



LAUDO SIMPLES DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO CONSELHO
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA*

Junho de 2024
Altamira – PA

01-UNIDADE REQUERENTE: Fundo Municipal de Educação de Altamira, CNPJ 28.553.049/0001-90.

02-FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Sede do CME – Conselho Municipal de Educação de Altamira.

03-ENDEREÇO DE LOCAÇÃO:

Entrada Principal: Avenida Joao Pessoa, 1902. Centro. Altamira – Pará.

Entrada 02: Rua Coronel José Porfírio, 1473. Centro. Altamira – Pará.



Mapa de Localização - Fonte: google Earth, 2023.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Edificação em alvenaria, murado, com área construída de 980,35m², contendo 1 entrada principal pela Av. Joao Pessia e uma entrada secundária pela Rua Cr. José Porfírio. O imóvel contém:

Pavimento térreo: 03 salas, 01 salão principal, 01 cozinha, 01 despensa, 04 banheiros, jardim de inverno, 02 áreas externas e corredores.

1º Pavimento: 02 salas e 01 escritório principal.

05-VISTORIA: No dia 11 de junho de 2024, pelo turno da manhã, ocorreu uma visita *in loco* aos imóveis para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte dos profissionais envolvidos, a fim de constatar a viabilidade da locação bem como a compatibilidade de valores com o mercado local.

06-RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

- Ana Caroline S Porto Guimarães – CREA nº 957284PA

07-CONCLUSÕES:

- CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:** A estrutura do imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação para a finalidade a qual será aplicada.
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:** Instalações em boas condições de uso, sujeitas a alterações.
- VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:**
Área do terreno: 1.200,00m²,
Área Construída: 980,35m²
Valor do CUB M²/PA Sinduscon/PA: R\$ 2.412,87 (ABR/2024).

Custo de construção do imóvel: 980,35m² x R\$ 2.412,87 = R\$ 2.365.457,10 (não contempla a aquisição do terreno)
- VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:** R\$ 10.000,00, valor compatível com as finalidades em questão.
- CONSIDERAÇÕES:** Conclui-se que o valor estimado de locação dos imóveis, justifica-se com a base em sua localização e acessibilidade, bem como sua estrutura e área, que se adequem a finalidade do funcionamento.

08-REFERÊNCIAS PARA A ANÁLISE:

• Custo unitário básico da construção civil (cub/m²) - ABRIL/2024

Projetos - Padrão Residencial	ABRIL/2024 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	2.000,88	0,64%	-0,98%	7,10%
PP - 4	1.860,32	1,22%	0,45%	2,99%
R - 8	1.763,82	1,42%	0,61%	2,47%
PIS	1.343,64	1,98%	-1,17%	1,96%
Padrão Normal				
R-1	2.412,87	0,12%	-0,87%	5,56%
PP-4	2.246,01	0,26%	-0,04%	3,42%
R-8	1.981,54	0,35%	-0,55%	2,35%
R-16	1.937,45	0,06%	-0,03%	3,27%
Padrão Alto				
R - 1	3.012,34	-0,32%	-3,54%	3,31%
R - 8	2.414,83	0,30%	-2,67%	1,12%
R-16	2.611,92	0,58%	-0,19%	4,84%

Fonte: SINDUSCON-PA, 2024
Tipificação da edificação(cub/m²) - ABRIL/2024



SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
RP1Q	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

Fonte: SINDUSCON-PA, 2024

- **Pesquisa de mercado:**

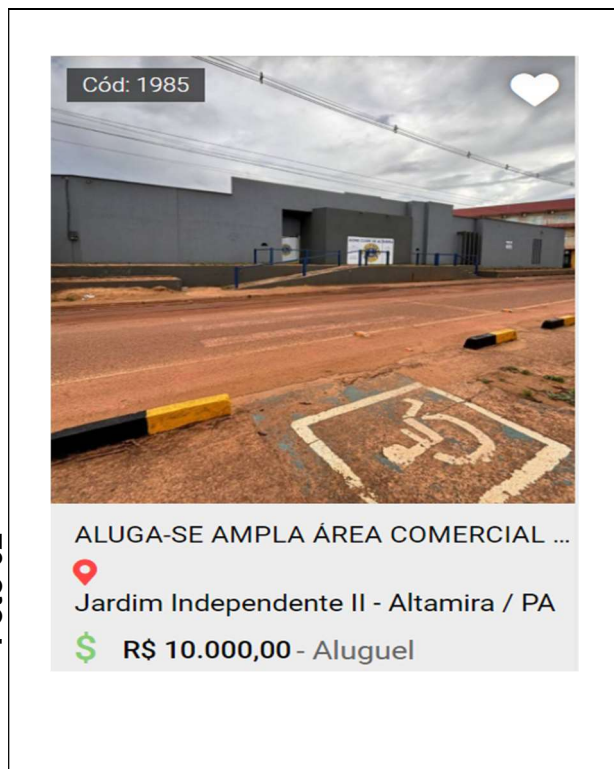
Pesquisa realizada nos sites das imobiliárias da cidade, á época da vistoria Abril/24, apresenta valores para locação de imóveis com as características físicas aproximada do vistoriado, como apresentado abaixo:

Foto 01



Fonte: Lucia Ferreira Imóveis

Foto 02



Fonte: Lucia Ferreira Imóveis

Planilha comparativa:

IMOVEL 01	R\$ 20.000,00
IMOVEL 02	R\$ 10.000,00
TOTAL	R\$ 30.000,00
PREÇO MÉDIO	R\$ 15.000,00

Considerando imóvel na região central da cidade com uma média de área construída de 930,00 m² e área de terreno na média de 1.200,00m², conforme as características do imóvel apresentado a ser locado.

09-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Foto 01



Item 01 – Entrada Principal – Av Joao Pessoa

Foto 02



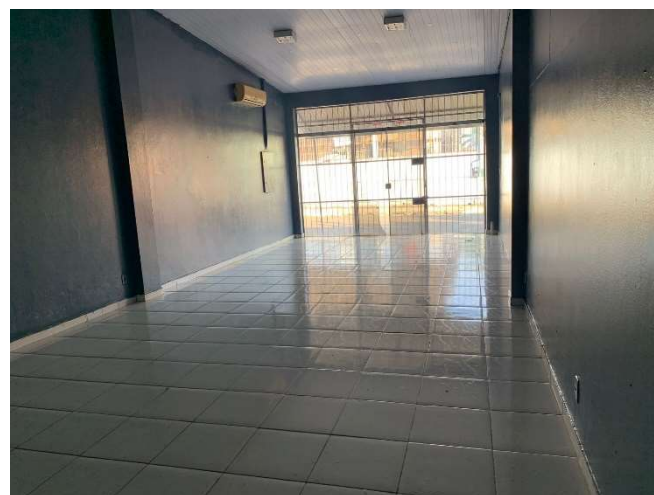
Item 02 – Salão Principal

Foto 03



Item 03 – Sala térrea 01

Foto 04



Item 04 – Sala térrea 02

Foto 05



Item 05 – Sala térrea 03

Foto 06



Item 06 – Banheiro 01

Foto 07



Item 07 – Banheiro 02

Foto 08



Item 08 – Cozinha

Foto 09



Item 09 – Despensa

Foto 10



Item 10 – Jardim de inverno

Foto 11



Item 11 – Area Externa 01

Foto 12



Item 12 – Area externa 01

Foto 13



Item 13 – Area externa 02

Foto 14



Item 14 – Corredor 01 – Jardim de inverno

Foto 15



Item 15 – Corredor 02

Foto 16



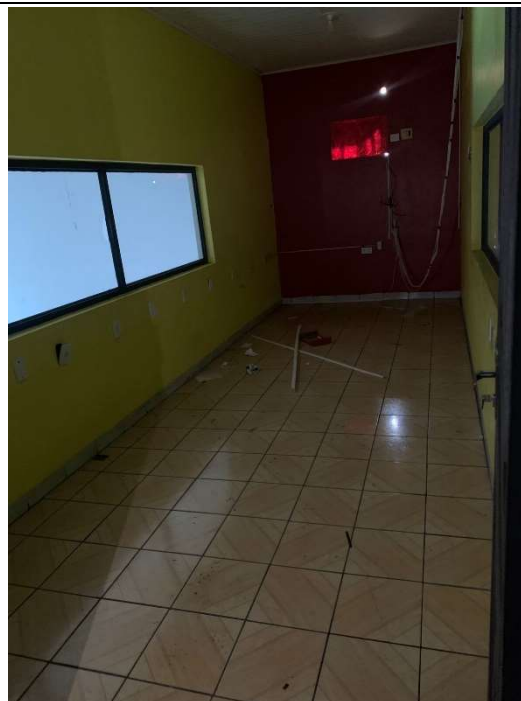
Item 16 – Escada externa 01

Foto 17



Item 17 – Corredor 03

Foto 18



Item 18 – 1º Pav. Escritório principal

Foto 19



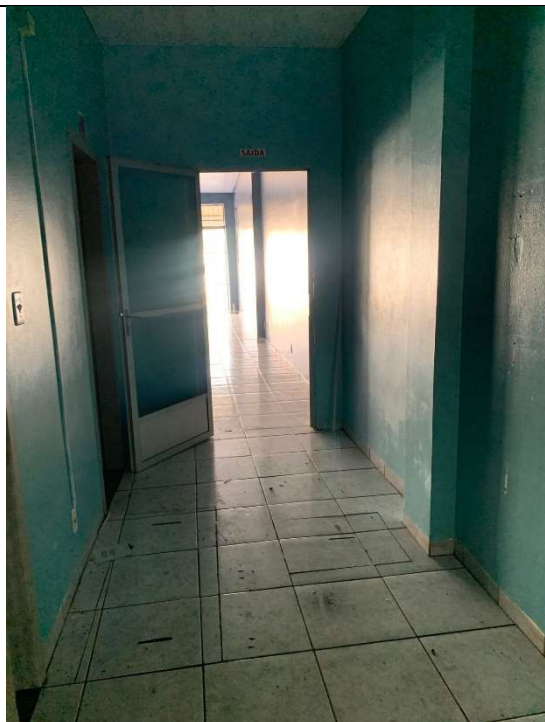
Item 19 – 1º Pav. Sala 01

Foto 20



Item 20 – 1º Pav. Sala 01

Foto 21



Item 21 – 1º Pav. Sala 02

Foto 22



Item 22 – Entrada secundária – Rua Coronel José Porfírio

Altamira 11 de Junho de 2024.

Avaliação realizada por:

Ana Caroline S. Porto Guimarães

Engenheira Civil
Mat. N° 177906-0
CREA N° 957284PA

Ciente e de acordo:

Ana Maria Castro de Araujo Lucena

Locador
CPF n° 206.671.322-87

Secretaria Municipal de Educação

Rua 07 de Setembro, S/N, Bairro Esplanada do Xingu, CEP: 68.372-300, Altamira/PA.
Telefone: (93) 3515-3153