

Sobral (CE), 23 de março de 2022.

Ofício nº 264 /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 032/2022- COADM/SME, P189290/2022.

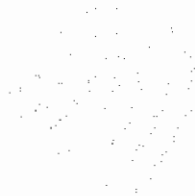
- Rua Principal - Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca, Sobral/CE.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à
disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente, **DAVID MACHADO**
BASTOS:99292670344
70344

Assinado de forma
digital por DAVID
MACHADO
BASTOS:99292670344
Dados: 2022.03.28
18:09:37 -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 14:12:55

BRT

Versão do software

2.8.1

Nome do arquivo

Ofício nº 264-2022 -
SME - Rua Principal -
Praça Matriz - nº
sn.pdf

Resumo SHA256 do arquivo

77e612ebad1d38ed5b08d
e76e1d4fd88da9e9d5362
2773cd85a1a9a6dd62ac9
1

▼ 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

Em

Estrutura da assinatura

conformid

com o pa

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



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: RUA PRINCIPAL – PRAÇA
MATRIZ – DISTRITO PATRIARCA - SOBRAL/CE

MARÇO/2022

CAV

PARECER DE AVALIAÇÃO



Laudo 057/2022

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca.		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Raimundo Nonato Almeida Fialho Junior	Data da Vistoria 23/03/2022	
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): 130,00 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\$ 745,00		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

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

AA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Raimundo Nonato Almeida Fialho Junior.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE.

DATA DO LEVANTAMENTO: 23/03/2022.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 032/2022- COADM/SME, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sr. Raimundo Nonato Almeida Fialho Junior, 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 Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 25 km da sede Sobral, com uma área construída aproximada de 130,00 m². Internamente, subdivide-se 01 recepção, 02 salas, 01 cozinha, 01 area de serviço. Todo imóvel contempla coberta com telha cerâmica, alvenaria com tijolo maciço e com pintura em todo o imóvel e piso em revestimento cerâmico. O imóvel esta localizado no distrito de Patriarca, no qual a região tem predominância de unidades habitacionais unifamiliares.

Em percepção visual, na vistoria em campo verificou-se que durante todo o periodo não houve alterações na sua infraestrutura, sistema hidráulico e elétrico, apenas reparos pontuais. 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

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

em condições regulares para uso, necessitando de reparos pontuais nos banheiros. No quesito piso e forro encontra-se em condições regulares para uso. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares. No quesito porta e janelas que estão em condições regulares para uso. As esquadrias estão em condições regulares. 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\$ 745,00 (setecentos e quarenta e cinco 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. Possui baixo 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 seria a estrutura do imóvel para a necessidade específica da secretaria. 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 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 na Rua Principal – Praça Matriz, nº s/n, Distrito Patriarca no município de Sobral/CE, 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.





ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
(RUA PRINCIPAL – PRAÇA MATRIZ, N° S/N, DISTRITO
PATRIARCA)

AM



FOTO 01

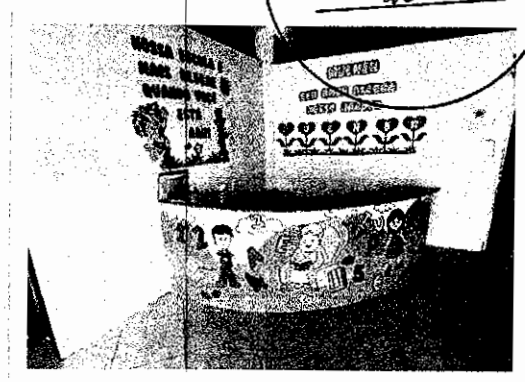


FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05

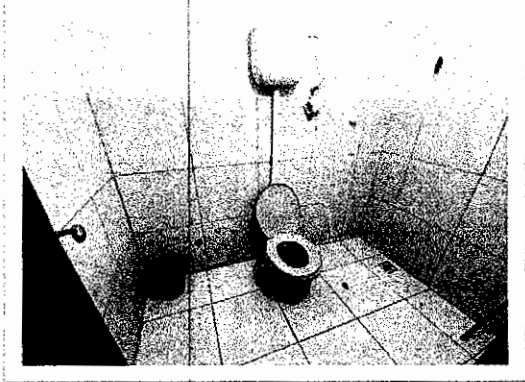


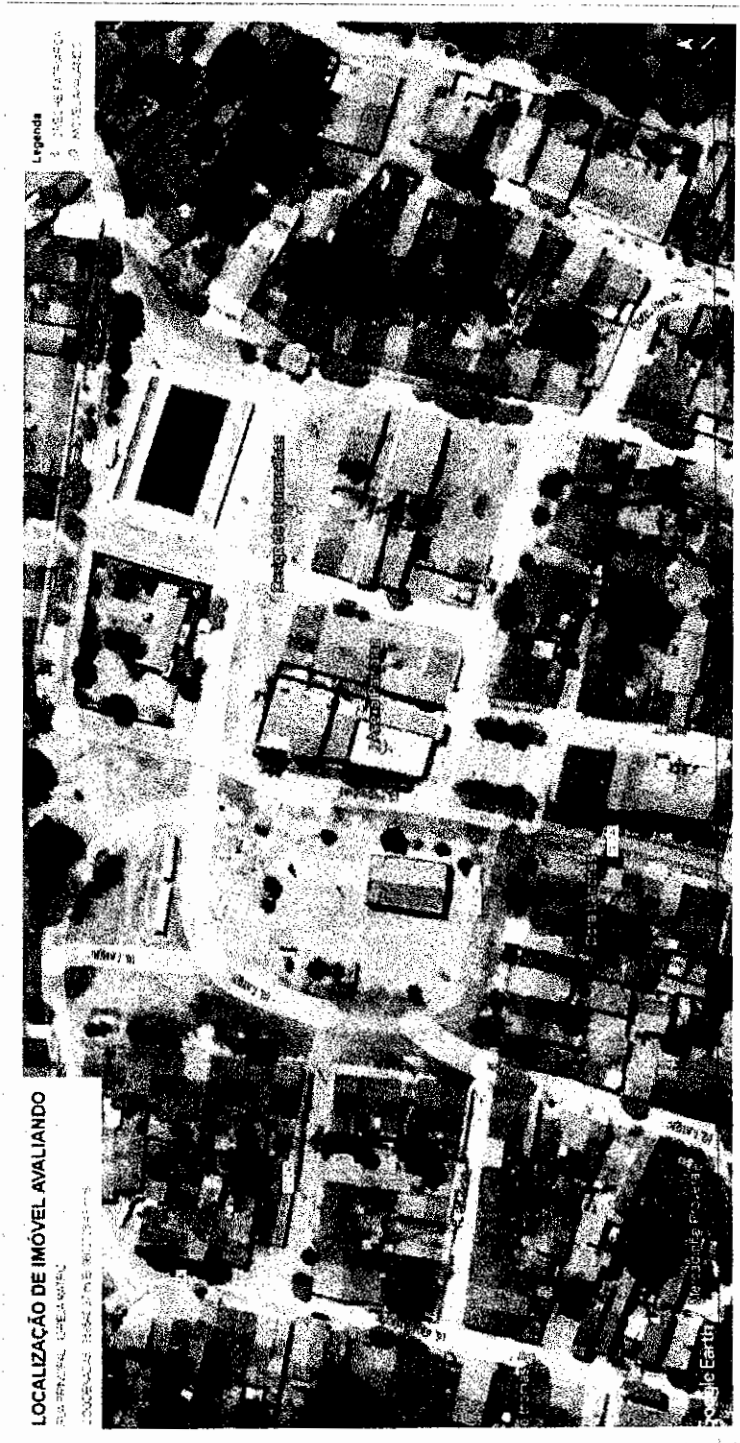
FOTO 06

[Handwritten Signature]

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA PRINCIPAL – PRAÇA MATRIZ, N° S/N, DISTRITO
PATRIARCA)

AA



CAU

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA