



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

**PARECER OPINATIVO AVALIATÓRIO  
MERCADOLÓGICO DE VALOR LOCATIVO**

Propriá-Sergipe, 27 de abril de 2023.



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

**IMÓVEL:** Imóvel com um Pavimento  
**PROPRIETÁRIO:** Fabrício Machado de Andrade  
**CPF:** 068.471.705-06  
**ENDEREÇO:** Rua Gouveia Lima, nº 203.  
**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 SMS – Secretaria Municipal de Saúde. 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 27 de abril 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 o **CAPS – IRMÃ AUGUSTINHA**.

O imóvel contém: uma recepção, uma circulação, uma cozinha, cinco salas de atendimento, duas salas de apoio (oficina), dois banheiros, uma área de serviço. 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 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



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

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 encontram-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.

### **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.

### **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, laje e o forro de pvc. 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.

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



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

### 6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Fachada frontal do Imóvel.



Foto 02: Recepção



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



Foto 03: Recepção para atendimento.

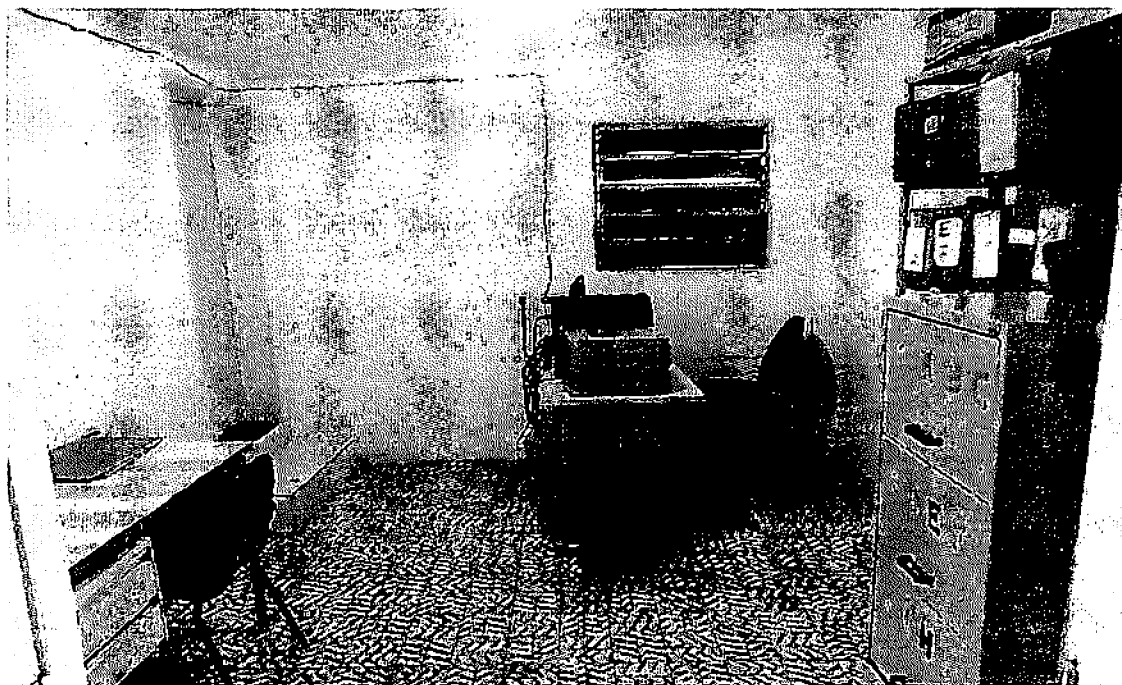


Foto 04: Sala de atendimento médico.



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



Foto 05: Sala de atendimento



Foto 06: Área de convivência.



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



Foto 07: Sala de oficina de apoio.

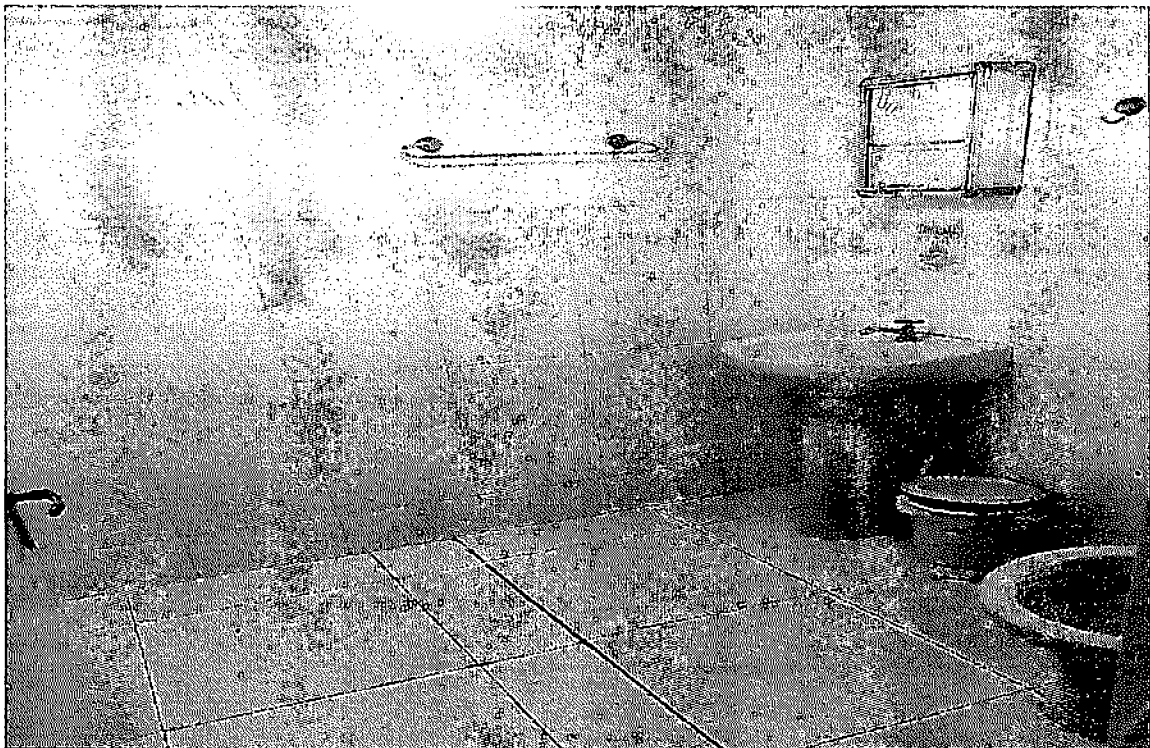


Foto 08: WC em perfeito estado de funcionamento.





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



Foto 09: Área de Ventilação



Foto 10: Banheiro Social com revestimento cerâmico em bom estado de conservação.



10/11

000029

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



Foto 11: Cozinha // Refeitório.



Foto 12: Área de serviço (área externa)



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: **\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).**

## 8 CONCLUSÃO


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

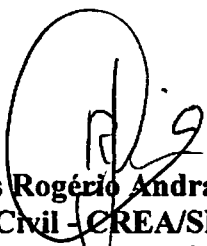
Sendo assim, o imóvel encontra-se apto para ser habitado, apesar da necessidade de manutenção simples, detalhes que não comprometem a estabilidade do imóvel, atendendo as necessidades pleiteadas pela SMS – Secretaria Municipal de Saúde deste município, dotado de infraestrutura básica (água potável, pavimentação,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

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Vistoria, que é composto por 11 (onze) folhas, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada e carimbada.

É o Parecer.

Propriá/SE, 27 de abril de 2023.

  
CARLOS ROGÉRIO ANDRADE LIMA JÚNIOR  
Coordenador do Setor de Engenharia  
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Serviços  
Urbanos e Habitação  
Prefeitura Municipal de Propriá/SE  
CREA/SE: 271858227-8

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