

PARECER TÉCNICO – IMÓVEL PARA CASA DO IDOSO

Local: Tv. Rui Barbosa, 431 (entre R. Senador Manuel Barata e R. Ó de Almeida)
Bairro: Reduto
Data: 19/06/2023



Foto 01: Logradouro



Foto 02: Fachada



Foto 03: Fachada



Foto 04: Fachada

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



Foto 05: Entrada e saída do estacionamento/garagem



Foto 06: Entrada e saída do estacionamento/garagem



Foto 07: Sala de espera 01



Foto 08: Sala de espera 01



Foto 09: Sala de espera 02



Foto 10: Sala 01



Foto 11: Arquivo (sala 01)



Foto 12: Sala 02



Foto 13: Sala 02



Foto 14: Corredor



Foto 15: Corredor



Foto 16: Escada



Foto 17: Escada



Foto 18: Escada



Foto 19: Área de espera (pav. superior)



Foto 20: Sala 01 (pav. superior)



Foto 21: Sala 01 (pav. superior)



Foto 22: Copa (pav. superior)



Foto 23: Copa (pav. superior)



Foto 24: Sala 02 (pav. superior)



Foto 25: Sala 02 (pav. superior)



Foto 26: Sala 02 (pav. superior)



Foto 27: Sala 02 (pav. superior)



Foto 28: Sala de lógica (pav. superior)

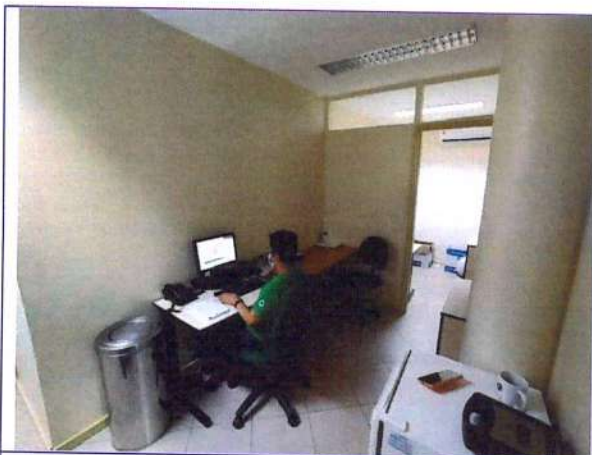


Foto 29: Anexo-sala 02 (pav. superior)

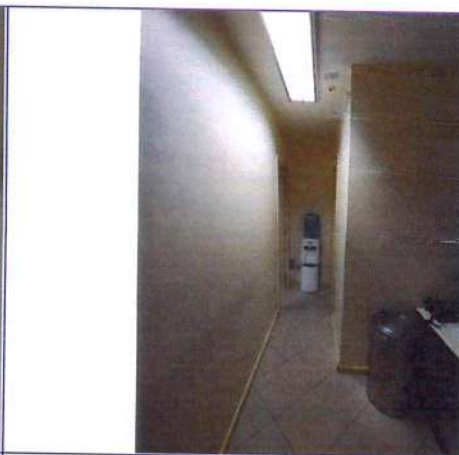


Foto 30: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 31: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 32: Anexo-sala 02 (pav. superior)

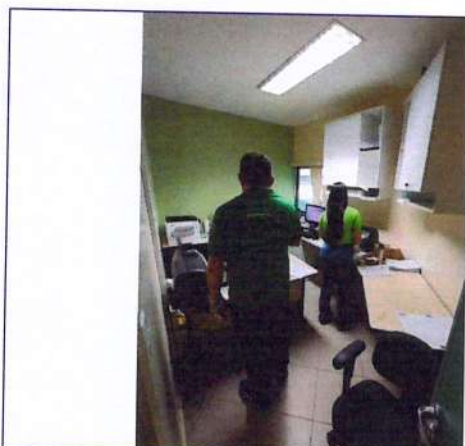


Foto 33: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 34: Corredor de acesso aos banheiros



Foto 35: Banheiro PcD



Foto 36: Banheiro masculino



Foto 37: Corredor



Foto 38: Corredor



Foto 39: Corredor



Foto 40: Corredor



Foto 41: Sala 05



Foto 42: Sala 05



Foto 43: Sala 05



Foto 44: Consultórios



Foto 45: Acesso a sala 05



Foto 46: Consultórios



Foto 47: Consultórios



Foto 48: Consultório



Foto 49: Consultório



Foto 50: Acesso aos banheiros



Foto 51: Banheiro 01



Foto 52: Banheiro 02



Foto 53: Consultório



Foto 54: Consultório



Foto 55: Consultório



Foto 56: Acesso a consultórios



Foto 57: Copa/cozinha



Foto 58: Sala de espera 03



Foto 59: Corredor



Foto 60: Saída para garagem/estacionamento



Foto 61: Estacionamento/garagem



Foto 62: Estacionamento/garagem



Foto 63: Estacionamento/garagem



Foto 64: Estacionamento/garagem



Foto 65: Vestiário dos serventes

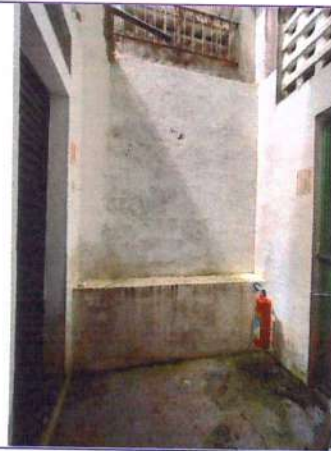


Foto 66: Área de ventilação



Foto 67: Acesso a área de serviços



Foto 68:



Foto 69: Área de serviços



Foto 70: Área de serviços



Foto 71: Área de serviços



Foto 72: Área de serviços



Foto 73: Área de serviços

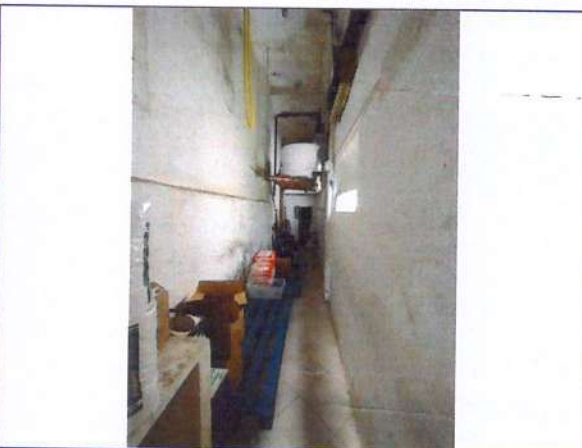


Foto 74: Área de serviços



Foto 75: Anexo ao estacionamento/garagem



Foto 76: Salão 01 (anexo)



Foto 77: Salão 01 (anexo)



Foto 78: Salão 01 (anexo)



Foto 79: Sala 02 (anexo)



Foto 80: Anexo à sala 02



Foto 81: Anexo à sala 02



Foto 82: Anexo à sala 02



Foto 83: Anexo à sala 02



Foto 84: Anexo à sala 02



Foto 85: Acesso ao auditório



Foto 86: Auditório



Foto 87: Auditório



Foto 88: Acesso a sala de som



Foto 89: Sala de som



Foto 90: Sala de som



Foto 91: Sala 03 (anexo)



Foto 92: Bancada (anexo)

Conclusão:

Após vistoria realizada pelo Corpo Técnico do **Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA/SESMA**, no imóvel localizado na **Tv. Rui Barbosa, 431 – Reduto**, visando responder ao **processo (gdoc nº 9379/2023)** constatou-se:

- O imóvel supracitado possui área total de **2.127,50 m²**, sendo composto de:
- **Pav. Térreo:** 09 (nove) salas, 07 (sete) banheiros e 10 (dez) consultórios;
- **Pav. Superior:** 08 (oito) salas, 02 (dois) banheiros;
- **Anexo:** 01 (um) hall, 10 (dez) salas, 03 (três) banheiros e 01 (uma) área de serviço;
- Todas as esquadrias encontram-se em bom estado de conservação;
- Instalações hidrossanitárias e elétricas em bom estado de conservação;
- Telhado em bom estado de conservação.

Pavimento Térreo:

- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Copa/cozinha:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;

- **Banheiro 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 09:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 10:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação.

Pavimento Superior:

- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;



- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação.

Anexo:

- **Hall:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;
- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;

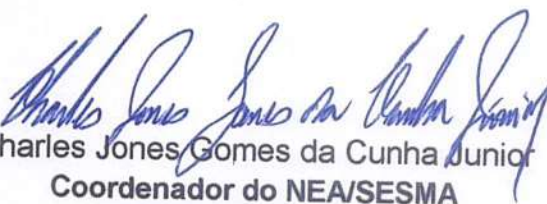
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 09:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 10:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Área de serviço:** piso de cimentado em regular estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação.



A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação, não apresentado patologias e problemas estruturais visíveis, além de possuir características necessárias para o funcionamento da unidade a ser instalado no local, como por exemplo: banheiros PcD e espaço para instalação de plataforma elevatória, esta última, devido o publico alvo da unidade serem pessoas com problemas de mobilidade e também porque alguns consultórios seriam instalados no pavimento superior. Desta forma, o imóvel configura-se apto a receber as futuras instalações da **CASA DO IDOSO**.

O valor do aluguel sugerido pelo proprietário foi de **R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**, enquanto que o valor definido segundo avaliação mercadológica realizada (PTAM) foi de **R\$55.397,15 (cinquenta e cinco mil trezentos e noventa e sete reais e quinze centavos)**, valor este praticado em mercado na região onde se localiza.

Atenciosamente,


Charles Jones Gomes da Cunha Junior
Coordenador do NEA/SESMA

Recibo de Engenharia e Arquitetura
SESMA