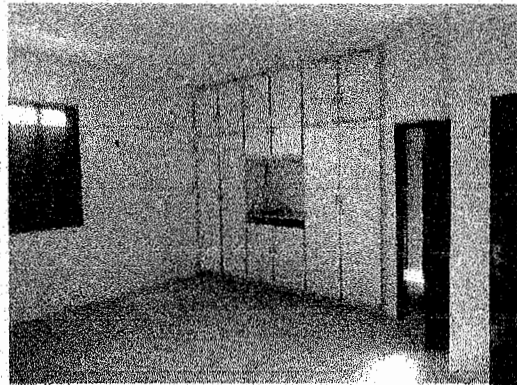


Foto 05: Quarto 01



Foto 03: Fachada

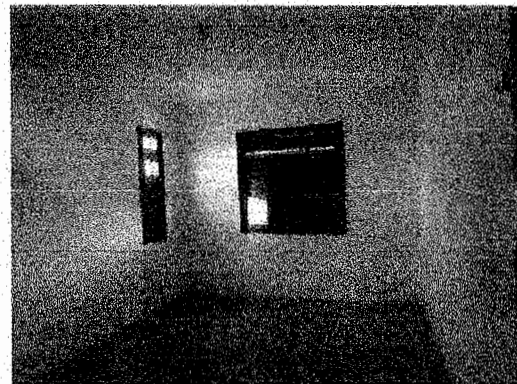


Foto 06: Quarto 02



Foto 07: Copa/cozinha

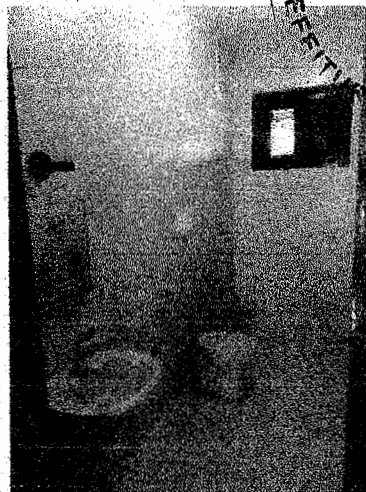


Foto 10: Banheiro

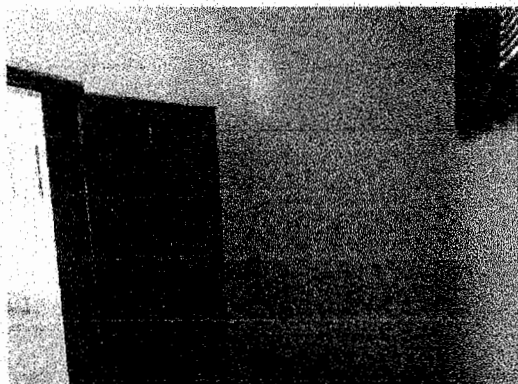


Foto 08: Despensa

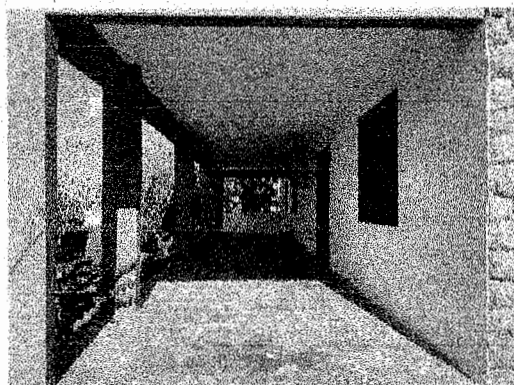


Foto 11: Varanda

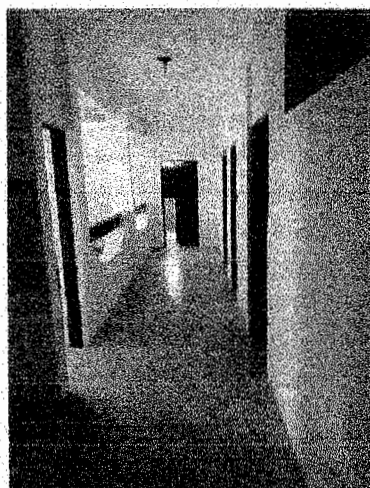


Foto 09: Hall/circulação

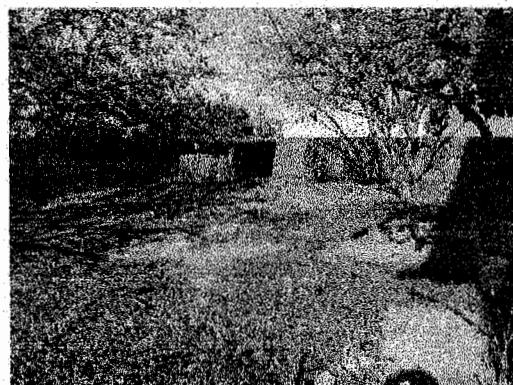
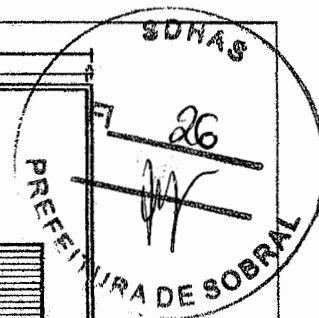
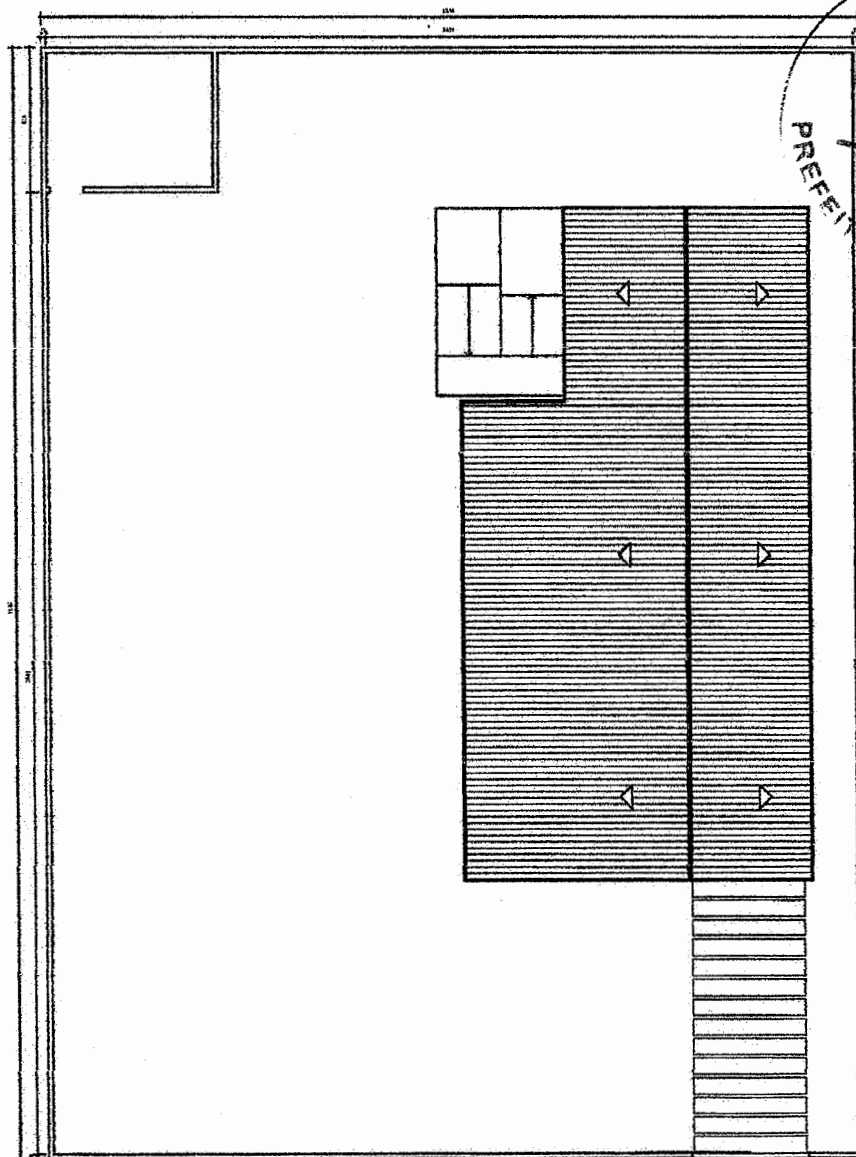


Foto 12: Quintal

ANEXO II

PLANTA DE LOCAÇÃO

(Rua Manoel Marinho de Andrade nº 755)



3 TERRENO



**ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL**

SEINF - SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

ASSUNTO

PLANTA BAIXA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

LOCATÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

LOCADOR

MARIA DO SOCORRO LOIOLA DOMIANTE

PRACHA

02/02

ENDEREÇO

RUA MANOEL MARINHO DE ANDRADE Nº 755

ESCALA

DATA

15/10/2020

RESP. TÉCNICO

Thiago Colares de Oliveira

Comissão Permanente de Avaliação de Bens
Expropriáveis - CPAE/CREA-CE:40.981-D

Secretaria da Infraestrutura-SEINF

Permissão de Uso - PDU

Thiago Colares de Oliveira
ENGº CIVIL - CREA/CE 40.981-D

ÁREA TOTAL

804,31 m²

PERÍMETRO TOTAL

114,83 m

Contato (85) 98791.8848
thiagocolares@seinf.ce.gov.br