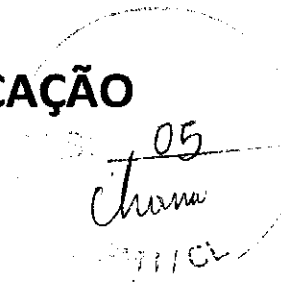


# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano – Edificação Comercial

Av. Wilson Roriz N°1810

Jardim – CE

ÍNDICE

- 06  
Chaves  
MUNICÍPIO
1. FINALIDADE DO LAUDO
  2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
  3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL  
AVALIADO
    - 3.1. DOCUMENTAÇÃO
    - 3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
    - 3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
  4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
  5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
  6. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL DO IMÓVEL
    - 6.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
    - 6.2. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS
  7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO MENSAL DO IMÓVEL  
AVALIADO
  8. CONCLUSÃO

## **1. FINALIDADE DO LAUDO**

A finalidade do laudo é determinar o valor comercial de aluguel de um imóvel Urbano constituído por um Prédio Comercial localizado na Av. Wilson Roriz N°1810, Zona Urbana do município de Jardim-CE. Avaliação está solicitada pela Secretaria Municipal de Educação (ofício em Anexo).

## **2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado da locação do dito imóvel, com base em Informações dos moradores da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado do aluguel após apuração e confirmação das informações. O dito imóvel foi avaliado para locação e funcionamento de um depósito para a secretaria de Educação.

## **3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

### **3.1. DOCUMENTAÇÃO**

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas as áreas em campo.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

### **3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

A região urbana do município de Jardim/CE é caracterizada principalmente por prédios Comerciais e residenciais. Sendo o dito imóvel localizado em uma área onde prevalece imóveis Comerciais.

08  
*Cham*

### 3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação Comercial com pavimento térreo e superior, sendo a avaliação somente do pavimento térreo, Imóvel este localizado na Rua Av. Wilson Roriz N°1810. Imóvel com área de 152,21 m<sup>2</sup> ( **planta baixa em Anexo**).

### 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de região Urbana do município de Jardim/CE, região com uma boa infra – estrutura no que tange aos serviços essenciais tais como: pavimentação, Água, Energia, telefone e coleta de lixo.

### 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

*“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”*

09  
Chun  
7:10

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR MENSAL DE MERCADO

### 6.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do aluguel do imóvel, que permite a determinação do Valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário.

Neste método, a determinação do valor do aluguel do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados na região. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Foram realizadas pesquisas no mês de **DEZEMBRO** de 2019 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

### 6.2. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

- **CÁLCULO DA MÉDIA ARITIMÉTICA**

**Média Aritmética (Valor Mensal) = somatório dos valores pesquisados / Nº de valores pesquisados**

$$\text{Média Aritmética} = 900 + 910 + 890 + 920 + 880 / 5 \Rightarrow$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 900,00$$

- **CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA**

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação de qualquer uma das amostras remanescentes.

Portanto, concluídos os procedimentos de ponderação e homogeneização restam 5 imóveis do grupo pesquisado:

Logo:

Valor médio mensal = **R\$ 900,00**

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO MENSAL DO IMÓVEL AVALIADO.

**Valor de mercado de locação do imóvel avaliado = R\$ 900,00**

## 8. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado de locação do imóvel objeto deste **Parecer Técnico de Avaliação mercadológica para aluguel mensal** é de:

**RS 900,00 ( Novecentos Reais)**

Jardim-CE, 19 de Dezembro de 2019

Of. N°607 / 2019

Jardim - CE, 16 de Dezembro de 2019

Da: Secretaria Municipal de Educação  
A: Secretaria de Obras  
Sr. Urias Novais

**Assunto: Solicitação de Laudo de Avaliação de Imóvel.**

Prezado (a),

Com os meus cumprimentos, venho por meio deste solicitar a Vossa Senhoria que seja emitido o Laudo de Avaliação para locação de imóvel, para depósito da Secretaria Municipal de Educação, localizado na Avenida Wilson Roriz, 1810.

Certo do vosso atendimento e nada mais para o momento aproveito o ensejo para renovar os votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

*Inês Sampaio Neves Aires*  
**Inês Sampaio Neves Aires**  
**Secretária Municipal de Educação**  
Portaria N° 0404002/17- GP



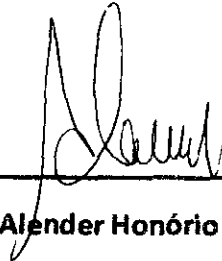
12  
Chano  
2010

# ANEXOS




13  
Cham  
7/11/05

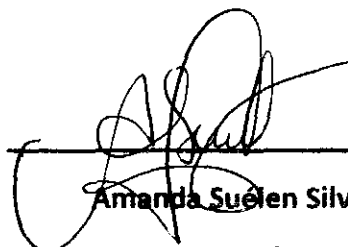
**COMISSÃO RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO**

  
Alender Honório de Oliveira  
ENGENHEIRO CIVIL  
C.R.C. 011.000.000  

---

Alender Honório de Oliveira  
Engenheiro Civil

  
Urias Cavalcante Novais Tavares  
Secretário de Obras, Viação e Serviços Urbanos  
Portaria N.º 0201005/19-GR  
Urias Cavalcante Novais Tavares  
Secretário de Obras Viação e Urbanismo

  
Amanda Suellen Silva  
Diretor do Setor de Tributos

14  
Chama  
783/02

FOTOS DO IMÓVEL A SER LOCADO

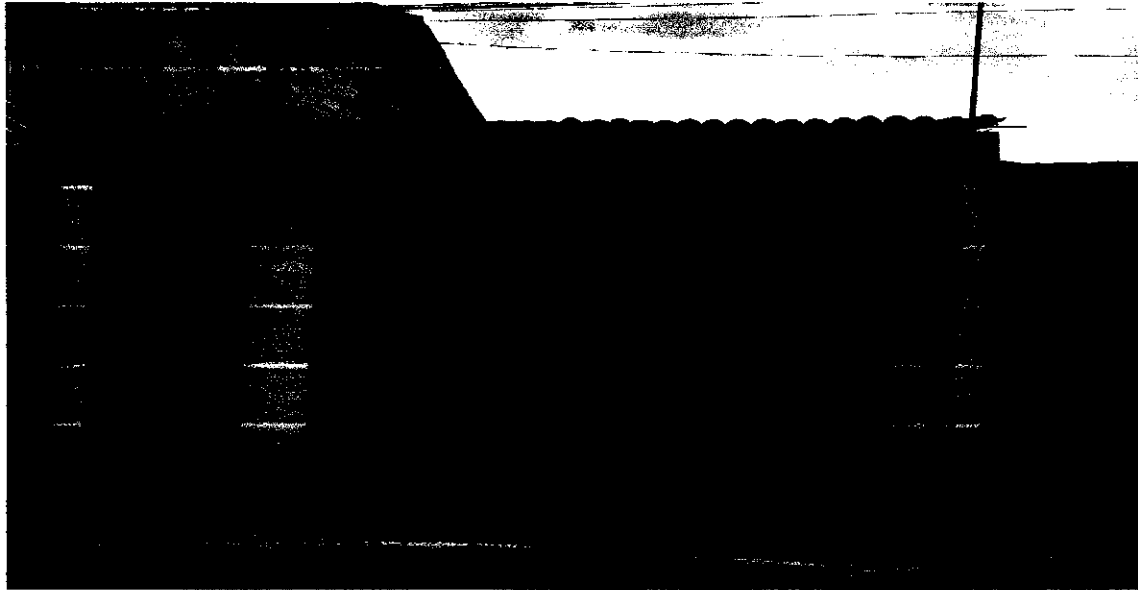


FIGURA 1: FACHADA FRONTAL.

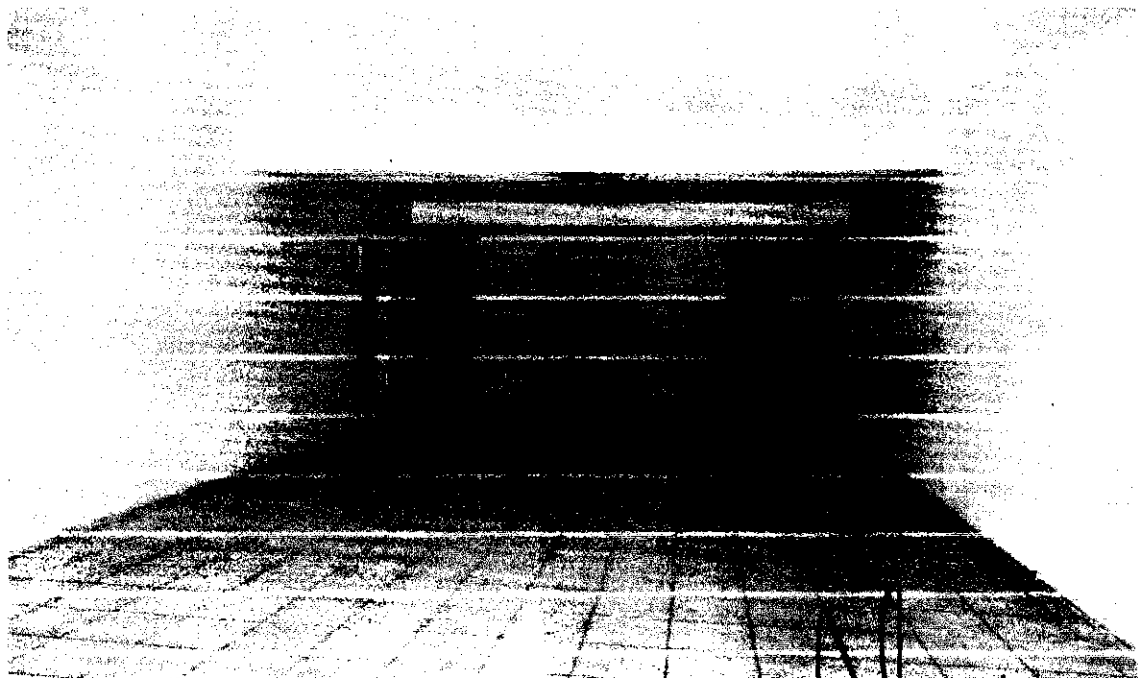
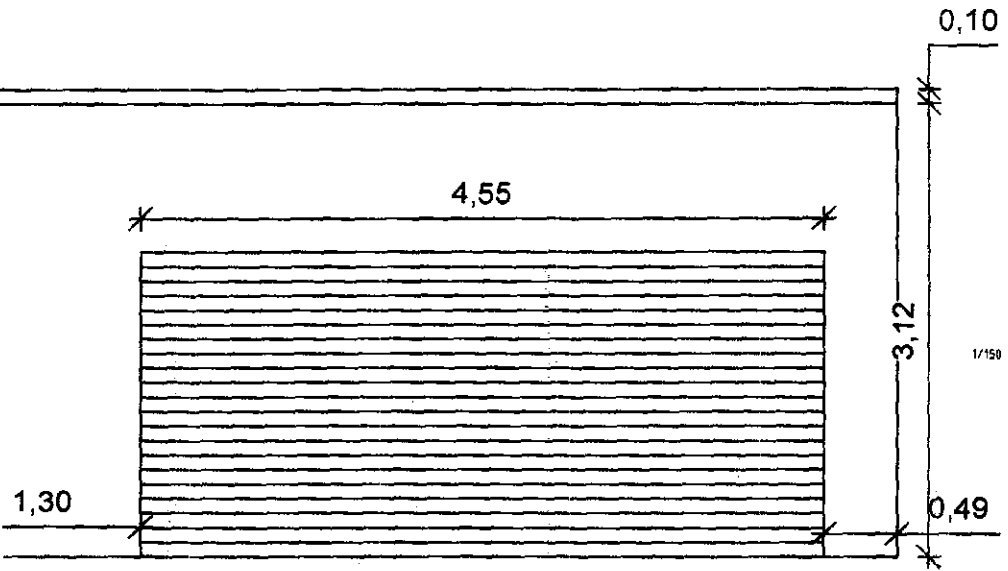


FIGURA 2: PARTE INTERNA DO IMÓVEL.

Alencar  
ENLUTAMENTO CIVIL  
OBRAS E URBANISMO

15

PROJ/G



CORTE A01  
1/50

*Alender Honorio de Oliveira*  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA 039995 01/02

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM</b>		ESCALA: NO PROJETO	PRANCHA
Etapa:	PROJ.: PREDIO PARA LOCAÇÃO DO DEPÓSITO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO RESP. TÉCNICO: ALENDER HONÓRIO	LOCAL: AVENIDA WILSON ROEIZ, 1810.	
	DATA: DEZEMBRO/2019	REVISÃO:	
		CIDADE: <b>JARDIM CE</b>	



**Prefeitura Municipal de Jardim 29**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
**CNPJ nº 07.391.006/0001-86**

*Inês*  
2020/01

**TERMO DE RATIFICAÇÃO**

A Exma. Senhora Inês Sampaio Neves Aires, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, vem no uso de suas atribuições legais, e de acordo com o que determina o Art. 26, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores, e considerando o que consta do presente processo administrativo, RATIFICAR a declaração de Dispensa de Licitação em favor de: **IRACEMA ALVES DE FIGUEIREDO**, para Locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Jardim/CE, determinando que se proceda à publicação do devido extrato.

Jardim/CE, 08 de janeiro de 2020.

*Inês S. N. Aires*  
**INÊS SAMPAIO NEVES AIRES**  
Ordenadora de Despesas  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



**Prefeitura Municipal de Jardim** 30  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

Inês  
Sampaio

**EXTRATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, em cumprimento da ratificação procedida pela Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, faz publicar o extrato resumido do Processo de Dispensa de Licitação Nº 2019.12.23.1 a seguir: **Objeto:** Locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Jardim/CE. **Favorecidos:** IRACEMA ALVES DE FIGUEIREDO. **Valor:** 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais). **Fundamento Legal:** Artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, e suas alterações posteriores. **Declaração de Dispensa de Licitação** emitida pelo Presidente da Comissão de Licitação e Ratificada pela Senhora Inês Sampaio Neves Aires, Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação.

Jardim/CE, 08 de Janeiro de 2020.

  
Alexandre Luiz Cabral de Oliveira  
Presidente da Comissão de Licitação



**Prefeitura Municipal de Jardim**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

37

*drum*

*07/01/2020*

**EXTRATO DO CONTRATO**

Extrato do Contrato referente ao Processo Administrativo de DISPENSA nº 2019.12.23.1 Partes: o Município de Jardim, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO e IRACEMA ALVES DE FIGUEIREDO. Objeto: Locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO de Jardim/CE. Valor Total: R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais). Signatários: Inês Sampaio Neves Aires e IRACEMA ALVES DE FIGUEIREDO.

Jardim/CE, 08 de Janeiro de 2020



**Prefeitura Municipal de Jardim**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

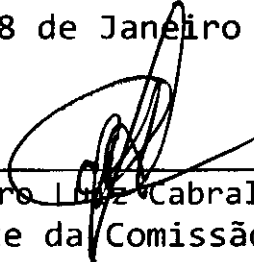
38

*[Handwritten signature]*  
CARTÃO

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO - EXTRATO DE CONTRATO**

Certifico para os devidos fins que, foi publicado através de afixação na Portaria desta Prefeitura(Quadro de Avisos e Publicações), o Extrato referente ao **CONTRATO** firmado entre a Prefeitura Municipal de Jardim e **IRACEMA ALVES DE FIGUEIREDO**, oriundo da Dispensa nº 2019.12.23.1

Jardim/CE, 08 de Janeiro de 2020

  
\_\_\_\_\_  
Alexandre Luiz Cabral de Oliveira  
Presidente da Comissão de Licitação  
Responsável pela Publicação



Prefeitura Municipal de Jardim  
Av. Nelson de Azevedo, 347 - Centro - Jardim/CE

**Prefeitura Municipal de Jardim**  
**GOVERNO MUNICIPAL**  
CNPJ nº 07.391.006/0001-86

26

*hmm*

*2010*

**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Jardim/CE.

O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, por ordem da Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, e no uso de suas funções, vem abrir o presente processo de Dispensa de Licitação para a Locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Jardim/CE.

**JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender aos interesses da Secretaria de Educação do Município de Jardim/Ce e que o referido dispõe de estrutura e dimensões adequadas para prestação dos serviços oferecidos a população do Município de Jardim.

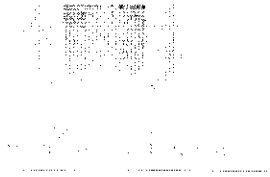
Outro fato importante ressaltar é que Município não possui muitos imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população do Município de Jardim.

Vale ressaltar que, deverá ser verificada a compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado pertinente ao ramo, haja vista a Saúde não poder pagar preço superior a este.

**JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

O preço pactuado nesse processo administrativo de Dispensa de Licitação estar de acordo com o aferido e estabelecido pelo laudo de Avaliação prévia do Bem, e que o mesmo está com o valor de mercadocompatível com os demais de sua categoria praticados na região do





# Prefeitura Municipal de Jardim

## GOVERNO MUNICIPAL

CNPJ nº 07.391.006/0001-86

ELC: 27  
hmm  
PMJ/CL

Município de Jardim. Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes do próprio Município.

### FUNDAMENTO LEGAL

O presente procedimento está cristalizado nas recomendações prescritas no Art. 24, inciso X, c/c Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas alterações posteriores.

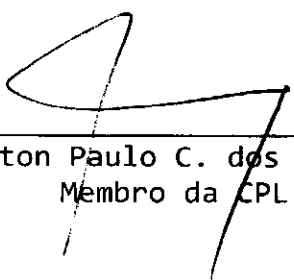
### DECLARAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

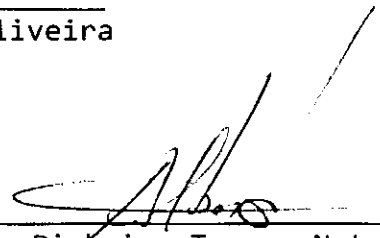
O Presidente da Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Jardim, Alexandre Luiz Cabral de Oliveira, no uso de suas atribuições legais e considerando tudo o que consta deste processo Administrativo, vem emitir a presente declaração de Dispensa de Licitação, fundamentada no Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, para a locação de imóvel localizado na Av. Wilson Roriz nº 1810, destinado ao funcionamento de um depósito de materiais diversos pertencente à Secretaria Municipal de Educação de Jardim/CE.

Assim, nos termos do Art. 26 da Lei 8.666/93, e suas alterações posteriores, vem comunicar a Exma. Senhora Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Educação, todo teor da presente declaração, para que proceda, se de acordo, com a devida ratificação.

Jardim/CE, 08 de janeiro de 2020.

  
\_\_\_\_\_  
Alexandre Luiz Cabral de Oliveira  
Presidente da CPL

  
\_\_\_\_\_  
Woston Paulo C. dos Santos  
Membro da CPL

  
\_\_\_\_\_  
Alberto Pinheiro Torres Neto  
Membro da CPL