



0011

gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021 | 2024

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Leonardo Nunes Araújo, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU Regional sob nº A259022-0, atuante no âmbito de Arquiteto, e conforme determinado em contrato de prestação de serviços firmado entre o Técnico e a Prefeitura Tucumã-PA, apresenta seu parecer técnico conforme segue:

1 – Considerações Preliminares

1.1 – Finalidade

O presente documento, tem como objetivo principal realizar uma avaliação referente as condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais e análise de seu valor Locativo, para que a mesma possa atender aos interesses da Prefeitura Municipal de Tucumã, com os devidos esclarecimentos e justificativas das conclusões finais, e apresentar propostas que solucionem tais questões não resolvidas quando necessário.

Com a finalidade de relatar o estado de conservação em que se encontra o imóvel, relacionando: às estruturas de fundações, alvenarias, revestimentos em rebocos internos e externos, cobertura, piso, esquadrias, instalações elétricas, hidro-sanitárias e outras análises referentes às áreas comuns da Edificação.

Dados da proprietária do imóvel: Suely Frutuoso Araujo, brasileira, solteira, CPF sob nº 754.340.082-00 e RG sob nº 3563623 SSP/PA.

Endereço do Imóvel: Rua das Hortências, Qd. 15, Lt. 35, St. 006, nº 200, Bairro das Flores, CEP: 68385-000, TUCUMÃ-PA.

Conforme vistorias efetuadas in-loco, em 25 de Janeiro de 2023, visando com isso, levantar mais precisamente os dados consistentes da estrutura do imóvel em questão e tomar ciência das situações em que se encontra o imóvel até a data atual de celebração do contrato. Procederão aos baseados nesses fatos, para a celebração do contrato e funcionamento da referida edificação que atenderá as necessidades da Secretária de Educação, pois dessa forma deixa clara a vinculação total e potencial do contrato, com a gestão atual.



Do Imóvel:

A edificação térrea possui área de utilização de área 209,41 m², sendo 179,52 m² da edificação principal e 29,89 m² da edificação com banheiro, área de serviço e despensa. O terreno possui área 673,53 m², restando 464,12 m² de área livre.

- Imóvel com estrutura em alvenaria comum;
- Cobertura em telha cerâmica;
- Revestimento em piso cerâmico;
- As repartições são em alvenaria de bloco cerâmico;
- Forro de madeira nos ambientes internos.

Imagens detalhadas das áreas internas e externas do imóvel, inclui as qualidades de cada cômodo do mesmo.

Relatório fotográfico do imóvel em questão:

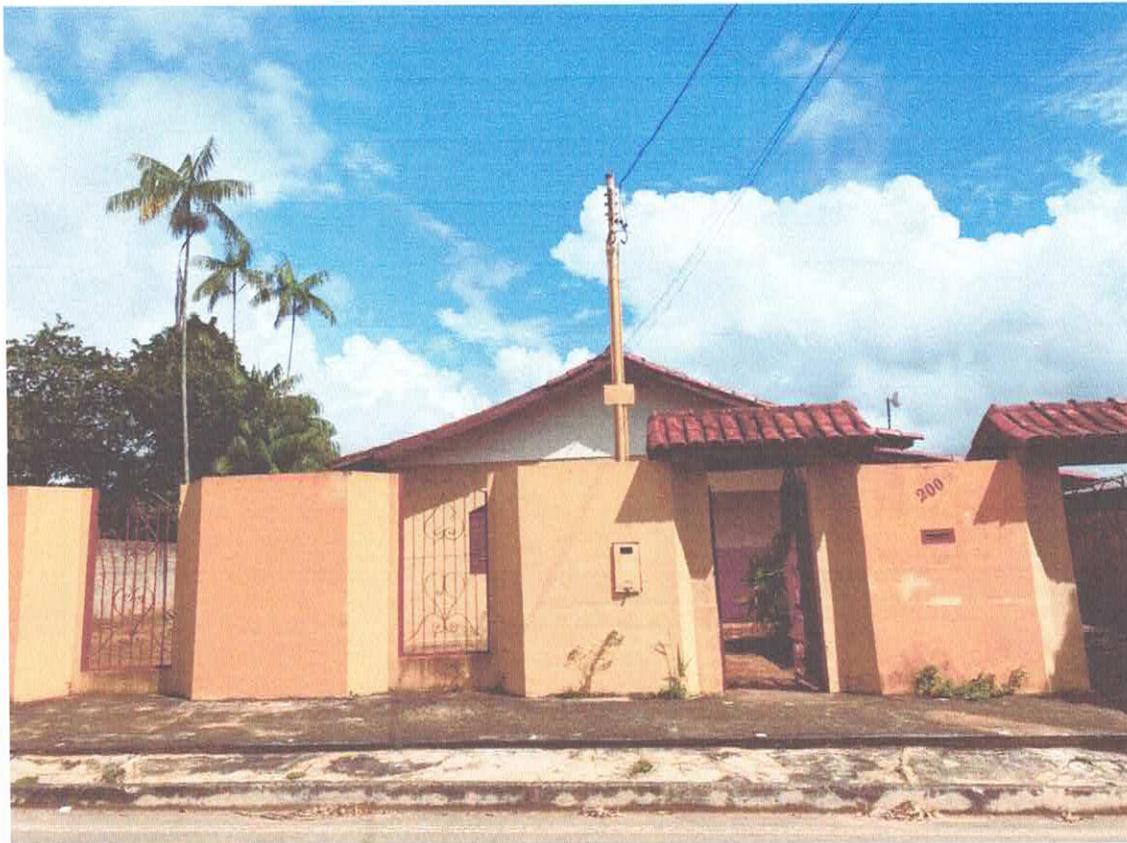


FOTO 01: ENTRADA PRINCIPAL.





FOTO 02: FACHADA PRINCIPAL.

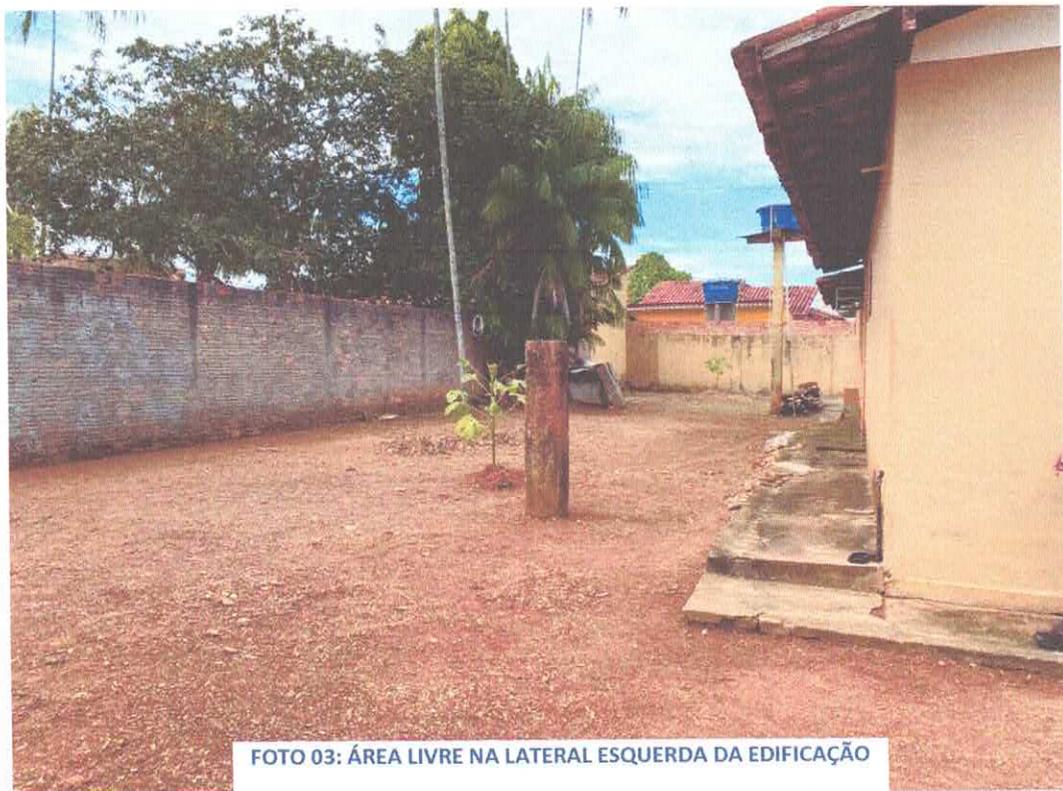


FOTO 03: ÁREA LIVRE NA LATERAL ESQUERDA DA EDIFICAÇÃO





FOTO 04: FACHADA ÁREA DE SERVIÇO



0015

gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021/2024



FOTO 05: SALA 02



FOTO 06: VARANDA.

24



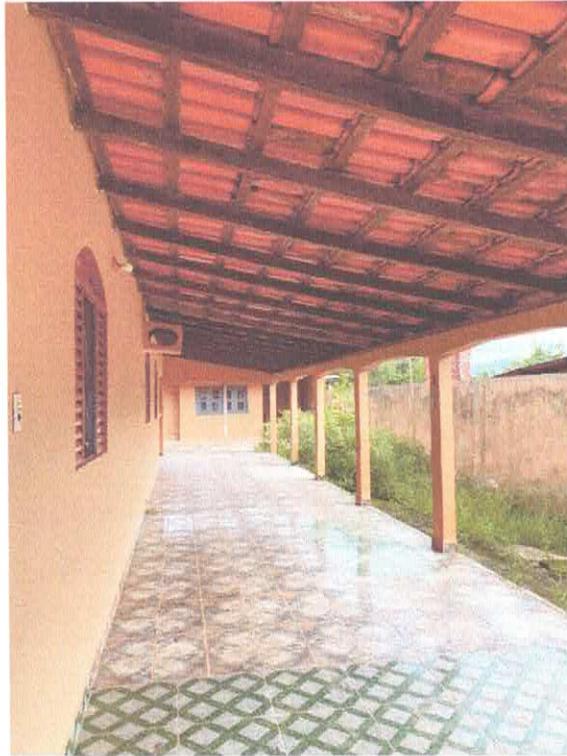


FOTO 07: VARANDA.



FOTO 08: COZINHA.



0017

gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021 | 2024

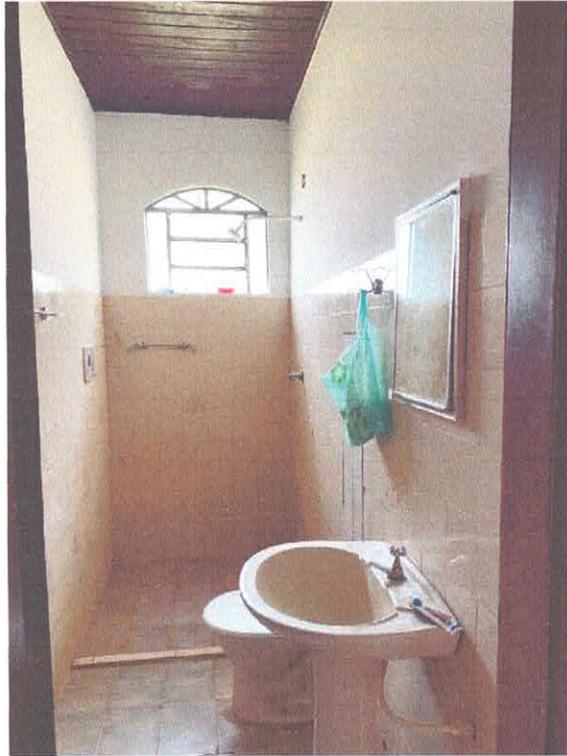


FOTO 09: BANHEIRO SOCIAL INTERNO.

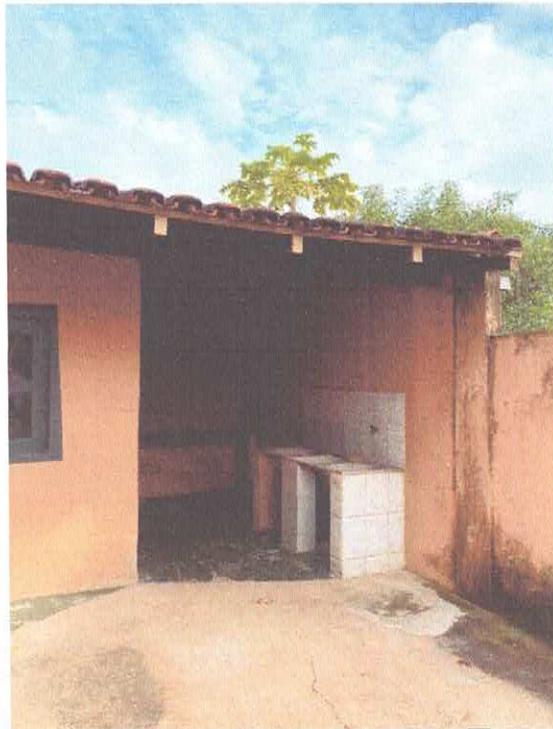


FOTO 10: ÁREA DE SERVIÇO.

24





FOTO 11: SALA.



FOTO 12: DETALHE DO PORTA SALA 04.



24



FOTO 13: DETALHE DA FECHADURA DA SALA 02.



FOTO 14: COZINHA.





0020

R

gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021 | 2024



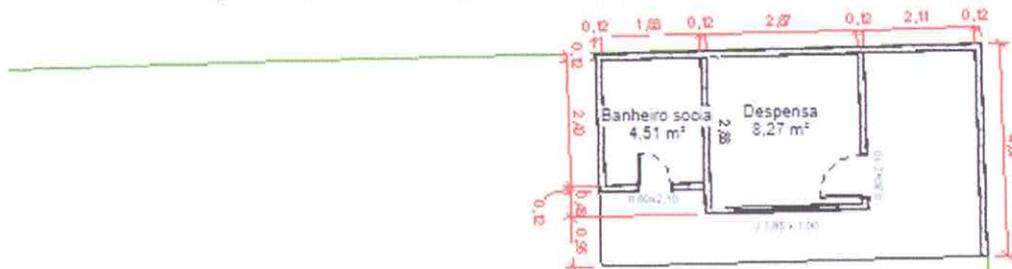
FOTO 15: DETALHE DAS CERAMICAS DA VARANDA.



Z

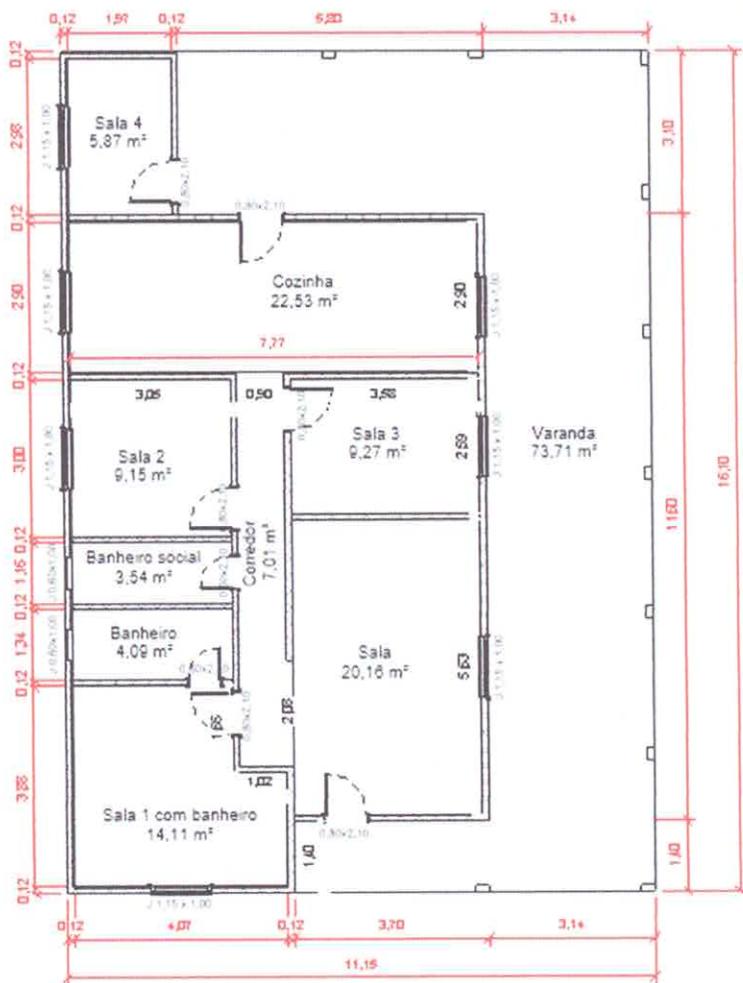


CROQUI DA PLANTA BAIXA DA ÁREA EDIFICADA



Croqui

Área residência= 179,52m²
Área do fundo= 29,89m²
Área construída total 209,41 m²



24



Além dos objetivos inerentes da avaliação do objeto e análise de seu valor locativo, se estará oferecendo soluções, quando houverem, para futuros problemas no prédio, visando a funcionalidade efetiva dos ambientes utilizados e também propor melhorias no que diz respeito a linha tendente dos pontos pleiteados por este parecer técnico.

Primeiramente, é constatado que a edificação em questão, neste caso o Imóvel atende as necessidades exigidas pelo município.

Pela visita técnica realizada no local, foi constatada algumas deteriorações, porém que não afetam na estrutura do mesmo. Como demonstra em algumas fotos, pode se verificar o piso cerâmico da varanda e banheiro externo quebradas e algumas portas com as fechaduras estragadas, mas nada que impeça o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.

No que diz a respeito ao valor locativo do Imóvel em questão, é de conhecimento que muitas são as variantes incidentes no valor final do mesmo, entre elas, localização, padrão da edificação, tamanho, idade, entre outros. Para o cálculo do intervalo de valores praticados das edificações neste município, se utilizará o chamado método de comparação direto e, portanto, se utilizará um custo médio de até 10,98 R\$/m² (Dez reais e noventa e oito centavos por metro quadrado) (10,98 x 209,41). Logo para o imóvel em questão o custo de locação aceitável será de até R\$ 2.300,00 (Dois mil e trezentos reais) estando dentro da medida praticada na localidade.

1.2 - Conclusões e Considerações Finais

Pela vistoria realizada “in-loco” e mediante aos estudos das condições de uso da referida edificação e demais análises realizadas, conclui-se e propõe-se:



- A princípio o imóvel atende as necessidades, sem ressalva, visto que é notória a capacidade de espaços previstos para atendimento nas normativas determinadas pelo programa e cronograma disponibilizado pela gestão. Com a necessidade na locação do imóvel pela localização do mesmo no grau de importância do equilíbrio social e exposição da logística de atendimento;
- No que se refere ao valor de locação proposto para este imóvel, conclui-se que o mesmo é aceitável e justo, dentro dos padrões praticados nesta cidade;
- Desta forma ficam concretizadas as argumentações e posições apresentadas por este documento, devendo ser seguido à risca pelos responsáveis a realizar a locação.

1.3 – Encerramento

Este signatário apresenta o presente parecer concluído, constando de 10 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 necessário.

O presente relato encaminha para a Secretaria Municipal de Educação e da Administração, para que tome ciência do presente parecer técnico de perícia de engenharia e de providências locatória.

TUCUMÃ-PA, 26 de Janeiro de 2023.

LEONARDO NUNES ARAÚJO
CAU: A259022-0 PA
ARQUITETO E URBANISTA