



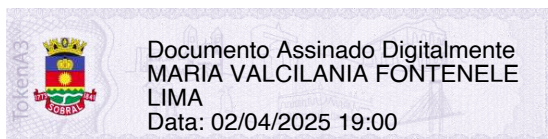
FOLHA DE INFORMAÇÃO E DESPACHO	
Processo: P375224/2025	Data: 02/04/2025
Setor: Coordenação de Gestão dos Serviços Corporativos e Administração Patrimonial - CGS/CAP	
Interessado (a): Secretaria da Conservação e Serviços Públicos	
Apensar ao processo: Sim (x) Não ()	
Assunto: Solicitação de declaração de inexistência de imóvel municipal disponível para a ocupação da sede administrativa da SESEP	

Trata-se de uma solicitação recebida pela SEPLAG, originada pela Secretaria de Conservação e Serviços Públicos – SESEP, que solicita a emissão de uma declaração de inexistência de imóvel municipal disponível para a ocupação da sede administrativa da SESEP.

No ofício, foi expressa a intenção de renovar o contrato de locação do imóvel atualmente ocupado pela SESEP, em razão das condições físicas, estruturais e de localização atenderem às suas necessidades.

Após o recebimento do PROADI e a análise detalhada do processo, incluindo o contato com o servidor Manuel, da Secretaria de Urbanização e Meio Ambiente (SEUMA), **concluiu-se que não existem imóveis de propriedade da administração pública municipal desocupados que atendam às condições adequadas de infraestrutura e sanitárias.**

Atenciosamente,
Sobral/CE,



- datado e assinado eletronicamente -

MARIA VALCILANIA FONTENELE LIMA

Coordenadora de Gestão dos Serviços Corporativos
e Administração Patrimonial - CGS/CAP
Secretaria do Planejamento e Gestão - SEPLAG



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO: RUA DR. JOÃO DO MONTE, Nº
535 – CENTRO – SOBRAL/CE

FEVEREIRO/2025

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 06/2025

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel

Rua Doutor João do Monte, nº 535

Cidade

Sobral

UF

CE

Proprietário/Responsável

Artur Guimarães Filho

Data da Vistoria

18/02/2025

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 Total do Terreno: 645,43 m²

Área Total Construída: 494,57 m²

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Especificação (fundamentação/precisão)

-

Pressupostos e Ressalvas

Dados amostrais coletados de ofertas no mercado, com uma baixa quantidade de dados nas proximidades do imóvel. Ressalto que o valor presente contempla toda e qualquer benfeitoria até a data da vistoria.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 3.500,00

Perspectiva de Liquidez do Imóvel

Regular

Nome do Responsável Técnico

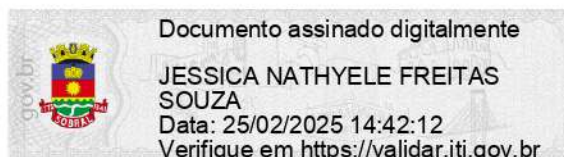
Jessica Nathyele Freitas Souza

Formação do RT

Engenheira Civil

CREA do RT

2115572238



Assinatura do Responsável Técnico

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

Sumário

1	DAS PRELIMINARES	4
2	DA ANÁLISE	4
2.1	DO BEM AVALIANDO	4
3	METODOLOGIA	5
4	AVALIAÇÃO FINAL	6
5	CONCLUSÃO	6

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE – CEP: 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100CNPJ.: 07.598.634/0001-37 | CGF.: 06.920.258-3 | Site: www.sobral.ce.gov.br

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria da Conservação e Serviços Públicos

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL ADMINISTRATIVO: Artur Guimarães Filho

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Dr. João do Monte, nº 535, bairro Centro na sede.

DATA DO LEVANTAMENTO: 18/02/2025.

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício 20/2025, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e Artur Guimarães Filho, firmaram contrato por intermédio da Secretaria da Conservação e Serviços Públicos - SESEP. Sendo assim atendendo à solicitação e de acordo com as diretrizes do Ofício nº 20/2025 - SESEC do município de Sobral elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da Secretaria de Conservação e Serviços Públicos.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado na sede do município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Dr. João do Monte, nº 535, no bairro Centro no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 170 metros em linha reta da Praça do Bosque. Possui uma área total de 645,43 m² m² e 494,57 m² de área construída com frente limitada pela na Rua Dr. João do Monte. Internamente, subdivide-se da seguinte forma: Terreo e area externa com 01 garagem, 09 salas, 01 recepção, 04 banheiros, 01 cozinha, 01 deposito, 01 despensa, 01 quintal, 02 areas abertas e no Superior com 04 salas, 01 recepção, 01 banheiro. Sua estrututa básica é fundamentada em alvenaria, piso cerâmico padrão popular de diversos modelos ao longo dos ambientes, coberta de madeira e telhado cerâmico, com a presença de forro em laje, paredes rebocadas e com pintura, banheiros e paredes aleatorias da casa com revestimento

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

cerâmico nas paredes, ventilação através de janelas e áreas abertas. O imóvel está localizado no bairro Centro na sede do município, 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 período houve pequenas alterações na sua infraestrutura, mas não houve alterações consideráveis na 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 para o uso. No quesito de instalações hidráulicas no pavimento térreo estão em condições de caráter regular para uso, porém necessita de pequenos reparos nos banheiros, devido a falta de abastecimento de água no pavimento térreo no banheiro acessível e superior no banheiro social. No quesito piso foi observado diversos tipos de cerâmica por todo o imóvel, encontra-se em condições regulares para o uso, porém apresenta algumas cerâmicas quebradas ou com fissura; No forro, encontra-se em condições de caráter regular, necessitando de pequenos reparos em algumas áreas do imóvel por apresentar manchas de infiltração. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de uma nova pintura, destacamos também o quesito porta e janelas que estão em condições de caráter regular. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando 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 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. O valor mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

Valor mensal: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

5 CONCLUSÃO

O imóvel avaliando possui características de terreno alocado com relação ao nível da rua, sua localização é considerada boa de acordo com a finalidade do uso, possui via asfaltada, regular fluxo de automóveis e pessoas. O estado de conservação de forma geral encontra-se em condições regulares. 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 condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o imóvel possui uma razoável 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 contrato de locação com imóvel avaliando é vantajoso a administração pública, porém salientamos a necessidade dos reparos na edificação e assim dar continuidade à locação do imóvel.

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO I
REGISTRO FOTOGRÁFICO
RUA DR. JOÃO DO MONTE, Nº 535



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

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

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e informe **e-DOC yR5wTrXA**



FOTO 09

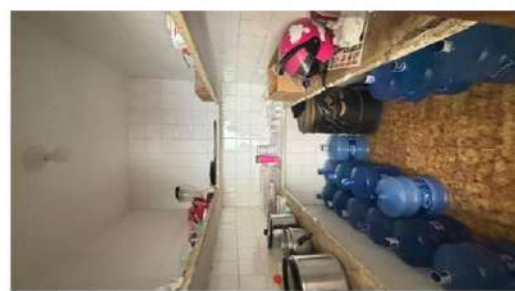


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

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

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e info [e-DOC yR5wTrXA](#)



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20

MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



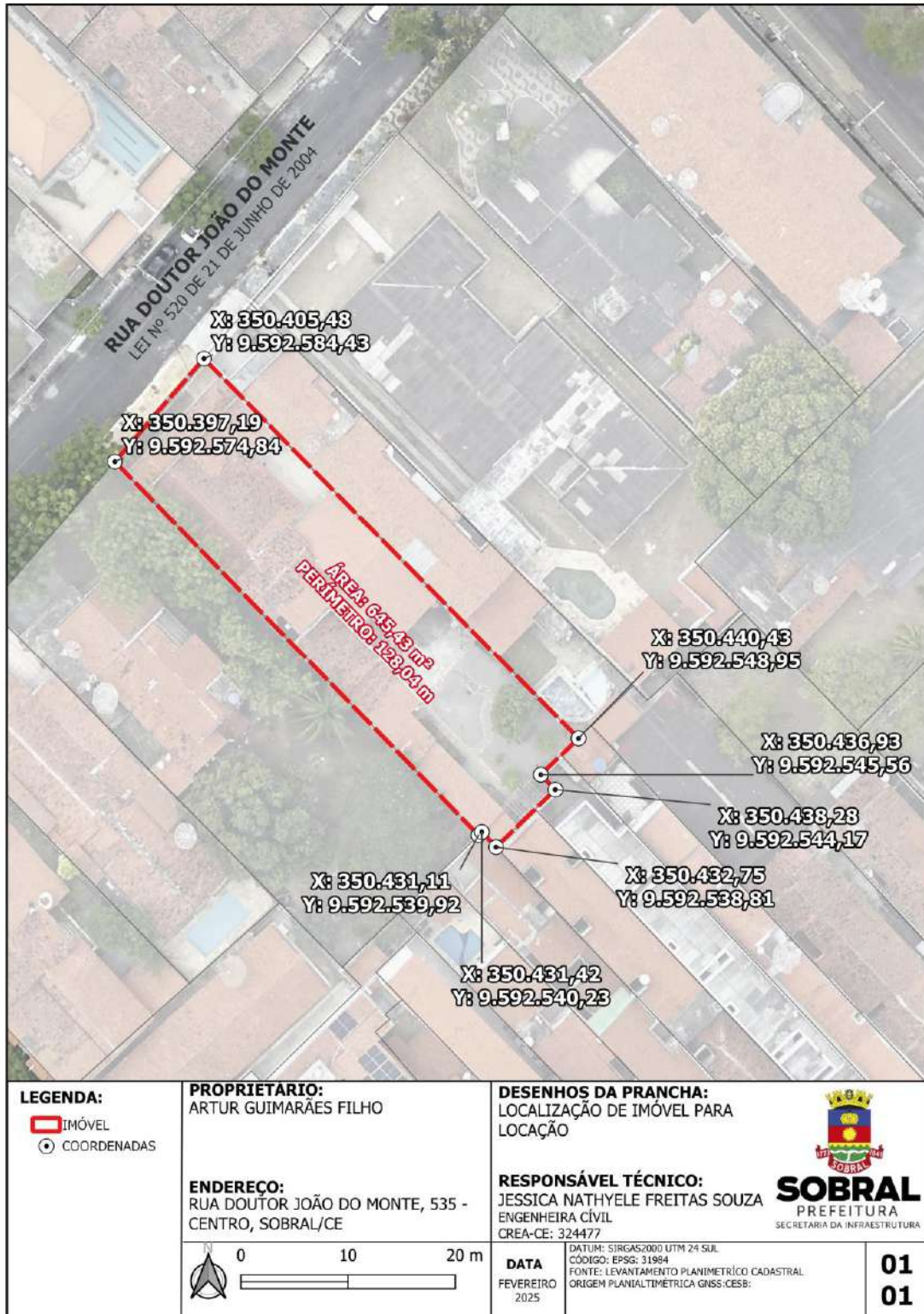
FOTO 04

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

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e infoe-DOC yR5wTrXA

ANEXO II
PLANTA GEORREFERENCIADA DO IMÓVEL AVALIANDO
RUA DR. JOÃO DO MONTE, Nº 535



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

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e informe-DOC yR5wTrXA

ANEXO III
MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO
RUA DR. JOÃO DO MONTE, Nº 535

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

Para consultar, acesse <https://proadi.sobral.ce.gov.br/documentoEletronico/consultar> e info [e-DOC yR5wTrXA](#)

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS
Endereço: RUA DOUTOR JOÃO DO MONTE
Município/UF: SOBRAL/CE
Perímetro (m): 128,04
Área (m²): 645,43

DESCRIÇÃO

O imóvel descrito abaixo corresponde a um terreno de 645,43 m², localizado à RUA DOUTOR JOÃO DO MONTE, no município de SOBRAL/CE. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P0**, de coordenadas **N 9592584,43 m** e **E 350405,48**; deste, segue confrontando com **IMÓVEL COM FRENTE PARA RUA DR JOÃO DO MONTE**, com os seguintes azimuth plano e distância: **135°25'59,94" e 49,80 m**; até o vértice **P1**, de coordenadas **N 9592548,95 m** e **E 350440,43 m**; deste, segue confrontando com **IMÓVEL COM FRENTE PARA RUA MAESTRO JOÉ PEDRO**, com os seguintes azimuth plano e distância: **225°55'19,16" e 4,87 m**; até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9592545,56 m** e **E 350436,93 m**; deste, segue com os seguintes azimuth plano e distância: **135°55'19,16" e 1,94 m**; até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9592544,17 m** e **E 350438,28 m**; deste, segue com os seguintes azimuth plano e distância: **225°55'19,16" e 7,70 m**; até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9592538,81 m** e **E 350432,75 m**; deste, segue com os seguintes azimuth plano e distância: **316°41'40,40" e 1,94 m**; até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9592540,23 m** e **E 350431,42 m**; deste, segue com os seguintes azimuth plano e distância: **225°55'19,16" e 0,43 m**; até o vértice **P6**, de coordenadas **N 9592539,92 m** e **E 350431,11 m**; deste, segue com os seguintes azimuth plano e distância: **315°50'1,07" e 48,68 m**; até o vértice **P7**, de coordenadas **N 9592574,84 m** e **E 350397,19 m**; deste, segue confrontando com **IMÓVEL COM FRENTE PARA RUA DR JOÃO DO MONTE**, com os seguintes azimuth plano e distância: **40°52'40,50" e 12,68 m**; até o vértice **P0**, de coordenadas **N 9592584,43 m** e **E 350405,48 m**, encerrando esta descrição.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -39, Fuso 24S, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimuths e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.


Jessica Nathyele F. Souza
Engenheira Civil
CREA - RN: 21155/223-8

SOBRAL, 20 de fevereiro de 2025

NATHYELE FREITAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA: 324477

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA