

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

### **PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA**

*Leonardo Nunes Araújo, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU Regional sob nº A259022-0, atuante no âmbito de Arquiteto, 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, cobertura, piso, esquadrias, instalações elétricas, hidro-sanitárias e outras análises referentes às áreas comuns da Edificação.

**Imóvel de responsabilidade atual da empresa: TD CONSULTORIA ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA LTDA, CNPJ: 46.264.179/0001-95**  
**Endereço do Imóvel: Rua do Café, Nº: 101, Bairro: Morumbi, CEP: 68385-000, TUCUMÃ-PA.**

Conforme vistorias efetuadas in-loco, em 30 de Janeiro 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 as necessidades da Secretária de Educação, pois dessa forma deixa clara a vinculação total e potencial do contrato, com a gestão atual.

Do Imóvel:

A edificação possui três pavimentos: Térreo, Primeiro e Segundo pavimento, com área utilizada Total de 1.072,15 m<sup>2</sup>, sendo 512,92 edificada e 559,23 de pátio interno.

- Imóvel com estrutura em alvenaria comum;
- Cobertura em telhas de fibro-cimento;



- Revestimento em piso cerâmico;
- As repartições é em alvenaria de bloco cerâmico;
- Sistema de iluminação
- Forro em PVC:

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

Relatório fotográfico do imóvel em questão:



FOTO 01: FACHADA PRINCIPAL.



FOTO 02: ENTRADA PRINCIPAL.

24





gente que  
**CUIDA**  
da gente!

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

00020  
Prefeitura de  
**TUCUMÃ**  
ACM 2021 | 2024



FOTO 03: CORREDOR DE ACESSO PRINCIPAL



FOTO 04: SECRETÁRIA



FOTO 05: SALA DE AULA.



FOTO 06: SALA DE AULA.

74



RODOVIA PA 279, SETOR INDUSTRIAL, CEP: 68.385-000, TUCUMÃ-PA. 3  
E-MAIL: INFRAESTRUTURA-PMT@OUTLOOK.COM

51



00021

gente que  
**CUIDA**  
da gente!

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

Prefeitura de  
**TUCUMÃ**  
ADM 2021 | 2024



FOTO 07: SALA DE AULA.



FOTO 08: SALA DE AULA.



FOTO 09: ÁREA PARA DUAS SALAS DE AULA.



FOTO 10: ÁREA PARA DUAS SALAS DE AULA.

74



RODOVIA PA 279, SETOR INDUSTRIAL, CEP: 68.385-000, TUCUMÃ-PA. 4  
E-MAIL: INFRAESTRUTURA-PMT@OUTLOOK.COM

52



FOTO 11: W.C MASCULINO



FOTO 12: W.C FEMININO

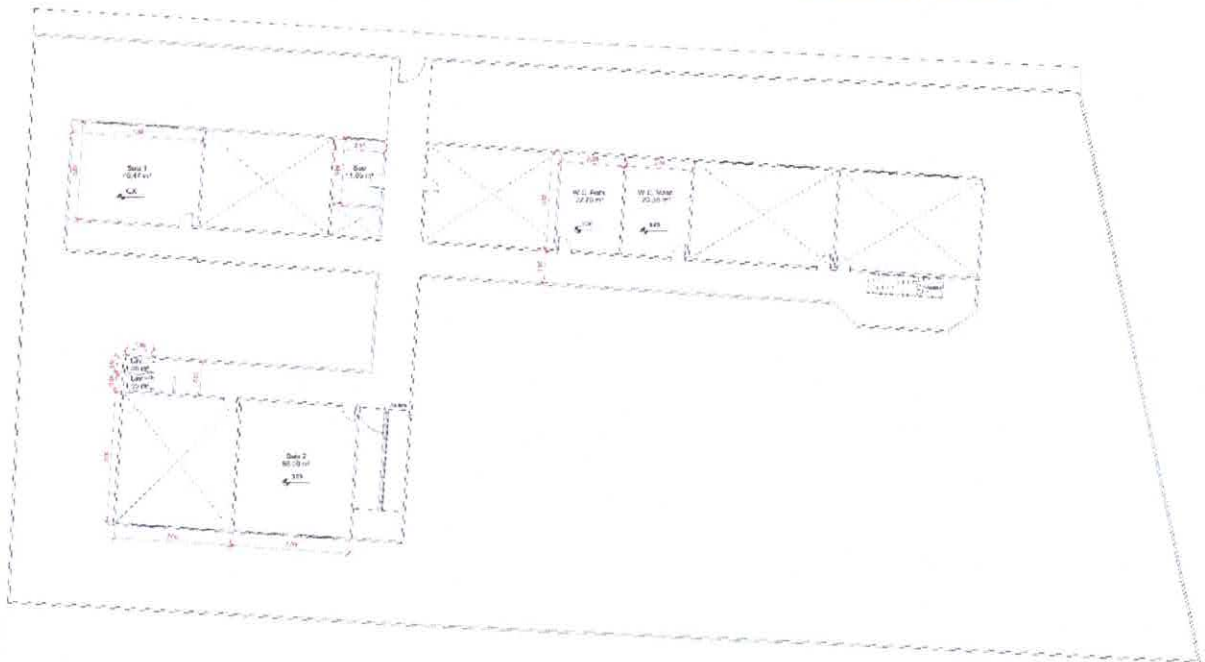


FOTO 13: TÉRREO.

24





n.º, 00023

gente que  
**CUIDA**  
da gente!

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

Prefeitura de  
**TUCUMÃ**  
ADM 2021 | 2024

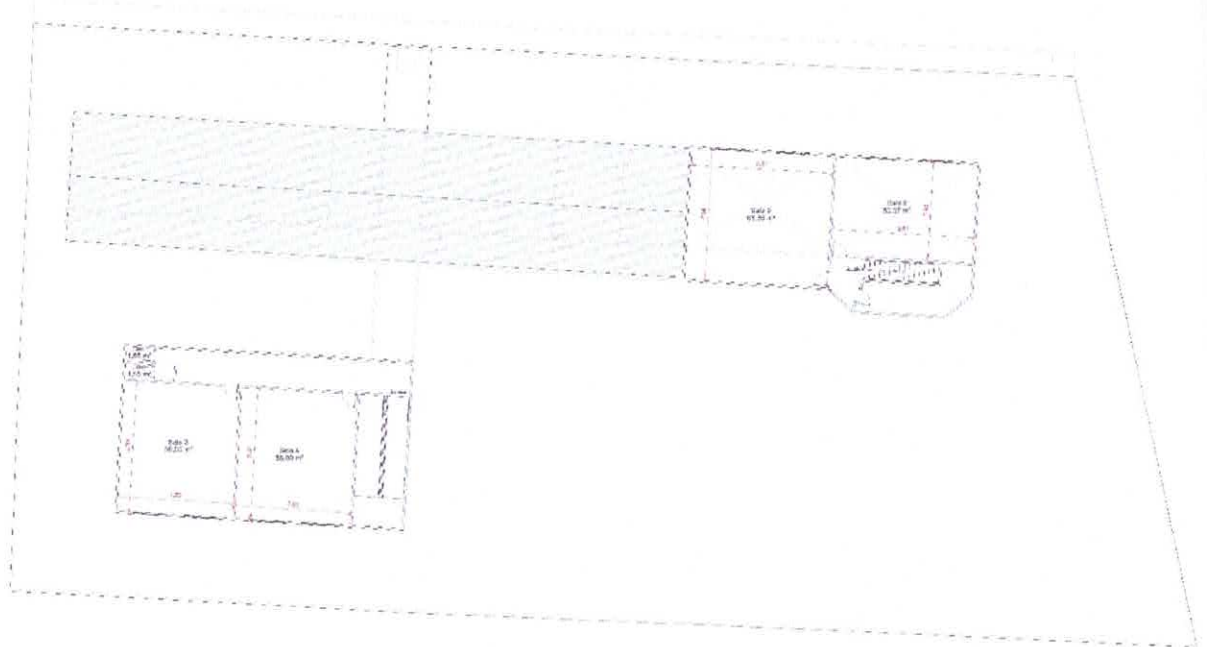


FOTO 14: 1º PAVIMENTO.

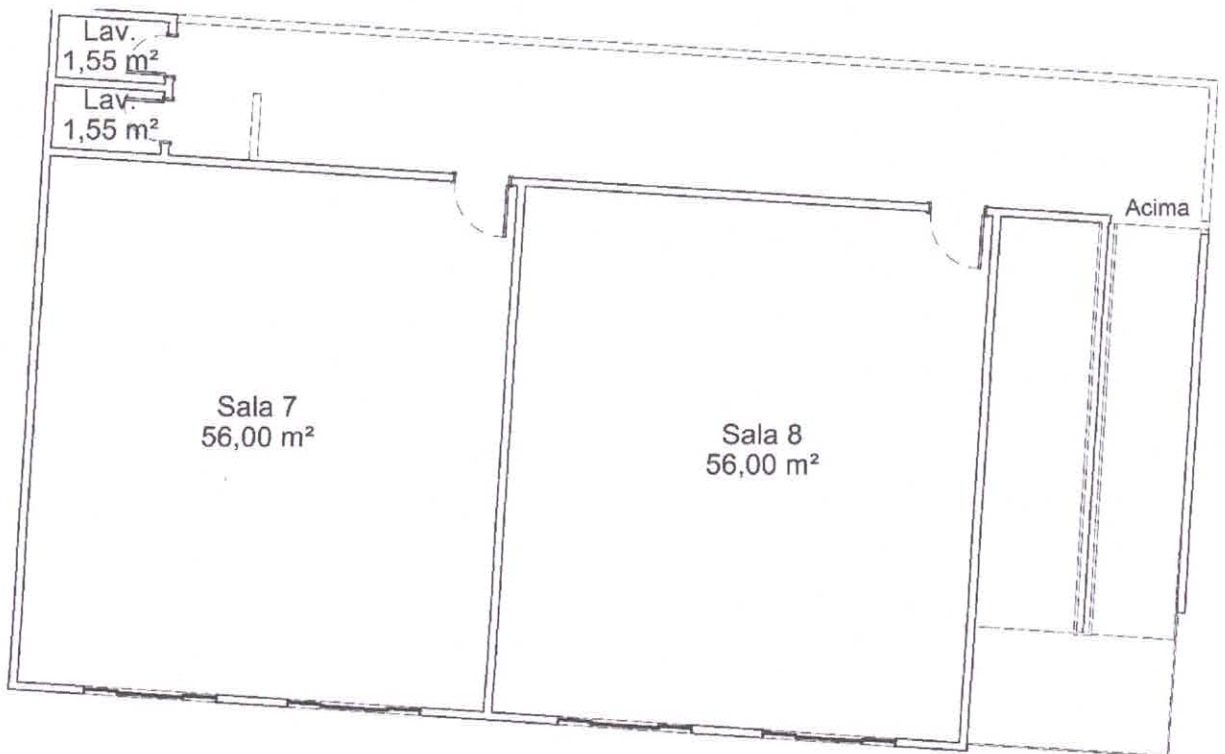


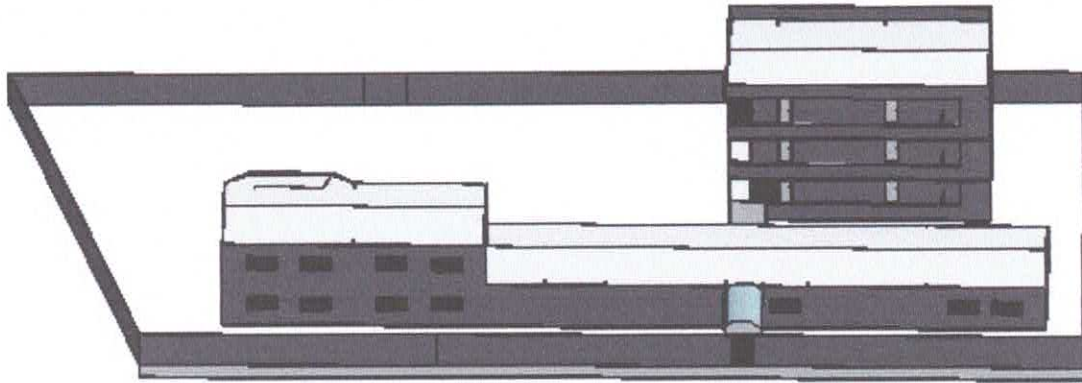
FOTO 15: 2º PAVIMENTO.

6



RODOVIA PA 279, SETOR INDUSTRIAL, CEP: 68.385-000, TUCUMÃ-PA.  
E-MAIL: INFRAESTRUTURA-PMT@OUTLOOK.COM

54


*PERSPECTIVA DO EDIFÍCIO LOCADO.*

## 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 que seja de ordem estrutural ou de qualquer outra natureza, que impeça que o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.

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 23,00 R\$/m<sup>2</sup> ( Vinte e três reais o metro quadrado ) ( 23 x 512,92 ) para as áreas edificadas e 4,00 R\$/m<sup>2</sup> ( Quatro reais o metro quadrado ) ( 4 x 559,23 ) para áreas não edificadas . Logo para o imóvel em questão o custo de locação aceitável será de até R\$

24 7



14.034,08 ( Quatorze mil e trinta e quatro reais e oito centavos ) 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, sem ressalva, visto que é notória a capacidade de espaços previstos para atendimento nas normativas determinadas pelo programa e cronograma disponibilizado pela gestão. Com a necessidade na locação do imóvel pela localização do mesmo no grau de importância do equilíbrio social e exposição da logística de atendimento;
- 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 8 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 Educação e da Administração, para que tome ciência do presente parecer técnico de perícia de engenharia e de providências locatória.

TUCUMÃ-PA, 30 de Janeiro de 2023.

LEONARDO NUNES ARAÚJO  
CAU: A259022-0 PA  
AQUITETO E URBANISMO