



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 102/2024

Avalio, de acordo com o mercado imobiliário para concorrência na finalidade da venda de um imóvel, a viabilidade de manter ou demolir construções existentes em um terreno com área de 4.000,00m², Cadastro Municipal NO.11.13.16 Lote 28, localizado na Rua Minas Gerais, lado par, Matrícula nº 58.224, município e comarca de Votuporanga/SP, de propriedade desta municipalidade.

Sobre o terreno existe uma construção com área de 2.611,05m² a qual discrimino abaixo suas características, análise e conclusão sobre a devida área edificada para a necessidade de venda do imóvel.



EDIFICAÇÕES:

RUA ALAGOAS

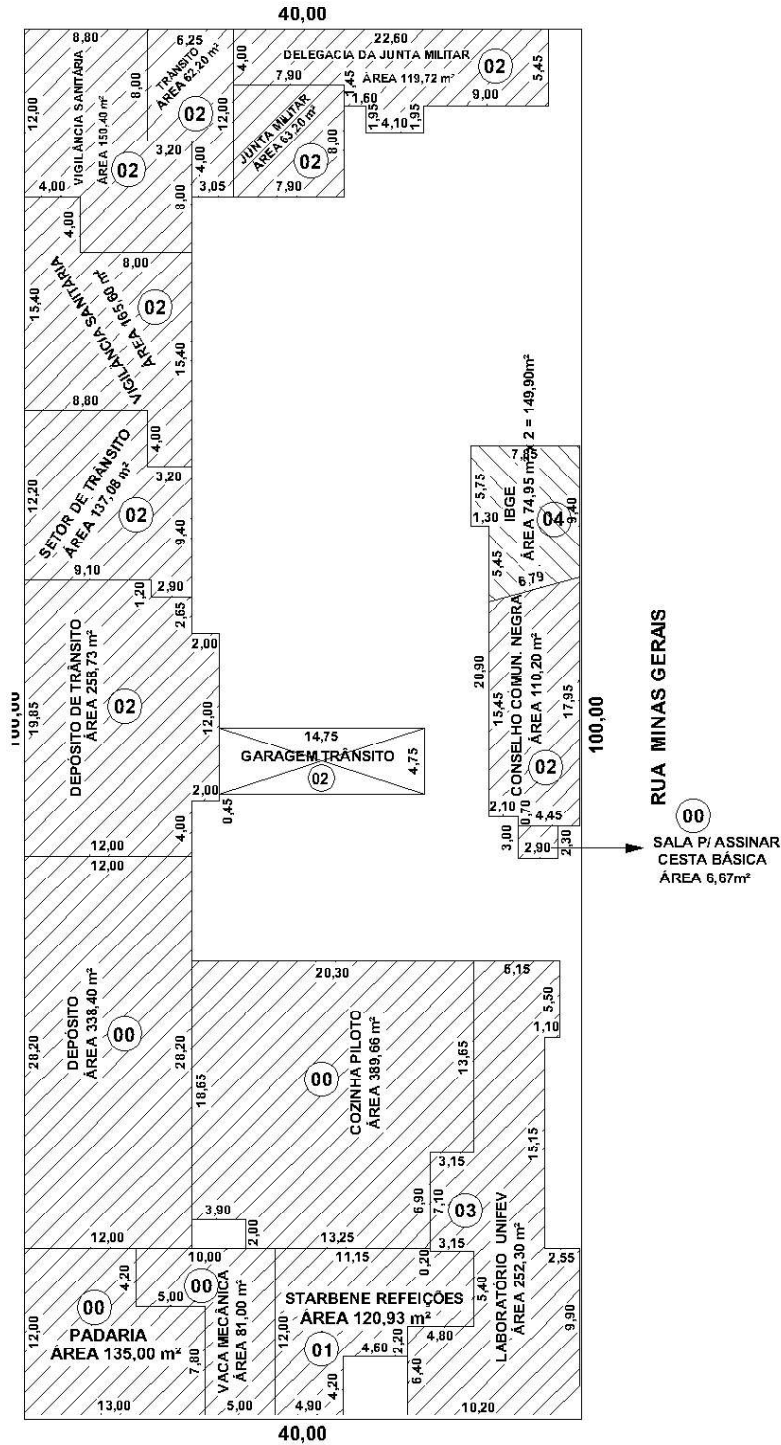


Figura: 01 – Implantação das edificações.



Relatório Fotográfico:



FOTO: 01 – Localização.



FOTO: 02 - Rua Minas Gerais, acesso ds unidades 02 e 04 do imóvel.



FOTO: 03 - Diversos níveis sem acessos normatizados.



FOTO: 04 - Diversos níveis no mesmo bloco contruído.



FOTO: 05 - Diversos níveis no mesmo bloco contruído.



FOTO: 06 - Gesso acartonado deslocando.



FOTO: 07 - Forro de madeira empenado e com dilatações.



FOTO: 08 - Patologias de Infiltrações generalizadas.



FOTO: 09 - Áreas abertas em telhas francesas.



FOTO: 10 - Áreas abertas em telhas francesas e diferença de níveis.

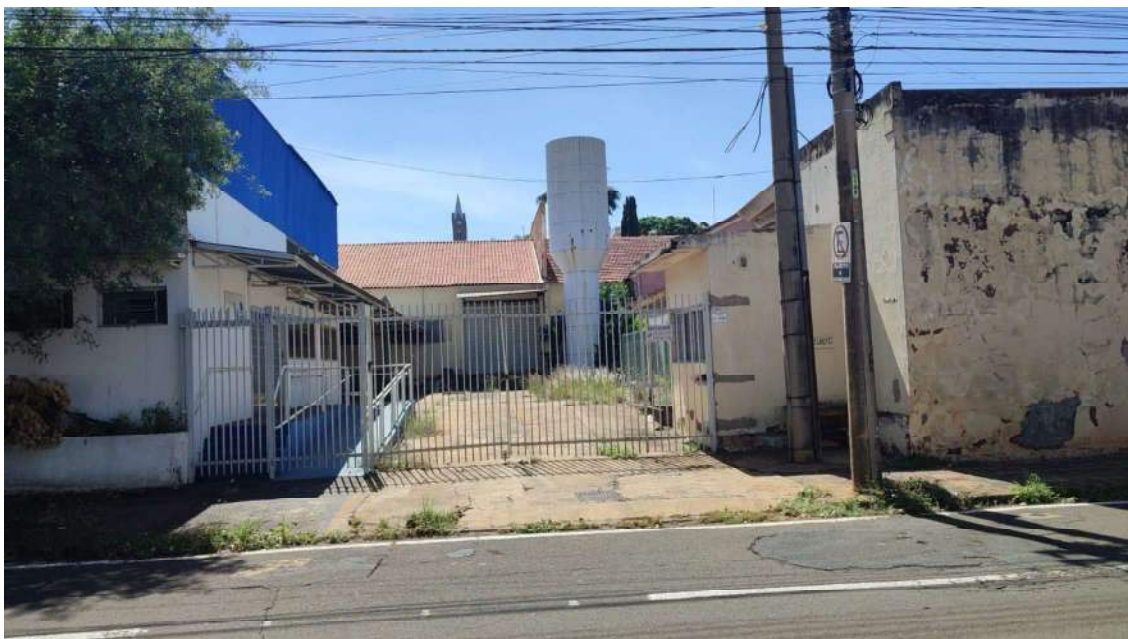


FOTO: 11 - Rua Minas Gerais, acesso ds unidades 00, 01 e 03 do imóvel.



FOTO: 12 - Estruturas metálicas "PUXADINHOS" danificados.



FOTO: 13 - Redes elétricas de alimentação destruídas.



FOTO: 14 - Forro pvc selado, piso e instalações antigas.



FOTO: 15 - Patologias de Infiltrações generalizadas.



FOTO: 16 - Forro pvc e pisos degradados, instalações antigas.



FOTO: 17 - Sanitários precários, instalações antigas.



FOTO: 18 - Câmara frigorífica desativada, desníveis e instalações antigas.



FOTO: 19 - Bancadas e prateleiras obsoletas, instalações antigas.



FOTO: 20 - Divisões em alvenarias, forros danificados e instalações antigas.



FOTO: 21 - Sistema de combate a incêndio desativados e instalações antigas.



FOTO: 22 - Sistema de coifas desativadas, grelhas internas e instalações antigas.



FOTO: 23 - Rua Alagoas drenos de águas pluviais externos e instalações precárias.



FOTO: 24 - Rua Pe. Izidoro Cordeiro Paranhos, infiltrações e instalações precárias.



Laudo de Avaliação da Construção

Objeto da Avaliação: Construção de 2.611,05m² localizada no terreno de 4.000,00 metros quadrados, análise da construção que poderá ser demolida, situada na região central de Votuporanga-SP, conforme solicitado pela Prefeitura de Votuporanga-SP, memorando 3.259/2024.

Considerações Preliminares:

A presente avaliação foi conduzida com o objetivo de determinar a viabilidade de manter ou demolir as construções existentes do terreno mencionado na finalidade de proporcionar a valorização ao mesmo, antes da devida concorrência de venda do imóvel. É importante ressaltar que o terreno em questão está localizado em uma área altamente valorizada e central da cidade de Votuporanga-SP. No entanto, devido às características do terreno e às exigências do mercado imobiliário, a utilização das construções existentes não é viável para um grande empreendimento (exemplo: Construção Multifamiliar Assobradada, "Torres Residenciais").

Avaliação Técnica:

1. Estado Geral da Construção:

- A construção apresenta sinais visíveis de deterioração em várias áreas, incluindo rachaduras nas paredes e no piso, infiltrações em diversos pontos, danos significativos na estrutura do telhado, entre outros.



2. Infraestrutura e Instalações:

- As instalações elétricas e hidráulicas estão obsoletas e requerem uma revisão completa para estar em conformidade com as normas de segurança vigentes. Além disso, a falta de manutenção ao longo dos anos resultou em um estado geral de inadequação e ineficiência.

3. Padrão de Acabamento:

- O padrão de acabamento da construção é considerado ultrapassado e de baixa qualidade. Os materiais utilizados na construção estão desatualizados e desgastados, contribuindo para uma aparência desvalorizada.

4. Uso e Funcionalidade:

- A disposição dos espaços internos não atende aos padrões modernos de uso e funcionalidade. A distribuição dos cômodos é desordenada e pouco prática, o que limita o potencial de utilização da edificação.

5. Topografia do Terreno:

- O terreno apresenta diversos níveis topográficos, o que dificulta a implementação de qualquer projeto de construção ou reabilitação das edificações existentes, inclusive em desconformidade com a NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.



6. Potencial de Valorização:

- Considerando as condições atuais da construção e as necessidades substanciais de investimento para reabilitação, é improvável que a mesma apresente qualquer potencial significativo de valorização no mercado imobiliário na venda da área como um todo, inviabilizando assim qualquer empreendimento.

7. Conclusão:

- Com base na análise técnica realizada, é evidente que a construção de 2.611,05m² localizada no terreno de 4.000,00 metros quadrados em área central de Votuporanga-SP apresenta um valor consideravelmente depreciado devido ao seu estado de deterioração e inadequação estrutural, funcional e estética. Além disso, a topografia irregular do terreno impossibilita qualquer utilização das construções existentes para futuros empreendimentos.
- Recomenda-se fortemente que a construção seja demolida, a fim de permitir uma nova utilização do terreno que seja mais condizente com as demandas e exigências do mercado imobiliário atual. Qualquer tentativa de reabilitação da construção existente seria financeiramente inviável e resultaria em um retorno insatisfatório sobre o investimento.

Votuporanga, 07 de março de 2024.

GLAUBER CLEBER
TONIOL DE
LIMA:21720976830

Assinado de forma digital por
GLAUBER CLEBER TONIOL DE
LIMA:21720976830
Dados: 2024.03.07 17:18:17
-03'00'

Glauber Cleber Toniol de Lima
M. Sc. Engenharia Civil
CREA nº 506.175.821-1