



## 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. Pedro Carlos Sampaio Domanski, brasileiro, casado, portador do CPF: 907.975.662-87 e identidade 393843671 SSP/SP, Av. Brasil, Setor 04, Quadra 07, Lote 682, Bairro Morumbi, CEP: 68385-000, TUCUMÃ-PA;

Conforme vistorias efetuadas in-loco, em 01 de Fevereiro 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 o TFD – Tratamento Fora de Domicílio, 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;
- Todos os ambientes em piso tipo cerâmica;



- Todos os ambientes com forro PVC;
- Rebocada e pintada interno e externo;
- Revestimento cerâmico: banheiro;
- Cobertura em telha fibrocimento.

A edificação consta de aproximadamente 259,00 (m<sup>2</sup>) metros quadrados de área construída e aproximadamente 380,00 m<sup>2</sup> de área de estacionamento.

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

Relatório fotográfico do imóvel em questão:



Foto 1 - Fachada



Foto 2 – Ar condicionado da recepção 01 aparentemente demonstra vazamento no dreno



Foto 3 - Recepção 01



Foto 4 – Recepção 01



Foto 5 – Banheiro PcD



Foto 6 – Lavabo



Foto 7 – Recepção 02



Foto 8 – Recepção 02



Foto 9 – Vazamento do telhado afetando a recepção 02



Foto 10 - Consultório





Foto 11 – Forro do consultório com defeito



Foto 12 - Almojarifado



Foto 13 - Cozinha



Foto 14 - Cozinha



Foto 15 –Área de serviço



Foto 16 – Banheiro dos funcionários

SP





S. 00016

gente que  
**CUIDA**  
da gente!

**GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de  
**TUCUMÃ**  
ADM 2021 | 2024



Foto 17 – Pátio aos fundos



Foto 18 – Área coberta dos fundos



Foto 19 – Fachada posterior



Foto 20 – Fachada lateral esquerda (Rua Piquiá)



Foto 21 - Acesso para estacionamento interno

AP



## 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.

Em visita realizada in loco, não foi constatada nenhuma patologia que seja de ordem estrutural. Porém, há necessidade de pequenos reparos internos, os quais não apresentam impedimentos para a utilização do espaço.

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 13,24 R\$/m<sup>2</sup> (dez reais por metro quadrado) para as construções com padrão de acabamento baixo ou médio e para área não edificável com destinação para estacionamento com custo médio de 1,50 R\$/m<sup>2</sup>. Logo para o imóvel em questão o custo de locação aceitável será de até R\$ 4.000,00 (Quatro 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 realizara locação.

#### 1.4 – Encerramento

Este signatário apresenta o presente parecer concluído, constando de 7 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 o Fundo Municipal de Saúde, para que tome ciência do presente parecer técnico de perícia de engenharia e de providências licitatória.

TUCUMÃ-PA, 01 de Fevereiro de 2023.

Mayra Sousa Pinheiro  
CREA 101609888-0  
Engenheira civil

