

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Laudo Técnico de Vistoria, elaborado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras Transporte e Urbanismo, situada na Av. Brasil, nº 2333, Núcleo Urbano, nesta cidade e comarca de Redenção, neste ato representado pelo Técnico em Edificações Sr. Tiago Fernandes Azevedo, registrado no CFT sob. Nº 955.070.352-53 - PA. Vistoria realizada no dia 11 de fevereiro de 2022 às 9:00h.

OBJETIVO DO LAUDO:

- 1 - Análise da real situação da estrutura física do imóvel localizado na Rua 02 Quadra 107 Lote 38, Setor Park dos Buritis III, Redenção-PA.
- 2 - Indicar modificações ou adaptações a serem realizadas para melhorar o acesso e uso do imóvel no tocante as normas regulamentadoras em ambientes de uso Público.

1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel está situado a na Avenida Joaquim Alves de Freitas / antiga Robson Gurjão Esquina com Rua 02 Quadra 107 Lote 38, Setor Park dos Buritis III conforme é possível observar na imagem abaixo:

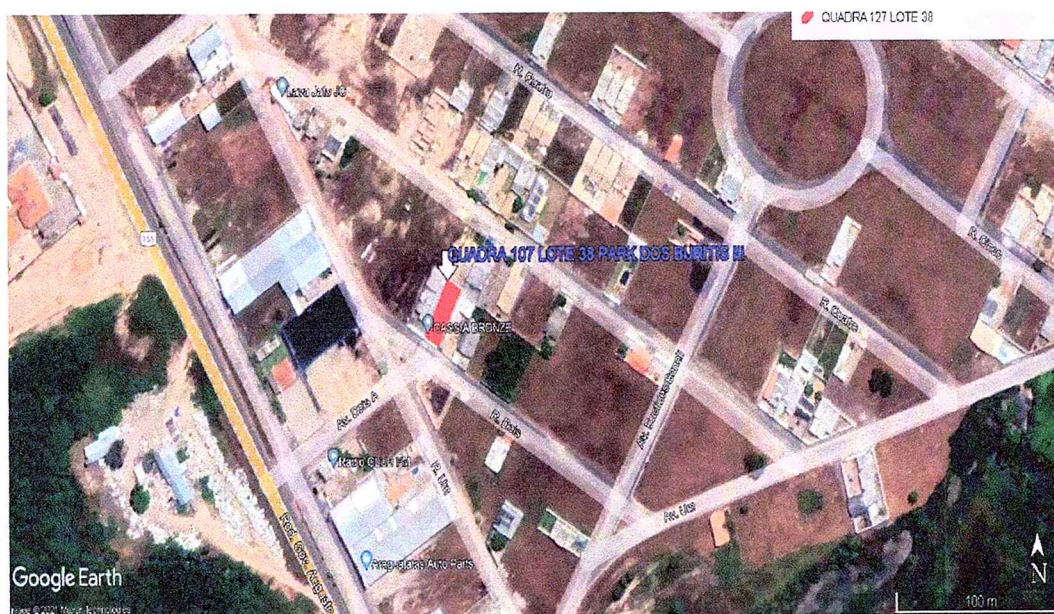


Figura 01 - Localização com uso de Imagem Satélite - Fonte: Google Earth.

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2. Relatório Fotográfico

2.1 – Vistas externas.



Figura 02 – Vista Frontal



Figura 03 – Vista Lateral



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2.2 – Passeio Público e Acesso externo.



Figura 04 – Passeio Público com necessidade de adaptações para acesso a cadeirantes



Figura 05 – Passeio Público com necessidade de adaptações para acesso a cadeirantes



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2.3 – Acessos Internos



Figura 06 – Acessos Internos.



Figura 07 – Acessos Internos com necessidade de reparos.



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2.4 – Banheiros

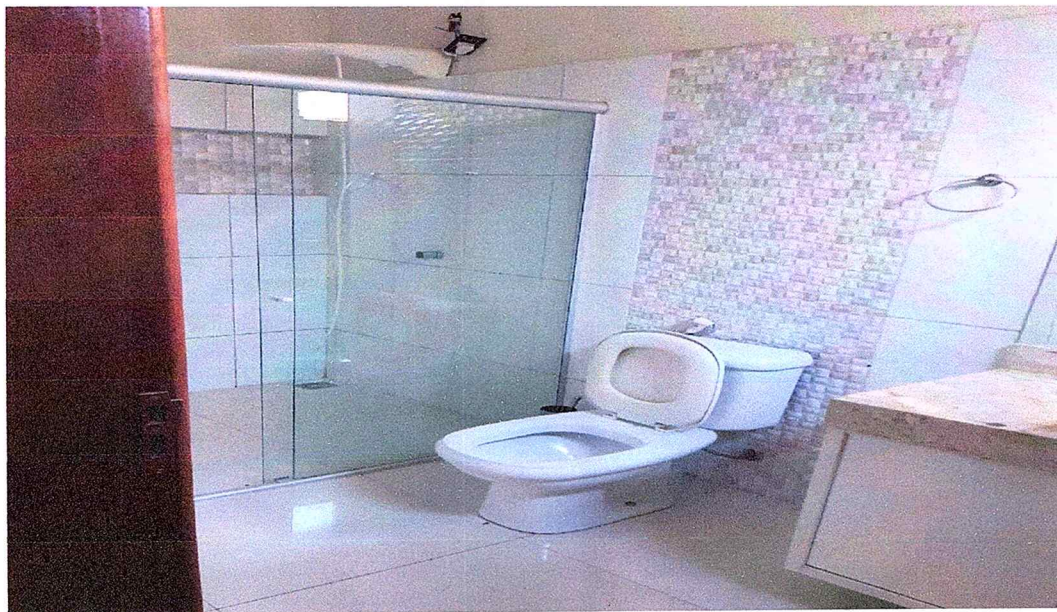


Figura 08 – Banheiros internos



Figura 09 – Banheiros internos

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2.5 – Revestimento.



Figura 10 – Paredes



Figura 11 – Paredes



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA



Figura 12 – Paredes

2.6 – Forro.

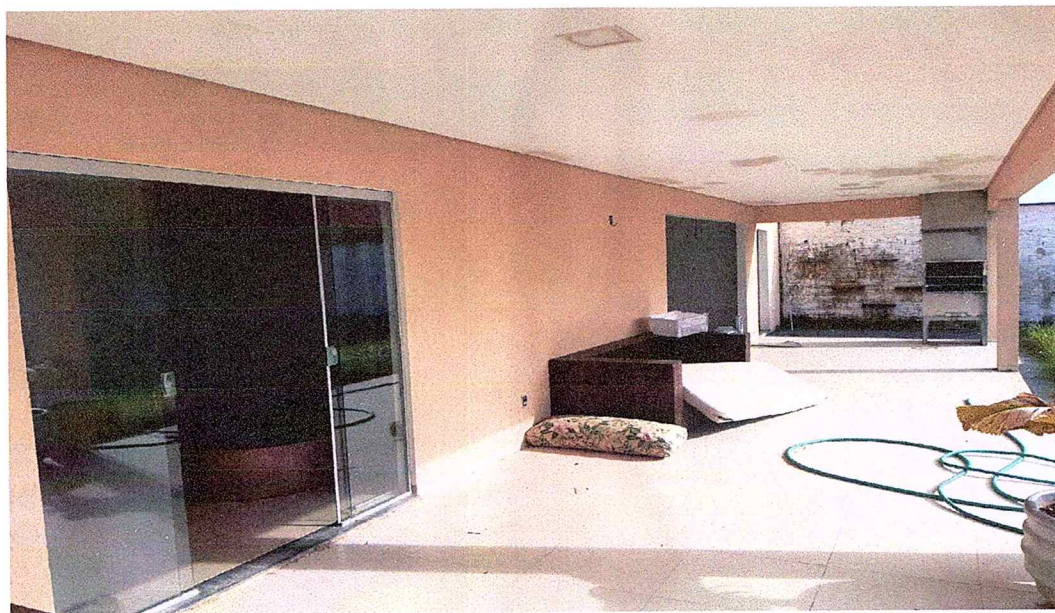


Figura 13 – Forro



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA



Figura 14 – Forro

2.7 – Fachada



Figura 15 – Vista Lateral

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

2.8 – Poço de água/abastecimento



Figura 16 – poço sem uso

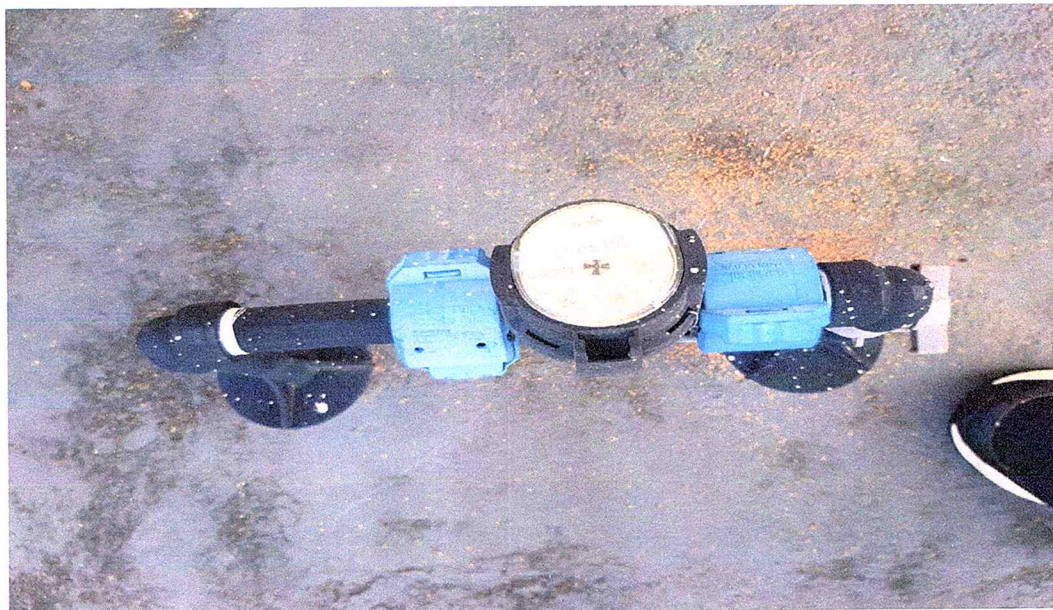


Figura 16 – hidrômetro p/ uso do imóvel

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

3 - Análise da Edificação

3.1 Alvenaria e Revestimentos

Alvenaria e fechamento de um modo geral encontram-se em boas condições de uso, sem patologias aparentes, infiltrações, danos nos telhados. Caso necessário terá que ser feito uma vistoria mais próxima das estruturas para identificar relatar melhor.

3.2 Cobertura

Visualmente a cobertura está em boas condições de uso e sem patologias, alguns locais.

3.3 Forro

Encontra-se em boas condições de uso, foi identificado que passou por reformas recentemente. Caso necessário terá que fazer alguns reparos com passar do tempo.

3.4 Pisos

Piso com acabamento em porcelanato em todos os ambientes, encontra-se em boas condições de uso.

3.5 Acessibilidade

As áreas de qualquer espaço ou edificação de uso público ou coletivo devem ser servidas de uma ou mais rotas acessíveis. A rota acessível é um trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos e internos de espaços e edificações, e que pode ser utilizada de forma autônoma e segura por todas as pessoas. A rota acessível externa incorpora estacionamentos, calçadas, faixas de travessias de pedestres (elevadas ou não), rampas, escadas, passarelas e outros elementos da circulação. Observa-se a necessidade de adaptação dos acessos a edificação, obstáculos sobre o passeio acesso externo e Degraus no acesso.

3.6 Sinalização tátil e visual direcional.

A sinalização tátil e visual direcional no piso deve ser instalada no sentido do deslocamento das pessoas, quando da ausência ou descontinuidade de linha-guia identificável, em ambientes internos ou externos, para indicar caminhos preferenciais de circulação.

3.7 Desníveis

Desníveis de qualquer natureza devem ser evitados em rotas acessíveis. Eventuais desníveis no piso de até 5 mm dispensam tratamento especial. Desníveis superiores a 5 mm até 20 mm, quando inevitáveis, devem ser considerados como degraus, as soleiras das portas ou vãos de passagem que apresentem desníveis de até no máximo um degrau deve ter parte de sua extensão substituída por rampa com largura mínima de 0,90 m e com inclinação em função do desnível apresentado e atendendo aos parâmetros estabelecidos.

Em edificações existentes, quando a construção de rampas nas larguras indicadas ou a adaptação da largura das rampas for impraticável, as rampas podem ser executadas com largura mínima de 0,90m e com segmentos de no máximo 4,00 m de comprimento, medidos na sua projeção horizontal, a cada 50 m de percurso.

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

3.8 Sistema Elétrico

Deve possuir um sistema de aterramento que leve em consideração a equipotencialidade das massas metálicas expostas em uma instalação. Todos os sistemas devem atender a normas da ABNT NBR 13.534 e NBR 5410 e NBR 5419, no que diz respeito ao sistema de aterramento.

3.9 – Sistema Hidráulico e Sanitário

Hidráulico

Sistema Hidráulico não apresenta danos aparentes, indico que seja avaliado por um profissional (pedreiro), no sentido de identificar algum tipo de vazamento ou peças com necessidade de substituição.

Sanitários

Sistema Sanitário não apresenta danos aparentes, indico que seja avaliado por um profissional (pedreiro), no sentido de identificar algum tipo de vazamento ou peças com necessidade de substituição.

Há necessidade de adaptação de banheiro para uso público com acessibilidade para cadeirante, utilizando-se de barras de apoio, portas com abertura externa e larguras mínimas segundo normativas.

4 Instalações de Combate a Incêndio e Sinalização

Sistema destinado a clarear as áreas da edificação, específicas e previstas no projeto (por exemplo, halls, escadarias, subsolos, rotas de fuga e outros) no caso de interrupção do fornecimento de energia elétrica da concessionária. Este conjunto de componentes e equipamentos proporcionam iluminação adequada para direcionar e permitir a saída segura do público do interior dos edifícios, em caso de queda de energia elétrica, os sistemas de iluminação de emergência dos condomínios são de extrema importância, já que possibilitam, inclusive, que as equipes de salvamento entrem nos locais com alguma referência e iluminação de apoio.

4.1 Sistemas de Proteção por Extintores de Incêndio:

Se estabelece os requisitos exigíveis para edificação, seleção e instalação de extintores de incêndio portáteis e sobre rodas, em edificações e áreas de risco, para combate a princípio de incêndio. Extintores de incêndio são utilizados como primeira linha de ataque contra incêndio de tamanho limitado.

Conclusão

Diante disso, é possível observar que a edificação possui pontos que necessitam de reparos, substituição e adaptações de itens, para que possa ser utilizada para uso de alguma unidade pública.

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

Referências

Lei Federal nº 13.146/15, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa Com Deficiência)

ABNT NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

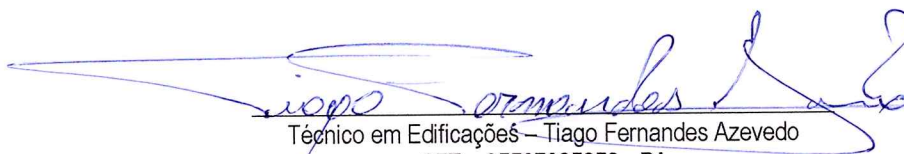
ABNT NBR 5410, Instalações elétricas de baixa tensão

ABNT NBR 9077, Saídas de emergência em edifícios

NBR 12693 - Sistemas de Proteção por Extintores de Incêndio

NBR 10898 - Sistemas de Iluminação de Emergência

Redenção-PA, 11 de fevereiro de 2022



Técnico em Edificações – Tiago Fernandes Azevedo
CFT – 95507035253 - PA
Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura Urbana

PARECER TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

1. Introdução

O presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Redenção, Estado do Pará.

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei n. 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução n. 1.066/2007 do Cofeci – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2. Objetivo

O objetivo deste **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** é determinar o valor locativo de mercado do imóvel descrito abaixo, para fins de renovação do contrato de locação.

3. Localização e características do imóvel

O imóvel objeto de perícia esta localizado na Rua 02(dois), quadra 107, Lote 38, Setor Park dos Buritis III, Redenção, Pará.



Vistoriamos o imóvel nesta data, e tivemos acesso ao Laudo Técnico de Vistoria elaborado pelo Engenheiro Civil Tiago Fernandes Azevedo, datado de 11.02.2022, através do qual se verifica, com detalhes, o estado atual do imóvel.

Alem da menção, permitimo-nos informar que no referido lote de 300 m2 foi edificada uma casa **nova**, com extensa área aberta, com churrasqueira, pergolado, duas suítes, um quarto, banheiro social, sala, cozinha com armários, piso porcelanato, área de serviço, depósito, jardim(área gramada). O Imóvel é todo murado e com portão eletrônico.

4. Metodologia e pesquisas

Foi possível obter diversas amostras para a determinação do valor locativo do imóvel objeto de avaliação, e assim utilizarmos do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O **Método Comparativo** identifica o valor do aluguel, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



5. Valor da Avaliação

Considerando as pesquisas realizadas, as características do imóvel, suas condições físicas e estruturais atuais, conforme Laudo Técnico em anexo, concluímos que o **VALOR LOCATIVO DA AVALIAÇÃO É DE R\$ 3.000,00(três mil reais).**

6. Encerramento

O presente parecer de avaliação é composto de 15 paginas, as quais são subscritas por mim Corretor de Imóveis, dando tudo como bom, firme e valioso.

Redenção, 16 de fevereiro de 2022


Sergio Luiz Santana
Creci n. 3120-Pará