

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Isabel Cristina Teixeira de Souza Almeida, Engenheira Civil, registrado no CREA Regional sob nº 151877921-2, 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, apresentados no prédio na qual está locado a Câmara Municipal de Tucumã, 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.

Conforme vistorias efetuadas in-loco, em 25 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 a CÂMARA MUNICIPAL DE TUCUMÃ, pois dessa forma deixa clara a vinculação total e potencial do contrato, com a gestão atual.

Do Imóvel:

Imóvel de propriedade da Sr. Adaires Alves de Abreu Languinotti, portadora do CPF: 761.833.512-53, localizado na Avenida Belém, Nº 1353, Quadra 016, Lote 510, Setor 06 Bairro das Flores, CEP: 68385-000, TUCUMÃ-PA.

Edificação possui dois pavimentos, com área construída com aproximadamente 913,40 m², situada no Lote 00510 com área de 825,64 m². Sendo que, será locado o pavimento térreo por um todo, com dimensões 30,07 m x 14,14 m, totalizando em **425,26 m²**, e a área coberta para estacionamento com dimensões de 10,40 m x 6,03 m, totalizando em **62,71 m²** e o pavimento Superior será locado parte dele, com dimensões 17,27 m x 14,14 m, totalizando em **244,20 m²**, somando em **732,11 m²**, área que será locada.



No lote 0047, com área de 434,02m², aos fundos da edificação será usado como estacionamento, fazendo parte da locação.

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 Principal da Edificação

OBS: ENTRADA PRICIPAL DO IMÓVEL.





gente que
CUIDA
da gente!

GOVERNO MUNICIPAL DE TUCUMÃ
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA

Prefeitura de
TUCUMÃ
ADM 2021 | 2024



Figura 2: Recepção do Imóvel, entrada Principal.



Figura 3: Sala de Atendimento.



Figura 4: Auditório Central.



Figura 5: Auditório Central.



Figura 6: Auditório Central.



Figura 5: Lateral da Edificação.



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



Figura 6: Fachada Posterior da Edificação.



Figura 9: Varanda, pavimento Superior da edificação.



Figura 10: Cobertura externa para Estacionamento.



Figura 8: Pavimento Superior, entrada para as salas.



Figura 7: Corredor de acesso as salas do pavimento Superior.



Figura 9: Piso em granitina no Pavimento Térreo.

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.

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\$ 12.000,00 (doze 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, conforme Planta Baixa em anexo I, 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 6 folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, sendo a última folha como anexo, colocando-se à disposição para quaisquer” esclarecimentos adicionais que se fizerem necessário.

TUCUMÃ-PA, 25 de janeiro de 2023.

Isabel Cristina T. S. Almeida
CREA 151877921-2 PA
Engenheira Civil

