



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

IMÓVEL: Imóvel com três pavimentos: um térreo e dois andares

PROPRIETÁRIO: Rosalba de Araújo Salvador Mendes

CPF: 264.820.705-82.

ENDEREÇO: Rua Lopes Trovão, nº 78.

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 SEMED – Secretaria Municipal de Educação. 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 três pavimentos onde funciona a **SEMED - Secretaria Municipal de Educação**.

O imóvel no térreo contém: uma garagem ampla e uma escada; no 1º pavimento contém: duas salas de recepção, uma circulação, uma cozinha, uma lavanderia, uma varanda, três quartos e dois banheiros. O 2º pavimento contém: uma circulação, uma escada, uma sala ampla, 2 quartos, 1 banheiro, uma varanda. O imóvel possui ainda uma área livre.

A entrada principal do imóvel encontra-se ao nível da rua, nela consta uma porta de ferro com vidro 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 cerâmico. Sua fachada frontal possui revestimento em reboco e pintura do tipo látex.

4 METODOLOGIA

4.1 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, 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 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 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 detectados 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 Cobertura: Telhado/ Forro

Toda cobertura existente é composta por madeiramento e telha cerâmica, e o forro de laje e no segundo andarem madeira. Não possível inspecionar e fotografar a cobertura pela dificuldade de acesso, mas internamente foi possível constatar falha na cobertura por encontrar marcas de infiltração nas paredes.

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 e externa 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

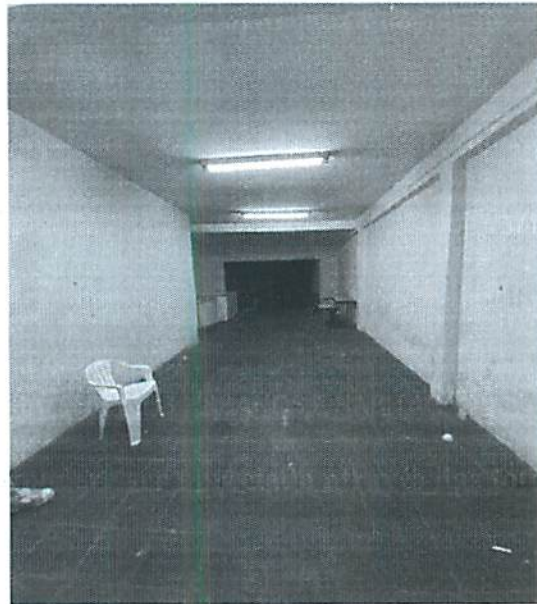


Foto 1 e 2: Fachada frontal do Imóvel // Garagem



Foto 3 e 4: Escada de acesso ao 1º andar, piso cerâmico em bom estado de conservação.



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

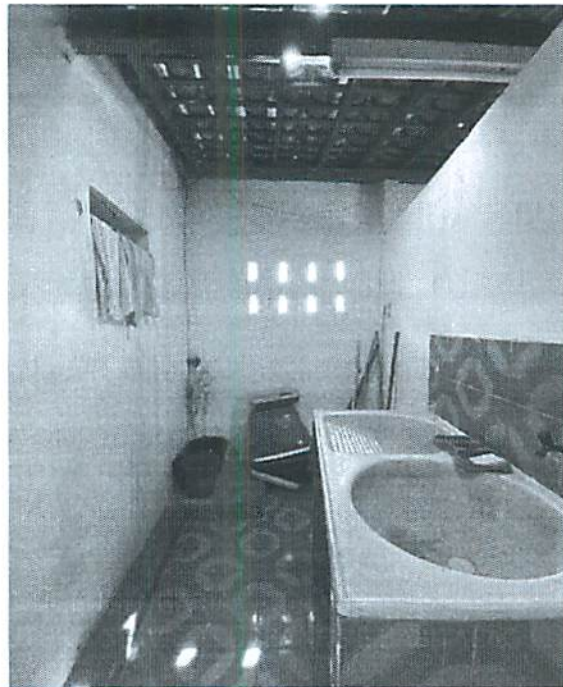


Foto 5 e 6: Sala de recepção // Lavanderia

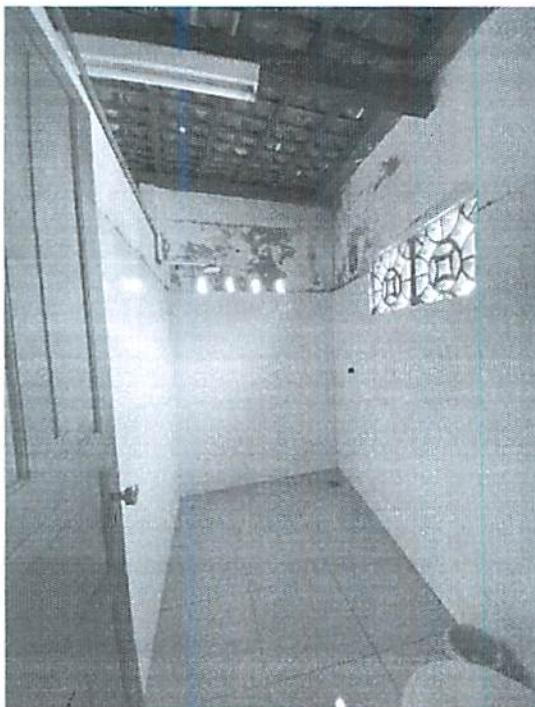


Foto 7 e 8: Cozinha/Copa com cobertura de telha cerâmica



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

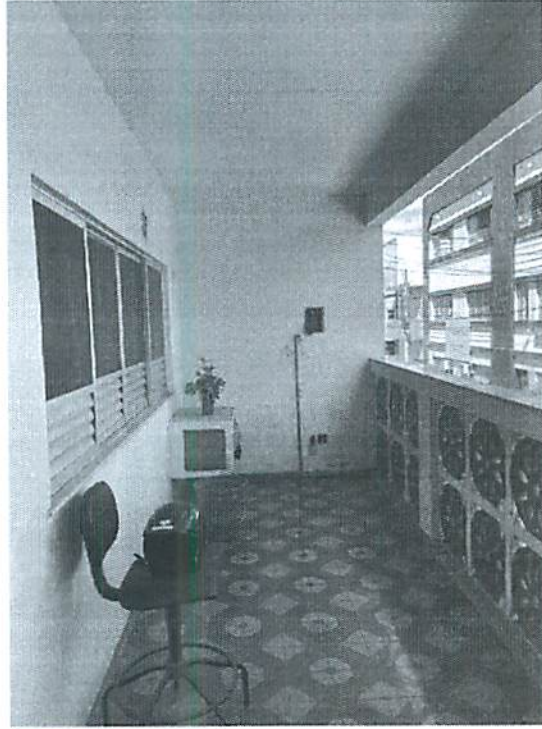


Foto 9 e 10: Piso cerâmico em bom estado.

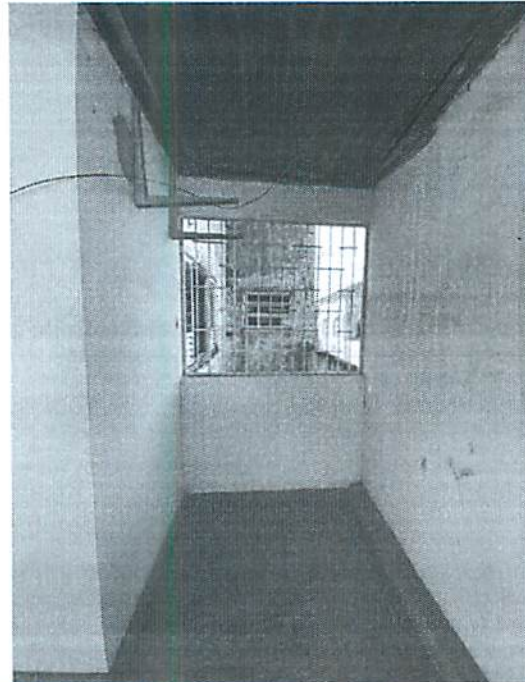


Foto 11 e 12: Varanda com necessidade de reparos no forro e pintura paredes // Esquadria de alumínio em bom estado de conservação.



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



Foto 13 e 14: Sala de arquivos // banheiro social do 1º andar



Foto 15 e 16: salão do 2º andar (forro, esquadrias, pintura de parede, piso cerâmico em ótimo estado de conservação) // Banheiro com revestimento cerâmico no piso e paredes.



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

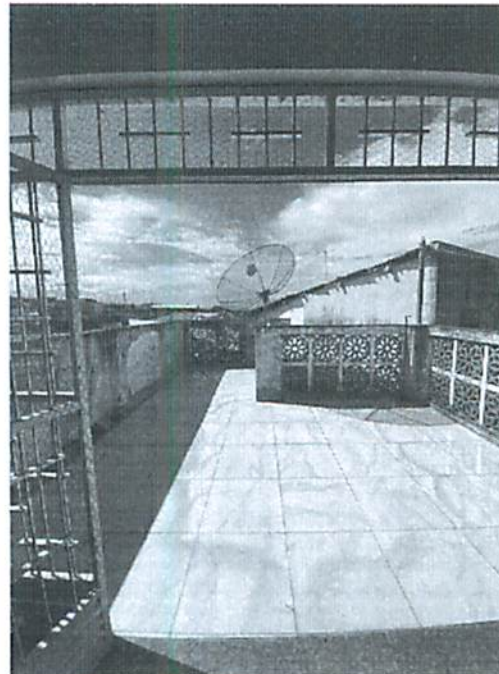
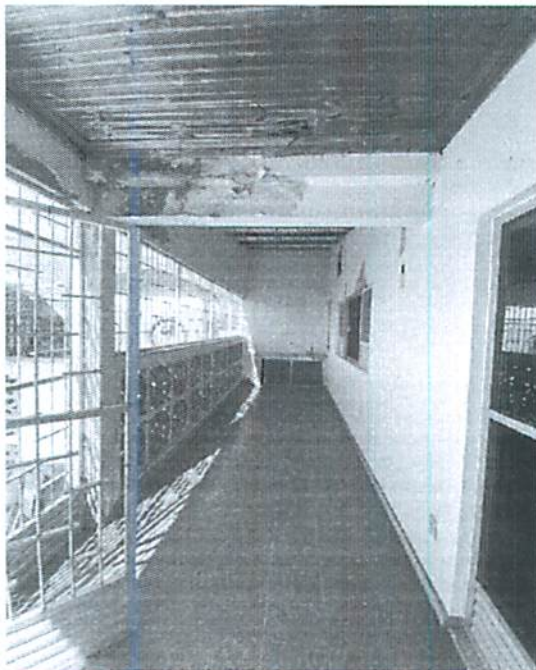


Foto 17 e 18: Forro de madeira // Área livre do 2º andar, esquadrias e piso cerâmico em bom estado.

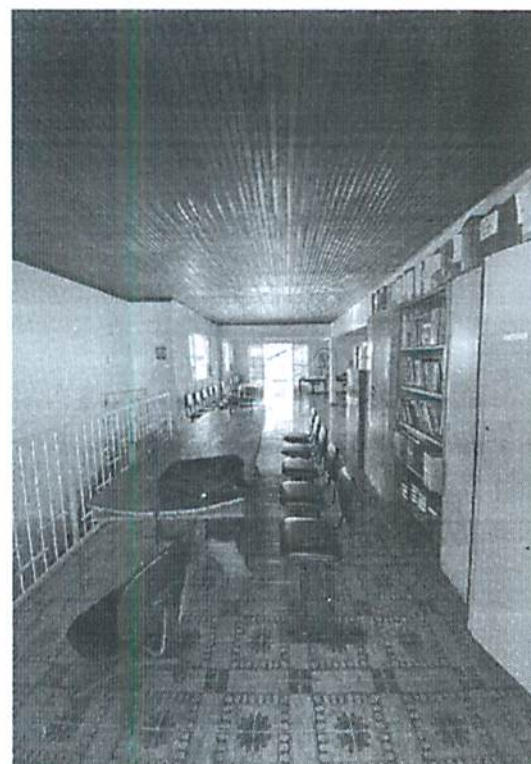
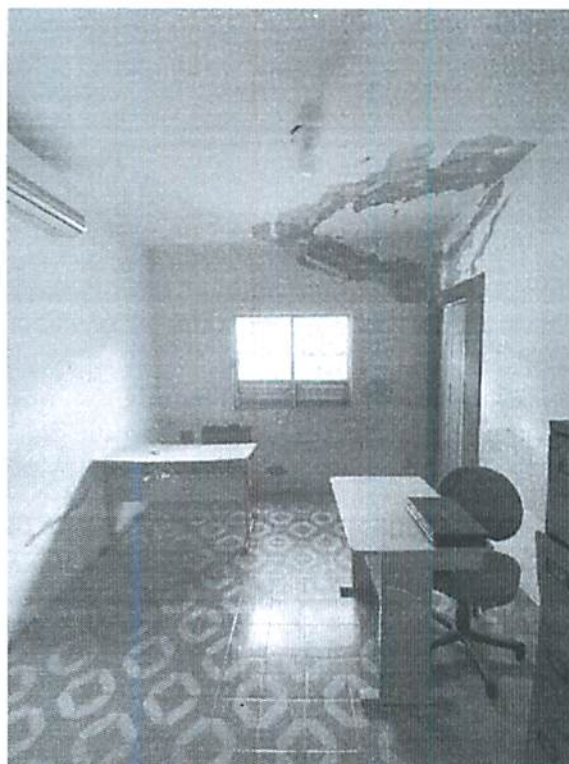


Foto 19 e 20: Piso cerâmico em ótimo estado de conservação, parapeito de alumínio se encontra em excelente estado de manutenção.



ESTADO DE SERGIPE
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: **\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

8 CONCLUSÃO

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

No imóvel é preciso algumas manutenções preventivas como: pintura (revestimento e esquadrias), retoques do reboco.

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 SEMED – Secretaria Municipal de Educação 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.

Original

Propria/SE, 11 de março de 2023.


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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA

000045

PARECER nº 053/2023

PARECER JURÍDICO – Dispensa n. 007/2023.
Contrato n. 034/2023. Termo Aditivo. Possibilidade.

1. Trata-se de consulta jurídica formulada pela Presidente da Comissão Permanente de Licitações da Prefeitura Municipal de Propriá a esta Assessoria Jurídica, nos autos do procedimento de Dispensa n. 007/2023, sobre a possibilidade de celebração de Termo Aditivo para prorrogação do Contrato n. 034/2023 alusivo a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PROPRIÁ/SE.

2. Os autos vieram instruídos com os seguintes documentos:

- a) Declaração de interesse na prorrogação dos serviços;
- b) Ofício da empresa contratada manifestando o interesse na aludida prorrogação;
- c) Certidões;
- d) Declaração sobre aumento de despesa;
- e) Justificativa elaborada pela Coordenadoria de Planejamento do Município de Propriá/SE;
- f) Portaria n.º 085/2023, nomeando a Comissão Permanente de Licitação;
- g) Decreto Municipal n. 029/2023, que estabelece o marco temporal para a integral e exclusiva utilização da Lei Federal n. 14.133/2021;
- h) Autuação do Processo pela CPL, com posterior consulta a esta Assessoria sobre a possibilidade de celebração de termo aditivo, ocasião que foi encaminhada minuta do contrato.

3. Posteriormente, os autos vieram a esta Assessoria Jurídica por forma do art. 38, inciso VI, e Parágrafo Único, da lei 8666/93. É o breve relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Ab initio, ressalto que o processo administrativo em apreço está regido pela Lei 8666/93, com suas alterações posteriormente inseridas.



000046

**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE PROPRIÁ
ASSESSORIA JURÍDICA**

4. No caso em tela, verifica-se que a possibilidade da solicitação ora formulada se encontra consubstanciada no artigo 57, II, § 2º da Lei 8666/93 que assim determina:

Art. 57. A duração dos contratos regidos por esta Lei ficará adstrita à vigência dos respectivos créditos orçamentários, exceto quanto aos relativos:

II - à prestação de serviços a serem executados de forma contínua, que poderão ter a sua duração prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, limitada a sessenta meses; (Redação dada pela Lei nº 9.648, de 1998)

§ 2º Toda prorrogação de prazo deverá ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.

5. Analisando o procedimento realizado, verifica-se que o requerimento formulado se restringe a prorrogação de prazo e a possibilidade jurídica resta amparada no art. 57, II, § 2º da Lei 8.666/93.

6. Ademais, nota-se que o mesmo vem sendo cumprido sem qualquer prejuízo à Administração visto que os serviços vêm sendo executados regularmente, conforme atestado pela Secretária Municipal de Educação.

7. Em sendo assim, observado o prazo de vigência do aditamento contratual 12 (doze) meses, bem como os documentos reguladores fiscais da empresa, e a justificativa apresentada, opino pela possibilidade de realização do aditivo requerido, nos termos do artigo 57, II, § 2º da Lei 8.666/93.

8. Destarte, segue anexa minuta do Termo Aditivo.

CONCLUSÃO

9. Ante o exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela legalidade da celebração de aditivo de prorrogação contratual, nos termos da fundamentação retro.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Propriá (SE), 10 de abril de 2023.

CARLOS ADLER FONTES MELO OAB/SE 4615

ASSESSOR JURÍDICO DA CPL – MUNICÍPIO DE PROPRIÁ/SE