



JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Verificando o Parecer Técnico para Locação Imobiliária apresentado pelo Sr. Thiago Colares de Oliveira, Engenheiro Civil – RNP 060272099-0, lotado na Secretaria de Infraestrutura do Município, assim como considerando a localização e as características do imóvel, constata-se que o valor apresentado pela futura contratada, encontra-se de acordo com o mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

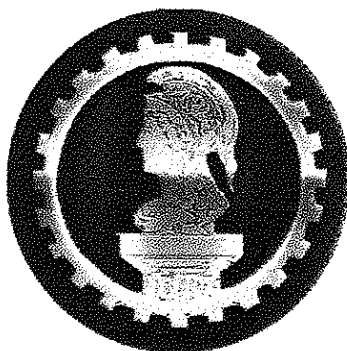
Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso III da Lei 8.666/93 que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.

Sobral (CE), 20 de maio de 2019.


Maria Jeané Menezes Albuquerque Sales
Coordenadora de Contabilidade

PARECER TÉCNICO
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

TRAVESSA CORONEL JOSÉ INÁCIO Nº 163 –
SOBRAL/CE



ABRIL - 2019

Parecer Técnico de Avaliação

1.0 – Considerações:

Em consonância com as diretrizes e necessidades inerentes do município de Sobral, elaboramos **Parecer Técnico** para locação de imóvel com o intuito de atender às necessidades e demandas da Secretaria da Ouvidoria, Controladoria e Gestão.

O imóvel avaliando encontra-se na Travessa Coronel José Inácio nº 163, Centro – Sobral/CE. Dista aproximadamente 400 metros do Mercado Central de Sobral. Com uma área total de 75,38 m², sendo o imóvel 01 com dimensão de 39,58 m² e o imóvel 02 com dimensão de 35,79 m², dispostos em ambientes separados por uma pequena divisória de gesso. Dispõe de 02 salas, 02 banheiros e o imóvel 01 conta com área de serviço. Não possui estacionamento próprio. Sua estrutura básica é fundamentada em pilares, fechamentos em alvenaria, piso em cerâmica padrão popular, WC com cerâmica nas paredes, ventilação através de cobogós anti-chuva e portas de acesso modelo de enrolar. O imóvel está situado no Bairro Centro 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 regular, padrão de acabamento normal em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui excelente localização no âmbito do terreno. É de fácil acesso ao sistema de transporte urbano do município, porém com escassez de vagas de estacionamento. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (água, energia, esgotamento sanitário, telefone, rede de dados e lógica, operadoras de telefonia móvel, etc) além de coleta de lixo, segurança e unidades de saúde. Em percepção visual, possui vícios construtivos (piso próximo ao pilar está com sua base assoreada tornando-o propício à afundamento) danos leves às portas de enrolar. Não obstante, possui estabilidade e solidez e condições de habitabilidade. Fatores valorizantes no qual podemos elencar são a centralidade em relação à sede do município. Fatores desvalorizantes pode-se elencar a falta de limpeza e preservação do local. Se mantida as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma boa/excelente 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 Travessa Coronel José Inácio nº 163, caracterizado no corpo deste *Parecer*, é avaliado para motivação de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)

Sobral/CE, 23 de Abril de 2019.

3.0 – Folha Resumo:

FOLHA RESUMO	
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral	
INTERESSADO: Secretaria da Ouvidoria, Controladoria e Gestão e Secretaria de Finanças	
PROPRIETÁRIO: PRO BANK Imobiliária	
FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Imóvel	
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Travessa Coronel José Inácio nº 163	
BAIRRO: Centro	CIDADE: Sobral UF: CE CEP: 62.010-800
ÁREA DO IMÓVEL: 75,38 m ²	
RESULTADO DO PARECER:	
Valor de mercado de locação do imóvel: R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)	
RESPONSÁVEL DO PARECER TÉCNICO:	
	
Thiago Colares de Oliveira	
Secretaria de Obras, Mobilidade e Serviços Públicos	
Engº. Civil – RNP: 060272099-0	
Sobral/CE, 23 de Abril de 2019.	



ANEXO I

Registro Fotográfico

(Travessa Coronel José Inácio nº 163)



Foto 01: Frente

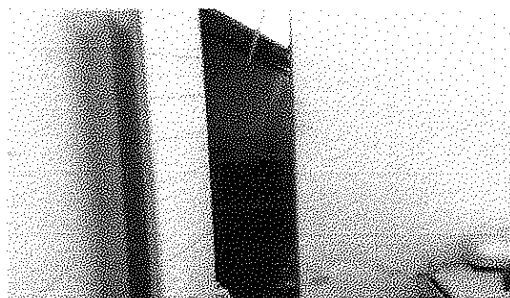


Foto 04: Área de serviço



Foto 02: Logradouro (Travessa Coronel José Inácio)

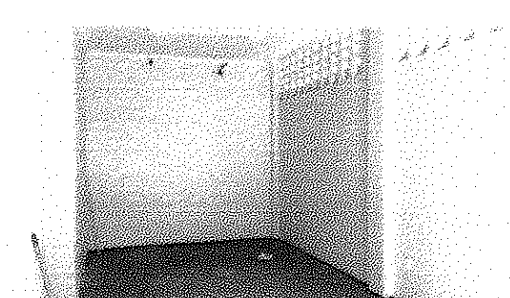


Foto 05: Sala

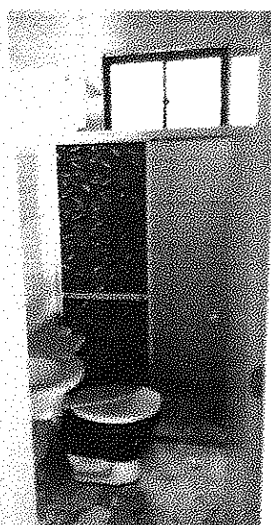


Foto 03: Banheiro

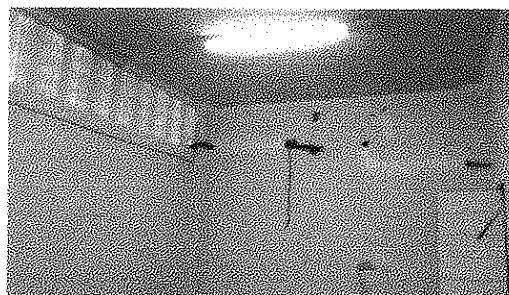
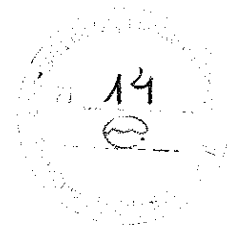


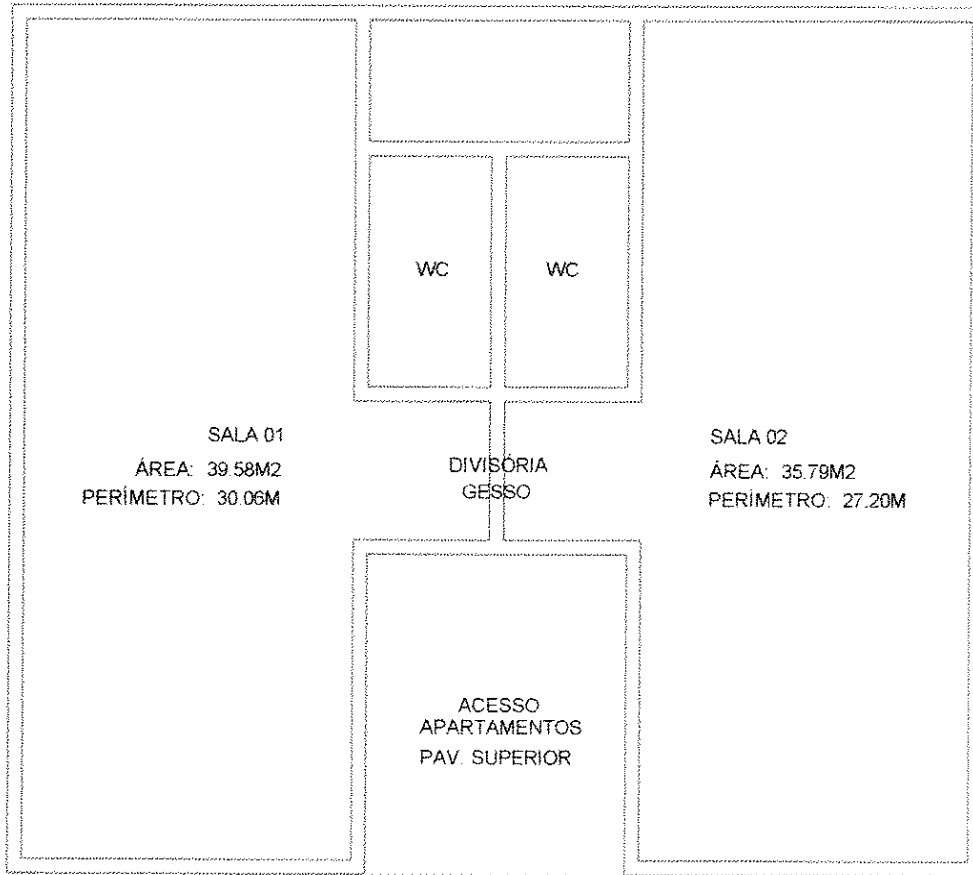
Foto 06: Infra-estrutura Ar-condicionado



ANEXO II

PLANTA DE LOCAÇÃO

(Travessa Coronel José Inácio nº 163)



9.91



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL

SECOMP - SECRETARIA DE OBRAS, MOBILIDADE E SERVIÇOS PÚBLICOS

ASSUNTO		PLANTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
LOCATÁRIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL	LOCADOR	PROBANK IMÓVEIS
ENDEREÇO	TRAVESSA CORONEL JOSÉ INÁCIO Nº 163		
ESCALA	1/75	DATA	26/04/2019
ÁREA CONSTRUIDA	75,38 m ²	PERÍMETRO - CONSTRUIDA	57,26 m
ÁREA TOTAL	75,38 m ²	PERÍMETRO TOTAL	57,26 m
		RESP. TÉCNICO	 Thiago Colares de Oliveira ENGº CIVIL - CREA/CE 40.981-D

ARQUIVO: TERRENO DO MUNICÍPIO NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA.dwg