



1/10

000029

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

**PARECER OPINATIVO AVALIATÓRIO
MERCADOLÓGICO DE VALOR LOCATIVO**

Propriá-Sergipe, 06 de março de 2023.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

IMÓVEL: Imóvel com um Pavimento
PROPRIETÁRIO: Antônio Olímpio dos Santos Filho
CPF: 345.286.015-91
ENDEREÇO: Rua Dom José Vicente Távora, nº 165
BAIRRO: Centro
CIDADE: Propriá-SE
CEP: 49.900-000

1- INTRODUÇÃO

O presente Parecer de Vistoria Opinativo Avaliatório Mercadológico de Valor Locativo foi solicitado pela SEMAS – Secretaria Municipal de Assistência Social. Este parecer tem por base fundamentada da Norma de Manutenção em Edificações NBR 5674, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o imóvel, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação, especialmente a estrutura e instalações elétricas e hidrossanitárias. Neste contexto, a ANOMALIA representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto que a FALHA diz respeito à manutenção, operação e uso do imóvel.

2- DA VISTORIA

A vistoria técnica nas dependências do imóvel foi realizada no dia 03 de março de 2023, pela parte da manhã.

Responsável Técnico: Carlos Rogério Andrade Lima Júnior – CREA/SE: 271858227-8.

3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado por um pavimento onde funciona a CASA LAR - Secretaria Municipal de Assistência Social.

O imóvel contém: uma garagem ampla, duas salas de recepção, uma circulação, uma cozinha, uma lavanderia, uma varanda, três quartos e dois banheiros. O imóvel possui ainda uma área livre.

A entrada principal do imóvel encontra-se ao nível da rua, nela consta uma porta de ferro e um portão (garagem) de ferro com pintura, acesso revestido de contrapiso que leva ao imóvel.

O pavimento está subdividido com paredes de alvenaria com elevação de bloco cerâmico, revestida de reboco e pintura do tipo látex. A cobertura foi executada com telhas cerâmicas, madeiramento/telha. O imóvel possui revestimento

**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA****SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO**

argamassado em sua totalidade, apresentando ainda revestimento cerâmico na cozinha e banheiros. O piso do imóvel é em cerâmica com o mesmo padrão de acabamento, o piso da área livre e da varanda frontal é em contra piso. Sua fachada frontal possui revestimento em reboco e pintura do tipo látex.

4 METODOLOGIA**4.1 Critérios Utilizado**

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando a mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

5 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Os seguintes sistemas construtivos do Imóvel foram inspecionados em seus elementos aparentes:

Estrutura: Fundação, Viga, Pilar/ Cintamentos
Vedação e Alvenaria: Revestimento e Fachadas
Instalações Elétricas
Instalações Hidrossanitárias
Cobertura: Telhado/ Forro
Esquadrias
Piso

5.1 Estruturas: Fundação, Viga, Pilar/ Cintamentos

Todo sistema de estrutura na data da visita (vistoria) não apresentou nenhum tipo de patologia/ anomalia, ou seja, não foi constatado nenhum tipo de recalque ou problema referente a algum dano sofrido pela estrutura.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

5.2 Vedação e Alvenaria: Revestimento e Fachadas

Toda fachada e alvenaria do imóvel encontra-se em bom estado de conservação não apresentando nenhum tipo de anomalia, ou seja, alvenaria sem a presença de fissuras, trincas ou rachaduras. O revestimento interno (reboco, cerâmica e pintura) apresenta-se em bom estado, apenas alguns pontos localizados foram detectada presença de umidade na alvenaria, decorrente das águas pluviais. Sendo assim este sistema necessita apenas de pintura.

5.3 Instalações Elétricas

Todas as instalações elétricas (tomadas, interruptores, bocais e entrada de energia) do imóvel encontram-se em perfeito estado de funcionamento, toda parte elétrica encontra-se embutida. Alguns interruptores e o quadro de distribuição encontram-se sem a caixa(tampa) de proteção.

5.4 Instalações Hidrossanitárias

Todo sistema Hidrossanitário (torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias, caixa d'água e vasos sanitários) do imóvel encontram-se em perfeito estado de funcionamento, não apresentando nenhum entupimento na rede sanitária.

5.5 Coberturas: Telhado/ Forro

Toda cobertura existente é composta por madeiramento e telha cerâmica, e o forro de gesso e em madeira. Não possível inspecionar e fotografar a cobertura pela dificuldade de acesso.

5.6 Esquadrias

As esquadrias do imóvel apresentam-se em perfeito estado de manutenção, necessitando apenas de alguns reparos de manutenção, não caracterizando nenhum tipo de risco a sua habitabilidade.

5.7 Piso

O piso do imóvel encontra-se em bom estado de uso e conservação. O piso da parte interna é em cerâmica.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

Obs.: Todo sistema citado acima poderá ser apreciado através das fotos que se encontram em anexo a seguir:

6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

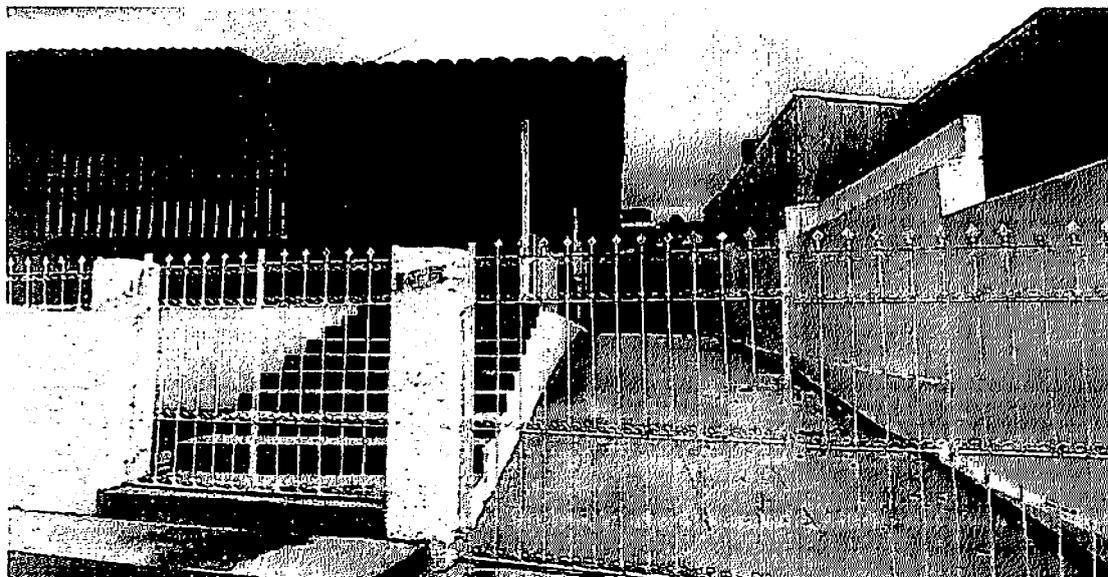


Foto 01: Fachada frontal do Imóvel e Garagem



Foto 02: Área externa da entrada esquadrias nas janelas.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

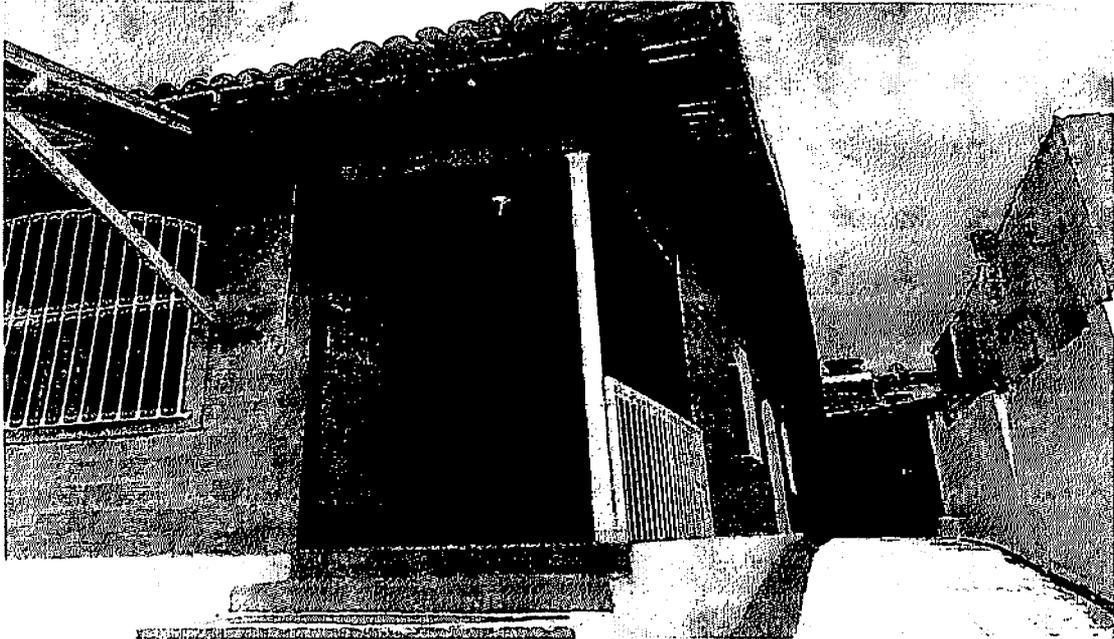


Foto 03: Acesso a área interna cobertura em madeiramento e telha cerâmica.



Foto 04: Sala de recepção com esquadrias de madeira, forro em gesso e piso cerâmico.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO



Foto 05: Quarto em ótimo estado de conservação.



Foto 06: Banheiro em bom estado de manutenção, parte elétrica e hidráulica perfeito funcionamento.



000036

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO



Foto 07: Cozinha com forro em madeira, esquadrias e piso cerâmico em bom estado.



Foto 08: WC em perfeito estado de funcionamento.



9/10

000037

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO



Foto 09: Área externa com lavanderia.

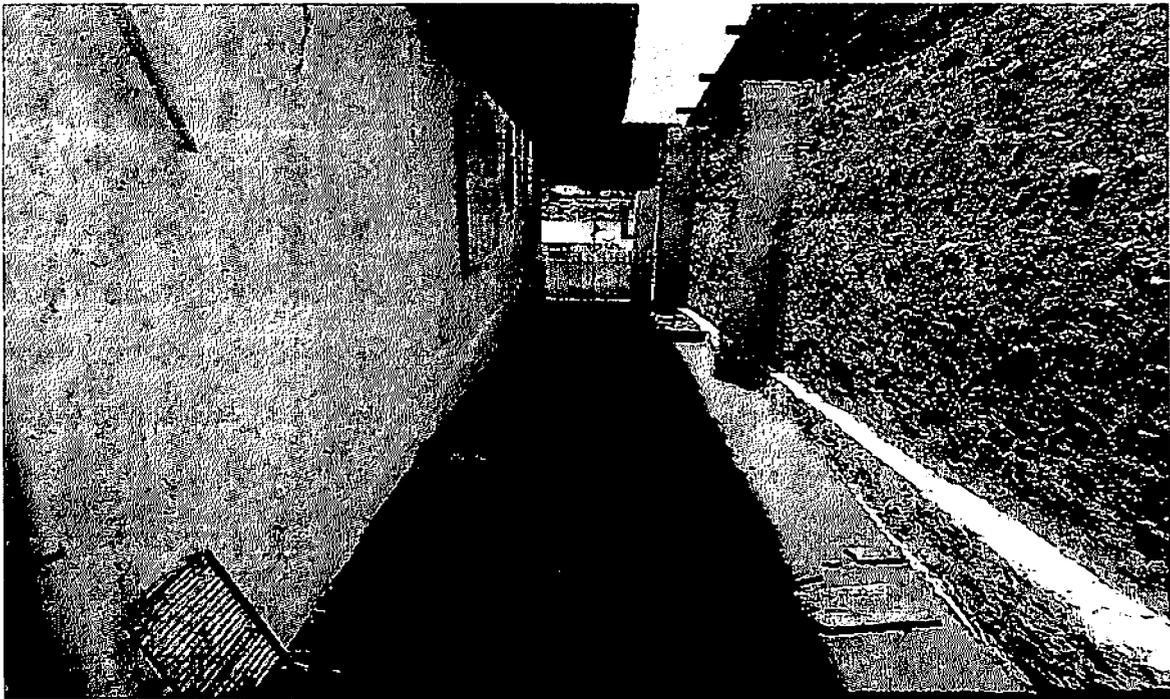


Foto 10: Área lateral aberta com grade de ferro.



DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO

7 AVALIAÇÃO

Concluo assim que, os valores de mercado indicaram que o valor médio locativo do imóvel objeto deste parecer é: **\$ 2.000,00 (dois mil reais)**.

8 CONCLUSÃO

Após vistoria e diante dos fatos expostos o imóvel encontra-se sem problemas de estabilidade em perfeito funcionamento.

Sendo assim, o imóvel encontra-se apto para ser habitado, apesar da necessidade de manutenção simples, detalhes que não comprometem a estabilidade do imóvel, atendendo as necessidades pleiteadas pela SEMAS – Secretaria Municipal de Assistência Social deste município, dotado de infraestrutura básica (água potável, pavimentação, iluminação, etc.).

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Vistoria, que é composto por 10 (dez) folhas, impressas no anverso e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada e carimbada.

É o Parecer.

Propriá/SE, 06 de março de 2023.


Carlos Rogério Andrade Lima Júnior
Eng. Civil - CREA/SE: 271858227-8.
Responsável Técnico