

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA 014/2025

1. **SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Assistência Social de São Francisco do Pará –PA.

2. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, com o objetivo de estimar valor a ser pago com aluguel, para que a Prefeitura Municipal possa utilizá-lo, de forma provisória, como Sede do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS da Vila de Jambú-Açú, em São Francisco do Pará -PA.

3. **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Travessa Nova Olinda, Nº 80 A, Bairro Novo, Jambú-Açú, CEP: 68.748-000 em São Francisco do Pará/PA.

4. **PROPRIETÁRIO:** José Luiz Pereira de Lima, CPF: 327.942.822-04.

5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO:** Travessa Nova Olinda, s/n, Bairro Novo, Vila de Jambu - Açú, CEP: 68.748-000 em São Francisco do Pará/PA.

6. **DATA DA VISTORIA:** 11 de julho de 2025.

7. **DADOS DO IMÓVEL VISTORIADO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:**

- **Área do Terreno:** 235,00 m²;
- **Área Construída:** 150,58 m²;
- **Implantação:** O terreno do imóvel é de 10,00 m de frente, 23,50 m de comprimento pelo lado direito, 23,50 m de comprimento pelo lado esquerdo e 10,00 m de fundos, totalizando 290,00 m², com área construída de 150,58 m², possuindo 09 ambientes: 01 circulação frontal/ hall de entrada, 01 recepção/ sala de espera, 03 salas internas, 01 cozinha, 02 banheiros e 01 área de serviço. Possui um recuo de 3,00 m da via, e está acima do nível da rua;
- **Painel de fechamento:** Em alvenaria, rebocada e pintada e banheiros revestidos com cerâmica até o forro. Apresenta pontos de umidade a serem tratados;
- **Cobertura:** Estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas. Apresenta bom estado de conservação;
- **Esquadria:** Portões frontais em chapa metálica tubular e grade de metalon, porta do acesso principal em vidro temperado, portas dos ambientes internos em madeira, janelas e balancins em vidro, porta externa da cozinha em madeira e grade de ferro nas janelas e porta externa da cozinha. Necessita de algumas correções;
- **Estrutura:** Em concreto, não possuindo nenhuma patologia aparente. Apresenta bom estado de conservação;
- **Instalação Elétrica:** As instalações elétricas necessitam de algumas correções;
- **Instalação Hidráulica:** As instalações hidráulicas necessitam de algumas correções;

- **Piso:** Piso cerâmico na parte interna da edificação e piso cimentado grosso na área externa. *Necessita de algumas correções no piso cerâmico;*
- **Forro:** Forro em PVC, exceto na circulação frontal e na área de serviço, as quais não possuem forro.

8. ANÁLISE TÉCNICA:

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que do ponto de vista estrutural, o imóvel apresenta elementos construtivos dentro da normalidade e não apresenta fissuras, trincas ou rachaduras, no entanto, foram evidenciados alguns elementos que necessitam de correção antes da utilização do imóvel como unidade do CRAS, tais como: retirada de infiltração na parte inferior das paredes; troca da porta externa da cozinha; revitalização das portas internas em madeira compensada; troca do vidro liso da janela da sala/recepção, que está quebrado; fixação de algumas caixas de tomadas que estão soltas; correção da pressão de água na torneira do banheiro central, que se apresenta insuficiente; troca das torneiras da pia da cozinha e do tanque; troca do revestimento cerâmico do piso da cozinha, que se encontra descolado; conforme registro fotográfico anexo.

Para tanto, o imóvel possui uma ótima localização, distante 531 m da unidade de saúde onde sedia, provisoriamente, os serviços do CRAS, além de apresentar fácil acesso aos usuários.

9. VALOR PARA LOCAÇÃO:

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, área construída e o valor locativo da região, estimamos que o valor a ser pago poderá ser até **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)**.

Declaro ainda que sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta preço compatível com a realidade mercadológica do município e região;
4. Apresenta boas condições de segurança, habitabilidade e higiene;
5. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
6. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
7. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;
8. Não se trata de área situada em faixas “non edificandi”, em conformidade com a lei de uso e ocupação do solo vigente.



Documento assinado digitalmente
JANUSA MERLEM DOS SANTOS LOPES
Data: 21/07/2025 11:16:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

São Francisco do Pará, 11 de julho de 2025.

Janusa Mérlem dos Santos Lopes
Engenheira Civil – CREA 21222 D/PA
Secretaria Municipal de Infraestrutura

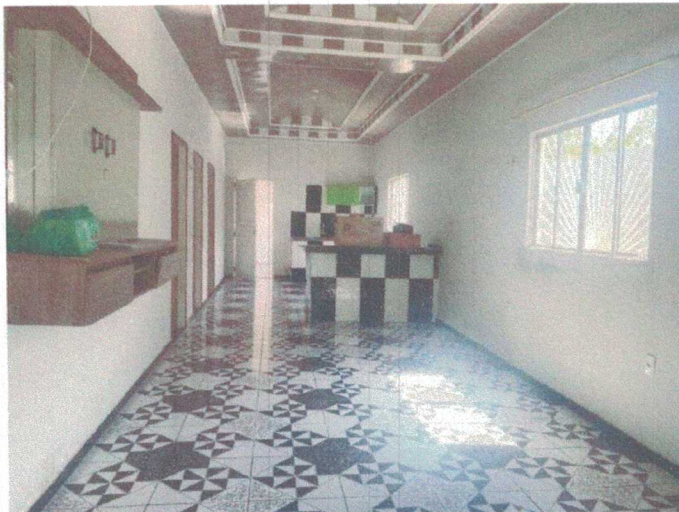
REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO
PRÉDIO PARA ATENDIMENTO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS DA VILA DE JAMBÚ-AÇU



Portão de acesso.



Fachada e circulação frontal.



Recepção/Sala de espera.



Cozinha.



Sala 01.



Sala 02.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO
PRÉDIO PARA ATENDIMENTO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS DA VILA DE JAMBU-AÇU



Sala 03.



Área de serviço.



Banheiro 01



Banheiro 02.

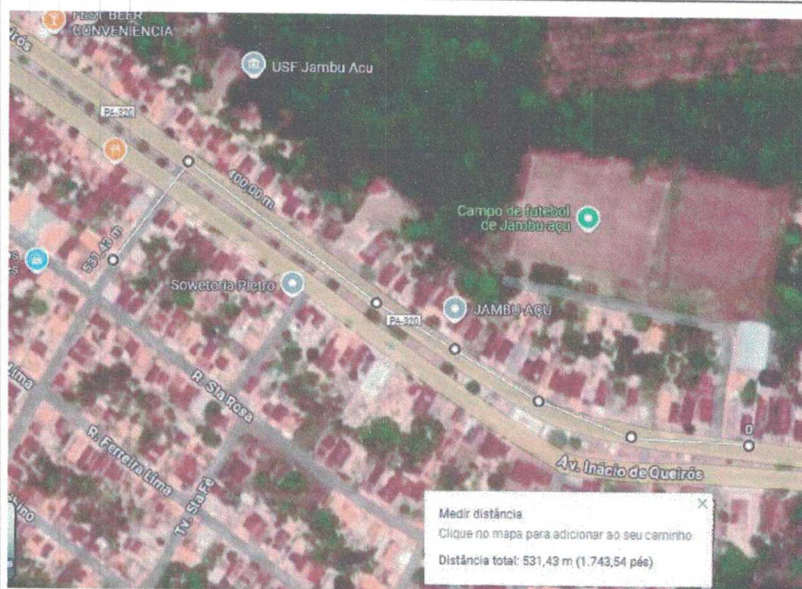


Detalhe (esquadrias danificadas).



Detalhe(elétrica e hidráulica danificadas).

REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO
PRÉDIO PARA ATENDIMENTO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS DA VILA DE JAMBU-ACU



Distância do atual ponto de atendimento (UBS).