



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



LAUDO TÉCNICO DE INSPEÇÃO PREDIAL

PRÉDIO COMERCIAL - ÓBIDOS-PA

1 - INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial visa informar sobre a situação física de uma edificação Comercial e dos serviços a serem realizados para se adequar a uma possível implantação do CRAS II para funcionar nesse local, conforme solicitação da secretária, Sra. Aldanete dos Santos Farias, o mesmo foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico sobre o Prédio comercial no município de Óbidos, identificando as características da estrutura e dos serviços a serem realizados para reforma e adequação da edificação, com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.



ESTADO DO PARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

2.1. Identificação:

Edificação: Prédio Comercial com dois pavimentos, sendo que só o térreo está finalizado e será analisado.
Endereço: Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova – Óbidos - PA.

2.2. Realização do Laudo:

Responsáveis Técnicos: Eng.º Civil JOÃO DE SOUZA QUEIRÓZ – CREA/PA Nº13020 D/PA.

2.3. Data da Vistoria:

A vistoria técnica nas dependências do prédio foi realizada no dia 15 de março de 2021, pela parte da manhã.

2.4. Objetivo da Inspeção:

A inspeção no prédio tem como objetivo analisar a situação física da edificação e os serviços a serem realizados para se adequar a uma possível transferência do CRAS II para funcionar nesse local. Visa também verificar se há abalo na estrutura e se apresenta riscos aos funcionários e a população em geral.

2.5. Ficha Técnica da Edificação:

- **Nome Oficial:** Sem denominação.
- **Endereço:** Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova – Óbidos - PA.
- **Proprietário:** (José Paulo Grandau)

2.6. Registro Fotográfico:



Foto 01, 02, 03 e 04 - Fachadas Principais.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



3. METODOLOGIA:

3.1. Critério 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.

A inspeção procede ao diagnóstico das correções 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.

3.2 Nível da Inspeção:

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação das correções das suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada as condições técnicas de uso e de manutenção do sistema de edificação, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que apresentam em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

3.3. Grau de Risco:

Conforme a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto dos riscos oferecidos ao usuário, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade das edificações, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

3.4. Documentação Analisada:

Não foi fornecida nenhuma documentação para análise, tanto por parte do proprietário como da Secretaria de Ação Social.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



4. SISTEMA CONSTRUTIVO INSPECIONADO:

Os seguintes sistemas construtivos do Prédio foram inspecionados em seus elementos aparentes, considerando a inspeção in loco, as informações relatadas e a lista de verificação.

- Estrutura: Concreto Armado: Pilares, Lajes e Vigas;
- Paredes;
- Pisos;
- Instalações hidráulicas;
- Cobertura;
- Instalações Elétricas;
- Pintura;
- Combate a Incêndio e Pânico;
- Acessibilidade;
- Esquadrias, Ventilação e Claridade.

Os sistemas são relatados genericamente, seguindo-se a descrição e localização das anomalias e falhas detectadas, com a classificação do grau de risco atribuído a cada sistema: Grau Crítico (C), Grau Regular (R) ou Grau Mínimo (M).

4.1. Estrutura de Concreto Armado:

A estrutura de concreto armado do prédio possui uma idade de utilização de menos de 10 anos e é constituída por lajes, vigas e pilares de concreto armado.

Entende-se que a concepção de uma construção durável implica na adoção de um conjunto de decisões e procedimentos que garantam à estrutura e aos materiais que a compõem um desempenho satisfatório ao longo da vida útil da estrutura de concreto armado.

De acordo com a NBR 6118/2007, o conceito de vida útil aplica-se à estrutura como um todo ou às suas partes. Dessa forma, a durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projeto, construção e utilização.

Na vistoria foi verificado que foram construídos pilares, vigas e laje em concreto armado:



Foto 05. - Detalhe de Pilares, vigas e laje.



Foto 06. – Detalhe de pilar e parede.

Analisando a Estrutura da edificação, é classificado, quanto ao grau de risco, como **MÍNIMO**, considerando que não foram encontradas anomalias em sua estrutura de concreto armado.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



4.2. Paredes:

As elevações de vedação e painéis de fechamento são em alvenaria de tijolos cerâmicos, furados e revestidos em reboco com acabamento em pintura, e algumas divisórias em PVC e naval.

Em alguns ambientes, foram encontrados infiltrações e mofo no reboco das paredes.

Serão necessários serviços de retirada do mofo e eliminação de infiltrações no reboco.



Foto 07 – Parede, em alvenaria, com manchas.

Foto 08– Parede com infiltração.

Foto 09– Parede e laje com infiltração.

4.3. Piso:

Os pisos dos ambientes são todos em lajota cerâmica e está em bom estado, no entanto, existem partes que falta fazer o rejunte, pois sem o rejunte pode causar infiltração.

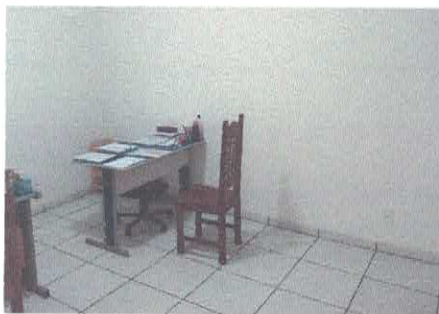


Foto 10 – Piso cerâmico em sala.



Foto 11 – Piso cerâmico na área de recepção.



Foto 12 – Piso cerâmico na área de ventilação, sem rodapé.



Foto 13 – Piso cerâmico sem rejunte.



ESTADO DO PARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64

4.4. Instalações hidráulicas:

Foi verificado que a edificação possui instalações hidráulicas, no entanto, não foi possível verificar se existem os reservatórios elevados, uma vez que não tivemos acesso ao quintal e ao piso superior por não ter as chaves que dá acesso aos ambientes.



Foto 14 – Vaso e lavatório.



Foto 15 – Chuveiro.



Foto 16 – Pia de cozinha.

4.5. Cobertura:

A edificação está somente com a parte térreo finalizada, a parte superior não está e não possui cobertura. O que está servindo de cobertura é a laje.

Devido a edificação superior não ter sido finalizada e não possuir cobertura e nem paredes, ocorrem infiltrações em algumas partes da laje e em paredes no térreo.



Foto 17 – Vista da edificação com laje servindo de cobertura.



Foto 18 – Falta de paredes no piso superior.





ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



Foto 19 – Plástico improvisado para evitar chuva na laje.

Foto 20 – Plástico improvisado nas paredes.

4.6. Instalações Elétricas:

A edificação possui instalações elétricas, no entanto, em alguns ambientes faltam tomadas para central de ar e ventilador e lâmpadas nas luminárias.

É necessário se fazer uma revisão geral na instalação elétrica para verificar se as infiltrações não estão atingindo a fiação e fazer a instalação de tomadas e lâmpadas para atender a necessidade do ambiente.



Foto 21 – Medidores e distribuição.



Foto 22 – Central de ar da recepção, sem tomada para ligar.



Foto 23 – Central de ar de sala, sem tomada para ligar.



Fotos 24 e 25 – Falta de lâmpadas nas luminárias.

4.7. Pintura:

Em relação à pintura, pudemos verificar que existem partes em bom estado. No entanto, existem partes que estão com mofo e manchas. A fachada está com as cores que o proprietário pintou.



Foto 26 – Mofos na parede.



Foto 27 – Manchas na parede e teto.



Foto 28 – Vista da fachada.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



4.8. Prevenção e Combate a Incêndio:

Na vistoria da edificação verificamos que a mesma não possuía um projeto de combate a incêndio e pânico, nem mesmo extintores e luminárias de emergências.



Fotos 29, 30,31 e 32– Vista dos ambientes sem extintores e luminárias de emergência.

4.9 – Acessibilidade.

Na vistoria da edificação tivemos um cuidado especial com o fator acessibilidade, uma vez que a maioria das construções antigas e prédios públicos não são adequados a lei de acessibilidade, **Lei nº 13.146 de 6 de julho de 2015.**

Na edificação, por ser uma construção nova, verificamos que a mesma possui acessibilidade aos ambientes.



Foto 33 – Rampa de acesso a entrada principal.

Foto 34 - Acesso a outros ambientes.



ESTADO DO PARÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64

4.10 – Esquadrias.

Na vistoria da edificação verificamos que as esquadrias estão em bom estado. No entanto, foi verificado que as janelas em vidro são fixas, não permitindo a abertura das mesmas. O fato de as janelas não poderem ser abertas, prejudica o ambiente, pois impede a ventilação e favorece o aparecimento de mofo e fungos, além do mau cheiro.

O correto seria que houvesse a possibilidade de abertura das janelas e balancins.

As portas principais são metálicas de enrolar. Para a instalação de central de ar em algumas salas, as mesmas deverão ser adequadas com divisórias e portas de vidro ou madeira com visor em vidro para não prejudicar a claridade dos ambientes.



Foto 35 – Porta principal, metálica de enrolar.



Foto 36 – Porta principal e ao fundo a central de ar.



Foto 37 – Porta metálica de enrolar.



Foto 38 – Janela fixa, em vidro, não permite ventilação.



Foto 39 – Janela fixa, em vidro, não permite a ventilação.



Foto 40 – Sofá cheio de mofo devido ao ambiente sem ventilação.



ESTADO DO PARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇA.
CNPJ/MF nº: 05.131.180/0001-64



5. CONCLUSÃO:

Analisando a situação construtiva da Edificação, verificamos que a estrutura de concreto armado (laje, pilares e vigas) não apresentam deformações, flechas, trincas e fissura que possam colocar em risco a segurança da edificação. No entanto, no que se refere a cobertura, é necessário um cuidado especial, pois foi verificado que o piso superior não possui paredes, o que faz com que a água da chuva caia na laje e infiltre em algumas partes, ver foto 18 e 27.

Conforme solicitação da Secretária de Desenvolvimento Social, Sra. Aldanete dos Santos Farias, foi feita uma avaliação geral da edificação para Funcionamento do CRAS II naquele local.


Verificamos que serão necessários alguns serviços de reparos e adaptação para atender a demanda da Secretaria de Assistência Social, tais como: Adequação das janelas para entrada de ventilação; proteção da laje de cobertura para evitar infiltração; eliminação de manchas e mofo; rejunte no piso cerâmico; revisão geral na instalação elétrica com instalação de tomadas para central de ar e instalação de lâmpadas; pintura geral com identificação das cores do município; projeto de combate a incêndio e divisórias com portas para permitir o funcionamento de central de ar.

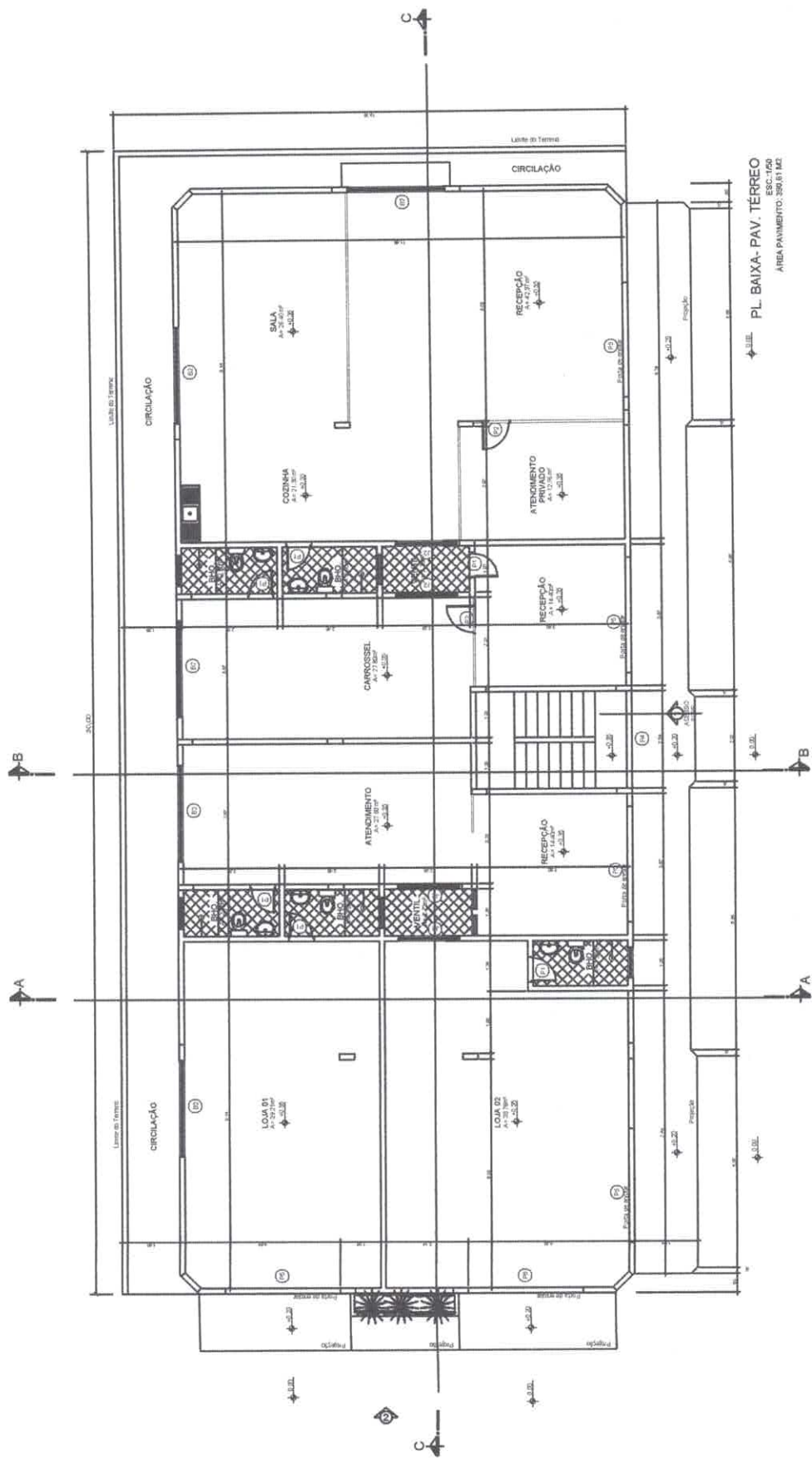
Em uma primeira análise, chegamos à conclusão que a edificação não apresenta riscos estrutural. No entanto, para atender a demanda da SEMDES faz-se necessária as adequações acima descritas.

6. ENCERRAMENTO:

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial composto por dez folhas impressas e numeradas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Óbidos, 23 de março de 2021.


Eng.º Civil JOÃO DE SOUZA QUEIRÓZ
CREA 13020 D/PA



PL. BAIXA - PAV. TERREO
 ESC. 1/10
 AREA PAVIMENTO: 398,81 M²

ARQUITETURA		Prefeitura Municipal de Obidos	
PROJETO	J.S.O.	Particular	EDIFICAÇÃO COMERCIAL
DATA	19/01/2021	Planta Baixa - Pavimento Térreo	
LOCAL	Rua Felipe Patrocin, nº 1381 - Bairro Cidade Nova - Obidos-PA.	Área: 390,81 m ²	
Única		Rua Felipe Patrocin, nº 1381 - Bairro Cidade Nova - Obidos-PA.	



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO AVALIAÇÃO PREDIAL

PRÉDIO DO CRAS II - ÓBIDOS-PA

ENDEREÇO: RUA FELIPE PATRONI, Nº 1381 – BAIRRO CIDADE NOVA -
ÓBIDOS PA.

LOCADOR: JOSÉ PAULO GRANDAL COELHO.

CPF: 412.132.977-53

RG: 7733380

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA A INSTALAÇÃO DO CRAS II.

1 - INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Predial tem por finalidade a determinação do valor de locação do imóvel com base em pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado para uma possível implantação do CRAS II para funcionar nesse local. O presente laudo foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um "Check-up" da edificação, tendo como escopo um diagnóstico sobre o prédio avaliado, identificando as características construtivas, de conservação e localização.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 016/2021 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMDES

O ofício nº 0131/2021 SEMDES, protocolo nº 01641/2021-GAB, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar o CRAS II.

DATA BASE: 15/03/2021

OBJETO: Vistoria de um Prédio Localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova.

FINALIDADE: Locação de edificação para implantar o CRAS II.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

LOCALIZAÇÃO: O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Rua Felipe Patroni, nº 1381, Bairro Cidade Nova.

PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de um imóvel com área total de 390,61m², no entanto, a área a ser alugada é de aproximadamente 234,00 m² o que corresponde a 7(sete) salas, 3(três) banheiros e 2 (duas) áreas de ventilação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

A edificação está dividida nas seguintes áreas: 42,97m² de recepção, 12,97m² de atendimento privado, 26,40m² de sala e refeitório, 21,30m² de cozinha, 2,95m² banheiros, 14,40m² de recepção 2, 27,80m² carrossel; 2,73m² ventilação, 2,95m² banheiros, 14,40m² de recepção, 27,80m² atendimento, 2,73m² ventilação, 2,95m² banheiros, sendo a edificação em alvenaria e estrutura em concreto, cobertura em laje de forro. O estado de conservação é bom, no entanto, precisa algumas adequações em janelas e cobertura.

A edificação é dividida em 3(três) recepções, atendimento privado, administração, sala e refeitório, cozinha, 3(três) banheiros, 2 (duas) áreas de ventilação, carrossel, atendimento, não possui banheiro ao PNE.

A edificação possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

A edificação apresenta características de uma construção com mais de 5 anos. O prédio necessita receber reparos na cobertura, esquadrias, e banheiros, visando o bom funcionamento do prédio.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização no bairro de Cidade Nova, em uma região de fácil acesso, na zona urbana do Município de Óbidos PA, sendo sua via de acesso principal a Rua Felipe Patroni. A via é pavimentada e possui nas proximidades imóveis residenciais, comerciais e escolas. A região possui infraestrutura mínima e é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Linhas de ônibus;
- Escola;
- Comércio.
- Lotérica.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Como a região é na área urbana, foi empregado neste laudo a NBR 14.653-2:2011, a qual no item 3.4 diz: imóvel com vocação urbana: imóvel em local com característica, uso, ocupação, acesso a melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação II e grau de precisão III.

METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na região de localização do imóvel e em seu entorno. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.600,00$$



FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_c \times LO_c$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor médio de Mercado

P_C = Padrão construtivo

E_c = Estado de conservação

LO_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.600,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.539,20$$

RESULTADO FINAL:

De acordo com a avaliação, o valor destinado ao aluguel do imóvel, objeto desde laudo, deve ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO.

Portanto o valor do aluguel varia entre:

$$R\$ 1.600,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2.539,20$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação. No entanto, necessita de reparos e adequações para melhor atender aos usuários. Possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a qual abrigará o CRAS II.

Observação: O valor encontrado é uma estimativa e serve como parâmetro para orientar a Secretaria de Desenvolvimento Social, não podendo ser utilizado como regra, pois o valor final depende de acordos contratuais entre locador e locatário.

ENCERRAMENTO:

Este Laudo Técnico de Inspeção Predial composto por 7 (sete) folhas impressas e numeradas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil João de Souza Queiróz.

Anexos:
Relatório Fotográfico;
Planta Baixa.

Óbidos, 07 de maio de 2021.



João de Souza Queiróz
Engenheiro Civil
CREA: 13020 D/PA
Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01- Vista geral de esquina.



Foto 02 – Vista Frontal.



Foto 03 – Vista interna.



Foto 04 – Vista de janela.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Foto 05 – Vista de vaso e lavatório no banheiro.



Foto 06 – Vista de chuveiro.



Foto 07 – Porta metálica de enrolar.



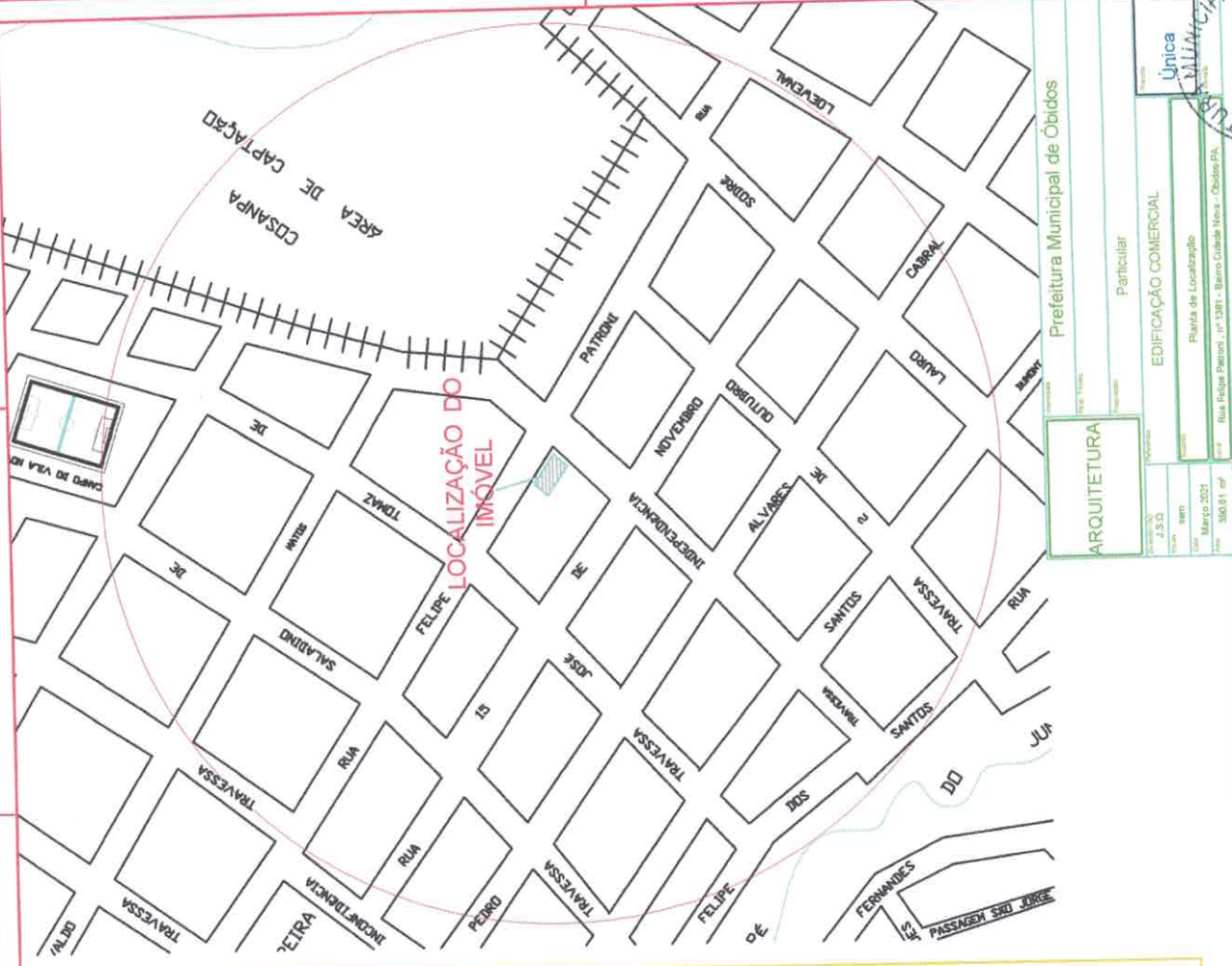
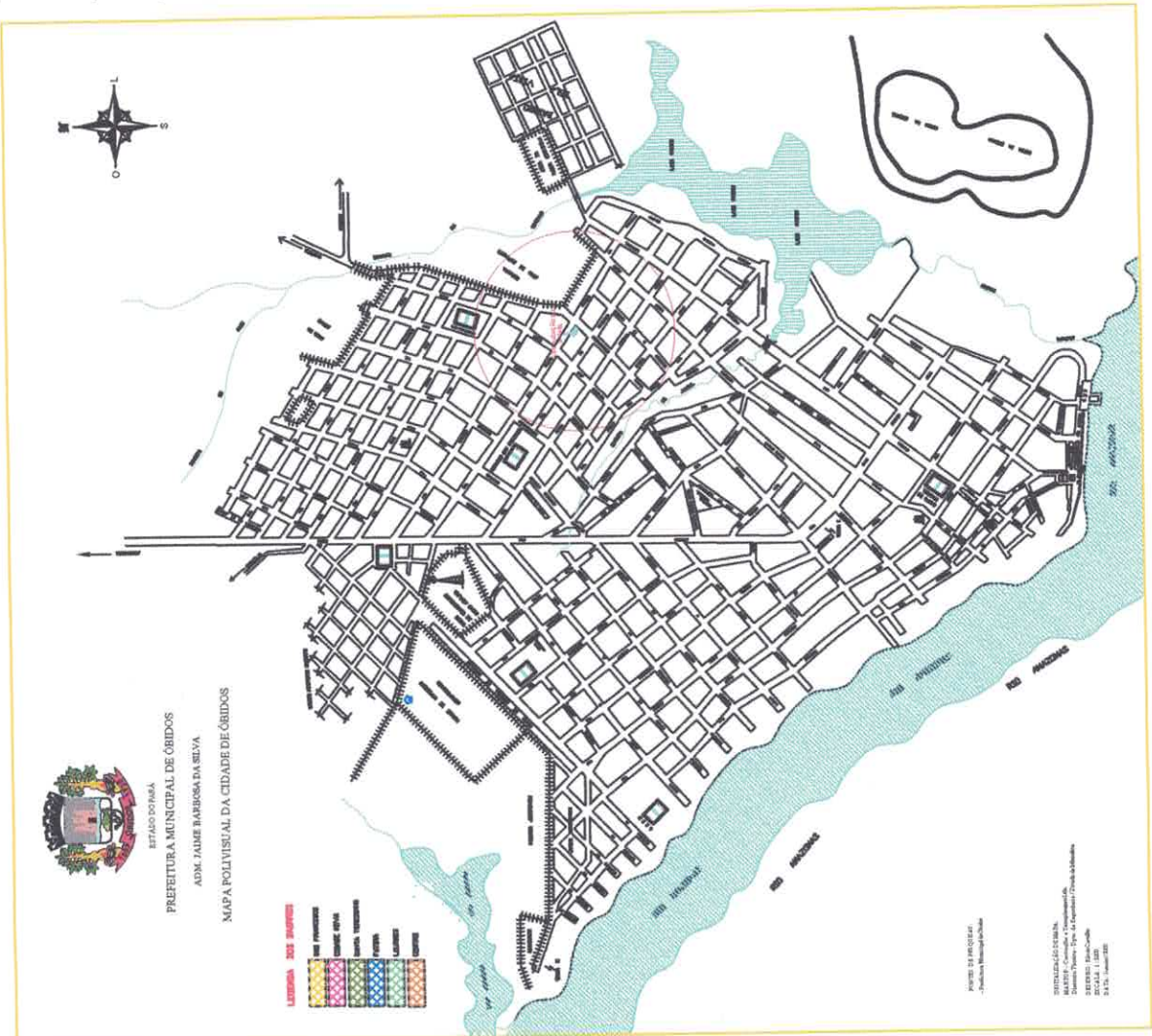
Foto 08 – Janela fixa, em vidro.



ESTADO DO PARÁ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
 ADM. JAIME BARBOSA DA SILVA
 MAPA POLIVISUAL DA CIDADE DE ÓBIDOS

LEGENDA DOS SIMBOLOS

[Symbol]	ÁREA PROTEGIDA
[Symbol]	ÁREA DE PRESERVAÇÃO
[Symbol]	ÁREA DE RECREIO
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS
[Symbol]	ÁREA DE COMERCIO
[Symbol]	ÁREA DE HABITACAO
[Symbol]	ÁREA DE INDUSTRIA
[Symbol]	ÁREA DE AGRICULTURA
[Symbol]	ÁREA DE PASEIO
[Symbol]	ÁREA DE ESTUDIOS
[Symbol]	ÁREA DE CULTURA
[Symbol]	ÁREA DE ESPORTES
[Symbol]	ÁREA DE Lazer
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS PUBLICOS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS PRIVADOS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS COMERCIAIS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS CULTURAIS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS RECREATIVOS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE Lazer
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE ESPORTES
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE CULTURA
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE ESTUDIOS
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE AGRICULTURA
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE INDUSTRIA
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE COMERCIO
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE HABITACAO
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE RECREIO
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE PRESERVAÇÃO
[Symbol]	ÁREA DE SERVIÇOS DE PROTEGIDA



ARQUITETURA

Prefeitura Municipal de Óbidos

Particular
 EDIFICAÇÃO COMERCIAL

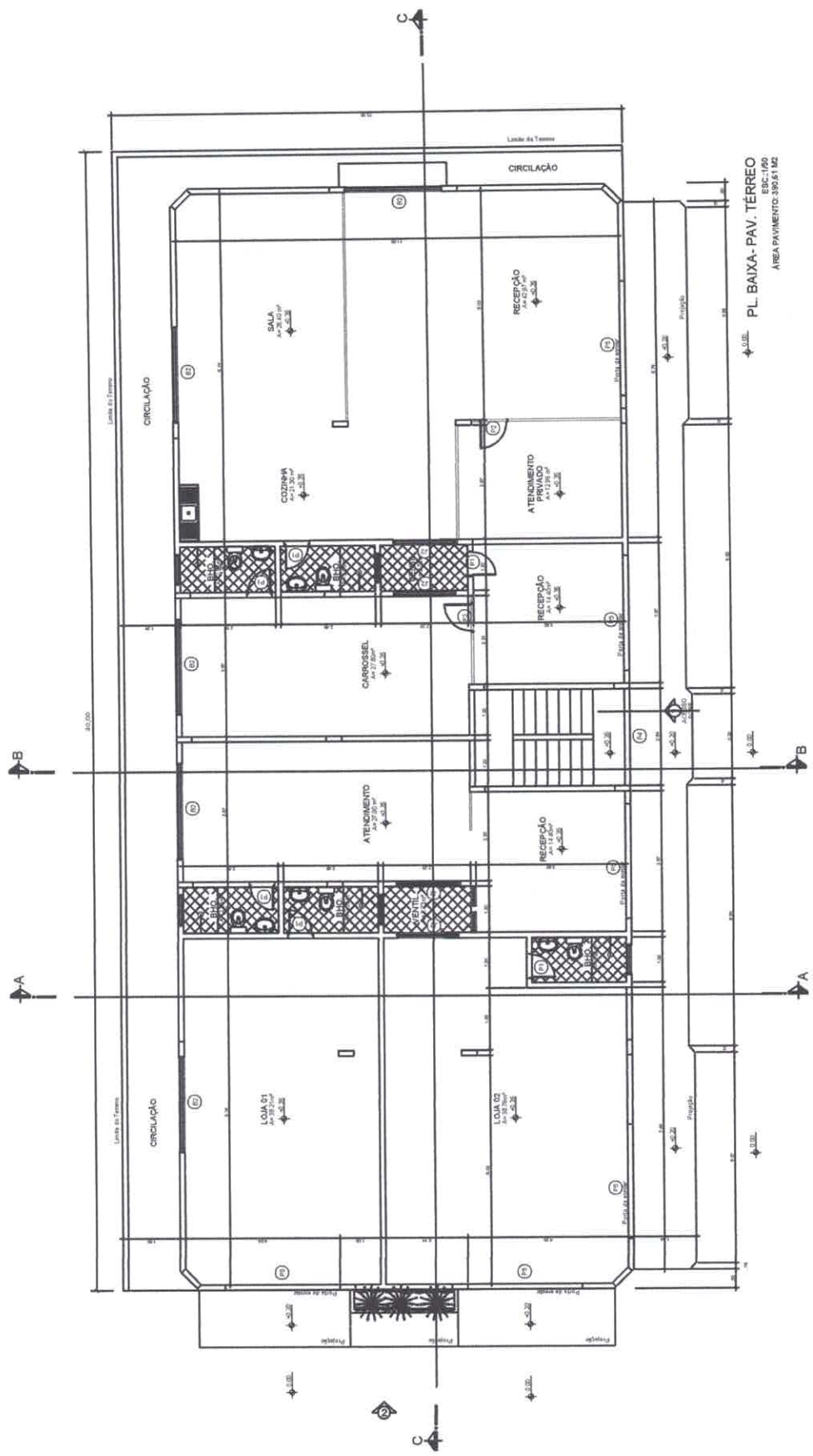
Única
 MÚLTIPLA

Planta de Localização
 Rua Felipe Patrocinador, nº 1301 - Bairro Cidade Nova - Óbidos-PA.

300,00 m²
 300,00 m²
 300,00 m²



Handwritten signature

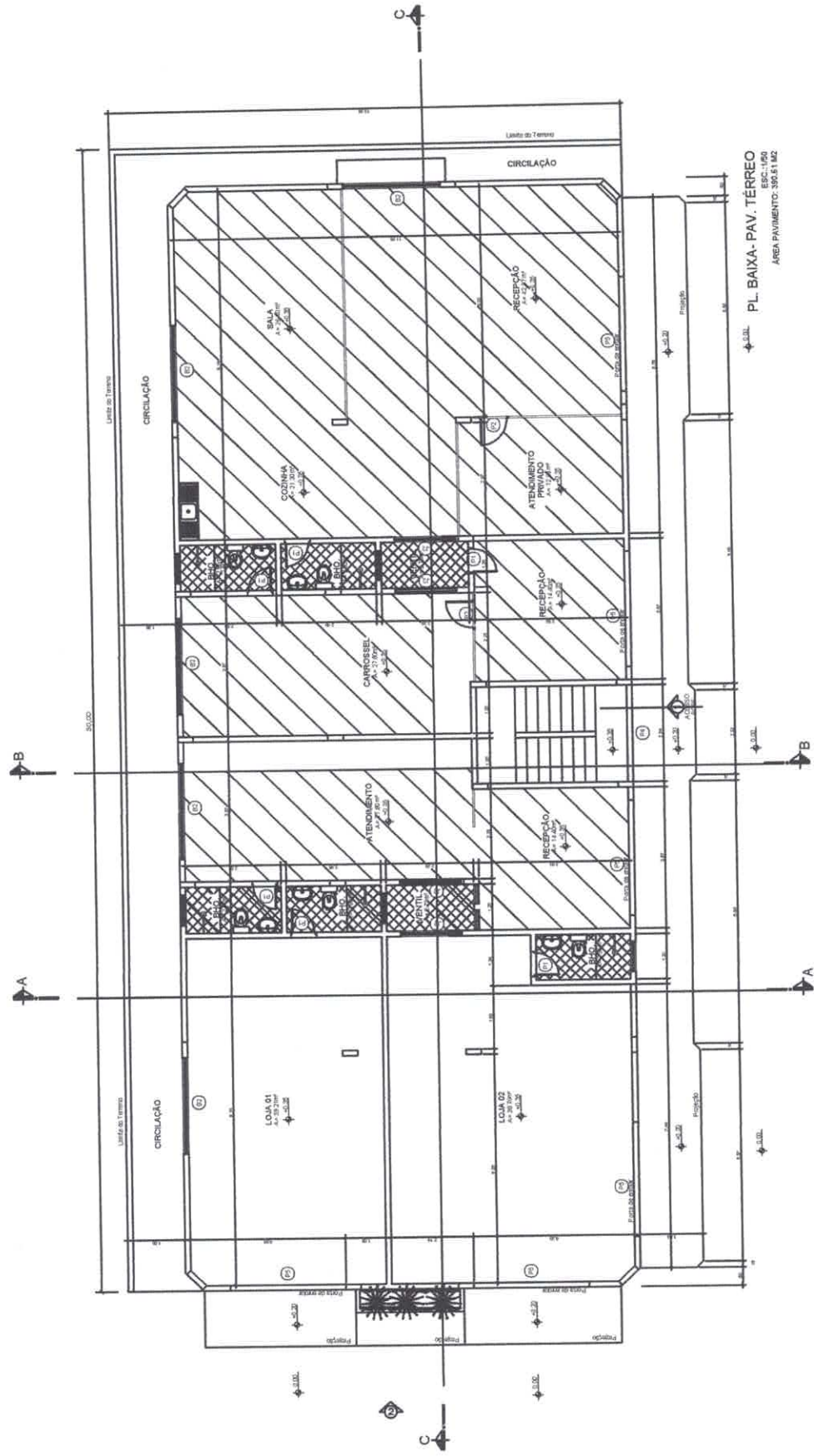


PL. BAIXA - PAV. TÉRREO
EBC-160
ÁREA PAVIMENTO: 390,51 M²

Prefeitura Municipal de Óbidos

ARQUITETURA

PROPOSTA	Particular
TIPO DE OBRA	EDIFICAÇÃO COMERCIAL
PROPOSTA	Planta Baixa - Pavimento Térreo
DATA	Março 2021
VALOR	Rua Felipe Patroli, nº 1581 - Bairro Cidade Nova - Óbidos-PA
ÁREA	390,51 m ²



PL. BAIXA - PAV. TÉRREO
 ESC: 1/50
 ÁREA PAVIMENTO: 395,81 M²

Prefeitura Municipal de Obidos

ARQUITETURA		Particular	
EDIFICAÇÃO COMERCIAL		Única	
Planta Baixa - Pavimento Térreo		Rua Felipe Pezoni, nº 1381 - Bairro Cidade Nova - Obidos-PA.	
Março 2021		390,01 m ²	



ÁREA A ALUGAR, EM RACHURAS

Handwritten signature