



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARECER TÉCNICO



Laudo Técnico de Avaliação 002/2025 – Setor de Engenharia SEMED-PMSFX

I. DADOS DO REQUERENTE.

NOME/RAZÃO SOCIAL: SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO;
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU/PA

DOCUMENTO SOLICITANTE: OFÍCIO Nº. 029/202025/GLC/SEMED;

ASSUNTO: Laudo técnico de avaliação (parecer técnico) referente às condições mínimas exigidas de ordens práticas e funcionais apresentados na residência de apoio ao Sistema de Organização Modular de Ensino (SOME), para atender a secretaria executiva municipal de educação e análise de seu valor locativo.

II. DADOS DA EDIFICAÇÃO.

NOME: Residência de Apoio ao Sistema de Organização Modular de Ensino (SOME), para atender a Secretaria Executiva Municipal de Educação;

ENDEREÇO: Rua Gerson Cristo, S/Nº., Vila Sudoeste – Zona Rural – São Félix do Xingu/PA;

PROPRIETÁRIO: Wagno Pereira de Jesus;

CPF: 878.804.072-00;

III. DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO.

NOME: Glauder Martins Machado;

CARGO EXERCIDO: Engenheiro Civil da SEMED/PMSFX;

CREA RNP: 1504639006.

IV. DESCRIÇÃO PRÉVIA.

Este laudo tem como objetivo principal avaliar as condições mínimas exigidas de ordem prática e funcional, bem como realizar uma análise de valor locativo do imóvel destinado ao funcionamento de uma casa de apoio, neste caso a **Residência de Apoio ao Sistema de Organização Modular de Ensino (SOME)**, conforme as normas legais e técnicas aplicáveis para garantir o bem-estar, segurança e conforto dos moradores, funcionários e demais usuários do local, atendendo desta forma a solicitação realizada pela a Secretaria Executiva Municipal de Educação.

V. OBJETIVOS.

Além dos objetivos inerentes da avaliação do objeto e análise de seu valor locativo, se estará oferecendo soluções – quando houverem – para os problemas no prédio a ser utilizado para a **Residência de Apoio ao Sistema de Organização Modular de Ensino (SOME)**, para atender a



Secretaria Executiva Municipal de Educação visando a funcionalidade efetiva dos ambientes utilizados e também propor melhorias no que diz respeito à linha tendente dos pontos pleiteados por este parecer técnico.

VI. METODOLOGIA UTILIZADA

A avaliação foi realizada por meio de visita técnica ao imóvel, observando as condições estruturais, instalações e adequação aos requisitos legais para escolas infantis, com base nas normativas de acessibilidade, segurança, higiene e funcionalidade para o público alvo a que se destinará a edificação.



VII. ANÁLISE DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL.

VII-1. Estrutura do Imóvel:

- **Condições Gerais da Construção:** A edificação apresenta boa conservação geral, sem sinais de rachaduras ou infiltrações que comprometam a segurança dos usuários.
- **Fundação, Superestrutura e Paredes:** As fundações e as paredes estão em bom estado, sem deformações ou danos aparentes que possam representar riscos estruturais, ou seja, não foi constatada qualquer tipo de patologias ou danificação do prédio, seja de ordem estrutural ou de ou de qualquer outra natureza, que impeça que o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.
- **Teto e Telhado:** O telhado encontra-se em boas condições, sem vazamentos ou fissuras. A altura do pé direito apesar de em alguns cômodos ser relativamente baixa, no geral pode ser considerada adequada, com ventilação natural suficiente.

VII-2. Acessibilidade:

- **Acessibilidade para Pessoas com Deficiência:** O imóvel NÃO está em conformidade com as normas de acessibilidade exigidas pela ABNT NBR 9050. Os banheiros NÃO estão adaptados para pessoas com deficiência, e NÃO possui sinalização de segurança clara e visível. Entretanto, por ser uma edificação com baixa capacidade de atendimento, e seu uso é para fins habitacionais, se consentirá com esta omissão.

VII-3. Segurança:

- **Saídas de Emergência:** O prédio NÃO possui rotas de fuga adequadas, nem portas de saída larga (mínimo 90 cm), e NÃO são sinalizadas, mas de fácil acesso.
- **Extintores e Alarmes:** NÃO há instalação de extintores de incêndio nem sistema de alarmes. Entretanto, por ser uma edificação com baixa capacidade de atendimento, e seu uso é para fins habitacionais, se consentirá com esta omissão.

VII-4. Instalações Elétricas e Hidrossanitárias:

- **Instalação Elétrica:** A instalação elétrica foi inspecionada e encontra-se em boas condições, com fiação adequada em conformidade com as normas de segurança. Interruptores e tomadas estão localizados em altura apropriada.
- **Instalação Hidrossanitária:** O sistema de esgoto e água potável está em boas condições. Não foram observados vazamentos. Os banheiros estão com equipamentos adequados para a faixa etária atendida, com pias e vasos sanitários a uma altura apropriada.

VII-5. Ambientes Internos:

- **Salas:** A edificação possui salas com tamanhos relativamente adequadas, ventiladas e iluminadas, com janelas de acesso à luz natural. As condições acústicas são adequadas, sem ruídos excessivos que possam prejudicar boa funcionalidade do imóvel.



- **Cozinha:** A cozinha está equipada com os utensílios necessários para o preparo de alimentos, e a área de armazenamento de alimentos está devidamente organizada e segura.
- **Banheiros:** Os banheiros são adequados, com pias e vasos sanitários em tamanhos e alturas compatíveis com a faixa etária atendida. A ventilação é suficiente e os materiais utilizados são de fácil higienização.

VII-6. Áreas Externas:

- **Pátio ou Quintal:** O pátio/quintal está devidamente cercado e sem objetos perigosos que possam representar risco de acidentes.

VIII. AVALIAÇÃO QUANTO AO VALOR DE LOCAÇÃO.

A avaliação do valor de locação do imóvel foi realizada considerando-se diversos fatores, como a localização, o tamanho da edificação, a infraestrutura, as condições do imóvel, as condições do mercado imobiliário local e as características específicas necessárias para o funcionamento de uma escola infantil.

VIII-1. Fatores Considerados na Avaliação do Valor de Locação:

- **Localização:** O imóvel está situado na Rua Gerson Cristo, S/Nº., Vila Sudoeste – Zona Rural – São Félix do Xingu/PA, uma localidade com pouca infraestrutura, entretanto, de fácil acesso a vias principais. A localização é adequada para um estabelecimento, oferecendo comodidade para os professores, funcionários e demais usuários.
- **Tamanho e Divisão dos Ambientes:** O imóvel possui aproximadamente 124,00 metros quadrados de área construída, com ambientes bem distribuídos para a finalidade que se destina, incluindo salas, dormitórios, cozinha, banheiros, área de serviço, pátio/quintal, entre outros. A divisão dos espaços é funcional e atende às exigências para o tipo de atividade.
- **Infraestrutura e Condições do Imóvel:** O imóvel está em bom estado de conservação, com instalações adequadas às necessidades habitacional, incluindo sistemas hidráulico e elétrico em boas condições, acessibilidade e ventilação natural, entre outros aspectos importantes para o funcionamento.
- **Demanda e Mercado Imobiliário Local:** NÃO existe no mercado imobiliário da região uma demanda crescente por imóveis destinados a estabelecimentos habitacionais, contudo, existe poucas edificações disponíveis para locação, o que contribui para um valor de locação mais elevado para imóveis com características que atendem a essa finalidade.

VIII-2. Cálculo do Valor de Locação:

Para o cálculo do valor de locação se utilizará o chamado método por comparação direto que utiliza o intervalo de valores praticados das edificações na região. Assim, com base na pesquisa de mercado e análise comparativa de imóveis similares na localidade, bem como pela análise dos contratos firmados por esta secretaria, o valor médio de locação de imóveis é de aproximadamente R\$ 20,00, por metro quadrado. Portanto, o valor estimado de locação mensal para o imóvel avaliado é de R\$ 2.480,00 (dois mil e quatrocentos e oitenta reais), levando em consideração a área útil (124,00 metros quadrados) e os ajustes específicos para a finalidade educacional. Logo, o valor R\$ 1.752,00 (mil e setecentos e cinquenta e dois reais) proposto pelo proprietário é aceitável e justo, dentro da média praticada na localidade.

VIII-3. Considerações Finais sobre o Valor de Locação:

O valor de locação estimado está dentro dos parâmetros do mercado local para imóveis do tipo, levando em consideração os fatores mencionados. Caso haja necessidade de ajustes no valor, é recomendada uma revisão periódica, considerando a variação do mercado imobiliário e a demanda pela locação de imóveis comerciais na região.





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FELIX DO XINGU
SECRETARIA EXECUTIVA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CNPJ 05.421.300/0001-68



MEMORIAL FOTOGRAFICO



IMAGEM 01: Fachada frontal do imóvel. Edificação em alvenaria cerâmica, cobertura em telha cerâmica, rebocada e pintada, caracteriza um padrão médio de acabamento.

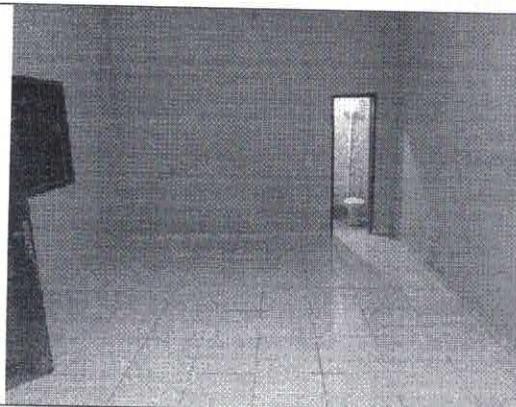


IMAGEM 02: Dormitório da edificação. Imóvel possui aproximadamente 124,00m² de área construída, com ambientes bem distribuídos para a finalidade a que se destina: habitacional.



IMAGEM 03: Vista de um dos banheiros do imóvel. Estado de conservação e manutenção do edifício em geral é bom e adequado.

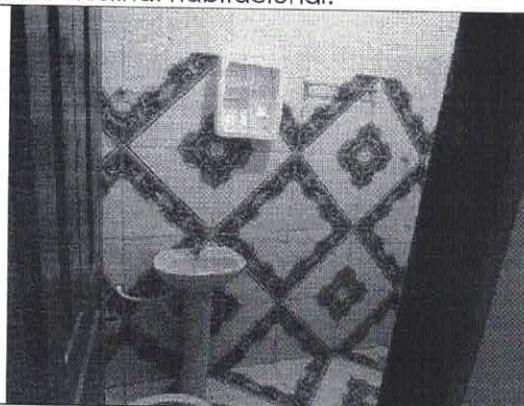


IMAGEM 04: Foto de outro banheiro do imóvel. Edificação em condições adequadas ao fim a que se destina.

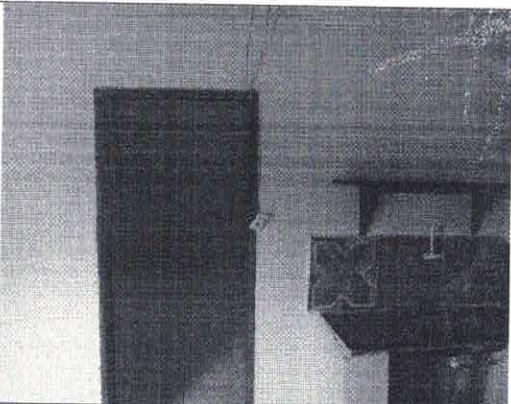


IMAGEM 05: Foto destaca a área de serviço da edificação. Conforme se pode observar, o imóvel não possui qualquer tipo de patologias ou danificação que comprometa seu uso.

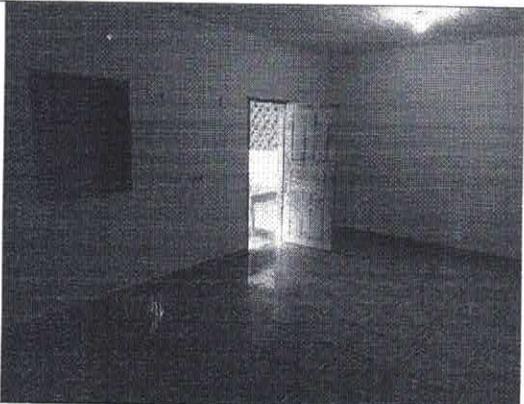


IMAGEM 06: Sala de estar do imóvel.

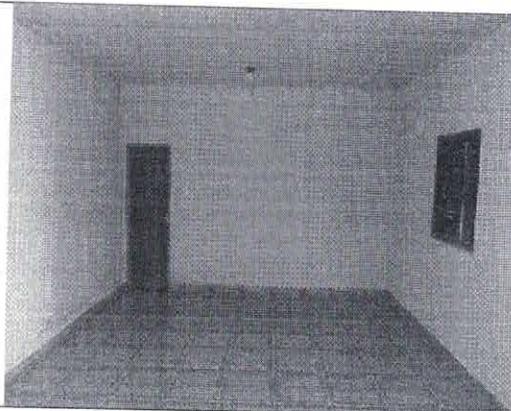


IMAGEM 07: Dormitório do imóvel.

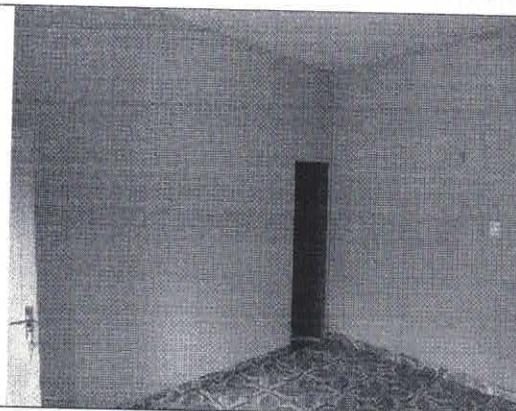


IMAGEM 08: Nova imagem do prédio. Foto destaca um dos cômodos usados como dormitório.



IMAGEM 09: Imagem da residência.



IMAGEM 10: Imagem da residência. Valor de locação de **R\$ 1.752,00** (mil e setecentos e cinquenta e dois reais) proposto para este imóvel é aceitável e justo, dentro dos padrões praticados por esta secretaria na localidade.

É o que nos cabe relatar. À consideração superior.

São Félix do Xingu – PA, 28 de Fevereiro de 2025.


GLAUDER MARTINS MACHADO
Engenheiro Civil da SEMED
CREA RNP: 1504639006