

LAUDO SIMPLES DE VISTORIA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

**OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS
INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA
CASA DE APOIO DE ALTAMIRA EM
BELÉM/PA.**

AGOSTO DE 2023

BELÉM – PA

01- UNIDADE REQUERENTE: SECRETARIA DE ASSISTENCIA E PROMOÇÃO SOCIAL – SEMAPS

02-FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Instalação e funcionamento da Casa de Apoio de Altamira, na capital do estado Belém/PA.

03- ENDEREÇO DE LOCAÇÃO: Alameda Sheila, Rua Angustura, N°2595, CEP: 66087-710, Bairro do Marco /Belém-PA.

Mapa de localização



Fonte: Google Earth, 2023.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel para locação possui um terreno de área igual a 220,00m², em lote de 10,20m x 21,58m.

O imóvel edificado, ocupando 100 % do lote apresenta área construída de 286,60 m² distribuídos em 2 pavimentos, sendo 2 20,00m² no pavimento térreo e 66,60m² no pavimento superior apresentando a seguinte distribuição

Pav. Térreo: Garagem para 02 vagas, 02 salas conjugadas, banheiro social, cozinha, 03 dormitórios com banheiro, 01 quarto e área de serviços.

Pav. Superior: Varanda coberta, varanda descoberta, depósito, área de serviço e banheiro.

05-VISTORIA: No dia 08 de agosto pelo turno da tarde, ocorreu uma visita *in loco* ao imóvel para identificação dos elementos físicos .

06- ANÁLISE DO IMÓVEL

6.1 DA LOCALIZAÇÃO: O imóvel visitado fica localizado em área central da cidade de Belém, numa via asfaltada e com infra estrutura de serviços urbanos , acesso a transporte coletivo , estabelecimento comerciais e de prestadores de serviço e com conectividade aos serviços de atendimento hospitalar.

6.2 CONDIÇÕES FÍSICA DO IMÓVEL:

- a) O imóvel apresenta razoável grau de conservação.
- b) o imóvel exige adequações na acessibilidade para PNE
- c) Os banheiros , pelo menos 1 , precisam fornecer barras de apoio para PCD
- d) O acesso ao imóvel atualmente é pela via lateral vila com grade e acesso controlado pelos demais moradores) . Dado ao uso pretendido estabelece o acesso principal por porta de acesso diretamente pela travessa angustura e uso exclusivo da vila para funcionários do centro de apoio
- e) Revisão e adequação de instalações elétricas e hidro sanitárias
- f) construção de quarto no pavimento superior com área mínima de 12 m² com banheiro integrado

6.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:

Instalações elétricas e hidráulicas estão em condições de uso.

6.4 ESTIMATIVA DE CUSTO DE ADAPTAÇÃO

O Valor estimado para execução das obras de adaptação no referido imóvel é de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) conforme planilha em anexo

7 CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL SIMILAR

Com base no CUB/SINDUSCOM-PA para edificação residencial padrão médio no valor de R\$ 2328,81 – julho de 2023. Podemos aferir o valor de construção:

Valor de construção: 286,60m² x R\$ 2.328,81 = R\$ 667.437,00 (NÃO COMTEMPLA AQUISIÇÃO DO TERRENO)

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	JULHO/2023 (R\$/m²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.898,40	0,65%	2,73%	3,97%
PP - 4	1.817,70	-0,08%	2,13%	1,94%
R - 8	1.731,53	0,07%	2,26%	1,71%
PIS	1.342,65	1,39%	5,43%	6,88%
Padrão Normal				
R-1	2.328,81	0,66%	2,65%	4,96%
PP-4	2.191,46	0,23%	1,66%	3,48%
R-8	1.989,92	0,09%	1,69%	3,05%
R-16	1.889,73	0,07%	1,65%	2,84%
Padrão Alto				
R - 1	3.011,07	1,25%	3,61%	5,72%
R - 8	2.452,94	1,12%	3,91%	4,49%
R-16	2.548,39	1,18%	2,93%	4,74%

Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

TIPIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO(CUB/M²) - JULHO/2023



SINDUSCON-PA

Sindicato da Indústria da Construção
do Estado do Pará

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.

Secretaria Municipal de Planejamento

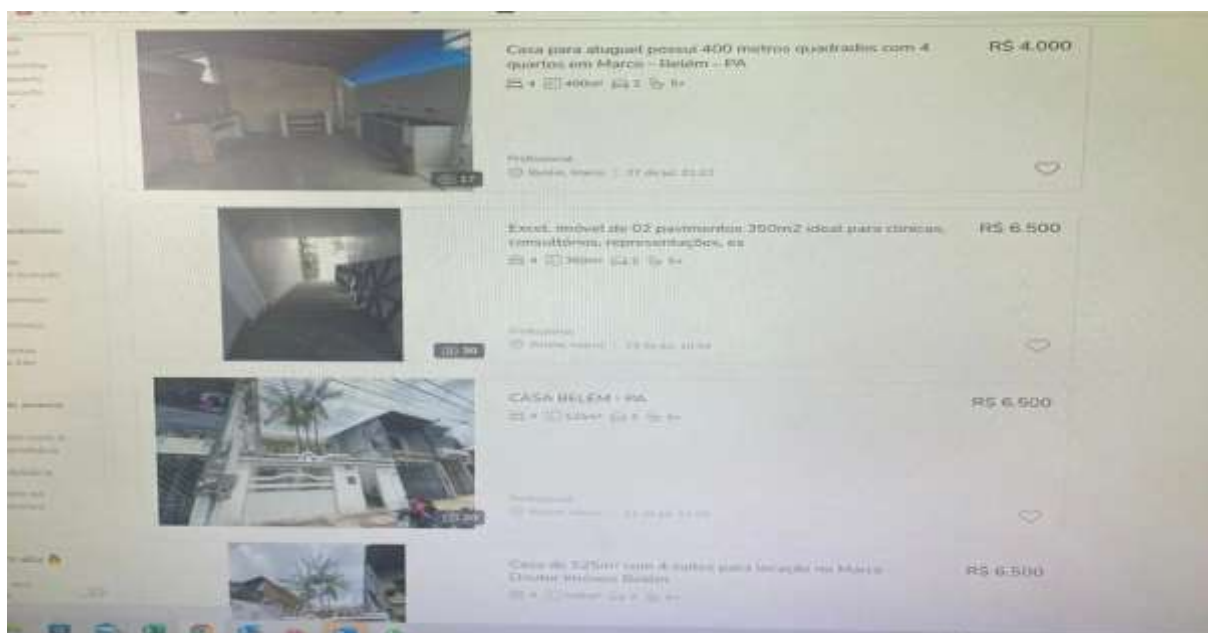
Rua Otaviano Santos, Nº 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.

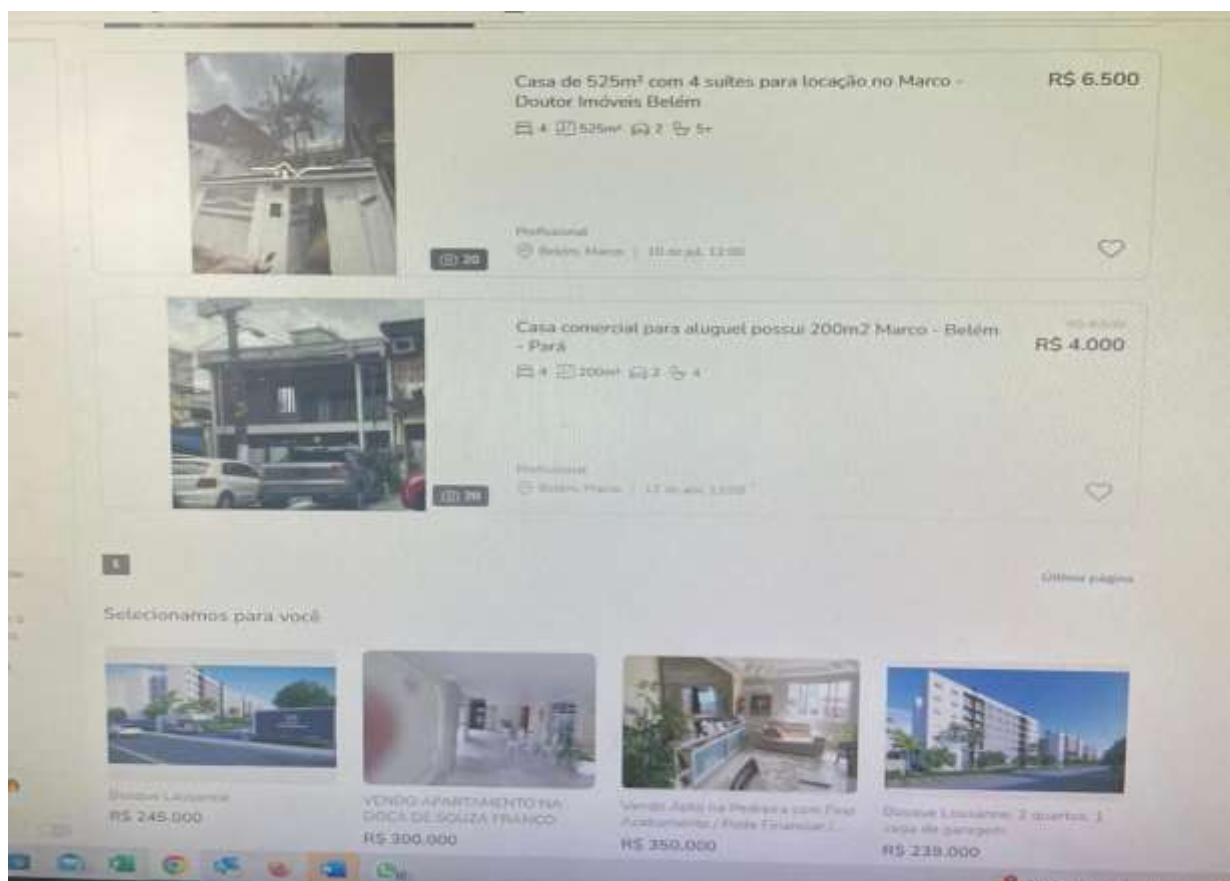
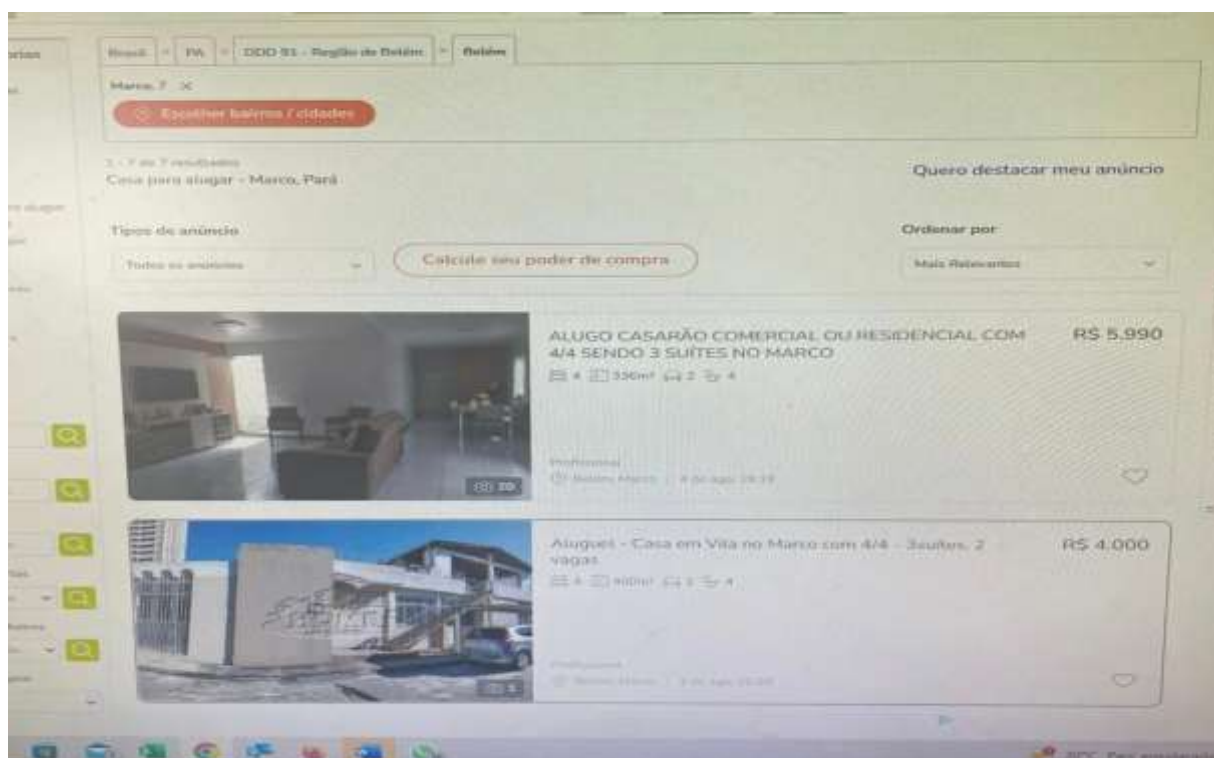
Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br

Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

8- PESQUISA DE MERCADO

O site OLX , consultado á época da vistoria , apresenta valores para locação de imóveis com as mesmas características físicas do vistoriado , como apresentado em anexo





Secretaria Municipal de Planejamento

Rua Otaviano Santos, Nº 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.

Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br

PLANILHA COMPARATIVA

IMOVEL 01	R\$ 4.000,00
IMOVEL 02	R\$ 6.500,00
IMOVEL 03	R\$ 6.500,00
IMOVEL 04	R\$ 5.990,00
IMOVEL 05	R\$ 4.000,00
	R\$
	TOTAL 26.990,00
PREÇO MEDIO	R\$ 5.398,00

Avaliação realizada por:

Raul Ventura Filho

Arquiteto e Urbanista

Crea nº 5083 D

WALDECIR ARANHA

MAIA

JUNIOR:52987248253

Assinado de forma digital por
WALDECIR ARANHA MAIA
JUNIOR:52987248253
Dados: 2023.08.08 17:28:27 -03'00'

Waldecir Aranha Maia Júnior

Secretário Municipal de Planejamento

Decreto nº 004/2021

Mat. 121948-0

Ciente e de acordo:

ARTUR AUGUSTO
CAMPOS DA LUZ
LUCAS:00876543263

Assinado de forma digital por
ARTUR AUGUSTO CAMPOS DA
LUZ LUCAS:00876543263
Dados: 2023.08.08 23:18:09 -03'00'

ARTUR AUGUSTO CAMPOS DA LUZ LUCAS

Locador (PROCURADOR)

CPF nº 008.765.432-63.

Secretaria Municipal de Planejamento

Rua Otaviano Santos, Nº 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.

Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Imagem 1 – Fachada.



Imagem 2 – Lateral direita.



Fonte: Fotografia *in loco*, 2023.

Imagem 3 – Lateral de acesso ao pavimento superior.



Imagem 4 – Sala (1)



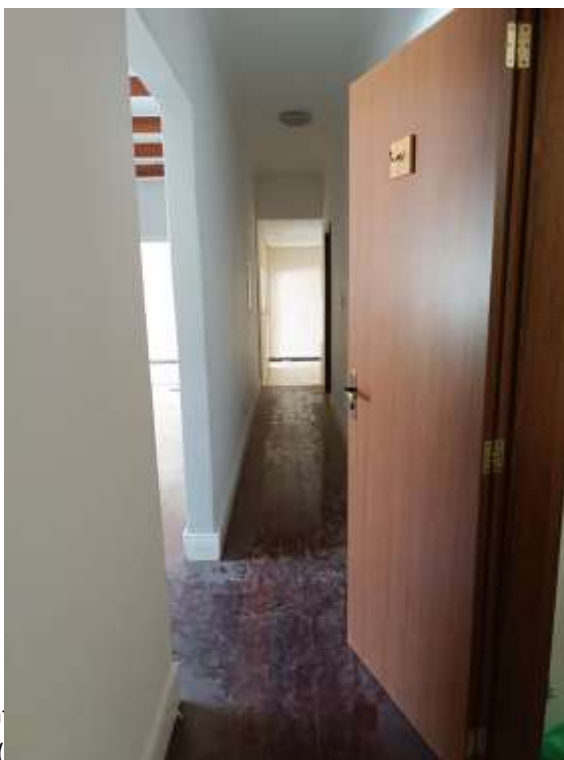
Fonte: Fotografia *in loco*, 2023.

Imagem 5 – Sala (2).



Fonte: Fotografia *in loco*, 2023.

Imagem 6 - circulação



OBRA:		REFORMA DO IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO DE ALTAMIRA EM BELÉM/PA		
LOCAL:		BELÉM/PA		
PLANILHA ORÇAMENTÁRIA RESUMIDA				
ITEM		DESCRIÇÃO	TOTAL	PESO(%)
1	DESPESAS INICIAIS		R\$ 6.244,71	21,38%
2	SERVIÇOS PRELIMINARES		R\$ 2.685,75	9,19%
3	PAREDES E PAINEIS		R\$ 2.802,33	9,59%
4	RECUPERAÇÃO DE COBERTURA		R\$ 3.283,28	11,24%
5	REVESTIMENTO		R\$ 2.737,53	9,37%
6	ESQUADRIAS		R\$ 7.915,40	27,10%
7	DIVERSOS		R\$ 1.340,10	4,59%
8	SERVIÇOS FINAIS		R\$ 2.201,08	7,54%
TOTAL COM BDI DE 0%			R\$ 29.210,18	

Raul Ventura Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 5083 D

Waldecir Aranha Maia Júnior
Secretario Municipal de Planejamento
Decreto nº 004/2021
Mat. 121948-0

OBRA:	REFORMA DO IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO DE ALTAMIRA EM BELÉM/PA								
LOCAL:	BELÉM/PA								
PLANILHAS:	SINAPI - 07/2023 - PARÁ SBC - 08/2023 - BLM - BELÉM - PA SEDOP - 05/2023 - PARÁ							BDI	0,00%

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA SINTÉTICA

ITEM	CÓDIGO	BANCO	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR UNIT. COM BDI	TOTAL	PESO(%)
1			DESPESAS INICIAIS					R\$ 6.244,71	21,38%
1.1	94295	SINAPI	ADMINISTRAÇÃO DE OBRA	MES	1,00	R\$ 6.244,71	R\$ 6.244,71	R\$ 6.244,71	21,38%
2			SERVIÇOS PRELIMINARES					R\$ 2.685,75	9,19%
2.1	010009	SEDOP	LOCAÇÃO DA OBRA A TRENA	M²	286,60	R\$ 5,54	R\$ 5,54	R\$ 1.587,76	5,44%
2.2	020016	SEDOP	DEMOLIÇÃO MANUAL DE ALVENARIA DE TIJOLO	M³	2,40	R\$ 64,78	R\$ 64,78	R\$ 155,47	0,53%
2.3	021527	SEDOP	RETIRADA DE GRADE DE FERRO	M²	10,00	R\$ 24,94	R\$ 24,94	R\$ 249,40	0,85%
2.4	020307	SEDOP	RETIRADA DE TELHAS DE BARRO	M²	40,00	R\$ 12,93	R\$ 12,93	R\$ 517,20	1,77%
2.5	010006	SEDOP	ANDAIME DE MADEIRA	M²	8,00	R\$ 21,99	R\$ 21,99	R\$ 175,92	0,60%
3			PAREDES E PAINEIS					R\$ 2.802,33	9,59%
3.1	060046	SEDOP	ALVENARIA TIJOLO DE BARRO A CUTELO	M²	27,00	R\$ 103,79	R\$ 103,79	R\$ 2.802,33	9,59%
4			RECUPERAÇÃO DE COBERTURA					R\$ 3.283,28	11,24%
4.1	050353	SEDOP	CONCRETO ARMADO P/ RUFOS (INCL. LANÇAMENTO E ADENSAMENTO)	M³	0,50	R\$ 2.915,37	R\$ 2.915,37	R\$ 1.457,68	4,99%
4.2	070049	SEDOP	COBERTURA - TELHA DE BARRO PAULISTA OU PLANATEX	M²	40,00	R\$ 45,64	R\$ 45,64	R\$ 1.825,60	6,25%
5			REVESTIMENTO					R\$ 2.737,53	9,37%
5.1	110763	SEDOP	REBOCO COM ARGAMASSA 1:6:ADIT. PLAST.	M²	27,00	R\$ 41,13	R\$ 41,13	R\$ 1.110,51	3,80%
5.2	110143	SEDOP	CHAPISCO DE CIMENTO E AREIA NO TRAÇO 1:3	M²	27,00	R\$ 14,01	R\$ 14,01	R\$ 378,27	1,29%
5.3	150253	SEDOP	LATEX ACRILICA FOSCA INT./EXT. C/MASSA E SELADOR - 3 DEMAOS	M²	27,00	R\$ 46,25	R\$ 46,25	R\$ 1.248,75	4,28%
6			ESQUADRIAS					R\$ 7.915,40	27,10%
6.1	100702	SINAPI	PORTA DE CORRER DE ALUMÍNIO, COM DUAS FOLHAS PARA VIDRO, INCLUSO VIDRO LISO INCOLOR, FECHADURA E PUXADOR, SEM ALIZAR. AF. 12/2019	M²	6,00	R\$ 321,55	R\$ 321,55	R\$ 1.929,30	6,60%
6.2	091382	SEDOP	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO ANODIZADO PRETO DE CORRER C/ VIDRO E FERRAGENS	M²	3,20	R\$ 1.264,69	R\$ 1.264,69	R\$ 4.047,00	13,85%
6.3	90796	SINAPI	KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 80X210CM, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF. 12/2019	UN	1,00	R\$ 793,66	R\$ 793,66	R\$ 793,66	2,72%
6.4	90795	SINAPI	KIT DE PORTA-PRONTA DE MADEIRA EM ACABAMENTO MELAMÍNICO BRANCO, FOLHA LEVE OU MÉDIA, E BATENTE METÁLICO, 70X210CM, FIXAÇÃO COM ARGAMASSA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF. 12/2019	UN	1,00	R\$ 786,31	R\$ 786,31	R\$ 786,31	2,69%
6.5	091515	SEDOP	ESQUADRIA BASCULANTE EM VIDRO TEMPERADO DE 10MM	M²	0,36	R\$ 997,60	R\$ 997,60	R\$ 359,13	1,23%
7			DIVERSOS					R\$ 1.340,10	4,59%
7.1	172882	SBC	RAMPA PARA DEFICIENTE FISICO EM CIMENTADO INCLUSIVE BASE	M²	9,00	R\$ 148,90	R\$ 148,90	R\$ 1.340,10	4,59%

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA SINTÉTICA

ITEM	CÓDIGO	BANCO	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR UNIT. COM BDI	TOTAL	PESO(%)
8			SERVIÇOS FINAIS					R\$ 2.201,08	7,54%
8.1	270220	SEDOP	LIMPEZA GERAL E ENTREGA DA OBRA	M²	286,60	R\$ 7,68	R\$ 7,68	R\$ 2.201,08	7,54%
TOTAL COM BDI DE 28,82%							R\$	29.210,18	

Raul Ventura Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº 5083 D

Waldecir Aranha Maia Júnior
Secretario Municipal de Planejamento
Decreto nº 004/2021
Mat. 121948-0