



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Mayra Sousa Pinheiro, Engenheira Civil, registrado no CREA Regional sob nº 101609888-0, atuante no âmbito da Engenharia Civil, 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, revestimentos cerâmicos, coberturas, forro, piso cimentado das áreas externas, piso cerâmicos, esquadrias, instalações elétricas, hidro-sanitárias e outras análises referentes às áreas comuns da Edificação, cuja denominação é a área externa.

Imóvel de propriedade do Sr. Fernando Sousa da Silva, brasileiro, portador do CPF: 866.845.582-68 e identidade 5467027 PC/PA, Rodovia PA 279, Nº 01A, Setor 022, Quadra 11, Lote 379, Bairro 022-JK, CEP: 68385-000, TUCUMÃ-PA;

Conforme vistorias efetuadas in-loco, em 08 de Fevereiro de 2022, 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 o Samu – Serviço de Atendimento Móvel de Urgência, pois dessa forma deixa clara a vinculação total e potencial do contrato, com a gestão atual.

Do Imóvel:

- Fundação corrida simples;
- Imóvel em alvenaria de bloco cerâmico;
- Garagem em piso com cimento queimado, com cobertura de Telha galvalume;
- Dois pavimentos, sendo pavimento superior inacabado;
- Escada metálica;
- Cobertura em telhas galvalume e estrutura metálica;
- Rebocada e pintada interno e externo;

- Revestimento cerâmico: banheiro;
- Salão Principal, piso com cimento queimado, paredes pintadas, Forro em laje não rebocada;

A edificação consta de aproximadamente 250,00 (m²) metros quadrados de área térrea e 96,00 m² no nível superior; desta área do térreo, 115,00 m² são de garagem coberta.

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

Relatório fotográfico do imóvel em questão:



Figura 1 – Fachada



Figura 2 – Garagem coberta



Figura 3 – Fachada Lateral direita



Figura 4 – Garagem/fachada



Figura 5 – Área interna coberta com telha fibrocimento



Figura 6 – Salão principal



Figura 07 – Vista superior/escada



Figura 08 – Pavimento superior



Figura 09 – Pavimento superior



1.2 – Objetivos

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, não foi constatada nenhuma patologia ou deterioração do prédio, seja de ordem estrutural ou qualquer outra natureza, que impeça que o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.

Somente a área do pavimento superior que deve ser submetido a finalização da obra por questões de segurança, podendo ser adotado parede de vedação e/ou guarda corpo.

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 10,00 R\$/m² (dez reais por metro quadrado) para as construções com padrão de acabamento baixo ou médio. Logo para o imóvel em questão o custo de locação aceitável será de até R\$ 2.000,00 (Dois mil reais) estando dentro da medida praticada na localidade.

1.3 - 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;



- 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.

1.4 – Encerramento

Este signatário apresenta o presente parecer concluído, constando de 5 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 Saúde e da Administração, para que tome ciência do presente parecer técnico de perícia de engenharia e de providências licitatória.

TUCUMÃ-PA, 09 de Fevereiro de 2022.

MAYRA
SOUSA
PINHEIRO:957
51866215

Assinado de forma
digital por MAYRA
SOUSA
PINHEIRO:95751866215
Dados: 2022.02.11
10:19:03 -03'00'

Mayra Sousa Pinheiro
CREA 1016098880
Engenheira Civil