

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**PROPRIETÁRIO: WALMIR DE SOUSA RODRIGUES**

**VISTORIA DE IMÓVEL EM LOCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DO  
ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO - AEE, NO MUNICÍPIO DE SÃO  
CAETANO DE ODIVELAS/PA**

Observação: Anexo Relatório Fotográfico (21 imagens)

**SÃO CAETANO DE ODIVELAS/PA**

**2023**

## LAUDO DE VISTORIA

### I. Tipo de Laudo

Laudo extrajudicial, apenas para definição do valor do aluguel do imóvel avaliado.

### II. Objetivo da Avaliação

Avaliar o imóvel em questão, relatando seu estado de conservação relacionadas à estrutura de fundação, cobertura, forro (laje de forro), revestimento interno e externo (fachadas), revestimentos cerâmicos, piso cerâmico e outras análises referentes às áreas comuns do Edifício, caracterizando-o e realizando sua comparação direta com dados do mercado e com isso definir o valor do ALUGUEL do imóvel avaliado para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

### III. Identificação e Localização do Imóvel

O objeto desta avaliação está localizado na Tv. Benjamin Constant, nº 10 (Certidão emitida pelo SETOR DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS em 12 de abril de 2023) – Bairro Centro, entre as Av. Floriano Peixoto e Presidente Vargas, possuindo as coordenadas Latitude: 0°44'55.24"S, Longitude: 48°1'12.73"O, tendo como procurador o Sr. WALMIR DE SOUSA RODRIGUES, portador do CPF nº 351.938.912-68 e Carteira de Identidade nº 1813922-PC/PA.



Imagem 01: Localização

#### **IV. Características**

- **Do Terreno**  
O terreno mede 12,00 metros de frente, três medidas pela lateral direita, 11,80 metros, 02,80 metros e 08,30 metros, totalizando 22,90 metros em linhas quebradas, 22,60 metros pela lateral esquerda e 06,60 metros pelos fundos, ocupando uma área de 211,50 metros quadrados.
- **Da Construção**  
O terreno possui uma casa residencial térrea, contendo pátio coberto, sala de estar, cozinha, uma suíte, dois quartos, área de serviço e quintal.
- **Da Infraestrutura**  
A casa é construída em alvenaria rebocada e pintada, com forro de PVC no pátio e em um dos quartos, revestimento cerâmico no piso em todos os ambientes, áreas molhadas com revestimento cerâmico nas paredes. Estrutura da cobertura em madeira e telhas cerâmicas tipo plan. Portão de entrada em metalon. Todas as portas em madeira, com exceção da porta de saída dos fundos, em alumínio e vidro. Janela da suíte em madeira e demais em alumínio e vidro, piso do quintal cimentado.
- **De Móveis e Objetos**  
O proprietário informou que, caso seja do interesse, deixará as mesas e cadeiras que estão na área de serviço.

#### **V. Vistoria e Condições físicas do Imóvel**

- **Qualidade, conservação e funcionalidade**  
A edificação encontra-se com sua estrutura boa e conservada, pisos e revestimentos em bom estado, instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de uso. No geral, de modo visual o imóvel possui boa qualidade e estado de conservação e funcionalidade.
- **Manutenções Necessárias**  
A edificação necessita de reparos e um ponto no telhado que apresenta infiltração (goteira), revitalização da pintura das paredes e instalação de forro, porém tais reparos não impossibilitam sua locação e uso imediato.
- **Conclusão sobre a Construção**  
O imóvel encontra-se apto para uso, necessitando de reparos pontuais, nenhum significativo.

#### **VI. Método Utilizado Na Avaliação**

- **Metodologia**  
Para chegar aos valores desta Avaliação foi considerado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado da Região, considerando também os itens acima já citados.



- Normas de Referência  
NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais.  
NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.
- Diagnóstico Do Mercado  
O crescimento constante do mercado imobiliário em 2021 e 2022, influencia diretamente nos valores dos aluguéis, para tanto temos um valor mais elevado, porém condizente com o mercado atual.

### **VII. Considerações Relevantes**

- Análise Crítica da Propriedade  
A propriedade está localizada em uma região bem desenvolvida e ainda em desenvolvimento, em bairro com comércios próximos, possui especificações técnicas adequadas para fins residenciais, mas também para o fim institucional a que se refere este Objeto.
- Situação relativa do pagamento do IPTU  
O IPTU encontra-se pago em dias à Prefeitura Municipal de São Caetano de Odivelas/PA.

### **VIII. Resultado Da Avaliação**

- Valor Médio Final  
R\$2.000,00 (Dois mil reais).

### **IX. Encerramento**

Portanto, importa a presente Avaliação em 2.000,00 (Dois mil reais) para Aluguel deste Imóvel.

*Marcos Levy Chagas Gomes*

Engenheiro Civil  
CREA/PA 1520566328

**MARCOS LEVY CHAGAS GOMES**

Eng. Civil  
CREA - 1520566328

São Caetano de Odivelas/PA, 16 de Junho de 2023.

## ANEXO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 02: Fachada



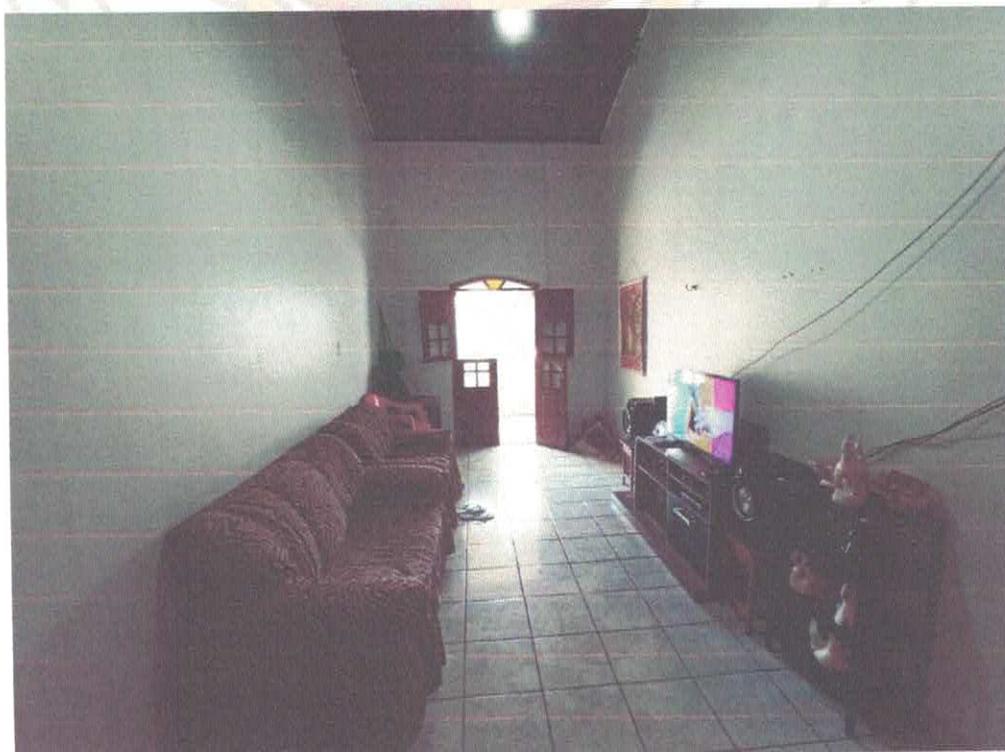
Imagem 03: Pátio coberto

Av. Floriano Peixoto, nº 01 – Bairro Centro – CEP: 68.775-000  
São Caetano de Odivelas – Pará



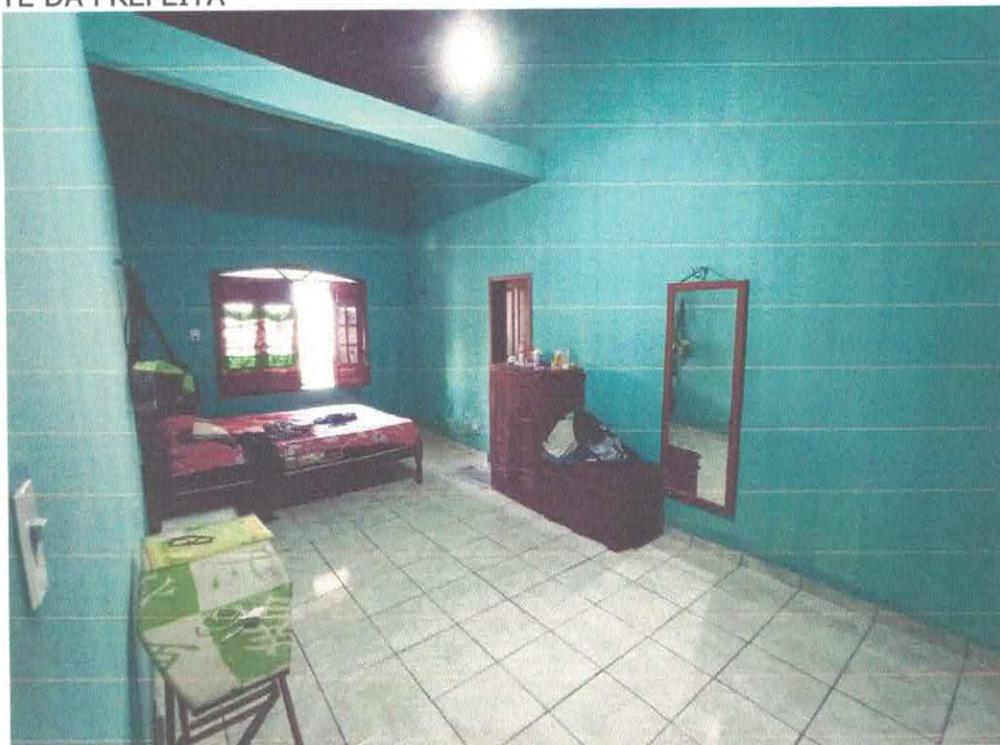


*Imagem 04: Sala de estar (Vista 1)*

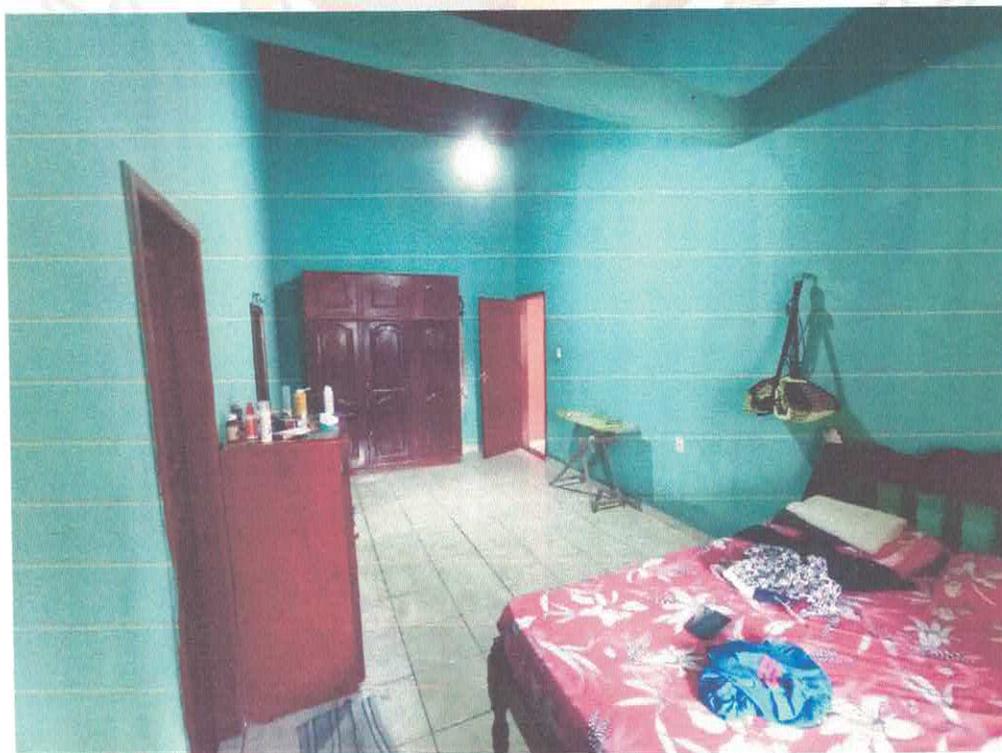


*Imagem 05: Sala de estar (Vista 2)*





*Imagem 06: Suíte (Vista 1)*



*Imagem 07: Suíte (Vista 2)*





*Imagem 08: Banheiro da Suíte (Vista 1)*



*Imagem 09: Banheiro da Suíte (Vista 2)*



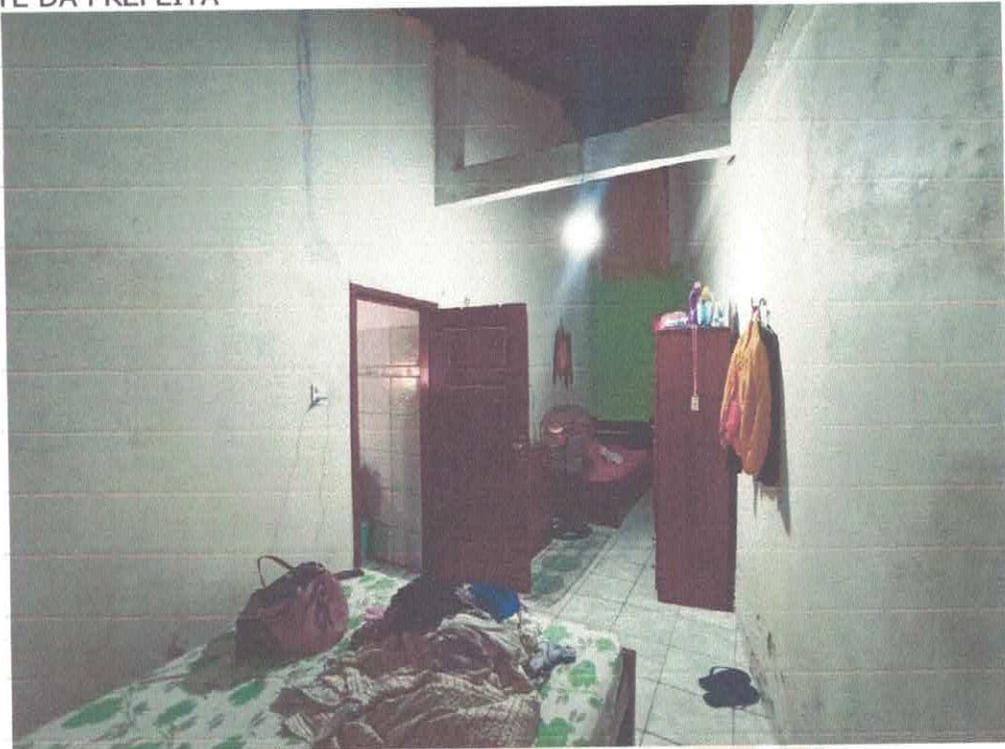


*Imagem 10: Cozinha (Vista 1)*



*Imagem 11: Cozinha (Vista 2)*

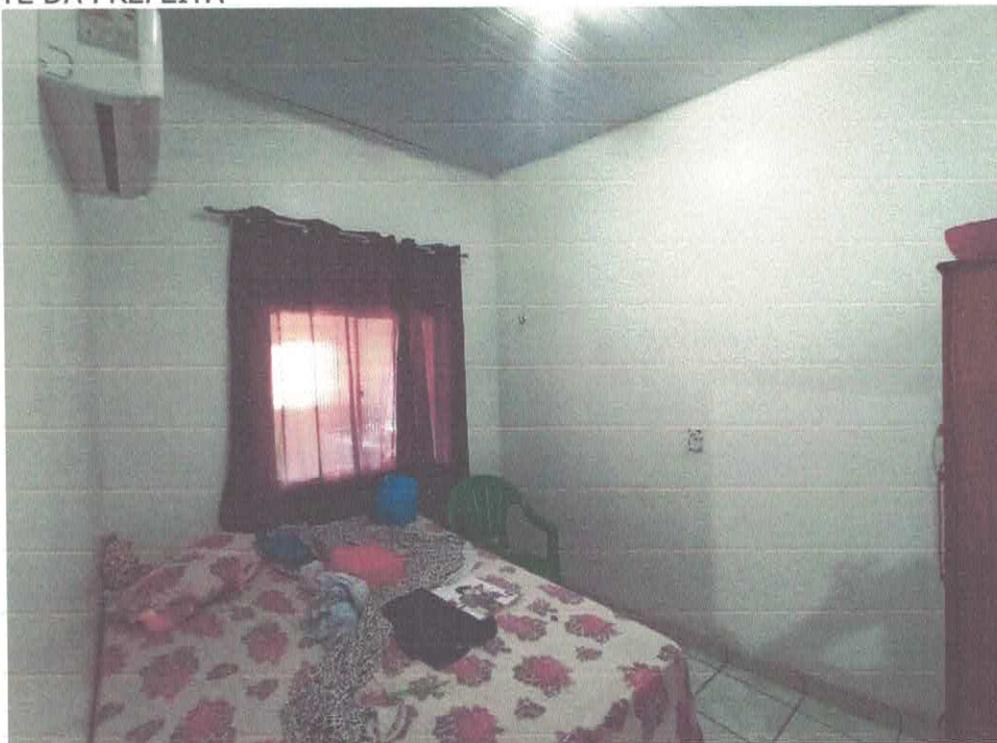




*Imagem 12: Quarto 01 (Vista 1)*



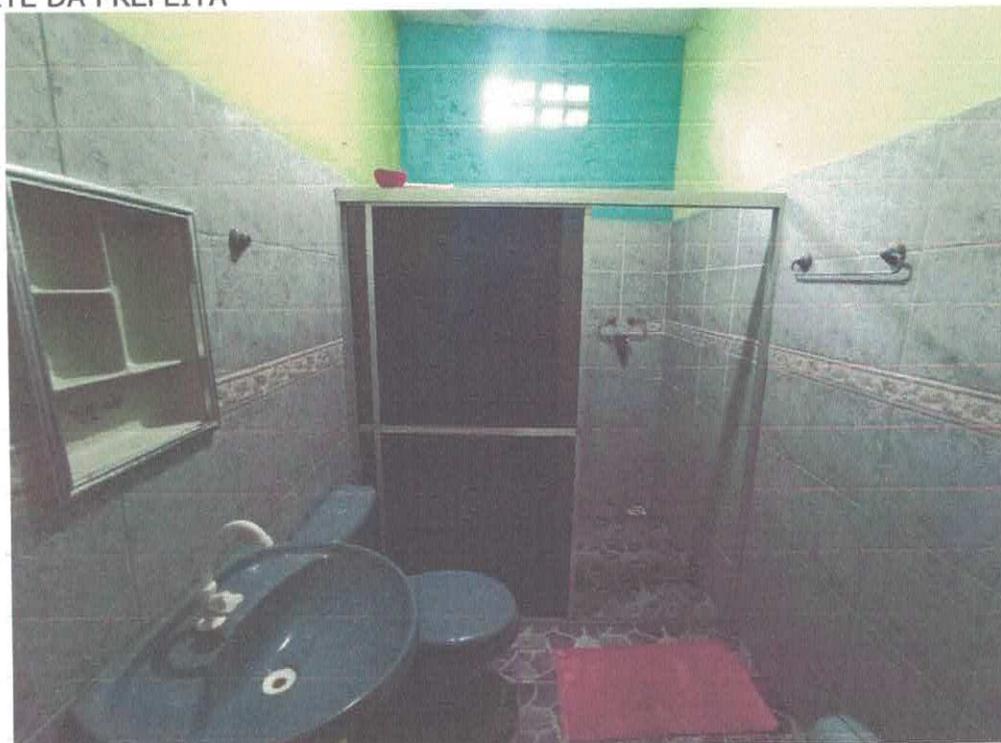
*Imagem 13: Quarto 01 (Vista 2)*



*Imagem 14: Quarto 02 (Vista 1)*



*Imagem 15: Quarto 02 (Vista 2)*



*Imagem 16: Banheiro Social*

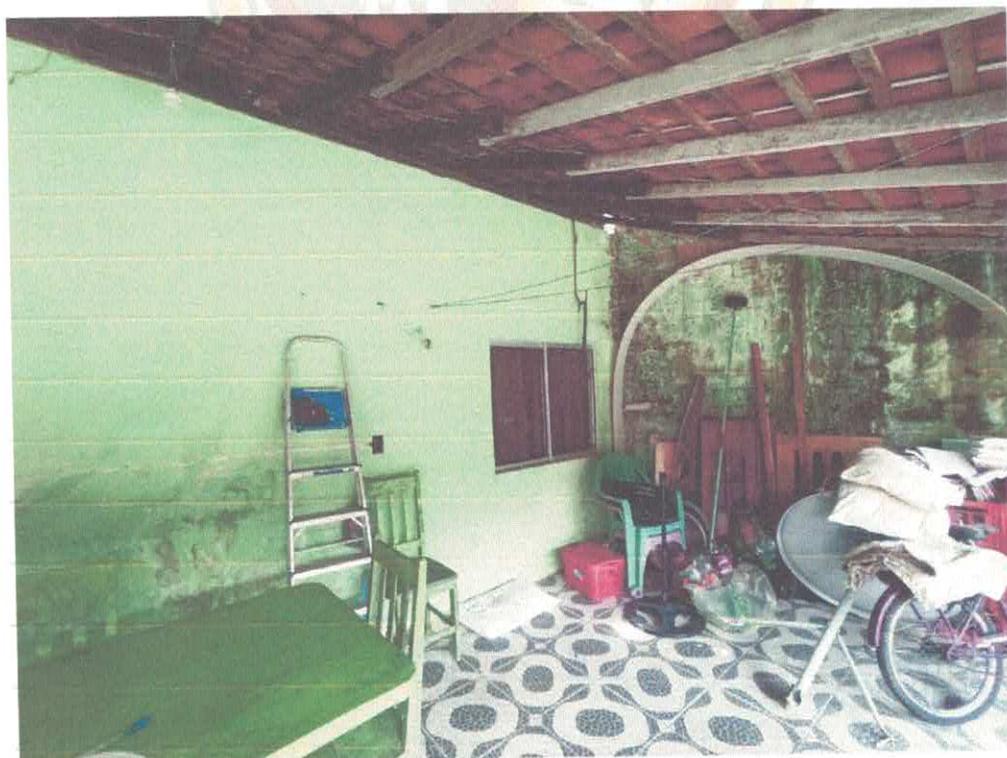


*Imagem 17: Área de Serviço (Vista 1)*





*Imagem 18: Área de Serviço (Vista 2)*



*Imagem 19: Área de Serviço (Vista 3)*



*Imagem 20: Quintal (Vista 1)*



*Imagem 21: Quintal (Vista 2)*

*Marcos Levy Chagas Gomes*  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 152056632-8

---

**MARCOS LEVY CHAGAS GOMES**  
Eng. Civil  
CREA - **1520566328**