



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARECER TÉCNICO

Laudo Técnico de Avaliação 003/2025 – 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. 042/2025/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) na Vila Primavera, 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: Vila Primavera, S/Nº. – Zona Rural – São Félix do Xingu/PA;

PROPRIETÁRIO: Danicio Ahas Gama Passos;

CPF: 090.890.142-92;

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) na Vila Primavera**, 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) na Vila Primavera*, 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 é de madeira e apresenta boa conservação geral, sem sinais de patologias que comprometam a segurança dos usuários.
- **Fundação, Superestrutura e Paredes:** As fundações e as paredes de madeira 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:



- **Sala:** A edificação possui sala com tamanhos relativamente adequadas, ventiladas e iluminadas, com janelas de acesso à luz natural. As condições acústicas são adequadas dentro do material utilizado na edificação, 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 com área suficiente para armazenamento de alimentos.
- **Dormitórios:** Os dormitórios possuem dimensões relativamente adequadas, ventilados e iluminados, com janelas de acesso à luz natural.
- **Banheiro:** O banheiro é adequado, com pia e vaso sanitário em tamanho e altura 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 Vila Primavera, S/Nº. – 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 110,00 metros quadrados de área construída, com ambientes bem distribuídos para a finalidade que se destina, incluindo salas, dormitórios, cozinha, banheiros, área de serviço, varanda e quintal. 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 equivalentes 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\$ 10,00, por metro quadrado. Portanto, o valor estimado de locação mensal





para o imóvel avaliado é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais), levando em consideração a área Útil (110,00 metros quadrados) e os ajustes específicos para a finalidade habitacional. Logo, o valor R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais) proposto pelo proprietário é oneroso e fora da margem praticada por esta secretaria na localidade.



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

O valor de locação cobrado pelo proprietário está fora dos parâmetros do mercado local para imóveis do tipo, levando em consideração os fatores mencionados. Assim, 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.

IX. CONCLUSÃO.

Pela vistoria "in-loco" e mediante os estudos das condições de uso da referida edificação e demais análises realizadas, conclui-se e propõe-se:

1. O imóvel apresenta condições adequadas para o funcionamento de um imóvel habitacional, com todos os aspectos estruturais, funcionais e de segurança atendendo às exigências legais e normativas para garantir um ambiente seguro, saudável e confortável para os usuários. Recomenda-se, no entanto, a realização de uma manutenção periódica para garantir a preservação do imóvel e a continuidade da conformidade com as normas técnicas;
2. No que se refere ao valor de locação para este imóvel, fica sugerido por este Laudo Técnico de Avaliação o valor de locação de **R\$ 1.100,00** (mil e cem reais), este valor aceitável e justo, dentro dos padrões praticados por esta secretaria na localidade;
3. Desta forma, fica concludente que as argumentações e posições apresentadas por este documento, devem ter apreciação minuciosa e outorgado grau de confiabilidades merecidas, S.M.J.
4. Não sendo necessário realizar outras análises, devendo aos demais departamentos competentes efetuar suas ponderações, alegações e conclusões. Nenhum aspecto, situação ou detalhe desta obra, com relevada importância, além do já supracitado foi observado e, portanto, encerra-se este documento.

É o que nos cabe relatar. À consideração superior.

São Félix do Xingu – PA, 20 de Março de 2025.



GLAUDER MARTINS MACHADO
Engenheiro Civil da SEMED
CREA RNP: 1504639006



MEMORIAL FOTOGRAFICO



IMAGEM 01: Fachada frontal do imóvel. Edificação em madeira, cobertura em telha de fibrocimento, caracteriza um padrão baixo de acabamento.

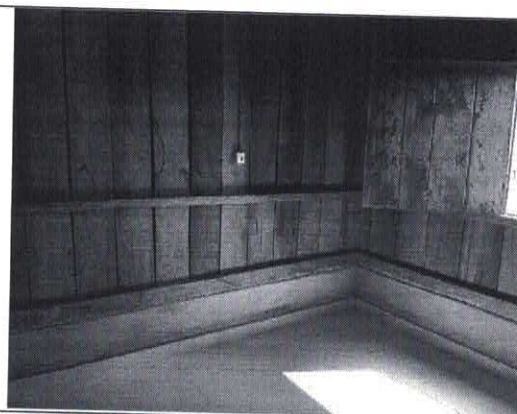


IMAGEM 02: Dormitório da edificação. Imóvel possui aproximadamente 110,00m² de área construída, com ambientes bem distribuídos para a finalidade a que se destina: habitacional.

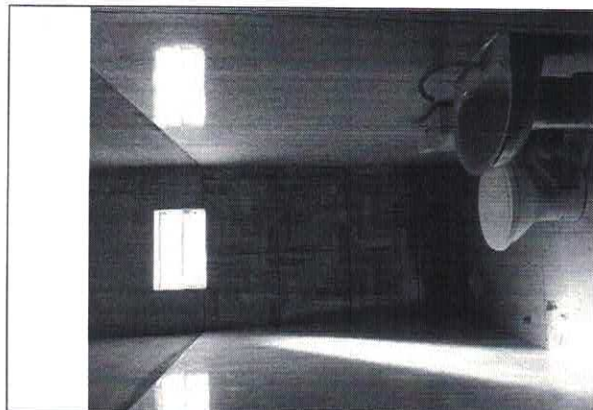


IMAGEM 03: Vista do banheiro do imóvel. Estado de conservação e manutenção do edifício em geral é bom e adequado.



IMAGEM 04: Foto da cozinha do imóvel. Edificação em condições adequadas ao fim a que se destina.

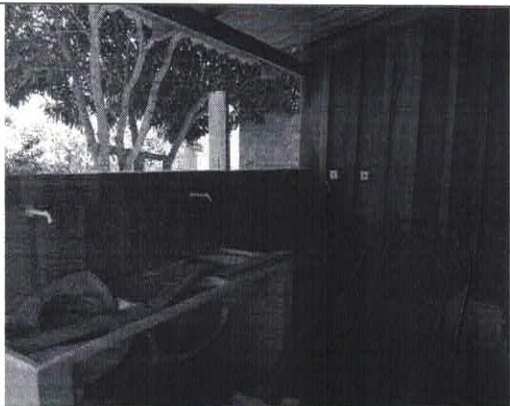


IMAGEM 05: Foto destaca a área de serviço da edificação. Conforme se pode observar, o imóvel não possui qualquer tipo de patologias ou danificação que comprometa seu uso.



IMAGEM 06: Edificação é disposta de cozinha americana, ou seja, um balcão divide a cozinha da sala de estar.

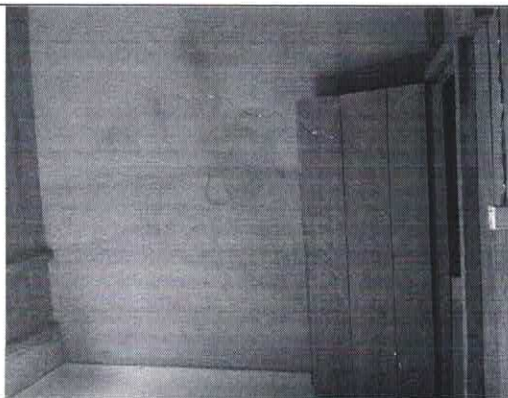


IMAGEM 07: Dormitório do imóvel.

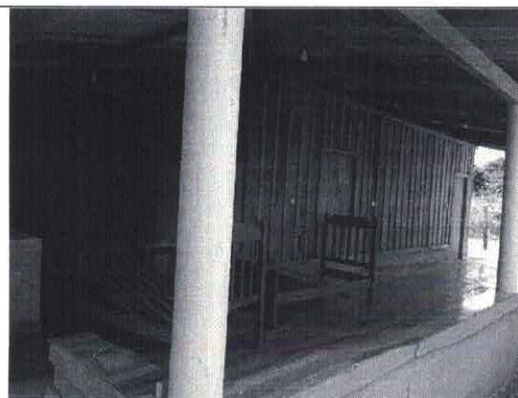


IMAGEM 08: Nova imagem do prédio. Foto destaca a varanda da edificação.

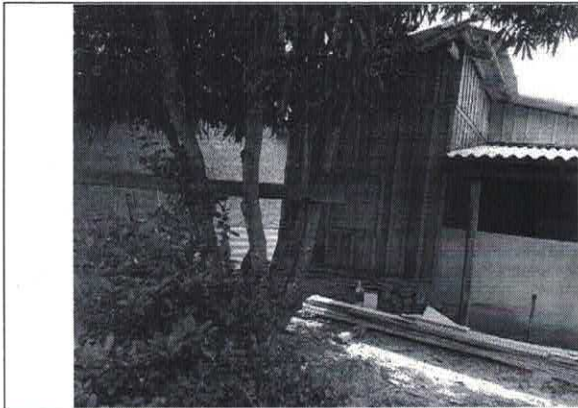


IMAGEM 09: Imagem da residência. Em destaque fachada posterior e parte do quintal.



IMAGEM 10: Imagem da residência. Valor de locação sugerido para este imóvel é de **R\$ 1.100,00** (mil e cem reais) sendo este valor 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, 20 de Março de 2025.



GLAUDE MARTINS MACHADO
Engenheiro Civil da SEMED
CREA RNP: 1504639006