



LAUDO TÉCNICO

Castanhal (PA), 28 de Maio de 2019

1. OBJETIVO

- 1.1. Este laudo tem como objetivo atestar a habitabilidade para renovação de contrato da edificação que abriga o CEAPA – Centro de Atendimento à Pessoa com Autismo.
- 1.2. A visita foi realizada no dia 27/05/2020

2. DADOS

- 2.1. O estabelecimento é localizado na Alameda 1º de Maio, nº 1063 – Bairro Pirapora – Castanhal/PA.
- 2.2. O terreno tem, aproximadamente, 51,79m x 12,56m, totalizando uma área de 650,48 m², conforme dados retirados do Cadastro Técnico Multifinalitário de Castanhal.

3. AMBIENTES

- 3.1. Edificação do tipo “casa térrea”, contendo os seguintes ambientes na edificação principal: Varanda coberta (entrada), circulação, sala da administração, copa/cozinha, banheiro, 02 salas de atendimento (sendo uma delas com banheiro), sala de vivência infantil, área coberta aos fundos da edificação com banheiro.

3. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

3.1. Cobertura

- 3.1.1. A cobertura é composta por estrutura em madeira e telhamento em cerâmica (Imagem 06), foram identificados pontos de infiltração na edificação, principalmente na sala de vivência infantil e na área aos fundos (Imagem 23). Segundo relatos de funcionários, é comum a presença de material granular fino, com coloração escura proveniente do forro/telhado. Este é um material característico da presença de cupim se alimentando do madeiramento da cobertura ou de morcegos habitando o forro da edificação, na visita não possível avaliar este material visto que o mesmo já havia sido limpo pela manhã.

3.2. Paredes Internas e Externas

- 3.2.1. As paredes são em alvenaria de tijolos cerâmicos, e divisórias do tipo divilux/naval. As paredes apresentam como acabamento pintura nas áreas secas e cerâmicas nas áreas molhadas (banheiros e cozinha). A cor predominante das cerâmicas é bege e a cor das pinturas predominantemente é branca nas áreas internas e nas áreas externas apresentam o padrão de cores da Prefeitura Municipal de Castanhal.

3.3. Banheiros

- 3.3.1. Os banheiros contêm todos os equipamentos necessários para seu funcionamento, incluindo vaso sanitário, chuveiro, lavatório, torneira e box em acrílico. No banheiro presente dentro da sala de atendimento o lavatório encontra-se danificado.

3.4. Portas Internas

- 3.4.1. As portas são em madeira e do tipo divisória, sendo sua maioria de abrir, todas contendo fechaduras e alizares. Todas em bom estado de conservação.

3.5. Portões Externos

- 3.5.1. A edificação conta com 2 portões externos, todos metálicos e pintados. Sendo 1 portão para entrada de pessoas e 1 portão para entrada de veículos (Imagem 05).

LAUDO TÉCNICO – Página 1 de 7





3.6. Piso

3.6.1. O piso é cerâmico, apresentando cores e texturas diversificadas, em bom estado de conservação. Entretanto na área externa, mais especificamente na escada de acesso é possível identificar que o piso cerâmico encontra-se danificado, apresentando risco de acidente (cortes) aos ocupantes da edificação.

3.7. Teto

3.7.1. O forro é predominantemente em PVC e na sala da administração é em laje regularizada e pintada.

3.8. Iluminação

3.8.1. As áreas apresentam boa iluminação e ventilação natural, sendo todos os cômodos dotados de ventilação natural.

3.9. Instalações Elétricas

3.9.1. Todos os ambientes contêm luminárias de teto, bem como interruptores e tomadas. As luzes dos ambientes foram testadas.

3.10. Instalações Hidráulicas

3.10.1. Todos os lavatórios dos banheiros foram testados, sendo verificado que a edificação é dotada de água em quantidade e pressão adequadas. Conforme relatos dos funcionários, quando chove identifica-se um odor proveniente dos banheiros, devendo ser avaliado se está havendo um refluxo do efluente sanitário para dentro dos banheiros (Imagem 17).

3.11. Janelas

3.11.1. As janelas são predominantemente de abrir em madeira e vidro, sendo a janela do banheiro geral e a janela da cozinha em alumínio e vidro.

3.12. Abastecimento de água

3.12.1. A edificação é dotada de caixa d'água elevada em concreto (Imagem 22).

3.13. Fossa

3.13. A edificação conta com uma fossa séptica para atender o esgoto.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

4.1. A edificação apresenta boa localização e bom estado de conservação. Tendo cômodos amplos e fornecendo conforto aos seus ocupantes. A edificação precisa passar por manutenção, principalmente no que diz respeito ao telhamento para sanar as infiltrações e a presença de material granular proveniente do forro. A fossa e as instalações sanitárias também devem ser revisadas para identificar o motivo do mau cheiro nos banheiros em dias de chuva.

4.2. Esta análise não se deteve ao mérito do valor de mercado do aluguel do referido imóvel.

ANA JULIA COSTA
DA
SILVA:01630155209

Assinado de forma digital por ANA
JULIA COSTA DA SILVA:01630155209
Dados: 2020.05.28 12:36:06 -03'00'

Ana Julia Costa

Eng^a Civil – CREA 151669057-5
Secretaria de Planejamento e Gestão
Prefeitura Municipal de Castanhal

MORGANA AZEVEDO
BENEVINUTO:786866
87253

Assinado de forma digital por
MORGANA AZEVEDO
BENEVINUTO:78686687253
Dados: 2020.05.28 12:52:42
-03'00'

Morgana Azevedo Benevinuto

Secretária Municipal de Planejamento e Gestão
Dec n° 036/2019





ANEXO

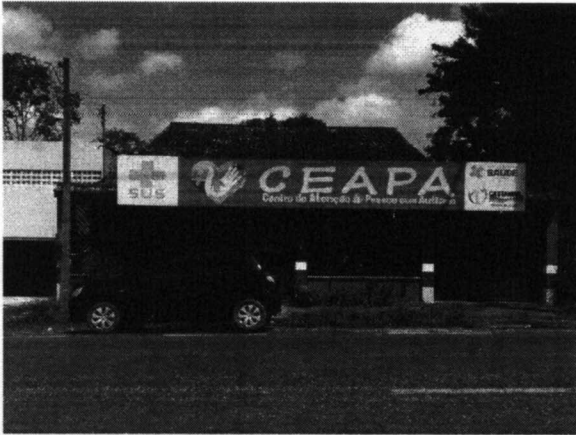


Imagem 01 – Fachada



Imagem 02 – Entrada

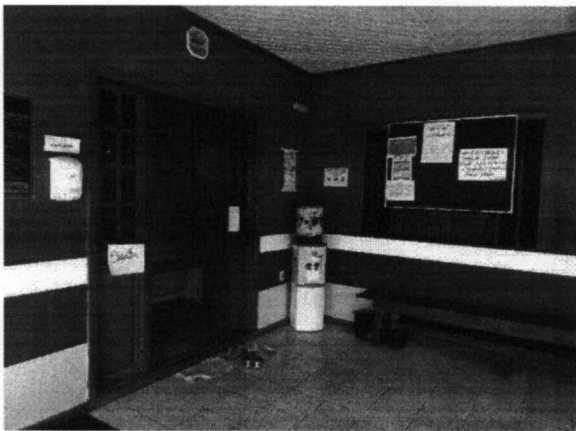


Imagem 03 – Entrada



Imagem 04 – Entrada



Imagem 05 – Portão externo p/ carros



Imagem 06 – Cobertura



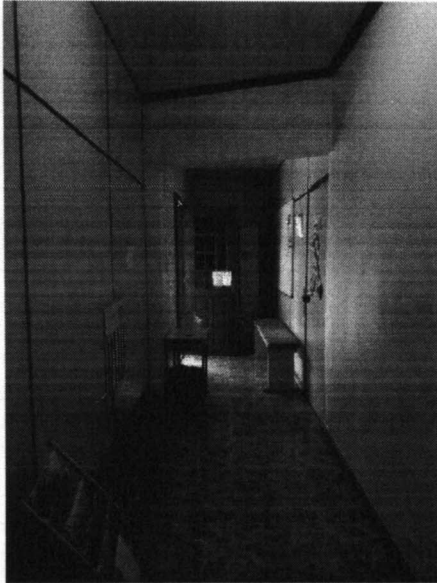


Imagem 07 – Circulação

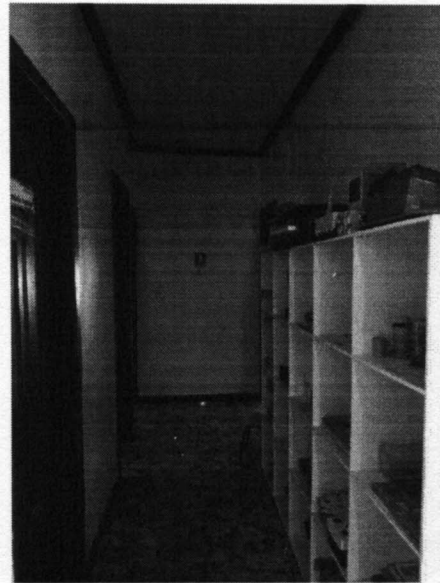


Imagem 08 – Circulação

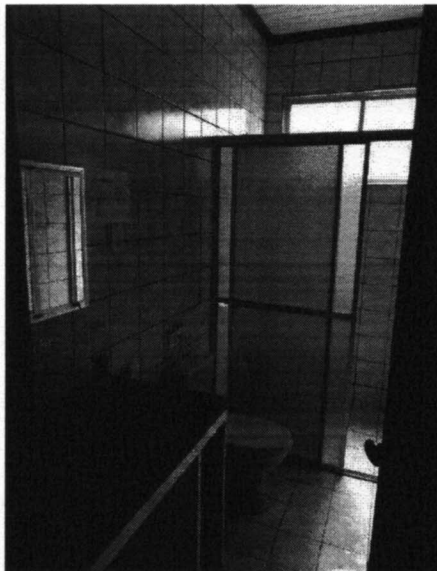


Imagem 09 – Banheiro



Imagem 10 – Banheiro





Imagem 11 – Sala da Administração

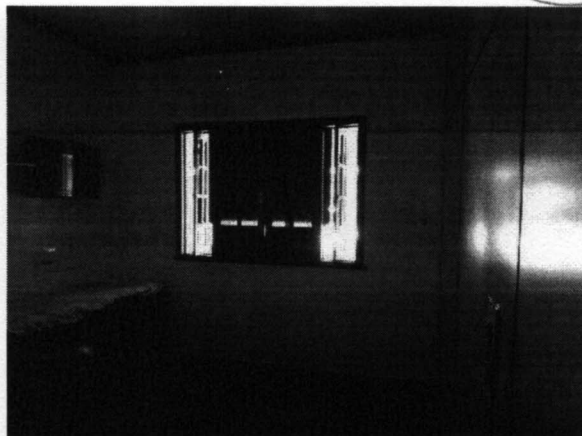


Imagem 12 – Sala de Atendimento



Imagem 13 – Copa

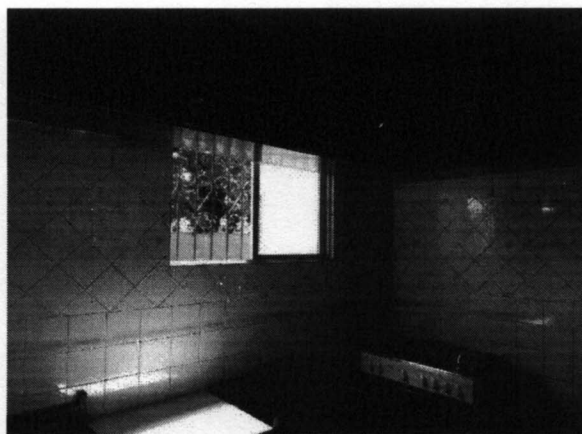


Imagem 14 – Copa



Imagem 15 – Vivência Infantil



Imagem 16 – Atendimento





Imagem 17 – Banheiro do atendimento



Imagem 18 – Banheiro do atendimento



Imagem 19 – Área nos fundos da edificação

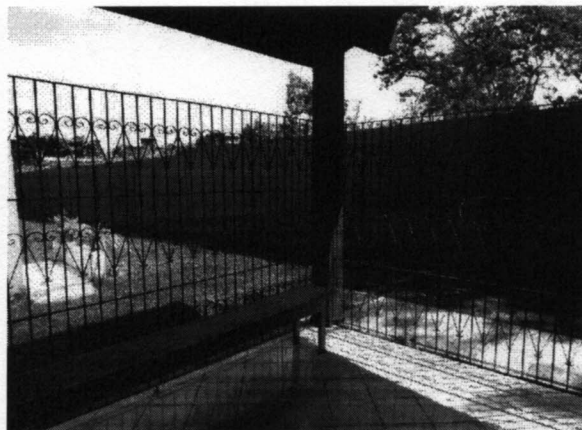


Imagem 20 – Área nos fundos da edificação



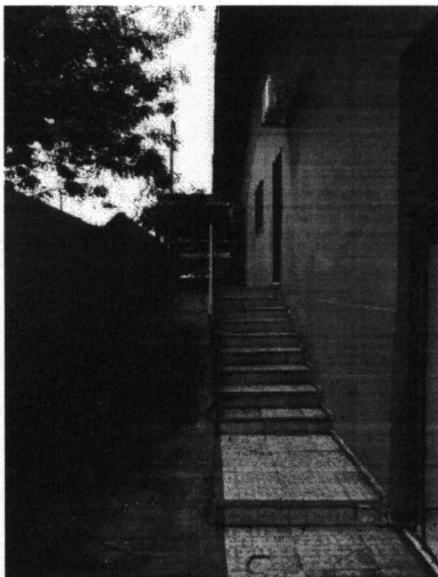


Imagem 21 – Área de acesso lateral



Imagem 22 – Caixa d'água



Imagem 23 – Infiltração na área dos fundos da edificação



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Residência em um pavimento localizada na Travessa 1º de Maio, 1063, Bairro Pirapora – Castanhal/PA.

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual de aluguel da benfeitoria do referido imóvel. A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 02 de junho de 2020 e presenciou a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias ao laudo.

Características da Região: Trata-se de uma região composta por residências, prédios comerciais de padrão alto e médio, com comércio de âmbito local como farmácias, bancos, supermercados, postos de gasolina, lojas de autopeças, hospitais, praças, templos religiosos, empresas e padarias. O imóvel concentra os maiores índices de ocupação e crescimento urbano.

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, iluminação pública, água encanada, asfalto, serviços de internet e telefonia.

Características da Construção: Trata-se de uma construção em alvenaria em ótimo estado de conservação.


CONCLUSÃO

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de aluguel é de:

R\$ 3.355,00.

(três mil trezentos e cinquenta e cinco reais)

(Válido até junho de 2021)



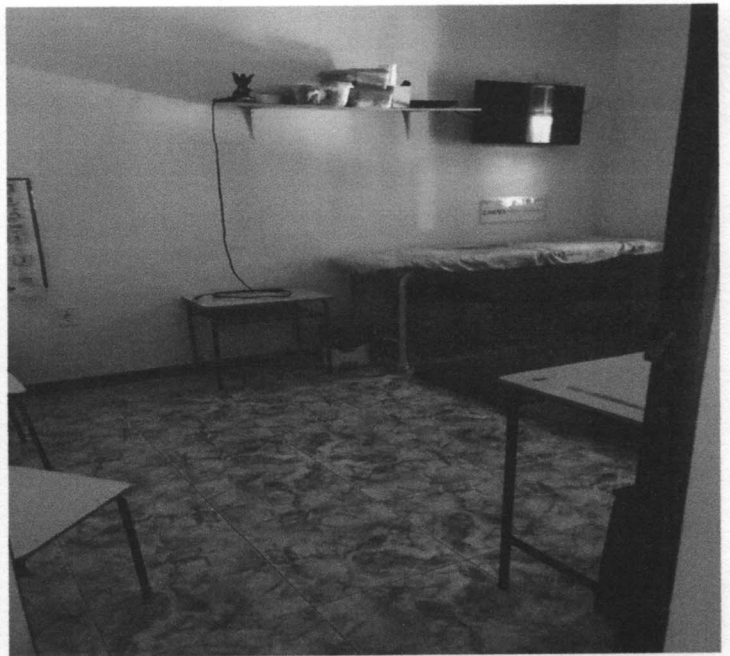
Rivando da Silva Alves
Aux. Coord. de Terras Patrimoniais
Secretaria Municipal de Habitação
Prefeitura Municipal de Castanhal
05-06-2020

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rivando da Silva Alves
Rivando da Silva Alves
Aux. Coord. de Terras Patrimoniais
Secretaria Municipal de Habitação
Secretaria Municipal de Castanhal
05-06-2020





Rivando
 Rivando da Silva Alves
 Aux. Coord. de Terras Patrimoniais
 Secretaria Municipal de Habitação
 Prefeitura Municipal de Castanhal
 05-06-2020

