



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ/SE

PARECER DE VISTORIA, OPINATIVO
AVALIATÓRIO, MERCADOLÓGICO DE VALOR
LOCATIVO

Propriá-Sergipe, 06 de Março de 2023.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ/SE

IMÓVEL: Pavimento (Térreo/Sobrado)

PROPRIETÁRIO: Diocese de Propriá, CNPJ: 13.374.525/0001-39

ENDEREÇO: Praça da Bandeira, S/N

BAIRRO: Centro

CIDADE: Propriá-SE

CEP:49.900-000

1- INTRODUÇÃO

O presente Parecer de Vistoria, Opinativo Avaliatório, Mercadológico de Valor Locativo foi solicitado Secretária 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 06 de Março de 2023, pela parte da manhã.

Responsável Técnico: Francisco Xavier Neto – CREA/SE: 2715085460.

3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado por um pavimento térreo e um sobrado, para funcionamento do **CREAS**.

O imóvel contém: uma área livre em torno do edifício, um salão, dois banheiros, uma copa, cozinha, diversas salas, garagem.

O pavimento térreo e o sobrado estão subdividido com paredes de alvenaria com elevação de bloco cerâmico, revestida de reboco e pintura. A cobertura foi executada em telhado cerâmico, madeiramento/telha. O imóvel possui revestimento argamassado (reboco) em sua totalidade, apresentando ainda revestimento cerâmico na cozinha e banheiro. O piso do imóvel é em cerâmica com o mesmo padrão de acabamento. Sua fachada frontal possui revestimento em reboco e pintura.

4 METODOLOGIA

4.1 Critério Utilizado



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ/SE

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

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

5.1 Estrutura: 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 outro problema referente a algum dano sofrido pela estrutura.

5.2 Vedação e Alvenaria: Revestimento e Fachadas

Todas fachada e alvenaria encontra-se em bom estado de uso e conservação, não apresentando nenhum tipo de falhas, ou seja, alvenaria sem a presença de fissuras, trincas ou rachaduras. Revestimento: todo edifício é revestido com argamassa, pintura e cerâmica no salão, banheiro e cozinha. As paredes do imóvel não apresentam falhas.

5.3 Instalações Elétricas

Todas as instalações elétricas (Tomados, interruptores, bocais e entrada de energia) do edifício encontra-se em estado de uso e conservação bom. As instalações encontram-se quase sua totalidade embutida ou em canaletas.

5.4 Instalações Hidrossanitárias

Todo sistema Hidrossanitárias (Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, pias, caixa d'água e vasos sanitários) do edifício encontra-se em funcionamento, não apresentado nenhum entupimento na rede sanitária.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ/SE

5.5 Cobertura: Telhado/ Forro

Toda cobertura existente é composta por laje, parte da laje possui madeiramento e telha cerâmica, aparentemente apresenta-se uma parte em bom estado de conservação e outra parte do imóvel a cobertura apresenta-se em estado regular, mas o sistema passou por manutenção.

5.6 Esquadrias

As esquadrias do imóvel apresentam bom estado de uso e conservação, algumas possuem avarias que precisam ser feitas manutenções, troca de vidros, pintura.

5.7 Piso

O piso do imóvel, parte é em cerâmica e parte em concreto simples. O piso interno encontra-se em bom estado de uso e conservação, o piso do passeio (calçada) necessitada de reforma, estando em péssimas condições de conservação e uso. Vale ressaltar que, no geral o piso necessita de manutenção.

7 CONCLUSÃO

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, atendendo as necessidades pleiteadas pela Secretária Municipal de Assistência Social deste município. O imóvel é dotado de infra-estrutura básica, rua larga, asfaltada.

Concluo assim que, os valores de mercado para a região onde encontra-se o imóvel e levando em consideração a finalidade ao qual será alugado o imóvel, indicaram que o valor médio locativo do imóvel objeto deste parecer é: **R\$ 2.200,00 (Dois mil e duzentos reais).**

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Parecer de Vistoria, Opinitivo Avaliatório, Mercadológico de Valor Locativo, que é composto por 04 folhas, impressas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada e carimbada.

Propriá/SE, 06 de Março de 2023.


Francisco Xavier Neto

Eng. Civil - CREA/SE: 2715085460
Responsável Técnico