

Sobral (CE), 23 de março de 2022.

Ofício nº 260 /2022-SEINFRA

Ao Ilustríssimo Senhor
Francisco Herbert Lima Vasconcelos
Secretário Municipal de Educação
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

Prezado Senhor,

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 016/2022- COADM/SME, P185781/2022.

- Vila Sobral, s/n, Lajes, no Distrito de Caracará, 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:9929267
0344

Assinado de forma digital
por DAVID MACHADO
BASTOS:99292670344
Dados: 2022.03.24
11:41:21 -03'00'

David Machado Bastos
Secretário da Infraestrutura



INÍCIO TERMOS DE USO F.A.Q.

RELATÓRIO

▼ RELATÓRIO 1 - Arquivo de assinatura **aprovado**, em conformidade com a MP 2.200-2/2001

Data de verificação	04/04/2022 14:12:46 BRT
Versão do software	2.8.1
Nome do arquivo	Oficio nº 260-2022 - SME - Vila Sobral - Lajes - Caracará - Creche.docx.pdf e4ce73da40ad8c00b602c 91a1404445c0117cdbc73 4e48a63504224e1f22ca3 a
Resumo SHA256 do arquivo	

▼ Assinatura por CN=DAVID MACHADO BASTOS:***926703**, OU=Certificado PF A3, OU=20937130000162, OU=AC SOLUTI Multipla, OU=AC SOLUTI, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v2, O=ICP-Brasil, C=BR

▼ Informações da assinatura

Status da assinatura	Aprovado
Caminho de certificação	Aprovado
Estrutura da assinatura	Em conformidade com o padrão
Cifra assimétrica	Aprovada
Resumo criptográfico	Correto
Atributos obrigatórios/opcionais	Aprovado

AVALIE ESTE SERVIÇO

EXPANDIR ELEMENTOS

Modo escuro

Certificados necessários

Nenhum
certificado é
necessário

Mensagem de alerta

Atualizações
incrementais não
verificadas



▶ Caminho de certificação

▶ Atributos

AVALIE ESTE
SERVIÇO

EXPANDIR
ELEMENTOS

Modo escuro



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: VILA SOBRAL, LAJES, DISTRITO
CARACARÁ, S/N, ZONA RURAL - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

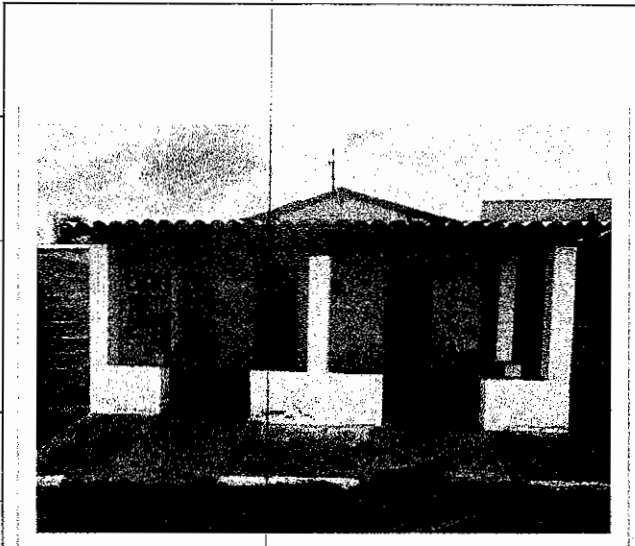
AF

PARECER DE AVALIAÇÃO



Laudo 052/2022

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Vila Sobral, Lajes, Distrito Caracará, S/N		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Rodrigo Sousa do Nascimento	Data da Vistoria 21/02/2022	
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): 50 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\$ 350,00		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 - 2115572238

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

JA



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Rodrigo Sousa do Nascimento.

OBJETO: Imóvel localizado na Vila Sobral, Lajes, Distrito Caracará, S/N, Sobral/CE.

DATA DO LEVANTAMENTO: 21/02/2022

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 016/2022- COADM/SME, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sr. Rodrigo Sousa do Nascimento, firmaram contrato por intermédio da Secretaria Municipal de Educação (SME). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SME.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O bem imóvel avaliando esta localizado na Vila Sobral, Lajes, Distrito Caracará do município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 55km do município de Sobral, com uma área construída de 50 m². Internamente, subdivide-se em 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha. Todo imóvel contempla cobertura com telha cerâmica; alvenaria com tijolo e com pintura em todo o imóvel e piso cimentado. O imóvel esta localizado no distrito de Caracará, 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 periodo não houve alterações na sua infraestrutura, sistema hidráulico e elétrico e acabamentos. Foi observado manifestações patológicas em sua estrutura e acabamentos e 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. No quesito de instalações hidráulicas e hidrossanitárias estão em condições ruins para uso, necessitando de uma instalação de caixa de descarga

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

completa. No quesito piso e forro encontra-se em condições regulares para uso. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de acabamento em seu revestimento em algumas áreas e nova pintura. No quesito porta e janelas que estão em condições regulares para uso. As esquadrias presentes no imóvel são antigas, necessitando assim novas esquadrias. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de reparos pontuais para que possa atender as necessidades da secretaria.

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\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)

CA



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 no distrito, o estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, podemos considerar que o imóvel possui uma regular localização no âmbito do terreno. Não possui fácil acesso ao sistema de transporte, possui vagas de estacionamento no seu logradouro. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, telefone, além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde). Equitativamente possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade. Fatores desvalorizantes no qual podemos destacar é sua estrutura e acabamento. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma baixa 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 no Distrito de Caracará, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade para locação, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a continuidade do contrato supracitado poderá ser vantajosa a administração pública, porem salientamos a necessidade de reparos na edificação e só assim dar continuidade à locação do imóvel.

CAV



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(VILA SOBRAL, LAJES DISTRITO CARACARÁ, S/N)

CAU

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03

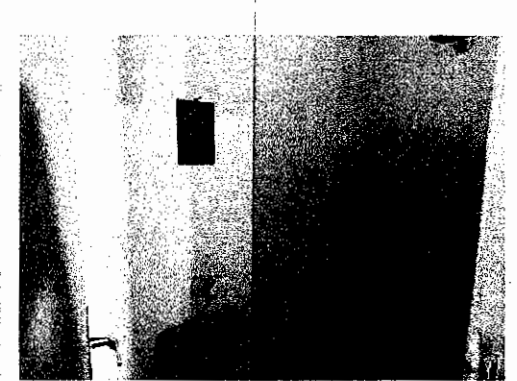


FOTO 04

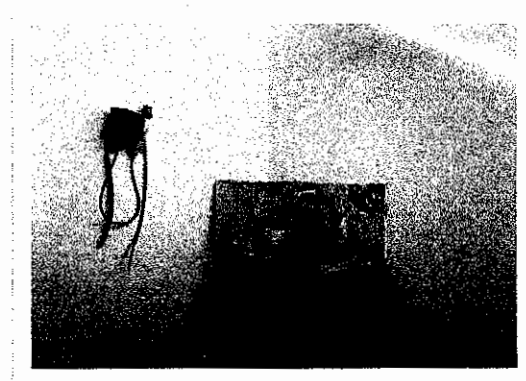


FOTO 05



FOTO 06

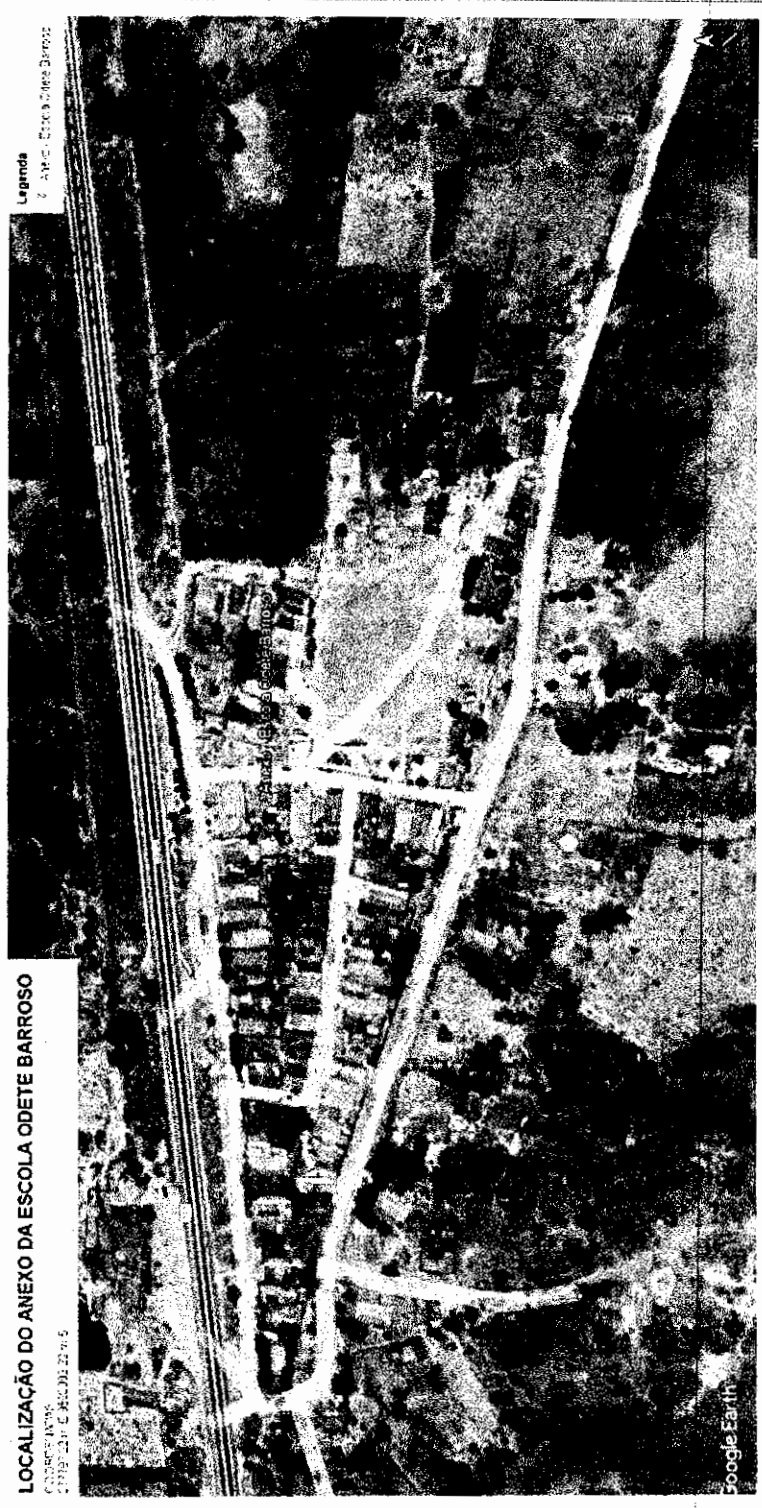
CMU

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(VILA SOBRAL, LAJES DISTRITO CARACARÁ, S/N)

CAZ



CAU

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA