

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria do Planejamento e Gestão, através do Ofício nº 997/2021-COAFI/SEPLAG, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Escola Domingos Machado, nº S/N, Distrito Salgado dos Machados, Sobral/CE destinado ao funcionamento da Agência dos Correios na referida localidade, em virtude do termo de cooperação firmado entre o Município e a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

A proposta do Sr. Rafael de Almeida Costa, solicita o valor mensal para locação do imóvel de R\$ 200,00 (duzentos reais), sendo o valor global de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais). Porém, verificando o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Secretaria de Infraestrutura, através da Célula de avaliação de imóveis da Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pela Sra. Jessica Nathyele F. Souza, Engenheira Civil, CRE-RN: 211557223-8, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe foi avaliado mensalmente em R\$ 170,00 (cento e setenta reais) sendo o valor global de R\$ 2.040,00 (dois mil e quarenta reais), considerando a localização e as características físicas do imóvel, dessa forma, ficando de acordo com o preço praticado no 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.



Marieli Pereira de Albuquerque
Coordenadora Administrativa Financeira



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
E GESTÃO



Ofício nº997 /2021 – COAFI/SEPLAG

Sobral, 07 de dezembro de 2021

À **Secretaria Municipal de Infraestrutura**
Sr. Davi Machado Bastos

Assunto: Laudo de avaliação de imóvel

Prezado Senhor,

Temos a satisfação em cumprimentar Vossa Senhoria e, na oportunidade, solicitar Laudo de avaliação referente ao imóvel situado no Distrito de Salgado dos Machados, S/N (sem número) Zona Rural, Sobral/CE, destinado para o funcionamento da Agência dos Correios, conforme Acordo de Cooperação Técnica de Agência de Correios Comunitária nº 12-3/2016, realizado entre a Prefeitura Municipal de Sobral e Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos na referida localidade, cujo valor atual corresponde a R\$ 170,00 mensais.

Portanto, solicitamos gentilmente, que proceda a análise com a finalidade de aferir o valor de mercado atualizado do imóvel, para que assim possamos dar continuidade na elaboração do novo processo de Dispensa.

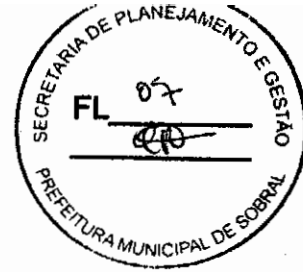
Sem mais para o momento, agradecemos-lhe a atenção dispensada e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,


Marcio Diego Aguiar Guimarães

Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão

PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL
Recebido em 07/12/21
Lousiane Sousa
SECRETARIA



PROPOSTA DE ALUGUEL

À SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO

Marcio Diego Aguiar Guimarães

Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão

Prezado Senhor,

Eu, Rafael de Almeida Costa, brasileiro, autônomo, residente e domiciliado na Rua Varjota dos Machados-nº 5, Distrito de Salgado dos Machados- Município de Sobral- Estado do Ceará, Portador do RG nº 20074203988-SSP-CE e inscrito no CPF-MF Nº056.526.863-59 proprietário de um imóvel localizado na Rua Escola Domingos Machado, nºS/N, Distrito de Salgado dos Machados, com área total construída de 6,21m² (seis virgula vinte e um metros), atualmente denominado como Associação Comunitária dos Moradores e Agricultores de Salgados dos Machados, submete a apreciação de V. S^{as.}, proposta relativa à locação do imóvel acima referenciado, sendo o valor conforme abaixo.

ALUGUEL MENSAL: R\$ 200,00

ÁREA TOTAL: 6,21m²

VALIDADE DA PROPOSTA: 180 dias

Sobral/CE, 07 de dezembro de 2021

Rafael de Almeida Costa

(proprietário)

Sobral (CE), 25 de janeiro de 2022.

Ofício nº 68B /2022-SEINFRA

O Ilustríssimo Senhor
Luiz Ramon Teixeira Carvalho
Secretário do Planejamento e Gestão
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Encaminhamento de Parecer Técnico de Locação Imobiliária.

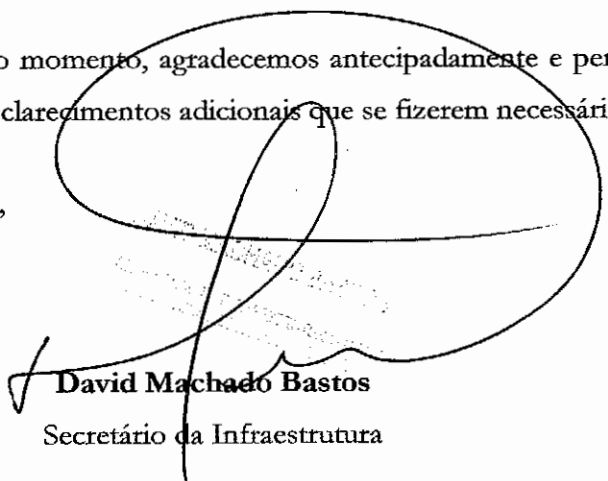
Prezado Senhor,

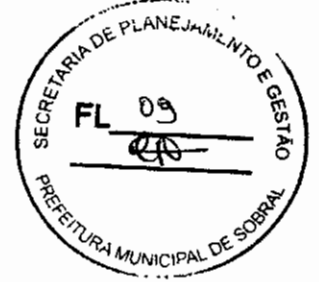
Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.^a **PARECER TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado abaixo, conforme solicitado por meio de ofício nº 997/2021- COAFI/SEPLAG, P177422/2021.

- Escola Domingos Machado, nº S/N – Distrito Salgado dos Machados, 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



SOBRAL
PREFEITURA
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA


LOCALIZAÇÃO: RUA ESCOLA DOMINGOS
MACHADO – N° S/N, DISTRITO DE SALGADO
DOS MACHADOS - SOBRAL/CE

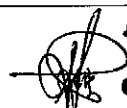
JANEIRO/2022

PARECER DE AVALIAÇÃO

Laudo 049/2022

0.0 Folha Resumo

Endereço do imóvel Rua Escola Domingos Machado, n° S/N, Distrito de Salgado dos Machados		
Cidade Sobral	UF CE	
Proprietário/Responsável Rafael de Almeida Costa	Data da Vistoria 15/01/2022	
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 Ponto Comercial	Área edificada (m²): 6,21 m ²	
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\$ 170,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixo	
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

Assinatura do Responsável Técnico

Sobral, 25/01/2022

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



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria de Planejamento e Gestão.

PROPRIETÁRIO/RESPONSÁVEL: Rafael de Almeida Costa.

OBJETO: Imóvel localizado Rua Escola Domingos Machado, n° S/N, Distrito de Salgado dos Machados, Sobral/CE.

DATA DO LEVANTAMENTO: 15/01/2022

1 DAS PRELIMINARES

Em análise ao Ofício n° 997/2021- COAFI/SEPLAG, cujas partes são Prefeitura Municipal de Sobral e a representante Sr. Rafael de Almeida Costa, firmaram contrato por intermédio da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG). Sendo assim atendendo à solicitação, elaboramos um Parecer Técnico para locação do imóvel com o intuito de atender as necessidades e demandas da SEPLAG.

2 DA ANÁLISE

2.1 DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando esta localizado no município de Sobral/CE. O bem imóvel fica na Rua Escola Domingos Machado, n° S/N, Distrito de Salgado dos Machados no município de Sobral/CE. Dista aproximadamente 13 km em linha reta para a sede de Sobral. Possui uma área construída de 6,21 m² com frente limitada para Rua Escola Domingos Machado. Internamente, subdivide-se em 01 cômodos: 01 recepção, coberto com telha cerâmica, parede em alvenaria de tijolo e pintadas a cal. O imóvel esta localizado no distrito de Salgado dos Machados 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 não houve alterações na sua infraestrutura, coberta, sistema hidráulico, hidrossanitário e acabamentos. Assim podemos descrever mais detalhadamente as características da edificação e destacar no imóvel que no quesito elétrica encontra-se

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

em condições regulares para o uso. No quesito de instalações hidráulicas não consta no imóvel. No quesito piso e forro encontra-se em boas condições para uso. No quesito pintura e revestimento estão em condições regulares, necessitando de acabamento em seu revestimento. No quesito porta e janelas que estão em condições regulares para uso. Por fim, no quesito mobília, não consta. Sendo assim, salientamos que o imóvel avaliando necessita de pequenos reparos 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 ampla 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\$ 170,00 (cento e setenta reais)



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 acima do nível da rua, sua localização é centralizada no distrito, o estado de conservação do tipo regular, e padrão de acabamento também regular em relação ao mercado. Em consonância com sua estrutura construtiva, possui boa localização no âmbito do terreno. É de difícil acesso ao sistema de transporte e com uma boa quantidade de vagas de estacionamento no seu entorno. É atendido pelas principais concessionárias de prestação de serviços (energia, telefone, rede de dados, 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 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 Rua Escola Domingos Machado, nº S/N, 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 torna-se 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 ESCOLA DOMINGOS MACHADO, N° S/N)



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

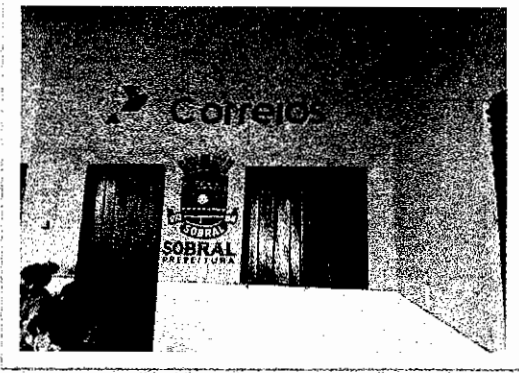


FOTO 01

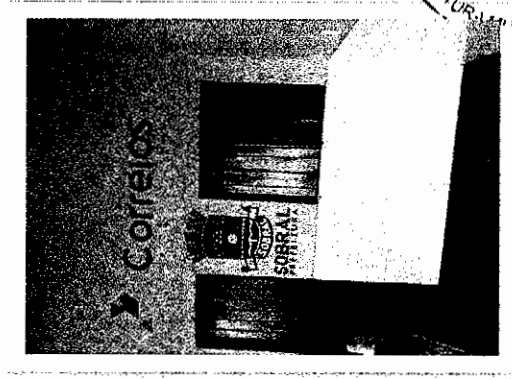


FOTO 02

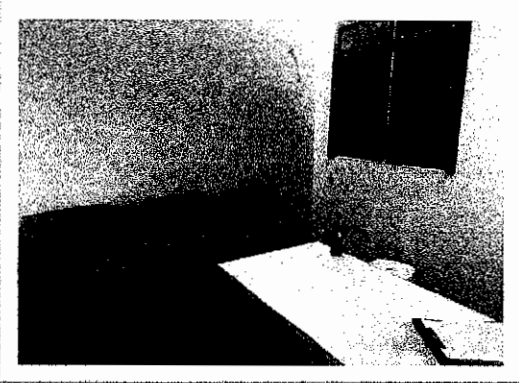


FOTO 03

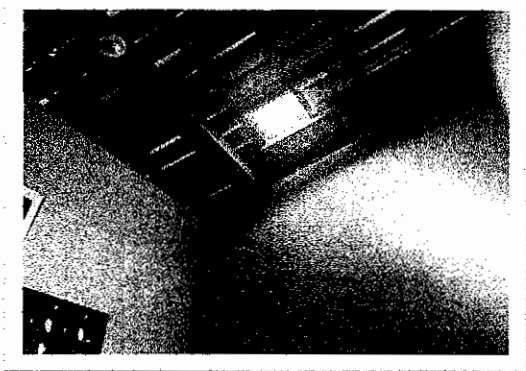


FOTO 04



FOTO 05

CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

ANEXO II
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
(RUA ESCOLA DOMINGOS MACHADO, N° S/N)



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA



CÉLULA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS/SEINFRA

PROPOSTA DE ALUGUEL



À SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO

Marcio Diego Aguiar Guimarães

Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão

Prezado Senhor,

Eu, Rafael de Almeida Costa, brasileiro, autônomo, residente e domiciliado na Rua Varjota dos Machados-nº 5, Distrito de Salgado dos Machados- Município de Sobral- Estado do Ceará, Portador do RG nº 20074203988-SSP-CE e inscrito no CPF-MF Nº056.526.863-59 proprietário de um imóvel localizado na Rua Escola Domingos Machado, nºS/N, Distrito de Salgado dos Machados, com área total construída de 6,21m² (seis virgula vinte e um metros quadrados), atualmente denominado como Associação Comunitária dos Moradores e Agricultores de Salgados dos Machados, submete a apreciação de V. S^{as.}, proposta relativa à locação do imóvel acima referenciado, sendo o valor conforme abaixo.

ALUGUEL MENSAL: R\$ 170,00

ÁREA TOTAL: 6,21m²

VALIDADE DA PROPOSTA: 90 dias

Sobral/CE, 18 de maio de 2022

Rafael de Almeida Costa

(proprietário)