



JUSTIFICATIVA DO PREÇO

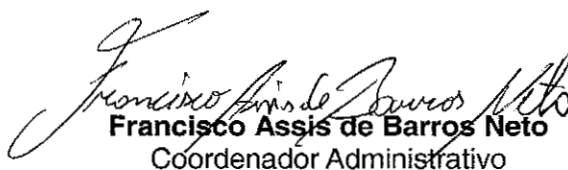
A Secretaria Municipal da Saúde, através do ofício nº 789/2021-SMS, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na **Rua Coronel Mont'Alverne, Nº 53, Centro, Sobral - CE**, destinado para o funcionamento do **CAPS - CENTRO DE APOIO PSICOSSOCIAL**, neste Município de Sobral, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

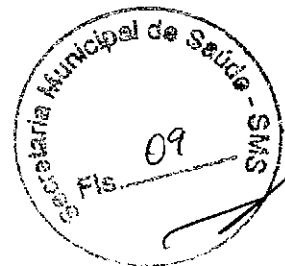
Assim, conforme proposta do **ESPÓLIO DE LUCIANO DE ARRUDA COELHO E MARIA DO CARMO CARVALHO ARRUDA COELHO (0008841-62.2019.8.06.0167)**, representado pela inventariante Sra. **HILDA EMILIA CARVALHO DE ARRUDA LINHARES**, o valor mensal do aluguel para o imóvel em epígrafe será de **R\$ 9.000,00 (nove mil reais)**, sendo o valor global de **R\$ 108.000,00 (cento e oito mil 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 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, 01 de março de 2022.


Francisco Assis de Barros Neto
Coordenador Administrativo



Órgão / Local de Origem: SMS/CEI - CÉLULA DE INFRAESTRUTURA	
Nº Processo : P170648/2021	Data Abertura : 22/10/2021 - 15:11
Tipo : Processos Decisórios Gerenciais Administrativos	
Assunto : Infra - estrutura -- Patrimônio -- Solicitação De Mobiliário	
Nome do Interessado : Secretaria Da Saude-Célula De Infraestrutura	
Observação : Solicitação de Engenheiro fiscal para averiguação de unidade destinado ao funcionamento do CAPS GERAL.	

TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINFRA/ASSTEC	22/10/2021 - 15:11	Jefferson Fernandes De Oliveira.
2			
3			
4			
5			
6			

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL
 Recebido em 22/10/2021
Jefferson

Ofício nº 789/2021 – SMS

Sobral-CE, 22 de Outubro de 2021.

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

Assunto: Solicitação de Engenheiro Fiscal.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos apoio a Vossa Senhoria no sentido de liberação de **um engenheiro fiscal** para averiguação de unidade e especificação de valor de aluguel no endereço a baixo destinado para o funcionamento do CAPS GERAL.;

- Rua Coronel Mont'Alverne,53- Bairro Centro- sobral/CE

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

Atenciosamente,

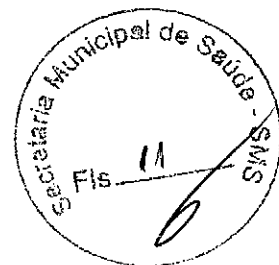

JEFFERSON FERNANDES DE OLIVEIRA

Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos – CIME/SMS

Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente de Célula de
Infraestrutura e Manutenção de
Equipamentos - CIME/SMS

Secretaria da Saúde de Sobral

Anahid Andrade, 373, Centro, Sobral-CE, 62.010-560 – Contato: (88) 3611-7758



ANEXO DO OFÍCIO Nº 789 /2021 de 22 de Outubro de 2021

JUSTIFICATIVA

A Célula de Infraestrutura da Secretária Municipal da Saúde de Sobral, vem com o respeito e acatamento devidos, à ilustre presença de Vossa Excelência, **JUSTIFICAR** a necessidade da avaliação do imóvel localizado na Rua Coronel Mont'Alverne,53- Bairro Centro- sobral/CE , pois este imóvel está sendo proposto para funcionar a nova sede do CAPS GERAL. Com isso necessitando a avaliação de preço para atender as condições do mercado imobiliário.

Termos em que;
Pede Deferimento
Sobral, 22 de Outubro de 2021.

JEFFERSON FERNANDES DE OLIVEIRA

Gerente da Célula de Infraestrutura e Manutenção de Equipamentos – CIME/SMS

Jefferson Fernandes de Oliveira
Gerente de Célula de
Infraestrutura e Manutenção de
Equipamentos - CIME/SMS

Secretaria da Saúde de Sobral

Anahid Andrade, 373, Centro, Sobral-CE, 62.010-560 – Contato: (88) 3611-7758

Sobral (CE), 22 de novembro de 2021.

Ofício nº 1024 /2021-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora
Regina Célia Carvalho da Silva
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, após solicitação de acréscimo de área, P170648/2021.

- Rua Coronel Mont'Alverne, nº 53 – 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
SECRETÁRIO DA INFRAESTRUTURA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

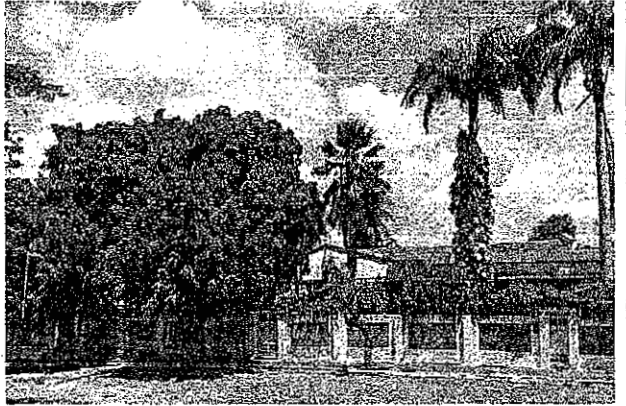
LOCALIZAÇÃO: RUA CORONEL MONT'ALVERNE,
Nº 53, CENTRO - SOBRAL/CE


NOVEMBRO/2021

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 109/2021

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Coronel Mont'Alverne, nº 53		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário Luciano de Arruda Coelho	Data da Vistoria 29/10/2021	
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 do imóvel (m²) 621,89	
Metodologia Metodo Comparativo Direto de Dados de Mercado.		Especificação (fundamentação/precisão) Grau II / Grau II
Pressupostos e Ressalvas Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 9.000,00		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

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 18/11/2021

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



Sumário

1	DAS PRELIMINARES	4
2	DA ANÁLISE	4
2.1	DO BEM AVALIANDO	4
3	METODOLOGIA	5
4	AVALIAÇÃO FINAL	6
5	CONCLUSÃO	6



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde - SMS

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: Prefeitura Municipal de Sobral.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Coronel Mont'Alverne, nº 53, Centro, Sobral.

DATA DO LEVANTAMENTO: 29 de Outubro de 2021.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise a solicitação realizada pela Secretaira de Saude, cuja a mesma solicita a avaliação do imóvel situado na Rua Coronel Mont'Alverne, nº 53 para fins de de locação, elaboramos um Parecer Técnico com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria da Saúde.

2 DA ANÁLISE

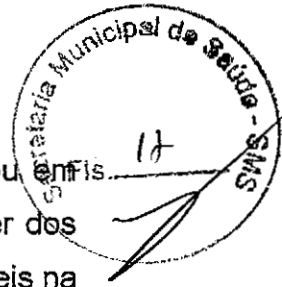
2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no centro do municipio de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Coronel Mont'Alverne, nº 53, Centro, no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 10 m do passeio da margem esquerda do rio acarau. Sua área total do terreno é de 1.751,60 m² e com área construída de 621,89 m². É composto por 01 garagem coberta e ampla garagem descoberta, 01 jardim externo e 01 jardim interno, 01 cozinha com despensa, 02 suites, 04 quartos, 03 banheiros sociais, 01 lavabo, 01 sala de estar, 01 sala de janta, 01 biblioteca, e na area externa a casa consta 03 depositos e 01 lavanderia cobertos, como tambem um apartamento composto por uma suite no pavimento superior e uma cozinha no terreo. Sua estrututa sendo analisada de forma geral é fundamentada em alvenaria; piso cerâmico padrão de diversos tipos; cobertura de madeira com telhado cerâmico e forrada; paredes rebocadas e com pintura; os banheiros e as paredes da cozinha e da despensa do imóvel possuem revestimento cerâmico nas paredes de diversos tipos; ventilação do imóvel é atraves de portas, janelas e áreas abertas. O imóvel está localizado no bairro centro da sede do municipio de Sobral, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares.

Em percepção visual e em conversa com o proprietario do imóvel, em



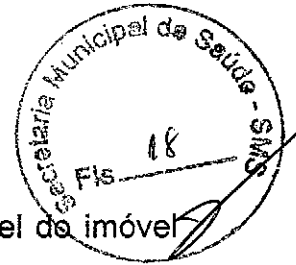
CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



vistoria em campo obtivemos a informação que a construção do imóvel iniciou em 1971 e teve sua conclusão em 1973, nos foi informado que durante o decorrer dos anos houve alterações em seu acabamento, e pequenas alterações consideráveis na infraestrutura, cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadrias. Assim podemos descrever mais detalhadamente as suas características e destacar que no quesito elétrica teve uma reforma com troca de toda a fiação há aproximadamente cinco anos e encontra-se em boas condições para o uso residencial, porem dependendo da finalidade para qual sera utilizada a casa deverá ter adaptações e alguns reparos. No quesito de instalações hidráulicas estão em condições boas para uso, porem foi relatado pelo usuario que devido a um vazamento no jardim e não localizado até então a causa do mesmo as torneiras das laterias do jardim não funcionam, como tambem nos foi informado que a maior parte da tubulação do imóvel é em ferro. No quesito piso e forro encontra-se em condições boas para uso, necessita de alguns reparos e nos foi informado que parte do piso do imóvel foi substituido por cerâmica. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, porém necessita de reparos para o uso adequado, principalmente por apresentar manchas em seu revestimento e reboco com falta de aderência na base em algumas áreas do imóvel. No quesito estrutura, apresentam condições regulares para uso, apresentando diversas trincas, rachaduras e fissuras nos cantos de janelas, portas e paredes. No quesito mobilia e objetos, de acordo com o proprietario do imóvel, os móveis projetados e semi-projetados poderiam ficar na casa, porém não foi levado em consideração. Por fim, destacamos também o quesito esquadrias que estão em boas condições, porem algumas portas e janelas necessita de reparo. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de reparos especificos em diversos pontos do imóvel, como tambem de uma analise mais criteriosa para que possa atender de forma adequada a finalidade na qual o imovel sera utilizado.

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 alguns pontos cruciais, são eles: idade, conservação, localidade, área e uma ampla pesquisa de mercado imobiliária e realizamos através de 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:

R\$ 9.000,00 (nove mil 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 referido avaliado possui características de terreno ao nível da rua, sua localização é na extremidade do bairro, com estado de conservação do tipo regular, padrão de acabamento normal em relação ao mercado, por se tratar de imóvel dos anos 70. É de regular acesso ao sistema de transporte, com vagas para estacionamento em seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, rede de dados e lógicos, operadores de telefonia móvel, além de coleta de lixo, e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de uso. 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 Coronel Mont'Alverne, nº 53, Centro, Sobral, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado para fins de locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, tal processo licitatório é considerado vantajoso a administração pública, porém salientamos a necessidade de reparos no imóvel.



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA CORONEL MONT'ALVERNE, Nº 53)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Secretaria Municipal de Saúde - SMS
20

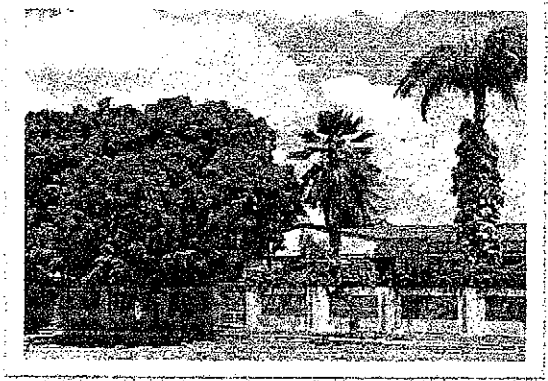


FOTO 01
Fonte: Autoria Própria.

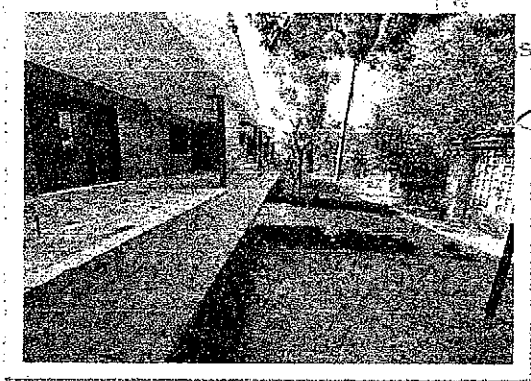


FOTO 02
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 03
Fonte: Autoria Própria.

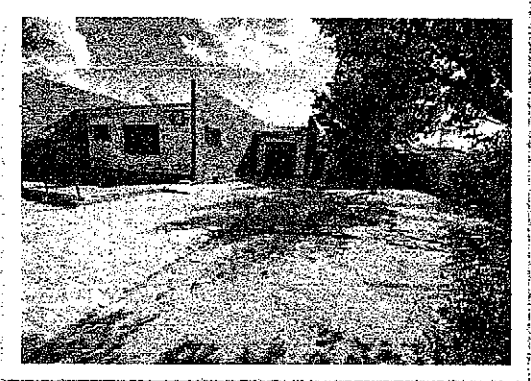


FOTO 04
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 05
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 06
Fonte: Autoria Própria.

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

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



FOTO 07
Fonte: Autoria Própria.

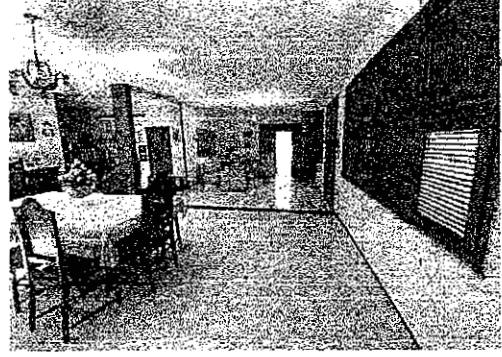


FOTO 08
Fonte: Autoria Própria.

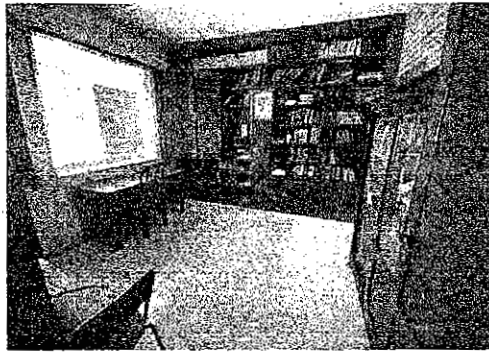


FOTO 09
Fonte: Autoria Própria.

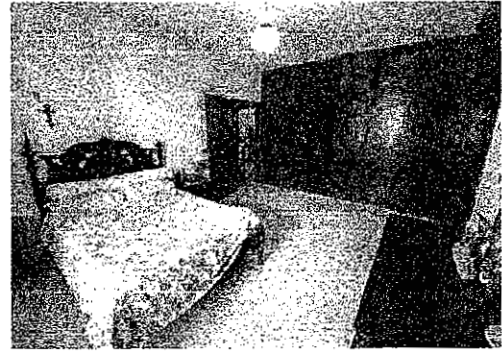


FOTO 10
Fonte: Autoria Própria.

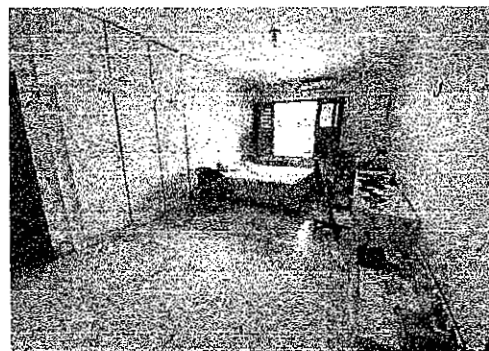


FOTO 11
Fonte: Autoria Própria.

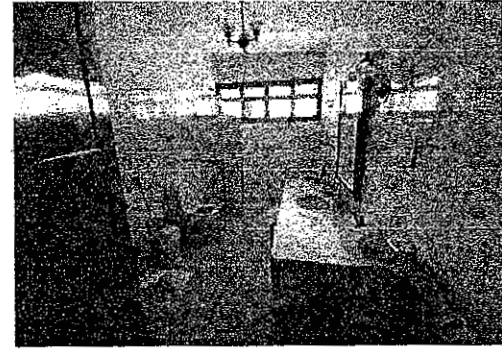


FOTO 12
Fonte: Autoria Própria.



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



FOTO 13
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 14
Fonte: Autoria Própria.

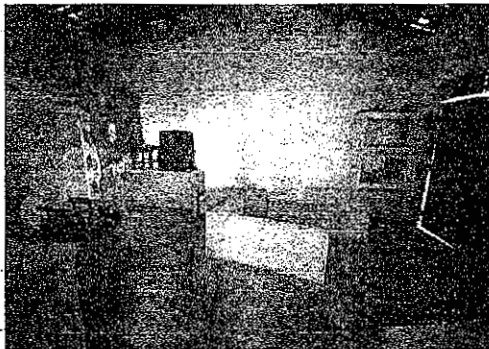


FOTO 15
Fonte: Autoria Própria.

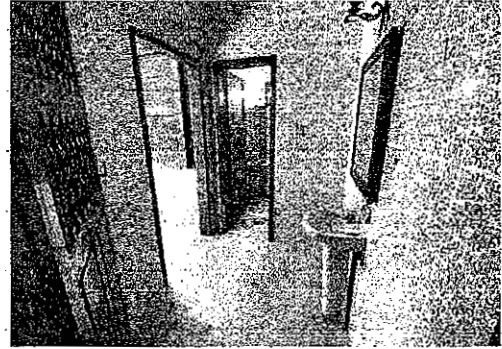


FOTO 16
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 17
Fonte: Autoria Própria.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

CONTRUÇÃO NA ÁREA EXTERNA

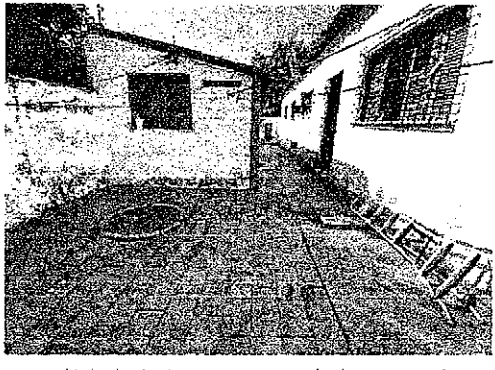


FOTO 18
Fonte: Autoria Própria.

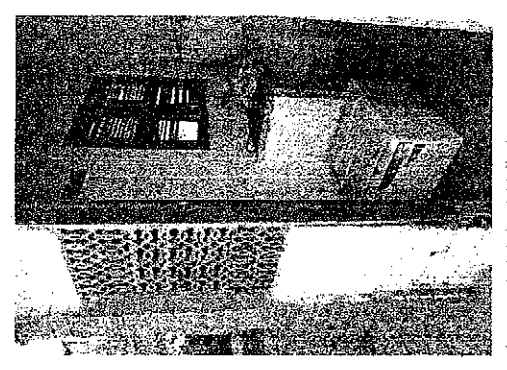


FOTO 19
Fonte: Autoria Própria.

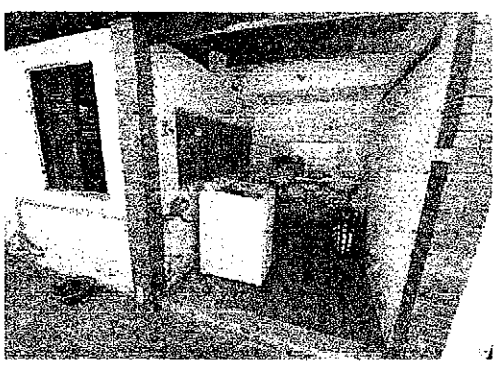


FOTO 20
Fonte: Autoria Própria.

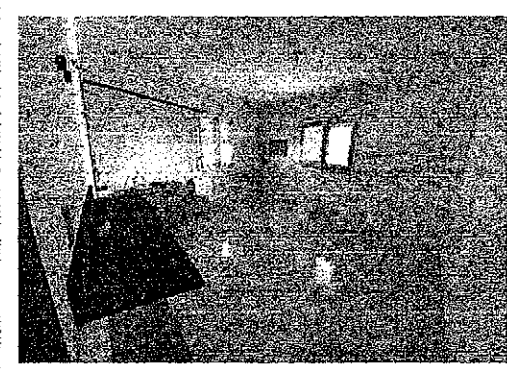


FOTO 21
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 22
Fonte: Autoria Própria.

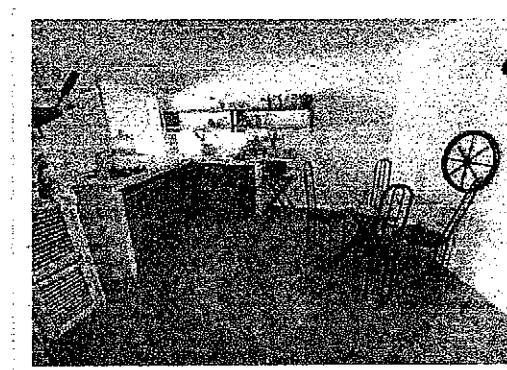


FOTO 23
Fonte: Autoria Própria.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS



FOTO 24 – REVESTIMENTO DANIFICADO
Fonte: Autoria Própria.

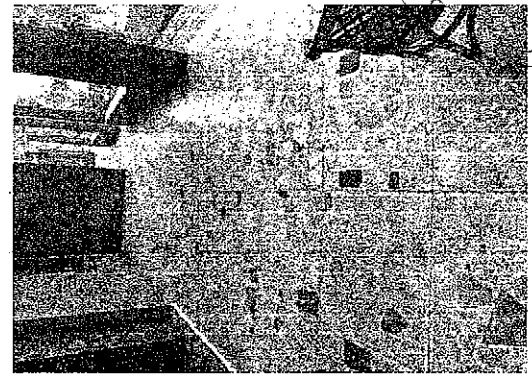


FOTO 25 – PISO CEDENDO
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 26 – MANCHAS DE INFILTRAÇÃO
Fonte: Autoria Própria.

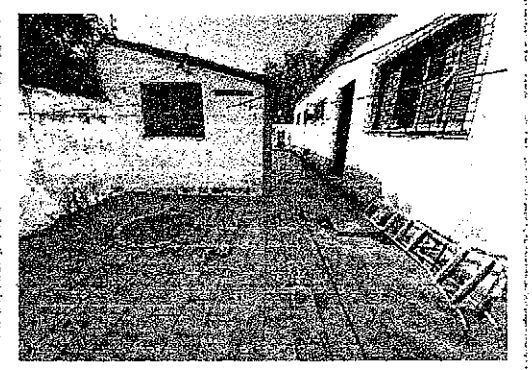


FOTO 27 – PISO DANIFICADO
Fonte: Autoria Própria.



FOTO 28 – TRINCA EM PAREDE
Fonte: Autoria Própria.

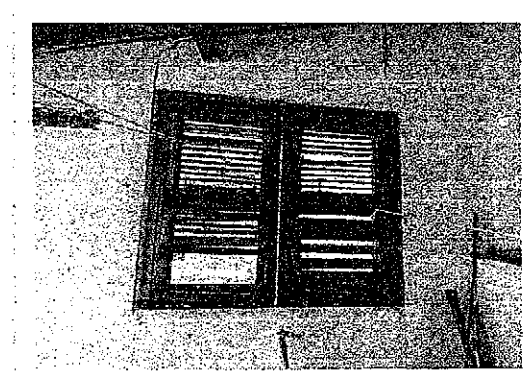
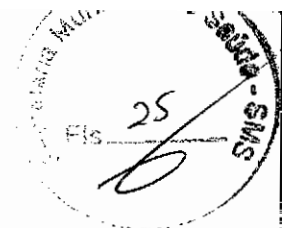


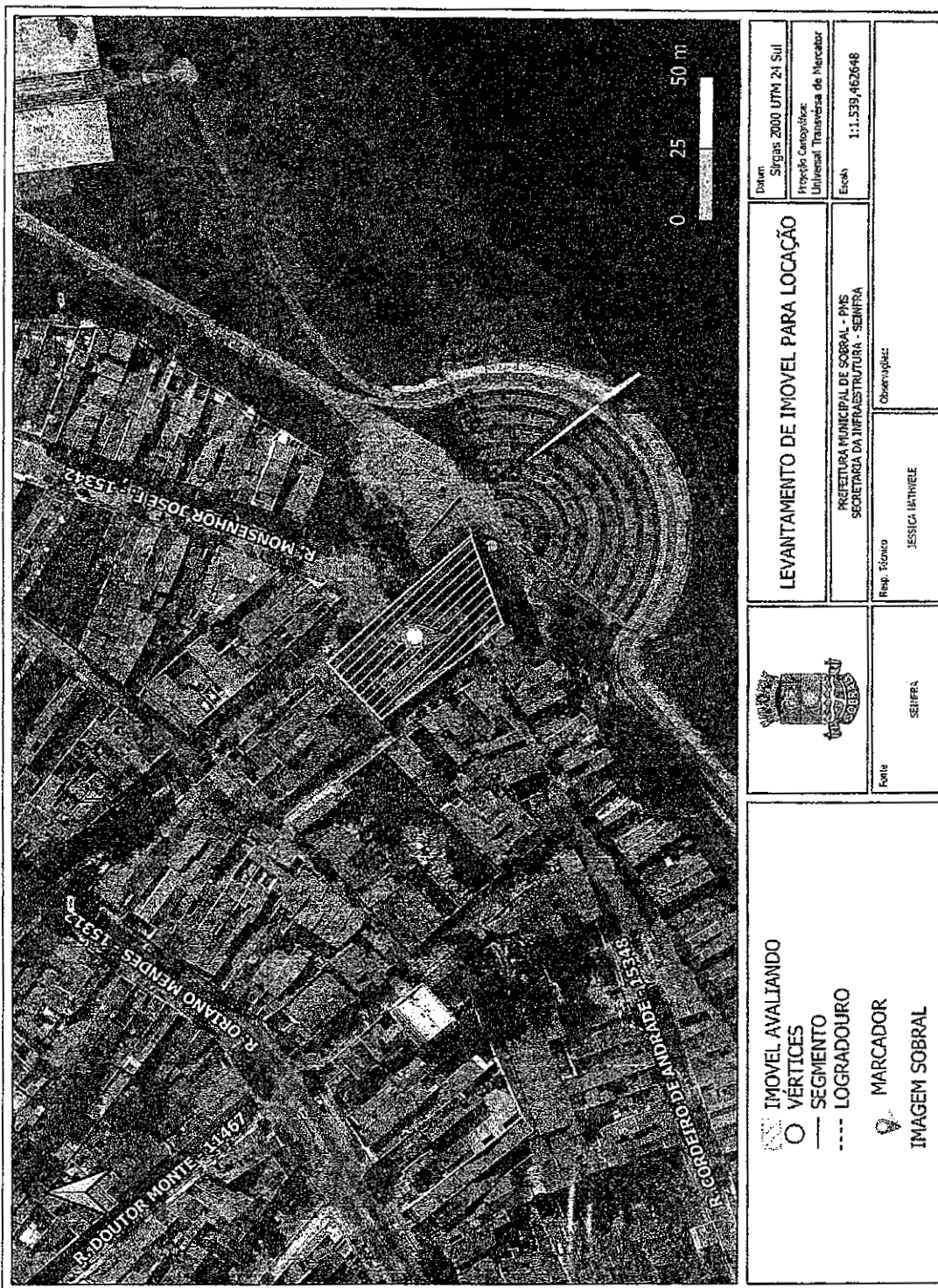
FOTO 29 – TRINCA EM PAREDE
Fonte: Autoria Própria.

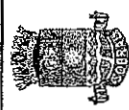










ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA CORONEL MONT'ALVERNE, Nº 53)

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



<p>LEVANTAMENTO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO</p>		<p>Dados: Sargas 2000 UTM 24 Sul Projeção Cartográfica: Universal Transversa de Mercator Escala: 1:1.539.462648</p>
<p>Resp. Técnico JESSICA IARTHIELE</p>	<p>Observações:</p>	<p>Observações:</p>
<p>Fonte: SEINFRA</p>		<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL - PMS SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA - SEINFRA</p>
<p>IMÓVEL AVALIANDO</p> <ul style="list-style-type: none">  IMÓVEL AVALIANDO  VERTICES  SEGMENTO  LOGRADOURO  MARCADOR  IMAGEM SOBRAL 		

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

