

Ofício nº 081 / 2021 – SEFIN

Sobral - CE, 13 de abril de 2021

Ao Sr.:
DAVID MACHADO BASTOS
Secretário Municipal da Infraestrutura
Sobral - CE



ASSUNTO: Solicitação Avaliação Imóvel para Locação.

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, por meio deste, solicitar parecer técnico de avaliação de imóvel situado à Av. Monsenhor Aloísio Pinto, 300 (sala 84/85) - Dom Expedito, Sobral – CE (Sobral Shopping) para fins de locação por esta Secretaria Municipal das Finanças.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


1
Maria do Socorro Rodrigues de Oliveira
Secretária Municipal das Finanças

Recebido 13/04/21
Arlione Sara



PARECER DE AVALIAÇÃO

LOCATIVA

**AVENIDA MONSENHOR JOSÉ ALOISIO PINTO,
Nº 300 (LOJA 84/85) – SOBRAL/CE**

ABRIL – 2021



PREFEITURA DE
SOBRAL**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO****LAUDO: 019/2021****SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Sobral**PROPRIETÁRIO:** Technic Participações e Administração LTDA**OBJETO:** Imóvel localizado na Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300 (Loja 84/85)**DATA DO LEVANTAMENTO:** 16 de abril de 2021.**DAS PRELIMINARES**

Em análise a solicitação realizada de avaliação do imóvel com o interesse em locação do mesmo, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a Technic Participações e Administração LTDA, por intermédio da Secretária de Finanças. Sendo assim, atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 081/2021 – SEFIN do município de Sobral elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretária de Finanças.

DA ANÁLISE**DO BEM AVALIANDO**

O imóvel avaliando este localizado no município de Sobral. O bem imóvel fica na Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300 (Loja 84/85), no bairro Dom Expedito no município de Sobral/CE. Se tratar de uma Loja localizada no interior do complexo de unidades comerciais do Sobral Shopping. Possui uma área total de 41,76 m² e 79,80 m² de área construída com frente limitada para Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: 01 salão sem divisas. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso em porcelanato, cobertura metálica, com forro em gesso e madeira revestida, paredes rebocadas e com pintura acrílica. O imóvel este localizado no bairro Dom Expedito, na sede do município.



Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o período houve alterações e reformas na sua infraestrutura, sistema elétrico, e em seus acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar que no imóvel em quesito elétrico, no quesito piso e forro, no quesito pintura e revestimento cerâmico se encontram em boas condições de uso, porém necessita de pequenos reparos. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando esta em boas condições.

METODOLOGIA

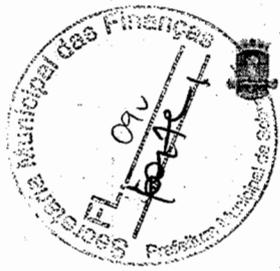
O método utilizado foi definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens (Parte 1. Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT.

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

AVALIAÇÃO FINAL

Foi levada em consideração para determinação do valor de aluguel do imóvel uma ampla pesquisa de mercado imobiliária, e realizamos o devido tratamento dos dados, porém informo que os custos dos possíveis encargos cobrados pela administração não foram incluídos no valor de locação do mesmo. Sendo assim, diante disso o valor de locação imobiliária da Loja 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:

R\$ 7.000,00 (Sete mil reais)

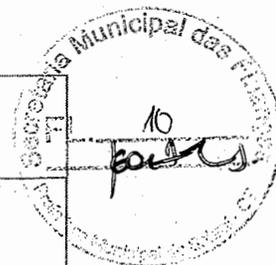


CONCLUSÃO

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 ao nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, além de estar no interior de um complexo comercial e atrativo para a população, o que ocasiona em uma valoração determinante no imóvel. E visualmente podemos destacar o estado de conservação do tipo bom, padrão de acabamento alto 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 grande quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro, além de contar com um estacionamento privativo do complexo. 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 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 Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300, 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 à administração pública a locação do imóvel.



FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral
PROPRIETÁRIO: Technic Participações e Administração LTDA

FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado de imóvel

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Monsenhor José Aloísio Pinto, nº 300

BAIRRO: Dom Expedito **CEP:** 62.050-255 **CIDADE:** Sobral **UF:** CE

ÁREA DO TERRENO: 41,76 m²

ÁREA EDIFICADA: 79,80 m²

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado do imóvel:

- Anual: **R\$ 84.000,00** (oitenta e quatro mil reais)
- Mensal: **R\$ 7.000,00** (sete mil 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, 28 de Abril de 2021.



ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(AVENIDA MONSENHOR JOSÉ ALOÍSIO PINTO, Nº 300)



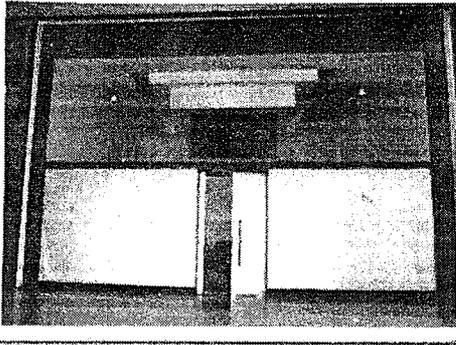


FOTO 01: FACHADA

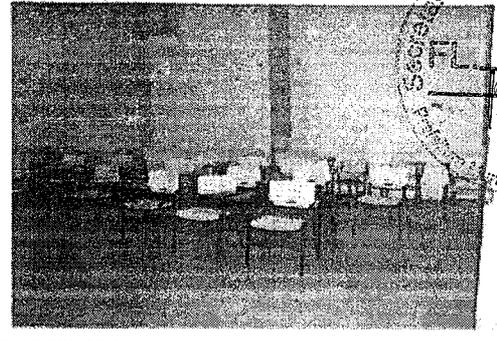


FOTO 02: INTERNO

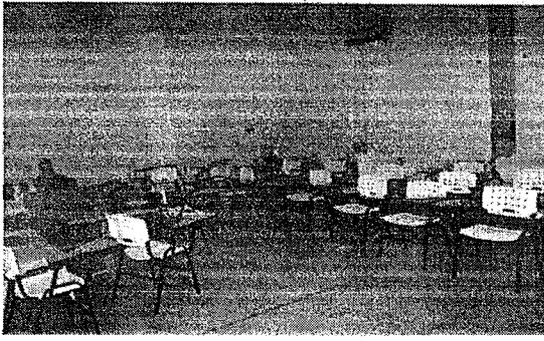


FOTO 03: INTERNO

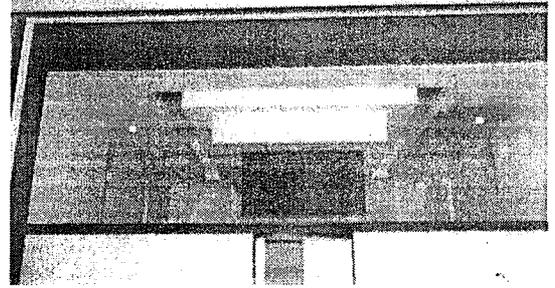


FOTO 04: FORRO

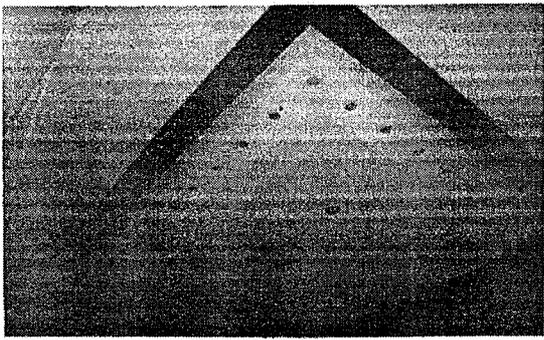


FOTO 05: FORRO

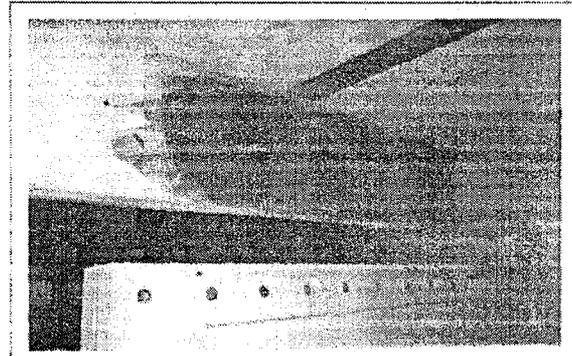
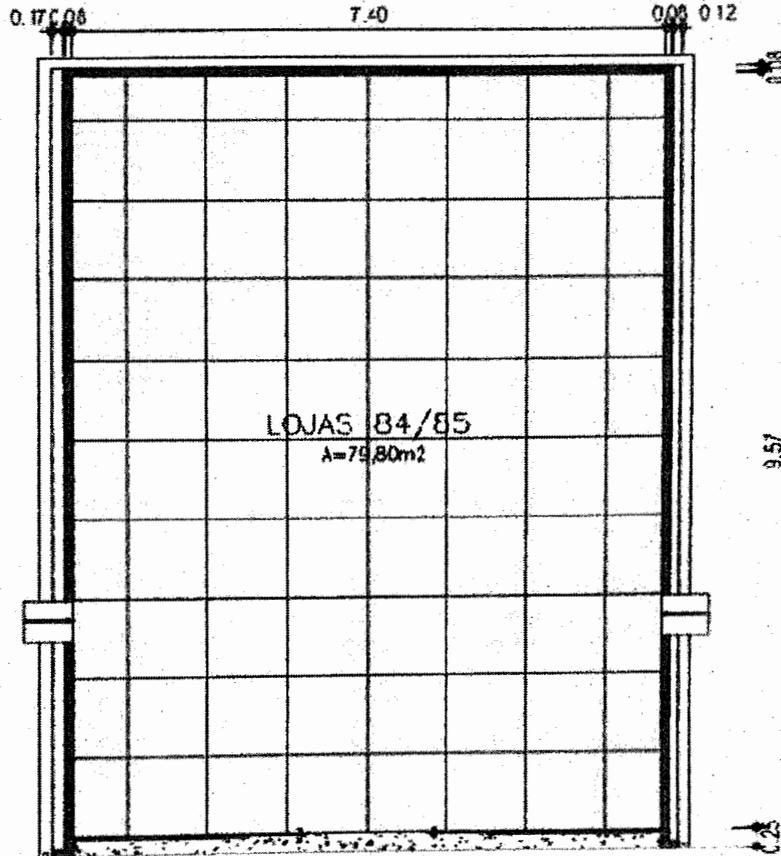


FOTO 06: FORRO



ANEXO II
PLANTA BAIXA DO IMÓVEL AVALIANDO
(AVENIDA MONSENHOR JOSÉ ALOÍSIO PINTO, Nº 300)



1 Planta Baixa Sala 84/85



PREFEITURA DE
SOBRAL

ASSINTO:
PLANILHA PARA SALA 84/85

ESCALA
1/50

DATA
29/04/2021

REVISÃO

AUTOR:
IGOR NOBREGA
AUTCR:

FRANCHA
01/01



ANEXO III

BOLETIM DE CADASTRO DO IMÓVEL AVALIANDO
(AVENIDA MONSENHOR JOSÉ ALOÍSIO PINTO, Nº 300)

Secretaria Municipal das Finanças
 13
 [Assinatura]

PREFEITURA DE SOBRAL
 CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO
 BOLETIM DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Data: 30/04/2013

Página

DADOS CARTOGRÁFICOS								
Cód Imóvel	Loc. Cartográfica	Distrito	Sector	Quadra	Lote	Unid.	Situação	Natureza
0000071056	02.02.0038.03.079.0300.00084	02	2	079	0300	00084	ATIVO	Predio
Logradouro Tipo	Nome Logradouro	Número	Número Anterior	CEP	Complemento			
336	AVM	MONSENHOR JOSE ALOISIO PINTO	300	62952205	LUG 04 E 05			
Bairro	Nome do Bairro	Segmento	Seção	Ins. Arizator	Complemento	Partilhar	Data Cadastro	Data de Construção
24	DOM EXPEDITO	2	3	0	LUG 04 E 05		24/02/2014	/ /
REFERENCIA DO LOTEAMENTO/CONDÔMIO								
Loteamento:				Quadra	Lote			
4 TERRA NOVA								
Condômino/Edifício				Bloco	Apt/Sala/Lote			
0								
Testada 2	Logradouro 2	Segmento 2	Seção 2	Testada 3	Logradouro 3	Segmento 3	Seção 3	
0,00	0	0		0,00	0	0		
Testada 4	Logradouro 4	Segmento 4	Seção 4					
0,00	0	0						
INFORMAÇÕES SOBRE O PROPRIETÁRIO OU DETENTOR DO IMÓVEL								
Nome do Proprietário ou detentor								
TECHNIC PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LTDA								
Inscrição do Contribuinte			43909	CPF/CNPJ		02815481000119		
Endereço do Contribuinte				Número	Cep			
AV DOM LUIS				1200	60150-160			
Complemento			Bairro	Cidade		UF		
SALA 1905			ALDEOTA	PORTALEZA		CE		
E-mail				Telefone		Tipo Imóvel		
contato@exb4.com.br						Imóvel		
MEDIDAS DO IMÓVEL								
No. Frontes	No. Unid. Lote	Testada Principal	Prof. do Lote	Área de Edificação	Área do Terreno AC	Área Total da Edificação		
3	0	7,03	5,96	79,00	41,76	79,80		
Área do Empreendimento		Área Comum não Edificada		Fração Área Comum não Edificada		Área Zela		Área APP
0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES								
Qtd. Cozinha	Qtd. Quartos	Qtd. Salas	Qtd. WC	Coordenada X		Coordenada Y		
0	0	0	0					
Metrado		Código						
12,140								
ATRIBUTOS DO TERRENO E DA EDIFICAÇÃO								
INF. TERRENO								
01 TOPOGRAFIA	01 HORIZONTAL	02 LOGAÇÃO	02 ESQUENA	01 ESTADO	01 CONSTRUIDO			
04 NÍVEL CALÇADA	01 AO NÍVEL	05 SOLO	01 ARGILOSO	06 LIMITAÇÃO	03 SEM DIVISA			
07 NATUREZA	03 EDIF NÃO RESIDENCIAL	08 ENERGIA	02 NULO	09 ESGOTO	02 NÃO			
10 AGUA	02 NÃO	12 DOMÍNIO	01 PROPRIEDADE	13 POSIÇÃO FISCAL	01 TRIBUTAVEL			
14 CALÇADA	02 REGULAR							
INF. EDIFICAÇÃO								
01 TIPO	02 LOMA	02 SITUAÇÃO	02 CONJUGADA	01 ALINHAMENTO FRE	02 ALINHADA			
04 COBERTURA	06 OUTROS	05 REBOCO	01 COM REBOCO	06 REVEST FACHADA DA	01 ESPECIAL			
07 ESQUADRIAS	06 VIDRO	08 CONSERVAÇÃO	02 REGULAR	09 ESTRUTURA	02 CONCRETO			
10 PAREDES	01 TIJOLO CERÂMICO	11 ESPECIAL	01 SEM	12 TELEFONE	02 NÃO			
13 PADRÃO	03 ALTO	14 FOGSA	02 NÃO	15 POÇO	02 NÃO			
16 WC	02 INTERNA	17 ARVORE	00	18 USO	04 COMERCIAL			

[Assinatura]