

**ANEXO 2 - PROPOSTA E DOCUMENTOS QUE COMPROVEM O  
VALOR DA CONTRATAÇÃO DA LOCAÇÃO.**

## MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

À Senhora  
MARIA DO SOCORRO RODRIGUES DE OLIVEIRA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS  
Prefeitura Municipal de Sobral – CE

Senhora Secretária,

Eu, Jerfson Souza da Cunha, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº [REDACTED]109.343-[REDACTED] representante legal da empresa PROBANK ADMINISTRACAO DE IMOVEIS E CONDOMINIOS LTD, inscrita no CNPJ sob o nº 04.067.182/0001-79, venho por meio desta, como procurador do Sr Bruno Leonardo Coelho dos Santos, brasileiro, casado, dentista, inscrito no CPF nº [REDACTED]822.973-[REDACTED] proprietário, conforme documento em anexo, manifestar interesse em formalizar contrato com a Prefeitura Municipal de Sobral – CE, através da Secretaria Municipal das Finanças, para locação de 02 (duas) salas em imóvel situado à Travessa Coronel José Inácio nº 163, Centro, Sobral – CE, destinado a abrigar setor de arquivo da Coordenadoria de Contabilidade.

Proponho o valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais, por 12 (doze) meses, totalizando em R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) o valor global do contrato.

Sobral - CE, 13 de junho de 2024.

JERFSON SOUZA DA  
CUNHA:445109343  
00

Assinado de forma digital  
por JERFSON SOUZA DA  
CUNHA: [REDACTED]109343-[REDACTED]  
Dados: 2024.06.14  
09:35:02 -03'00'

JERFSON SOUZA DA CINHA  
CPF: [REDACTED]109.343-[REDACTED]  
Probank Imóveis

**Atenção:** O conteúdo do documento é de inteira responsabilidade do(s) signatário(s).

### Informações gerais do arquivo:

**Nome do arquivo:** PROPOSTA - MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE.pdf

**Hash:** dc67a9091aa4273789792f0e72f9a8ac7842819582527b52bd838d02e6af0be8

**Data da validação:** 16/08/2024 08:52:47 BRT

### Informações da Assinatura:

**Assinado por:** JERFSON SOUZA DA CUNHA

**CPF:** \*\*\*.109.343-\*\*

**Nº de série de certificado emitente:** 0x1b3123101045b08e

**Data da assinatura:** 14/06/2024 09:35:02 BRT

Assinatura aprovada.



[Ver Relatório de Conformidade](#)

### ACESSO RÁPIDO

[Validar](#)

[Sobre](#)

[Dúvidas](#)

[Informações](#)

[Fale Conosco](#)

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à [licença de uso](#).

Sobral (CE), 15 de julho de 2024.

Ofício nº 424/2024-SEINFRA

A Ilustríssima Senhora  
**Maria do Socorro Rodrigues Oliveira**  
Secretária do Orçamento e Finanças  
Prefeitura Municipal de Sobral

**Assunto:** Encaminhamento de Parecer de Avaliação Imobiliária.

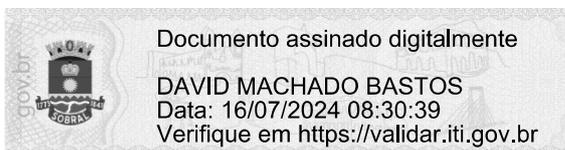
Prezada Senhora,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar **V.S<sup>a</sup> PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, conforme solicitado por meio de ofício nº 96/2024- SEFIN, P326209/2024.

- Rua Coronel José Inacio, nº 163 – 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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**LOCALIZAÇÃO:** RUA CORONEL JOSÉ INACIO, Nº  
163 ( SALA 01 E 02) - SOBRAL/CE

JULHO/2024

## PARECER DE AVALIAÇÃO

**Laudo 120/2023**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Endereço do imóvel</b><br>Rua Coronel José Inácio, nº 163                            |   |  |
| <b>Cidade</b><br>Sobral   | <b>UF</b><br>CE                                     |  |
| <b>Proprietário/Responsável</b><br>Bruno Leonardo Coelho dos Santos                     | <b>Data da Vistoria</b><br>10/07/2024               |  |
| <b>Solicitante e/ou Interessado</b><br>Secretaria de Finanças                           |   |  |
| <b>Objetivo da Avaliação</b><br>Determinar o valor de mercado do imóvel.                |   |  |
| <b>Finalidade da Avaliação</b><br>Levantamento de valor de Imóvel para fins de locação. |   |  |
| <b>Tipo de Imóvel</b><br>Ponto Comercial  | <b>Área edificada (m²): 50,00 m²</b>                |  |
| <b>Metodologia</b><br>Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                    | <b>Especificação (fundamentação/precisão)</b><br>-  |  |
| <b>Pressupostos e Ressalvas</b><br>Dados amostrais coletados de ofertas de mercado.     |   |  |
| <b>Valor de Avaliação do Imóvel</b><br>R\$ 1.500,00                                     | <b>Perspectiva de Liquidez do Imóvel</b><br>Regular |  |
| <b>Nome do Responsável Técnico</b><br>Jessica Nathyele Freitas Souza                    | <b>Formação do RT</b><br>Engenheira Civil           | <b>CREA do RT</b><br>2115572238  |

  
Jessica Nathyele F. Souza  
Engenheira Civil  
CREA - RN: 211557223-8

Assinatura do Responsável Técnico  
Sobral, 15/07/2024

### 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 |

*UF*

### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE:** Secretaria de Finanças - Sefin

**PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO:** Bruno Leonardo Coelho dos Santos.

**OBJETO:** Imóvel localizado na Rua Coronel José Inacio, nº 163, bairro Centro do município de Sobral.

**DATA DO LEVANTAMENTO:** 10 de julho de 2024.

### 1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício nº 96/2024 – SEFIN e P326209/2024, cuja a Prefeitura Municipal de Sobral solicita a avaliação do imóvel situado na Rua Coronel José Inácio, nº 163 para fins de realizar um contrato de locação, elaboramos um Parecer Técnico com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria de Finanças.

### 2 DA ANÁLISE

#### 2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Coronel José Inácio, nº 163, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Tem localização privilegiada por ficar em frente ao Palácio Municipal de Sobral, onde o ponto comercial possui uma área total de 50,00 m<sup>2</sup>. Internamente, subdivide-se em 02 salas, 01 corredor, 01 banheiro. Sua estrutura básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico padrão popular, com forro em laje, paredes rebocadas e com pintura, e os banheiros com revestimento cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas. O imóvel esta localizado no bairro Centro, no município de Sobral/CE 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 não houve alterações na sua infraestrutura, cobertura, sistema elétrico, hidrossanitário, esquadria, e tampouco em seus acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se em condições regulares de uso. No quesito de

### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

instalações hidráulicas estão em condições de caráter regular. No quesito piso e forro encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos principalmente no forro do banheiro. No quesito pintura e revestimento estão em boas condições regulares. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando esta condições para uso, porém necessita de reparos pontuais.

### 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, localização, área e uma pesquisa de mercado imobiliária e realizamos através tratamento dos dados.

Sendo assim diante disso o valor de locação imobiliária dentro de um intervalo de confiança variando do valor avaliado ao imóvel.

**R\$ 1.500,00 ( mil e quinhentos reais)**

## 5 CONCLUSÃO

O referido avaliado possui características de terreno em aclive e está acima do nível da rua, sua localização é centralizada tanto no bairro quanto em relação ao município, o estado de conservação do tipo regular, padrão de acabamento normal 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 boa quantidade de vagas de estacionamento no seu logradouro. 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 razoável liquidez.

Salientamos que o referido Parecer Técnico deverá ser renovado 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 José Inácio, nº 163, caracterizado no corpo deste Parecer, é avaliado com a finalidade de acordo contratual, e assim guardadas as premissas elencadas nos itens anteriores, a Locação do imóvel supracitado poderá ser vantajosa a administração pública, porem salientamos a necessidade dos reparos pontuais na edificação e assim dar continuidade ao contrato de locação do imóvel.

### **CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**



**ANEXO I**  
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**  
(Rua Coronel José Inácio, nº 163)

UF

**CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA**

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE - Cep 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/001-37 | CGF.: 06.920.258-3 | Site: [www.sobral.ce.gov.br](http://www.sobral.ce.gov.br)



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

*Handwritten signature*

### CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE - Cep 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/001-37 | CGF.: 06.920.258-3 | Site: [www.sobral.ce.gov.br](http://www.sobral.ce.gov.br)