

ANTEPROJETO ARQUITETÔNICO COM DIMENSIONAMENTO DE ÁREAS MÍNIMAS, VÃOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO E ACESSOS

O terreno onde abrigará o referido prédio deverá estar localizado no município de Ituiutaba e estar situado a um raio máximo de 500 metros do centro administrativo da cidade;

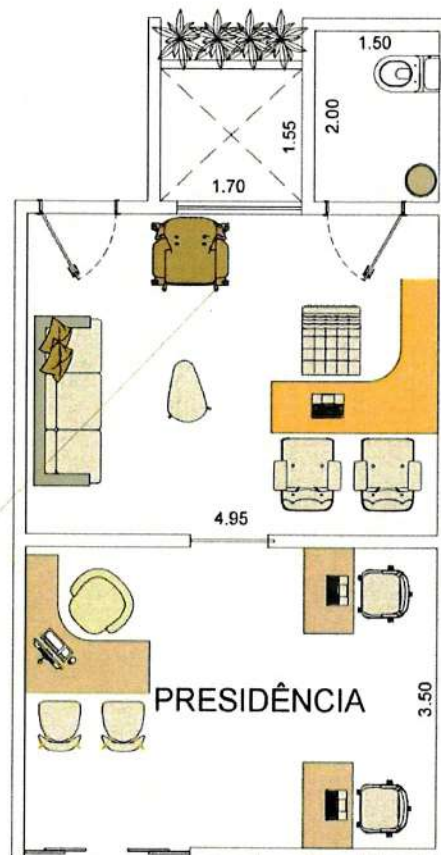
Deverá seguir as normas e especificações da ABNT no que diz respeito a dimensões dos cômodos assim como vãos de ventilação e demais especificações, como detalhados abaixo:

- a) Do terreno; deverá ter área mínima de 1.600,00m², com localização central, conforme demonstra a foto abaixo:



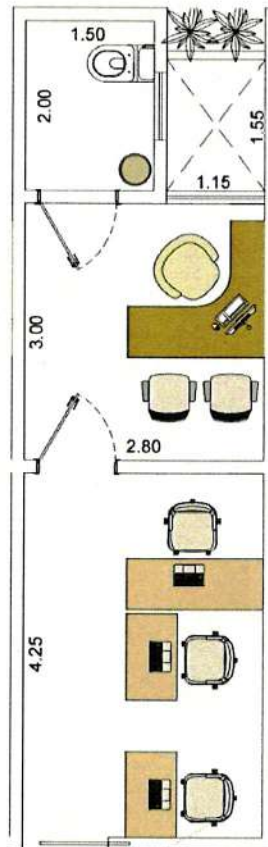
b) Dos cômodos e áreas mínimas:

- 01 sala de presidência com área mínima de 40,00m², sendo uma recepção, sala do presidente e banheiro privativo. Acomodando 03 assessores e o presidente da Câmara. Para maior ventilação poderá conter um jardim de inverno, conforme demonstra croqui



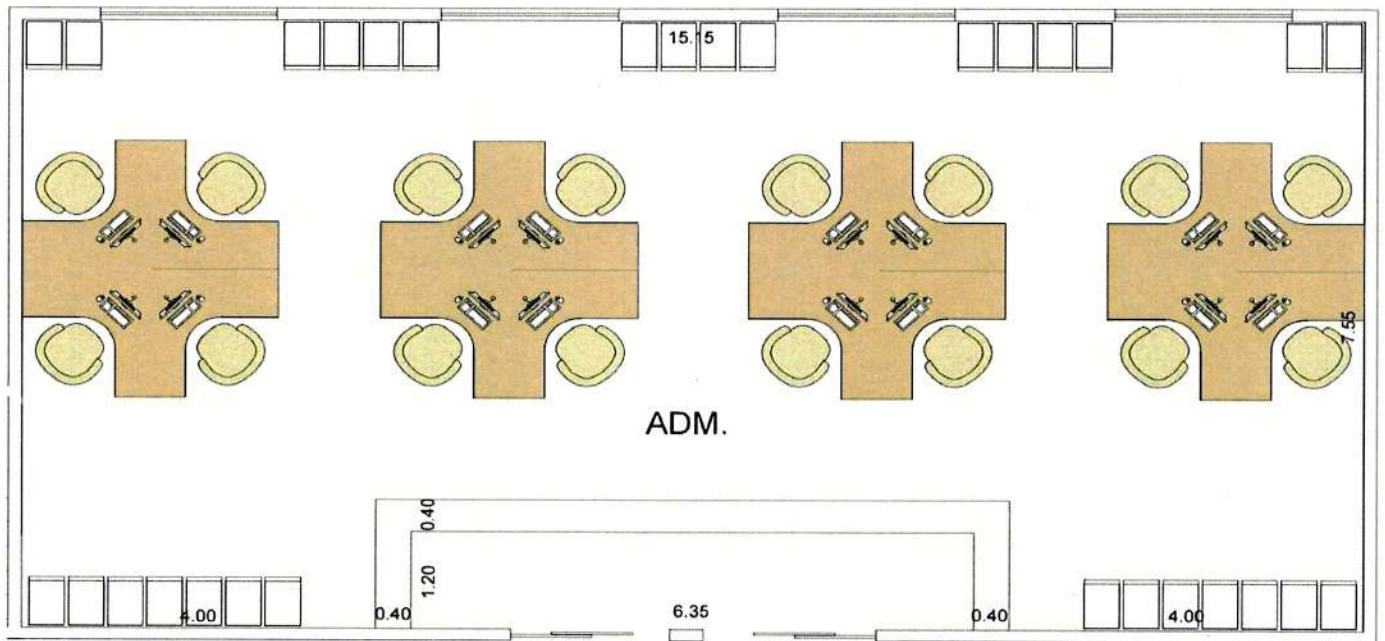
CS Digitalizado com CamScanner

- 18 gabinetes para vereadores, onde teremos 2 gabinetes para ocupação futura, contendo uma recepção que comporta 03 servidores num total de 54 servidores e 18 vereadores acomodados e uma sala de vereador com sanitário anexo, área mínima de 25,00m², conforme demonstra em croqui abaixo:



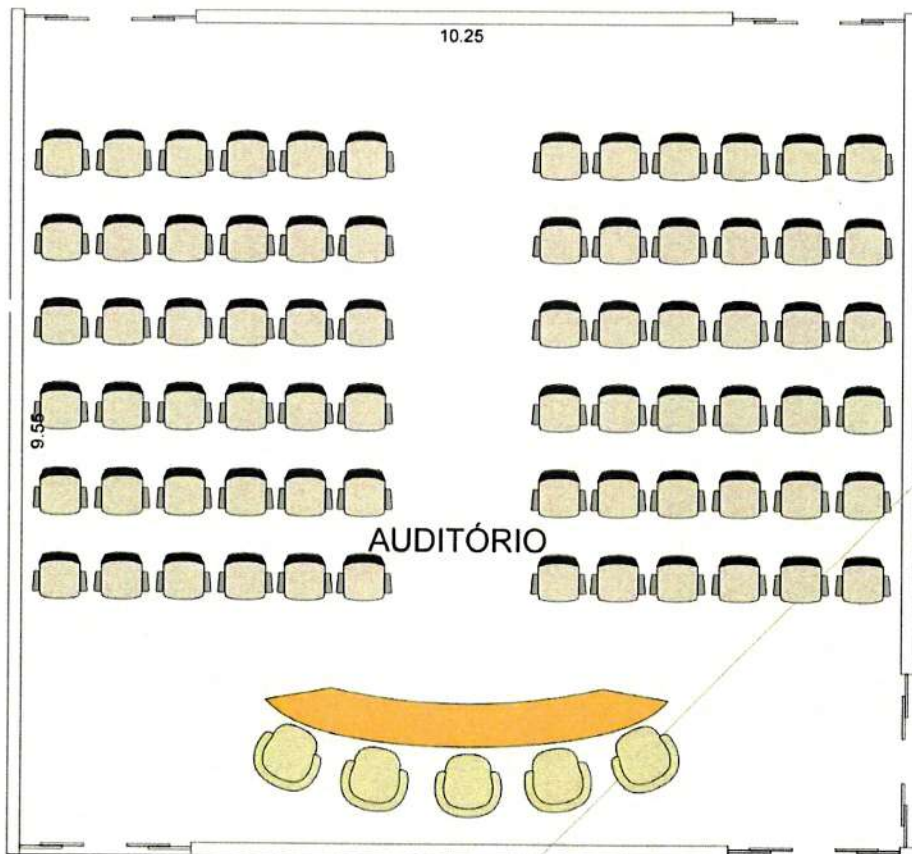
CS Digitalizado com CamScanner

- Sala de Administração com área mínima de 120,00m² contendo 4 cômodos separados para servidores da administração da câmara, acomodando 16 servidores OBS.: Esta sala deverá estar no mesmo pavimento dos gabinetes da presidência e dos vereadores: Segue abaixo um croqui:



CS Digitalizado com CamScanner

- Uma sala para reuniões de vereadores/auditório com área mínima de 100,00m² que deverá comportar no mínimo 75 pessoas, conforme sugestão abaixo. Também deverá estar no mesmo piso das salas da presidência e de vereadores.

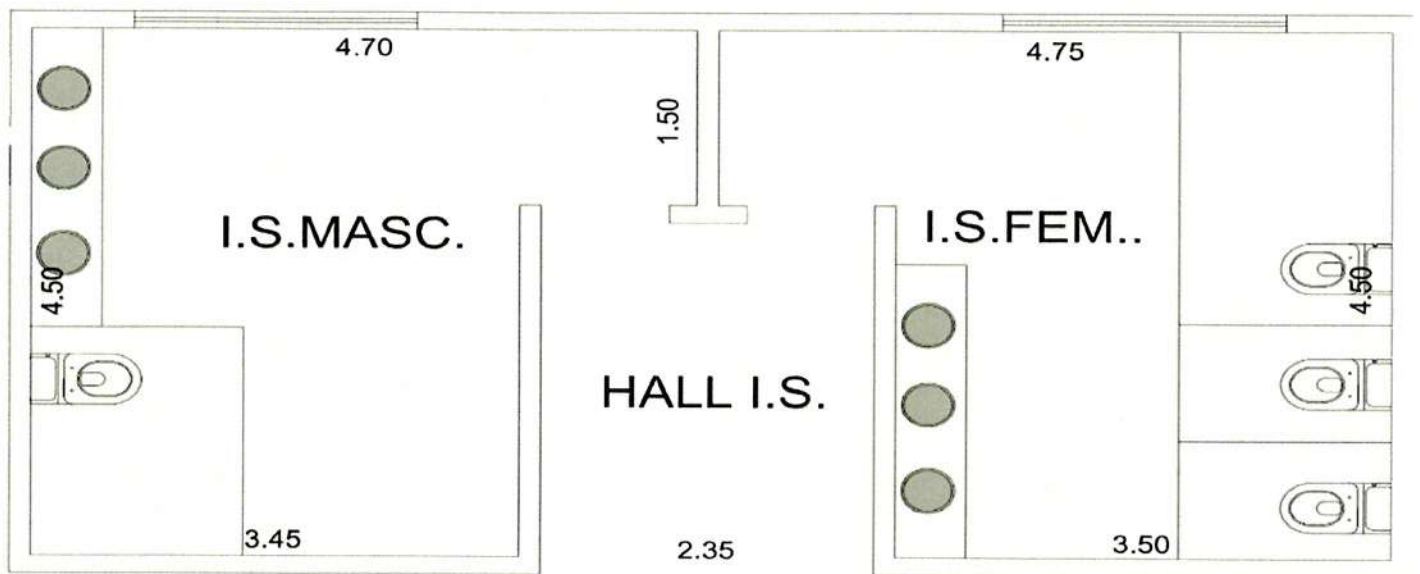


CS Digitalizado com CamScanner

- Instalações Sanitárias masculino e feminino, assim como previsão de uma Copa e Serviços, prevendo a acessibilidade para deficientes em todos os sanitários. Com área mínima de:

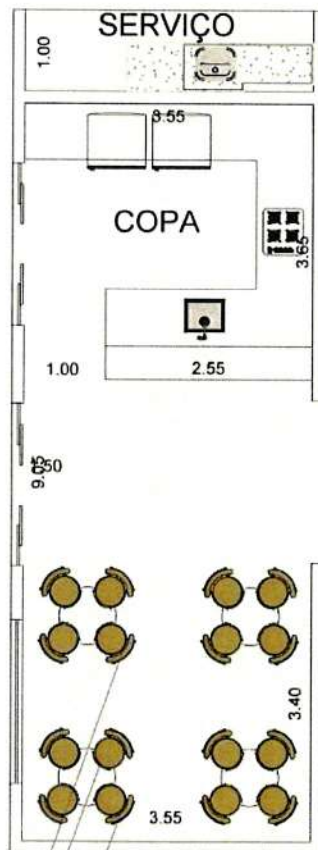
Instalações sanitárias masculino: área mínima de 19,00m²;

Instalações sanitárias feminino: área mínima de 19,00m²;



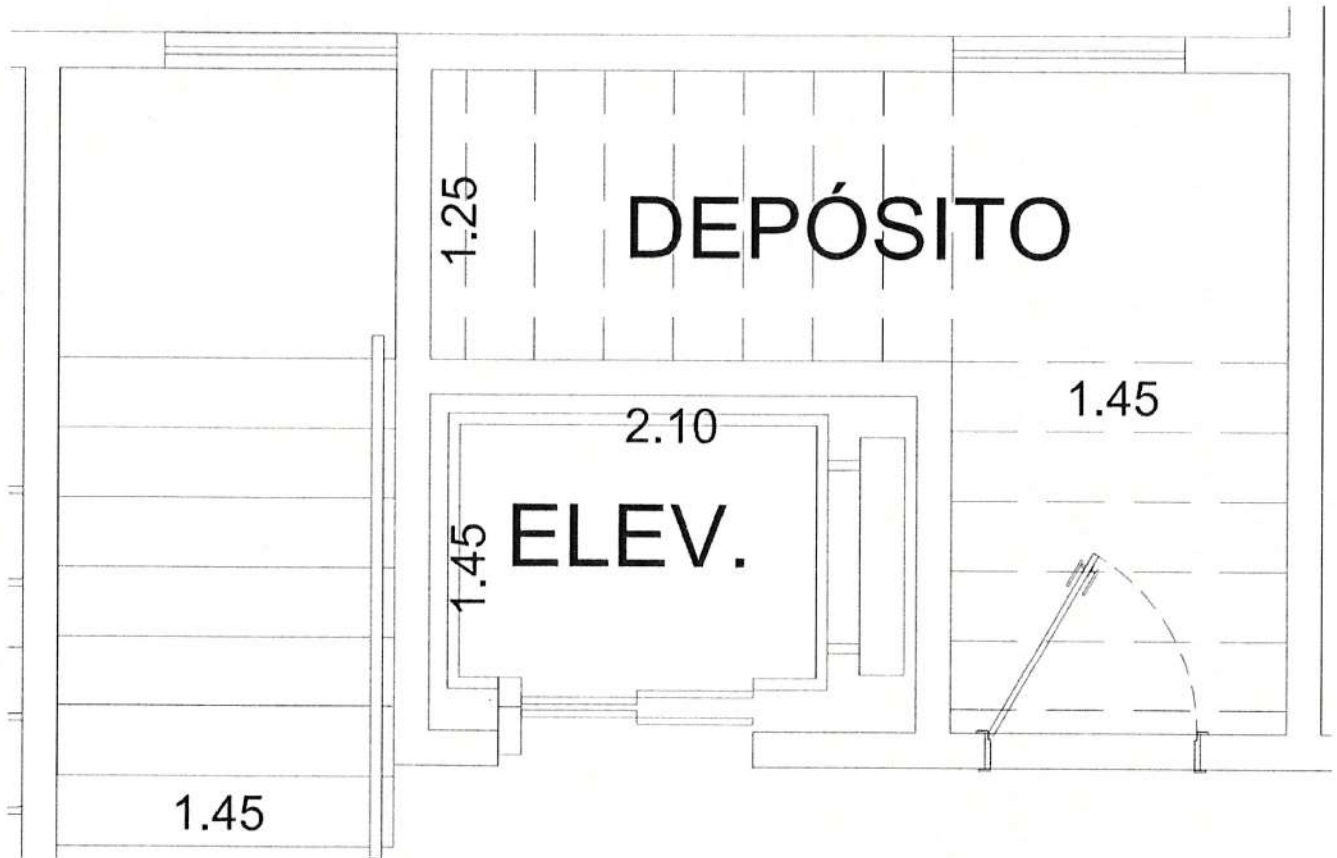
- Instalações para Copa e Área de serviços com área de convivência com área mínima de 28,00m², com acomodação para 3 servidores.

OBS.: Deverá ter acesso através de uma circulação, conforme demonstra o croqui abaixo:

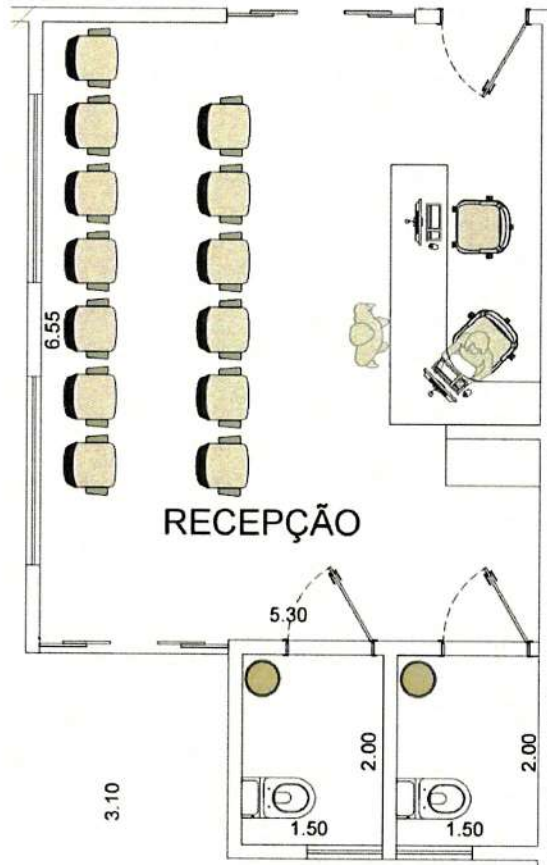


CS Digitalizado com CamScanner

- Deverá ser previsto um elevador, assim como uma caixa de escada:



- Sala para Recepção e espera com sanitários masculino e feminino anexo, com área mínima de 36,00m², acomodando 02 servidores.
Instalações sanitárias masc. e fem.: área mínima de 7,00m²



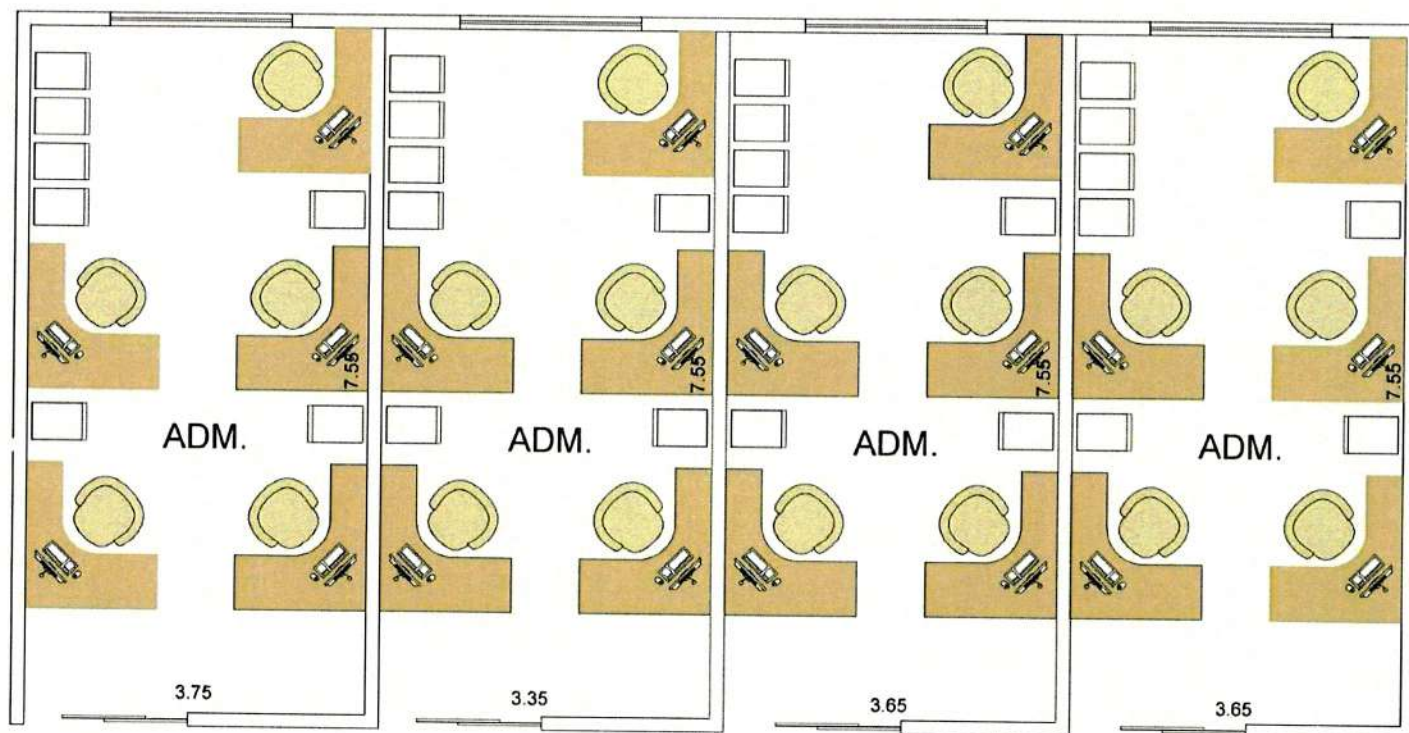
CS Digitalizado com CamScanner

- Sala para arquivo permanente com área mínima de 97,00m², com acomodação para 02 servidores, que poderá ser localizado em um pavimento superior, conforme mostra croqui abaixo:



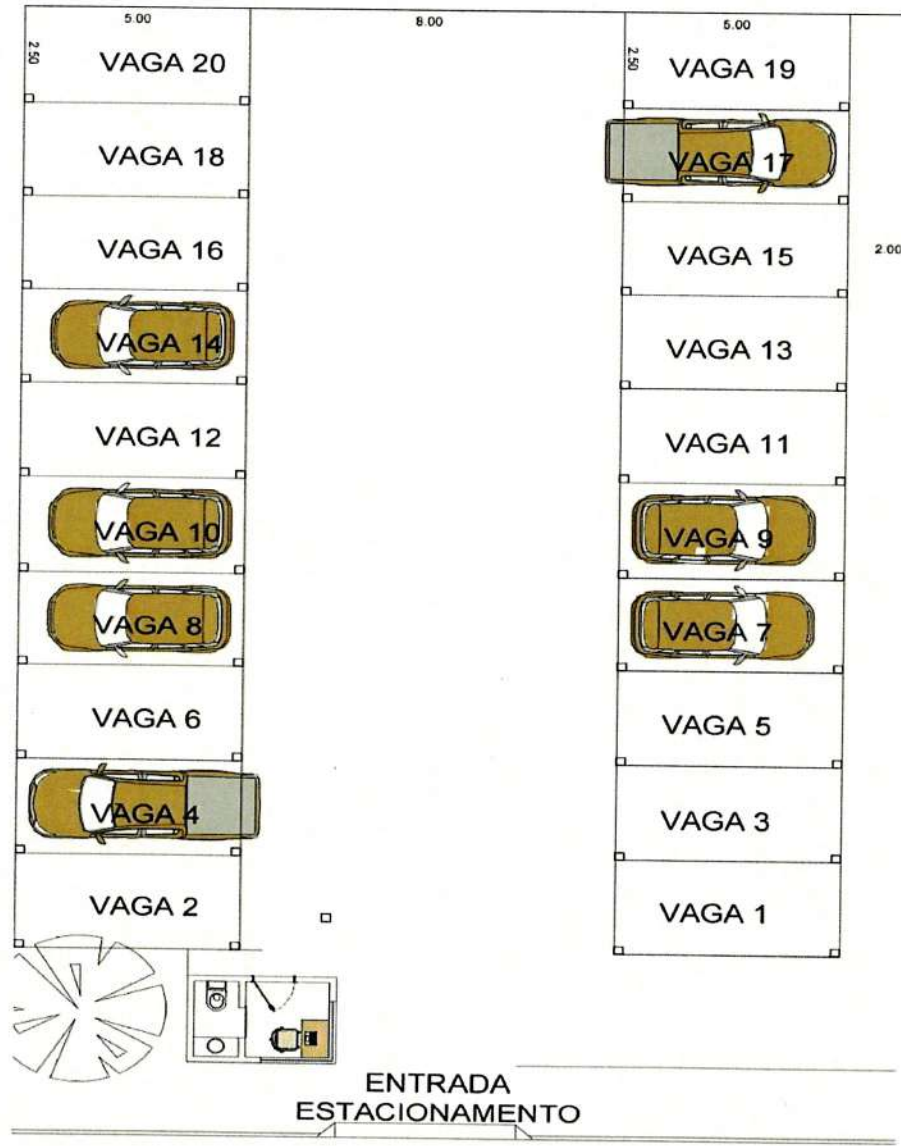
CS Digitalizado com CamScanner

- No pavimento superior deverá ser previsto uma Sala para Administração com área mínima de 114,00m², dividido em 04 salas em separado para melhor funcionamento, acomodando 20 servidores, conforme croqui:



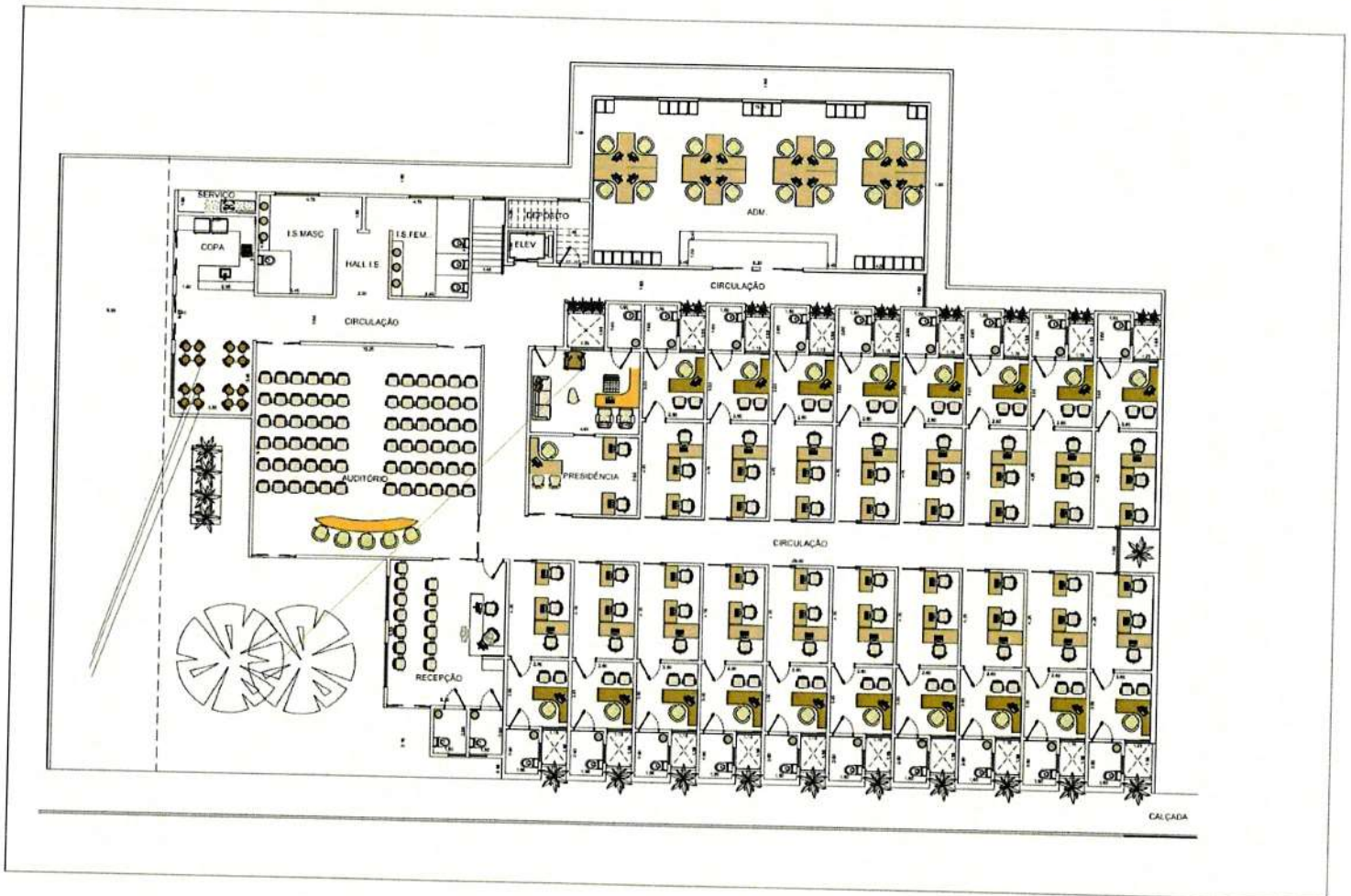
CS Digitalizado com CamScanner

- Estacionamento próprio com vagas para 20 veículos coberta com estruturas metálicas incluindo Guarita, conforme croqui abaixo:



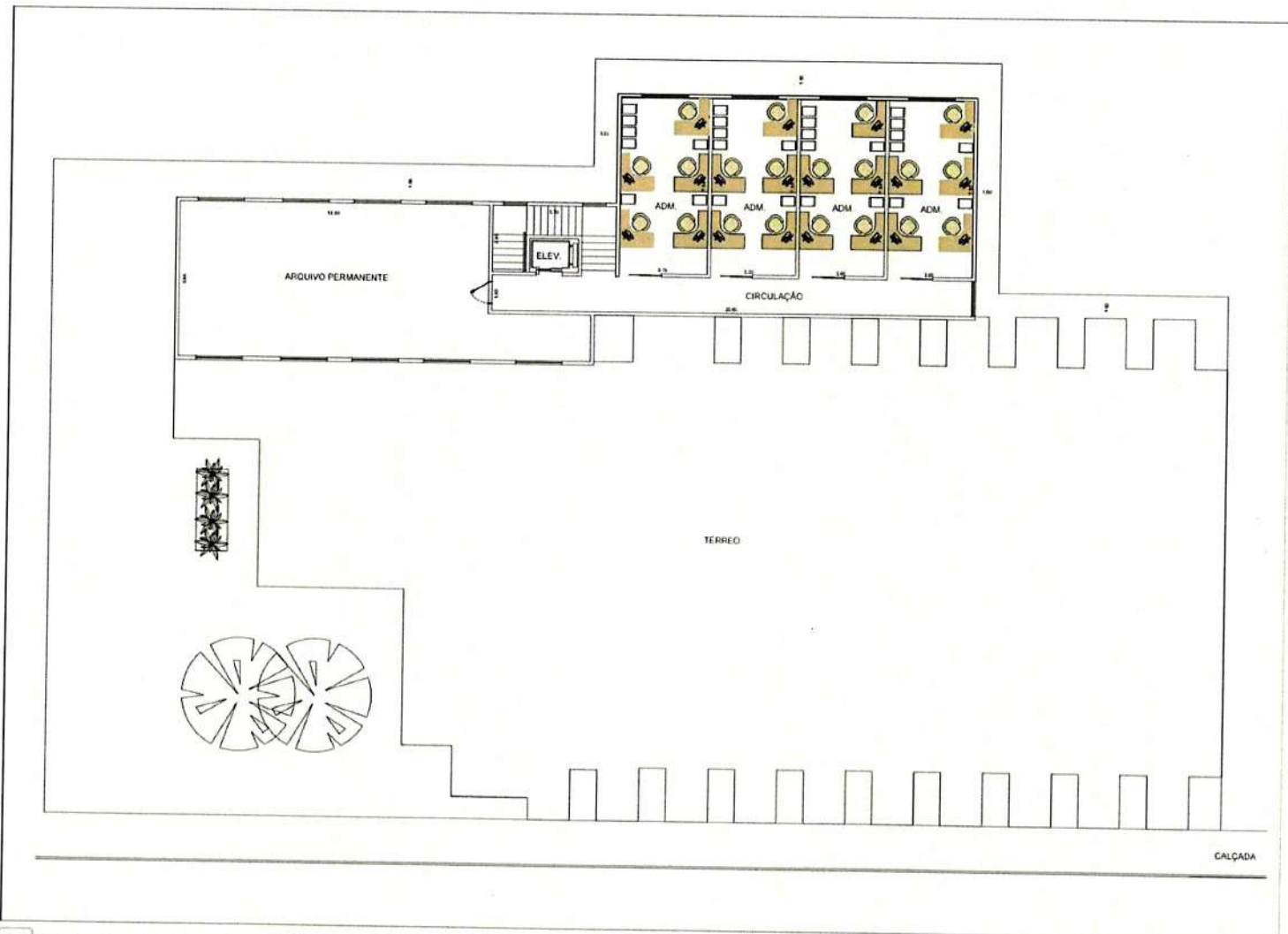
CS Digitalizado com CamScanner

c) Planta Baixa do Pavimento Térreo: Área total do primeiro piso:
1.037,24m² (hum mil e trinta e sete metros quadrados e vinte e quatro centímetros quadrados)



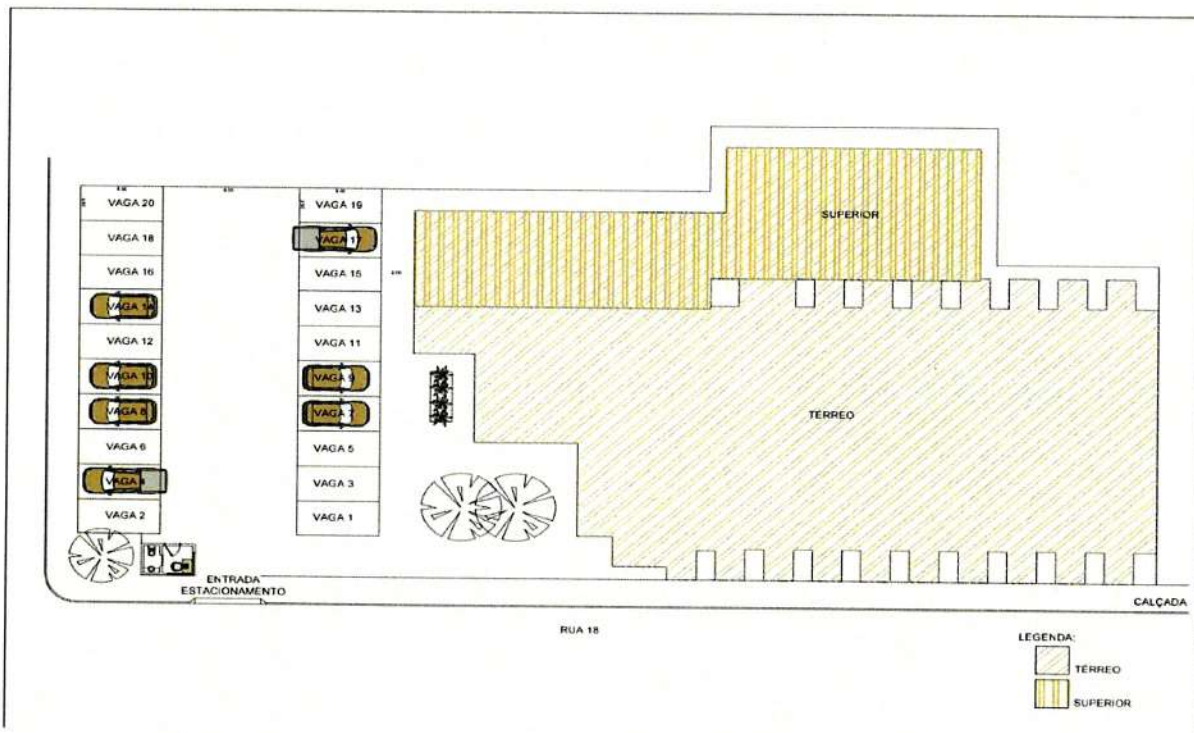
CS Digitalizado com CamScanner

d) Planta baixa do Segundo Pavimento: Com área total de 276,19m² (duzentos e setenta e seis metros quadrados e dezenove centímetros quadrados):



CS Digitalizado com CamScanner

e) Planta de Locação e Cobertura do prédio: Perfazendo uma área total de 1.313,43m² (hum mil, trezentos e treze metros quadrados, quarenta e três centímetros quadrados) de área construída, com detalhes para 20 vagas de estacionamento:



CS Digitalizado com CamScanner

Projeto de Arquitetura e Engenharia
Rua ... nº ...
Cidade ...

OBSERVAÇÕES:

Este anteprojeto é uma sugestão que deverá ser obedecida as áreas mínimas, foi executado considerando um terreno com dimensões mínimas para locação da obra, deverá ser obedecido os vãos de iluminação e acessos principais e secundários do prédio, assim como a situação do terreno necessário para a construção do imóvel.

Todos os detalhes construtivos, como esquadrias, paginação de pisos, mobiliários deverá fazer parte de um projeto específico, assim como os projetos complementares como: Projeto estrutural, Elétrico completo, hidrossanitário, Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio, Projeto de ar-condicionado, lógica e outros projetos que serão exigidos pelo poder público e conselhos regionais de arquitetura e engenharia.

Todos os projetos deverão estar em acordo com as normas e especificações do código de obras e posturas do município, assim como o Plano diretor do município.

MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA:

- a) Piso em toda a construção em porcelanato de primeira;
- b) Revestimento em paredes de sanitários e copa em porcelanato de primeira até a altura do teto;
- c) Instalações elétricas, som, ar-condicionado e internet embutidas com padrão de acabamento de primeira e embutidas;
- d) Instalação hidro sanitárias em tubos e conexões de primeira qualidade e metais, com todo o sistema de Prevenção e Combate a Incêndio instalados;
- e) Estacionamento com vagas cobertas e piso de pavimentação intertravada;
- f) Pintura em látex sobre massa corrida em todas as paredes e tetos, e pintura especial externamente;
- g) Terreno com fechamento em todos os lados com muros de alvenaria ou similar.



h) É previsto que seja instalado um sistema de energia solar para o imóvel a ser locado, cabendo um projeto específico para tal finalidade, posto isto, o interessado deverá dimensionar o custo energético e diluir seu custo na locação imobiliária.

ORÇAMENTO DA OBRA E VALOR PRESUMÍVEL DE UM FUTURO ALUGUEL:

Conforme anteprojeto anexo, que perfaz uma área de:

- Pavimento Térreo: 1.037,24 m²
- Pavimento Superior: 276,19 m²
- Área total da construção: 1.313,43 m²
- Área mínima do terreno: 1.600,00 m²

Conforme orçamentos de imobiliárias em anexo, o metro quadrado de um imóvel sem benfeitorias em um raio de 500 metros da praça Cônego Ângelo tem um valor médio em torno de R\$ 1.900,00 (Um mil e novecentos reais) por metro quadrado, como a metragem mínima deverá ser de 1.600m², a estimativa deste imóvel sem benfeitorias poderá ser de R\$ 3.040.000,00 (Três milhões e quarenta mil reais), anexo 3 orçamentos colhidos junto a imobiliárias e corretores do município.

Em pesquisa de preços nos estacionamentos situados no centro de Ituiutaba, o valor de uma vaga coberta varia de R\$ 150,00 a R\$ 190,00 mensais, levando em conta o valor médio e solicitamos um estacionamento para 20 veículos, o custo total para locação de vagas de estacionamento será um total de R\$ 40.800,00 (quarenta mil e oitocentos reais) anualmente.

A construção está orçada com base nos preços do SINDUSCON(MG) – Sindicato da Construção Civil do Estado de Minas Gerais referente ao mês de outubro/2023 que preconiza em R\$ 2.163,98/m², totalizando um total de R\$ 2.842.236,25 (dois milhões oitocentos e quarenta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos) e o terreno conforme preços de mercado neste município é de R\$ 3.040.000,00 (Três milhões e quarenta mil reais),



ANEXOS: AVALIAÇÃO I: Jordan Souza Oliveira – CRECI (MG): 47926

Avaliação de Imóvel Urbano

A pedido de Vicente Paula Fontoura Filho, engenheiro, portador do CPF: 350.027.356-49 e Identidade: MG-1.669.80, residente e domiciliado na avenida 18, centro, Ituiutaba-MG. Efetuamos a avaliação do valor do metro quadrado da região central de Ituiutaba-MG.

O requerente informa a necessidade de o terreno ter as dimensões entre 1.600 a 2.000 metros quadrados tendo como ponto base de localização a Igreja Matriz Catedral do São José, partindo da mesma com um raio de 500 metros do seu entorno, levando em conta a qualidade das construções dessa região e a possibilidade de construção tanto para imóvel habitacional ou comercial.

Levamos em conta as características descritas no parágrafo anterior e considerando a localização e média de preços comercializados da região avaliamos no seguinte valor 2.000,00 (dois mil reais) o m² da área central de Ituiutaba-MG.

Exemplo: um terreno com Área de 1.900 m², seu valor de mercado será de R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e Oitocentos mil reais).

Ituiutaba-MG, Um de Dezembro de 2023.


JORDAN SOUZA OLIVEIRA
CRECI-MG 47926
CNAI 44192



AVALIAÇÃO II: Transa Imobiliária 6259/CRECI (MG): 43.888

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo Sr (a).

Vicente Paula Fontoura Filho, engenheiro, portador do CPF nº 350.027.356-49 e RG MG-1.669.080 residente e domiciliado na cidade de Ituiutaba-MG, por solicitação de V.Sa., apresentamos a avaliação dos valores aplicados de metro quadrado na área central de Ituiutaba-MG.

Trata-se de imóveis na área central da cidade tendo como ponto de referência e expansão de um raio de alcance de 500 metros da Praça Conego Ângelo Tardio Bruno localizada entre as Avenidas 07 e 09 entre ruas 20 e 22 em Ituiutaba-MG.

Considerando a localização, acesso, formato, dimensões de lotes, pôr fim à média de preços praticada nos imóveis comercializados da região, avaliamos que o valor de mercado do metro quadrado dessa localidade é de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais).

Validade de 30 dias a partir da avaliação realizada em: 01.12.2023


Diretor: Marcílio Alves de Souza
Transa Imobiliária: 6259/CRECI: 43.888

Marcílio Alves de Souza
CRECI-MG 43888
CORRETOR DE IMÓVEIS

 Digitalizado com CamScanner



AVALIAÇÃO 3: Cintra Imóveis 8182/CRECI (MG): 42.956



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SUMÁRIO

- 1- Objeto da Avaliação
- 2- Características da Região
- 3- Metodologia de Avaliação
- 4- Descrição
- 5- Localização
- 6- Valor do Imóvel
- 7- Conclusão

 Digitalizado com CamScanner

A pedido de Vicente Paula Fontoura Filho, engenheiro, portador do CPF nº 350.027.356-49 e G MG-1.669.080 residente e domiciliado na rua 18, centro, Ituiutaba-MG realizamos o trabalho de avaliação de imóvel Urbano.

1- Objeto da Avaliação

Valor do metro quadrado região central de Ituiutaba-MG

2- Característica da Região

Região central da cidade, concentra o maior número de pontos comerciais para varejo, autarquias públicas, agências financeiras, conta com vias de fácil acesso.

3- Metodologia de Avaliação

Levo em conta a localização, formato, dimensões, qualidade de imóveis construídos e média de preço de comercialização da região central de Ituiutaba-MG.

4- Descrição

Terreno com dimensões de área e metragem entre 1.600 a 2.000 metros quadrados.

5- Localização

Região central da cidade tendo como referência a quadra formada por Avenidas 07 e 09 entre as Ruas 20 e 22 Praça da Prefeitura Municipal, partindo dessa como ponto de referência a localização do terreno deverá estar em um raio de 500 metros de distância abrangendo todas as quadras do entorno.



6- Valor total do Imóvel

Valor do metro quadrado da região central é de R\$ 2.000,00 o m².

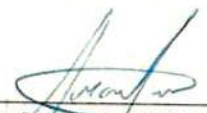
Area do imóvel 1.600 metros: 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)

Area do Imóvel 2.000 metros: 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)

7- Conclusão

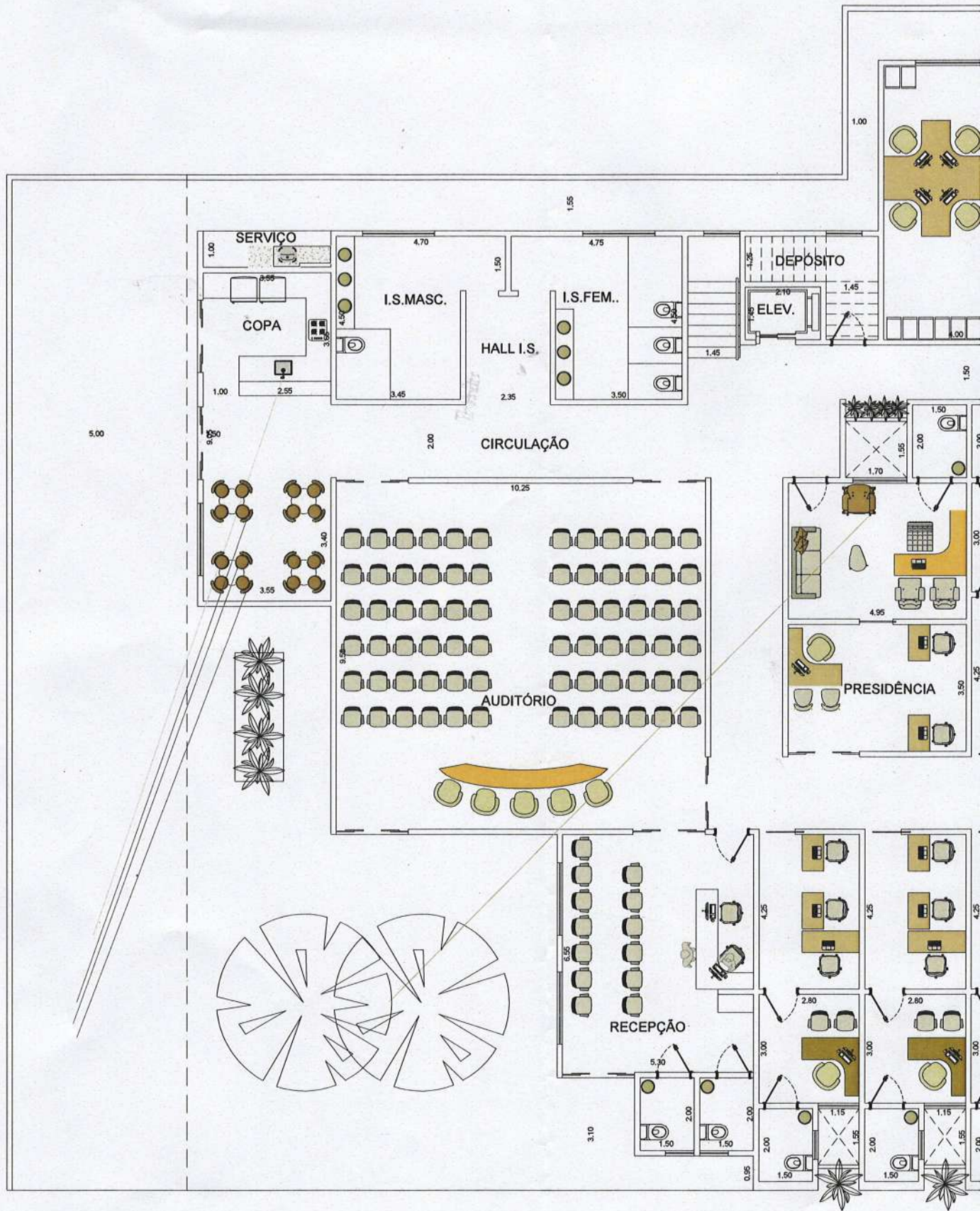
Considerando os levantamentos descritos anteriormente e como base da média de preços praticada nos imóveis da região avaliamos o metro quadrado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

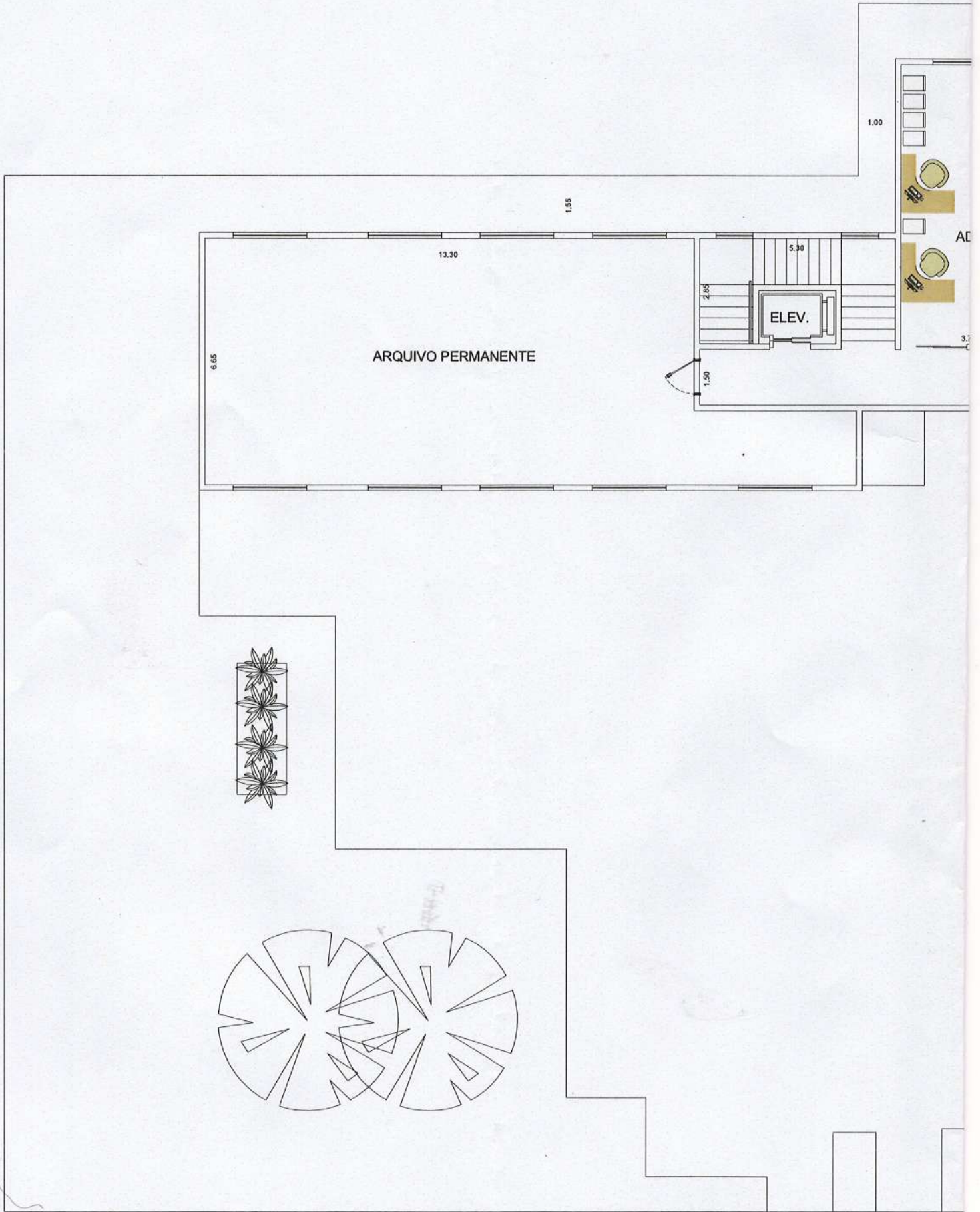
Validade de 30 dias a partir da avaliação realizada em: 01.12.2023


Diretor: Francisco Pereira Cintra Neto
CINTRA IMÓVILS: 8162 / CRECI: 42.956


 Digitalizado com CamScanner



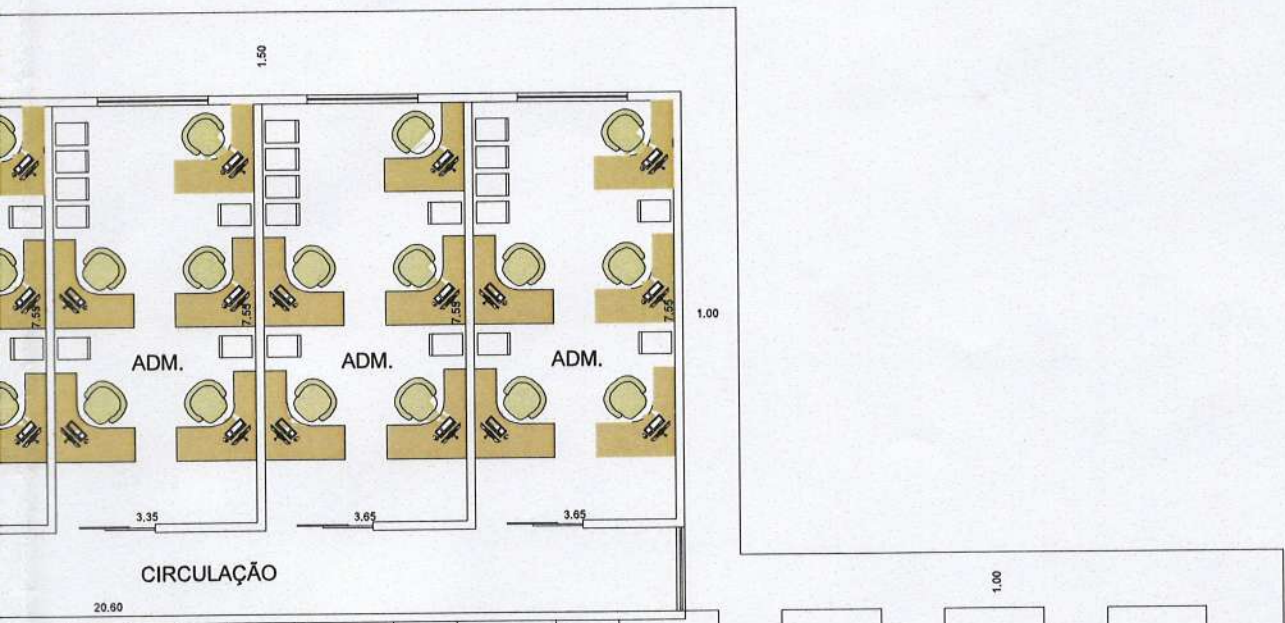




ARQUIVO PERMANENTE

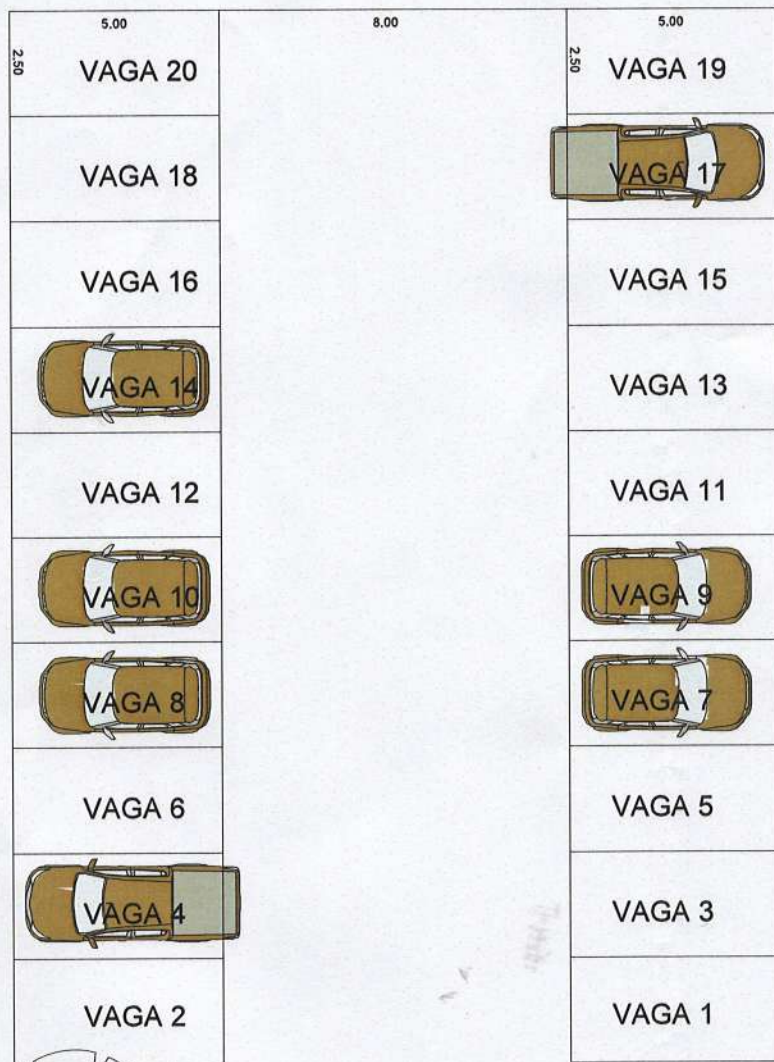
ELEV.

AC



TÉRREO

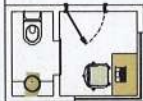
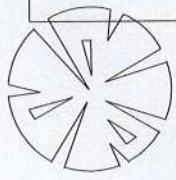
CALÇADA
Vicente de Paula Fontoura Filho
Vicente de Paula Fontoura Filho
Engenheiro Civil CREA / 176315 / D



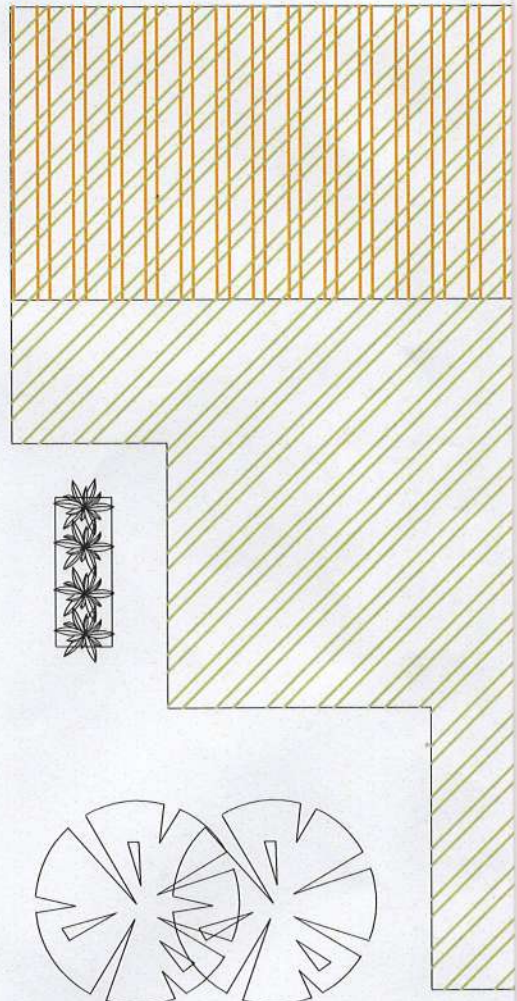
2.50

2.50

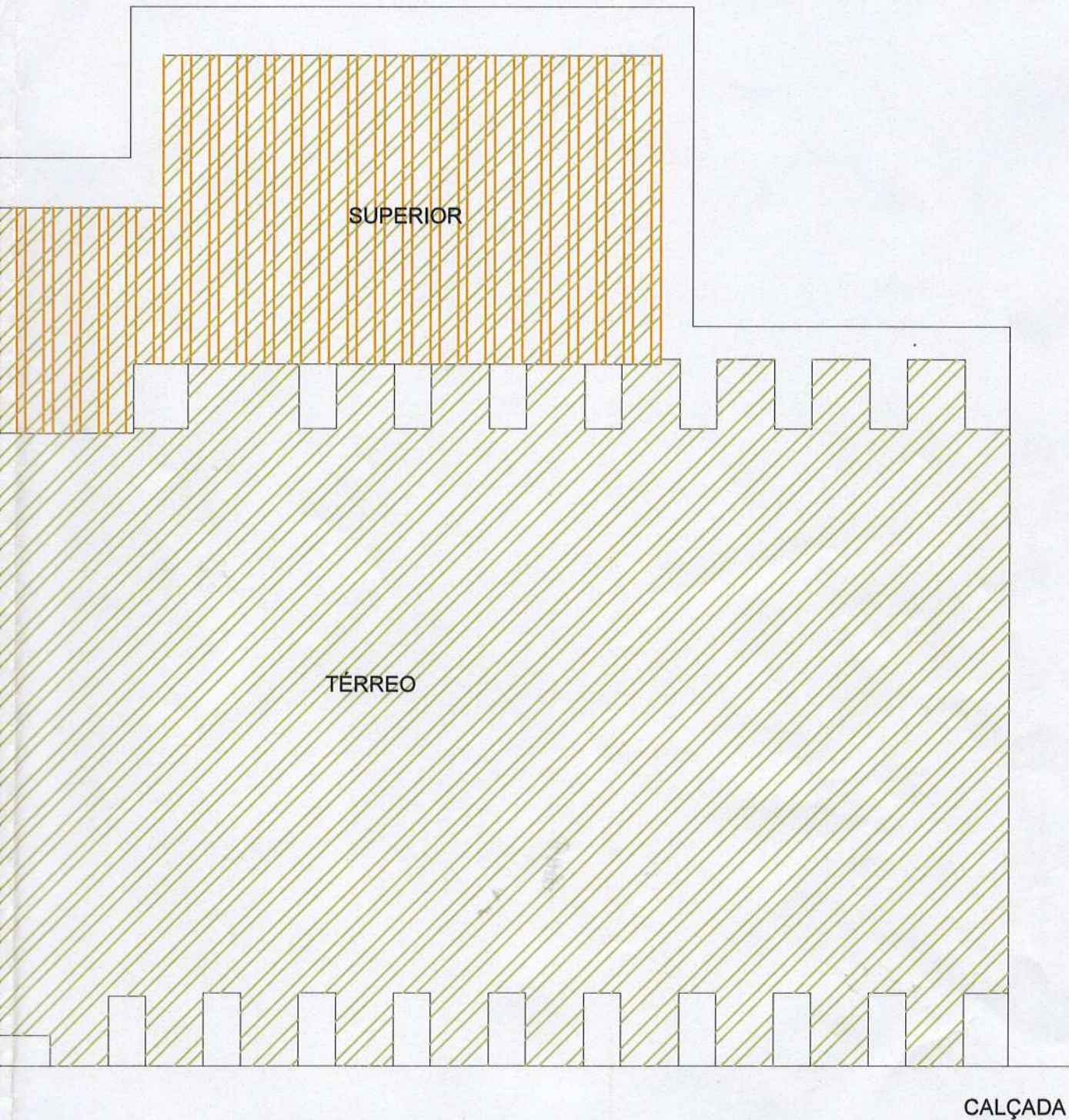
2.00



ENTRADA ESTACIONAMENTO





RUA 18




Vicente da Paula Fontoura Filho
Engenheiro Civil CREA / 176315 / D

LEGENDA:

| | |
|---|----------|
|  | TÉRREO |
|  | SUPERIOR |