

LAUDO DE VISTORIA**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED****Imóvel: TERRENO COM EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL****Endereço do imóvel: Rua Mirizal, nº 383 – Bairro: Mirizal – Marituba/PA – CEP: 67.200-000.****Data: 05/12/2024****Hora: 11:30 hs****1. OBJETIVO DO LAUDO:**

O presente trabalho realizado têm como objetivo a avaliação real das condições de conservação física, estabilidade estrutural e referente ao imóvel apresentado como um terreno composto de uma edificação térrea, localizado na **Rua Mirizal, nº 383 – Bairro: Mirizal – Marituba/PA – CEP: 67.200-000**. De forma a identificar, através de análise "in loco", a existência ou não de eventuais anomalias. Em caso de existências positivas, deverá ser investigada a origem das mesmas e se eles apresentam características que venham a impedir a utilização do imóvel.

a) Tipo/Uso do imóvel: Residencial

b) Estado de conservação do imóvel: Bom

c) Idade aproximada do imóvel: 10 anos aproximadamente.

2. CARACTERÍSTICA DO BEM:**2.1. Geral:**

Terreno de formato irregular e topografia plana, superfície do solo seca, com área de 10.237,00 m² e área construída de 544,66 m², sendo 120,00m de frente, 165,00m pela lateral direita, 130,00m pela lateral esquerda e 120,00m de fundos, conforme registro de imóveis acostado ao processo.

Imóvel será utilizado para construção de uma escola de ensino fundamental. A edificação é térrea de construção mista em concreto armado e estrutura de alvenaria e madeira.

Tabela 1 – Ambientes

INFORMAÇÕES GERAIS		
1.	Área total do Lote	10.237,00 m ²
2.	Área construída	544,66 m ²
IMÓVEL		
3.	Área de Lazer	01 (uma)
4.	Piscina	01 (uma)
5.	Residência	01 (uma)
6.	Anexo Residência	01 (um)
7.	Canil	01 (um)
8.	Estrutura da Área de Lazer	Edificação em alvenaria com estrutura do telhado com telha plan.
8.1.	Cobertura	Telha plan, sem nenhuma alteração estrutural aparente.
8.2.	Forro	Sem forro
8.3.	Piso	Cerâmica 30 x 30, cor cinza, com desgaste natural.
8.4.	Parede	Alvenaria sem reboco, acabamento em pintura amarela, apresentando desgaste natural.
9.	Estrutura da Piscina	Edificação em concreto armado, apresentando desgastes natural e sem nenhuma alteração estrutural aparente.
9.1.	Cobertura	Sem cobertura.
9.2.	Piso	Em cimento, apresentando desgaste natural.
9.3.	Parede	Alvenaria com acabamento em pintura azul e vermelho, apresentando desgaste natural.

9.4.	Iluminação	Sem iluminação.
10.	Estrutura da Residência	Edificação em concreto armado e alvenaria, apresentando desgaste natural e sem nenhuma alteração estrutural aparente.
10.1.	Cobertura	Telha plan, apresentando desgaste natural.
10.2.	Forro	Forro PVC branco, apresentando desgaste natural.
10.3.	Piso	Cerâmica 15 x 30, cor cinza, apresentando desgaste natural.
10.4.	Parede	Paredes internas em alvenaria, acabamento em pintura branco e azul, apresentando desgaste natural.
10.5.	Iluminação	Funcional com bulbo LED e lâmpadas fluorescentes.
10.6.	Esquadrias	Portas e Janela em madeira.
11.	Estrutura Anexo Residência	Edificação em concreto armado e alvenaria, apresentando desgaste natural e sem nenhuma alteração estrutural aparente.
11.1.	Cobertura	Telha plan, apresentando desgaste natural.
11.2.	Forro	Sem forro.
11.3.	Piso	Em cimento, apresentando desgaste natural.
11.4.	Parede	Alvenaria com acabamento em pintura branco, apresentando desgaste natural.
11.5.	Iluminação	Funcional com bulbo LED.
11.6.	Esquadrias	Sem portas e janelas.
11.7.	Refrigeração	Funcional com ventilação natural.
12.	Estrutura do Canil	Edificação em tijolo aparente.
12.1.	Cobertura	Telha plan, apresentando desgaste natural.
12.2.	Forro	Sem forro.
12.3.	Piso	Sem piso.
12.4.	Parede	Alvenaria com acabamento em pintura branco, apresentando desgaste natural.
12.5.	Iluminação	Sem iluminação.
12.6.	Esquadrias	Sem portas e janelas.

Autor: Sandy Barbosa 1

3. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

3.1. Abrangência: o presente laudo de vistoria se restringue aos aspectos internos das instalações civis não envolvendo, portanto, os serviços de energia elétrica, água e esgoto, que devem ser objeto de vistoria específica e possuir certificação dos fornecedores e concessionárias do serviço público.

3.2. Alterações: não houve.

4. CRITÉRIO E METODOLOGIA

4.1. Critérios:

4.1.1. O critério adotado se baseia na análise do risco mediante o uso e exposição ambiental;

4.1.2. A análise do risco consiste na classificação das anomalias detectadas nos diversos componentes da unidade residencial, quanto ao seu grau de urgência relacionada com fatores de conservação, depreciação, saúde, segurança e funcionalidade dos elementos.

4.2. Metodologia: consiste dos seguintes itens:

- 4.2.1. Determinação do nível e tipo de inspeção;
- 4.2.2 Inspeção dos tópicos da listagem de verificação;
- 4.2.3 Parâmetros da classificação do grau de urgência para intervenção;
- 4.2.4. Parâmetros da classificação do estado geral de conservação.

♦ **METODOLOGIA ADOTADA:** todos os itens de 4.2.1. a 4.2.4. foram observados.

5. NÍVEIS DE RIGOR DA INSPEÇÃO PREDIAL

Grau 1 : vistoria para a identificação das anomalias aparentes, elaboradas por profissional habilitado, contando com orientação técnica pertinente;

Grau 2: vistoria para a indentificação de anomalias aparentes identificadas com o auxílio de equipamentos, elaborada por profissionais de diversas especialidades, contendo indicação de orientações técnicas pertinentes;

Grau 3: vistoria para a identificação de anomalias aparentes e das ocultas constatáveis com equipamentos, incluindo testes de ensaios e/ou laboratoriais específicos, elaborado por profissionais de diversas especialidades, contendo indicação de orientações técnicas pertinentes.

- **NÍVEL DE RIGOR ADOTADO:** GRAU 1

6. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E EQUIPAMENTOS VISTORIADOS

A inspeção se aplicou de modo exclusivo aos acabamentos das dependências da unidade vistoriada, tais como: piso, soleira, paredes, rodapé, teto, esquadrias e ferragens, equipamentos, aparelhos e louças.

6.1. Métodos construtivos:

O imóvel é contruído em concreto armado e paredes em alvenaria comum rebocada, emassada e pintada, cobertura com telha plan. O piso é predominantemente em piso cerâmico. Portas e janelas em madeira maciça tipo abrir. Portão em chapa metálica tipo abrir.

Tabela 2 - Estado de conservação atualmente.

AVALIAÇÃO GERAL – ÓTIMO () BOM (X) REGULAR () RUIM ()		
ESTRUTURAS	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
COBERTURA	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
FORRO	BOM	Necessita de reparos em sua estrutura.
ALVENARIA	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
INST. ELÉTRICAS	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
INST. HIDROSANITÁRIAS	BOM	Não existe indícios de anomalia, mais se faz necessário revisão nas instalações hidrossanitários.
ACABAMENTO	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
VENTILAÇÃO NATURAL	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
ILUMINAÇÃO NATURAL	BOM	Incidência solar controlada
CAIXA D'ÁGUA	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia.
LOUÇAS E METAIS	BOM	Não foi encontrado nenhum tipo de anomalia, entretanto necessita a troca de algumas torneiras.
ESQUADRIAS	BOM	Não apresenta avarias. Alguns ambientes não possuem esquadrias.

PORTAS	BOM	Não apresenta muitas avarias, entretanto necessita de manutenção.
--------	-----	---

Autor: Sandy Barbosa 2

7. PARECER FINAL;

Conclui-se que após vistoria que, o terreno e a edificação existente não apresentam anomalias que possam impedir a sua utilização. As condições atuais das instalações elétricas do imóvel estão adequadas de acordo com as normas exigidas para instalações elétricas em baixa tensão (NR-10 e NBR 5410) e não oferecem risco de vida.

O imóvel encontra-se em estado **BOM** de conservação e o mesmo está **APTO** ao uso que será destinado. O valor do imóvel está em R\$ 2.819.167,43 (Dois milhões, oitocentos e dezenove mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e três centavos), conforme Proposta Comercial de Venda Imobiliária apresentada pelos proprietários, estando o valor de acordo com o preço praticado no mercado local, assim como observado no valor estimado por meio do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica juntado ao presente processo, corroborando com o preço de mercado utilizado no município.

Ressalte-se, todavia, que este parecer é uma ferramenta para subsidiar as tomadas de decisões do Gestor Municipal, não sendo, portanto, ato deliberativo ou definitivo.

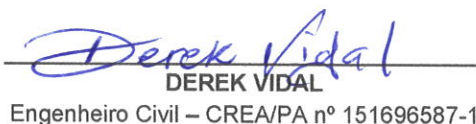
Este é o Parecer Técnico, Salvo Melhor Juízo.

Encerramento

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 06 folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Marituba, 05 de Dezembro de 2024.


SANDY BARBOSA
Arquiteta e Urbanista – CAU 172883-00


DEREK VIDAL
Engenheiro Civil – CREA/PA nº 151696587-1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1 – Portão de Entrada



Figura 2 – Área de Lazer e Piscina



Figura 3 – Área de Lazer e Piscina



Figura 4 – Residência



Figura 5 – Terreno Livre



Figura 6 – Terreno Livre



Figura 7 – Terreno Livre

