PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE REFORMA

Interessado: Prefeitura Municipal de Osório – Secretaria de Desenvolvimento, Turismo, Cultura e Juventude.

Objeto: Avaliação técnica da estimativa de custos para reforma de edificações e píer

Local da Intervenção: Estrada do Palmital (Lat.: -29.866722° Lon.: -50.229823°) – Município de Osório/RS

1. OBJETO

O presente parecer técnico tem por finalidade apresentar a avaliação técnica da estimativa de custos elaborada para a execução da reforma de uma edificação com área aproximada de 470,00 m², de uma edificação destinada a banheiros externos com área aproximada de 12,00 m², bem como de um píer em madeira e alvenaria, localizados no Balneário Lagoa do Peixoto, situado na Estrada do Palmital (Lat.: -29.866722° | Lon.: -50.229823°), Município de Osório/RS.

A estimativa foi desenvolvida com o objetivo de subsidiar o planejamento administrativo e financeiro da futura intervenção, constituindo uma previsão dos recursos necessários à recuperação das edificações e do píer, servindo como instrumento de apoio à tomada de decisão da Administração Pública.

2. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

As estruturas objeto da presente avaliação estão localizadas no Balneário Lagoa do Peixoto, situado na Estrada do Palmital, Município de Osório/RS, nas coordenadas geográficas Latitude -29.866722° e Longitude -50.229823°, compreendendo:

- Edificação principal com área aproximada de 470,00 m²;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 26/06/2026 13:48 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pdeba3ffa66ed3

- Edificação destinada a banheiros externos, com área aproximada de 12,00 m²;
- Píer em madeira e alvenaria destinado ao acesso e atracação de embarcações.

Durante a vistoria técnica realizada no local, verificou-se que as estruturas apresentam desgaste decorrente da ação do tempo, da exposição às intempéries e do uso contínuo, tornando necessária a realização de serviços de recuperação e conservação para restabelecimento das condições adequadas de utilização.

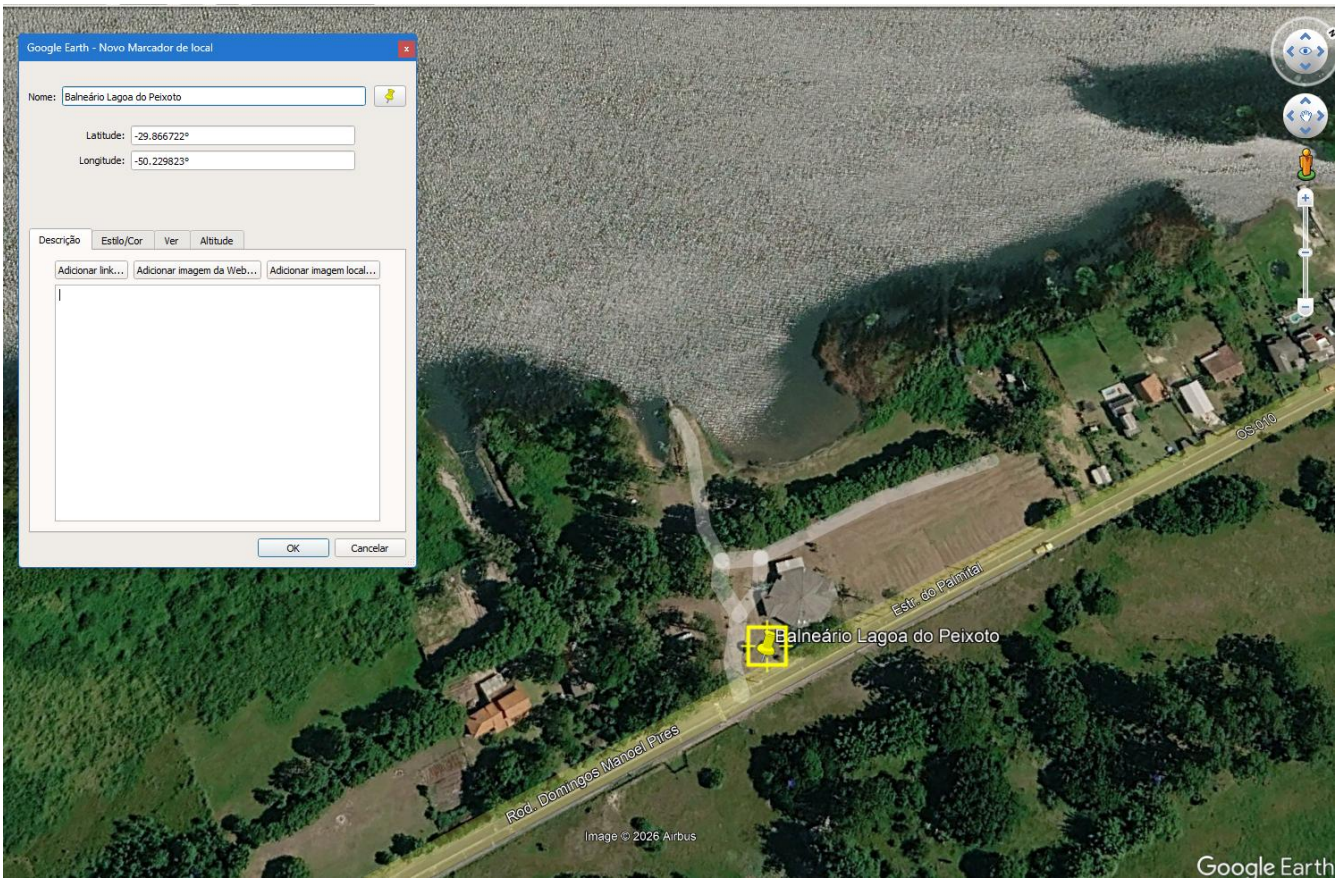

Figura 01 – Vista geral do local objeto da reforma.

3. ANÁLISE TÉCNICA

Após avaliação técnica do imóvel e levantamento dos serviços necessários à recuperação da edificação e do píer, foi elaborada estimativa de custos contemplando os principais serviços necessários à intervenção, abrangendo, entre outros:

- recuperação e substituição de elementos estruturais e de acabamento;
- recuperação completa da cobertura, incluindo estrutura de madeira e telhamento;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 26/06/2026 13:48 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pdeba3ffa66ed3

- substituição de pisos, revestimentos e componentes deteriorados;
- pintura interna e externa;
- adequações das instalações hidrossanitárias;
- reconstrução do pergolado;
- recuperação integral do píer em madeira e alvenaria, incluindo substituição dos elementos comprometidos;
- demais serviços necessários para restabelecer as condições adequadas de utilização do imóvel.

A estimativa foi desenvolvida considerando as condições observadas durante a inspeção técnica, possuindo natureza **exclusivamente estimativa**, destinando-se ao planejamento da futura contratação e à previsão dos recursos financeiros necessários para a execução da reforma.

- **O valor global estimado para a intervenção corresponde a: R$ 393.872,88 (trezentos e noventa e três mil, oitocentos e setenta e dois reais e oitenta e oito centavos).**

Entretanto, ressalta-se que este valor não representa o custo definitivo da obra, tendo em vista tratar-se de intervenção em edificações existentes.

Obras de reforma apresentam características próprias, uma vez que diversos elementos construtivos permanecem ocultos até o início da execução dos serviços. Assim, somente durante as etapas de desmontagem, remoção de revestimentos, substituição de componentes e abertura dos sistemas construtivos poderão ser identificadas condições não aparentes no momento da vistoria técnica.

Dentre essas situações, destacam-se a possibilidade de identificação de deterioração estrutural, comprometimento de elementos de madeira, patologias em revestimentos, degradação de instalações prediais, danos provocados pela umidade, desgaste de componentes ocultos e demais ocorrências inerentes às características da edificação existente.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 26/06/2026 13:48 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pdeba3ffa66ed3

Em razão dessas condições, poderão ocorrer adequações nos quantitativos inicialmente estimados, inclusão de serviços complementares, substituição de materiais ou eventual supressão de itens inicialmente previstos, circunstâncias que poderão refletir diretamente no custo final da intervenção.

Dessa forma, o valor apurado deve ser compreendido como uma estimativa técnica de custos, elaborada para subsidiar o planejamento da Administração Pública, estando sujeito a alterações durante a execução da obra, conforme as condições efetivamente verificadas em campo.

4. CONCLUSÃO

Após a realização da vistoria técnica e da elaboração da estimativa de custos, conclui-se que os serviços previstos representam, de forma compatível com as condições atualmente observadas, a ordem de grandeza dos investimentos necessários para a recuperação da edificação principal com aproximadamente 470,00 m², da edificação destinada aos banheiros externos com aproximadamente 12,00 m², e do píer em madeira, localizados no Balneário Lagoa do Peixoto, Município de Osório/RS.

A estimativa totaliza o montante de **R$ 393.872,88**, valor que possui natureza **meramente estimativa**, destinando-se exclusivamente ao planejamento da contratação e à previsão dos recursos financeiros necessários para a execução da intervenção.

Considerando que a presente contratação se refere à reforma de edificações existentes, cujo estado de conservação somente poderá ser integralmente conhecido durante a execução dos serviços, é tecnicamente previsível que ocorram variações nos quantitativos inicialmente levantados, bem como a necessidade de inclusão, adequação ou supressão de determinados serviços em razão das condições efetivamente constatadas no decorrer da obra.

Dessa forma, registra-se que a estimativa elaborada não constitui valor definitivo para a execução da reforma, podendo sofrer variações para mais ou para menos, conforme as necessidades técnicas identificadas durante a execução dos serviços.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 26/06/2026 13:48 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pdeba3ffa66ed3

Assim, este parecer técnico conclui que a estimativa de custos elaborada representa adequadamente a previsão dos investimentos necessários à recuperação das estruturas existentes, devendo ser compreendida como um instrumento de planejamento da futura contratação, passível de revisão durante a execução da obra em razão das particularidades inerentes às intervenções de reforma.

Osório/RS, 26 de junho de 2026.

Assinado eletronicamente por:
ELOIR FERNANDO SOUZA FARIAS
952.418.330-72
26/06/2026 13:48:21
Assinatura digital avançada.

Eloir Fernando Souza Farias
Engenheiro Civil
CREA-RS 267398

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 26/06/2026 13:48 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/pdeba3ffa66ed3