



LAUDO SIMPLES DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO CONSELHO
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ALTAMIRA*

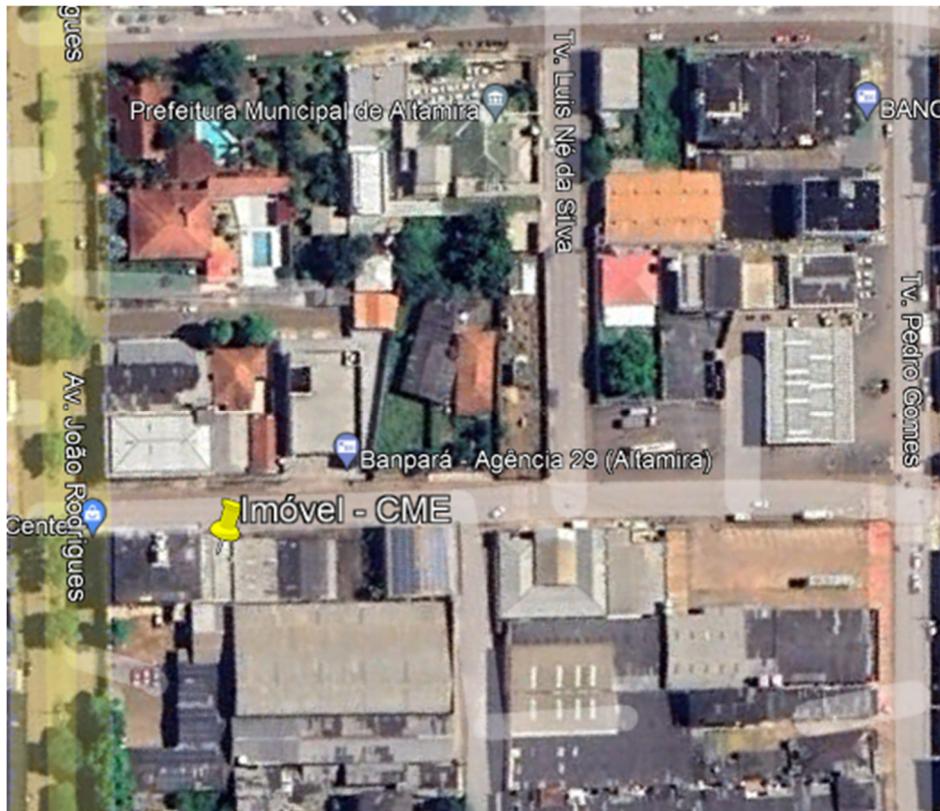
Março de 2023
Altamira – PA

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: Rua Intendente Floriano 2337, Bairro Sudam I – Altamira, PA. CEP 68.370-240

Mapa de localização



Fonte: google Earth, 2023.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Edificação em alvenaria com 190m² dividida em:
Pavimento térreo: Recepção, área de convivência, três salas grandes, cozinha e 2 banheiros.
1° Pavimento (Mezanino): Três salas pequenas.

05-VISTORIA: No dia 31 de março 2023, pelo turno da manhã, ocorreu uma visita *in loco* ao imóvel 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.

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

06-RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA AVALIAÇÃO:

- Ana Caroline S Porto Guimarães – CREA-MG nº 220565D

07-CONCLUSÕES:

- **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel encontra-se em bom estado de conservação para a finalidade a qual será aplicada, sendo necessário uma pequena adaptação como a instalação de divisórias para dividir uma sala do pavimento térreo, dividir a circulação/área de convivência e separar a cozinha da terceira sala do pavimento térreo, e também será necessário a instalação de uma pia de inox na cozinha.
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:** Instalações em boas condições de uso, sujeitas a alterações.
- **VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:**
Área do terreno: 190,00m²,
Área Construída: 190,00m²
Valor do CUB M²/PA Sinduscon/PA: R\$ 2.174,42 (ABR/2023).

Cálculo do aluguel:

Área do imóvel x valor do imóvel pelo Sinduscon/PA (ABR/2023) x coeficiente de avaliação (0,5% a 1,0%)

Custo do metro quadrado na construção civil brasileira foi de R\$ 1.693,67 em média, segundo Índice Nacional de Construção Civil (INCC – SINAPI/PA), abril de 2023.

Valor do imóvel: 190,00m² x R\$ 2.174,42 x 0,8% = R\$ 3.305,11

Depreciação: R\$ 3.305,11 x 1% = R\$ 33,05

Valor do Aluguel depreciado: R\$ 3.272,05

Valor proposto de aluguel pelo proprietário: **R\$ 3.500,00**

CONSIDERAÇÕES: Conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel, justifica-se pela sua estrutura, área e localização.

08-REFERÊNCIAS PARA A ANÁLISE:

Custo unitário básico da construção civil (cub/m²) - ABRIL/2023

Projetos - Padrão Residencial	ABRIL/2023 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.788,03	0,66%	1,15%	6,48%
PP - 4	1.738,89	0,34%	1,55%	6,87%
R - 8	1.657,92	0,31%	1,73%	6,50%
PIS	1.263,15	0,37%	3,63%	5,61%
Padrão Normal				
R-1	2.174,42	0,44%	1,00%	7,34%
PP-4	2.073,28	0,34%	1,01%	6,76%
R-8	1.847,48	0,30%	1,00%	6,85%
R-16	1.790,91	0,38%	0,96%	7,21%
Padrão Alto				
R - 1	2.795,06	0,56%	0,35%	6,51%
R - 8	2.294,48	0,43%	1,20%	5,98%
R-16	2.386,27	0,19%	0,66%	5,86%

Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

Tipificação da edificação(cub/m²) - ABRIL/2023



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.

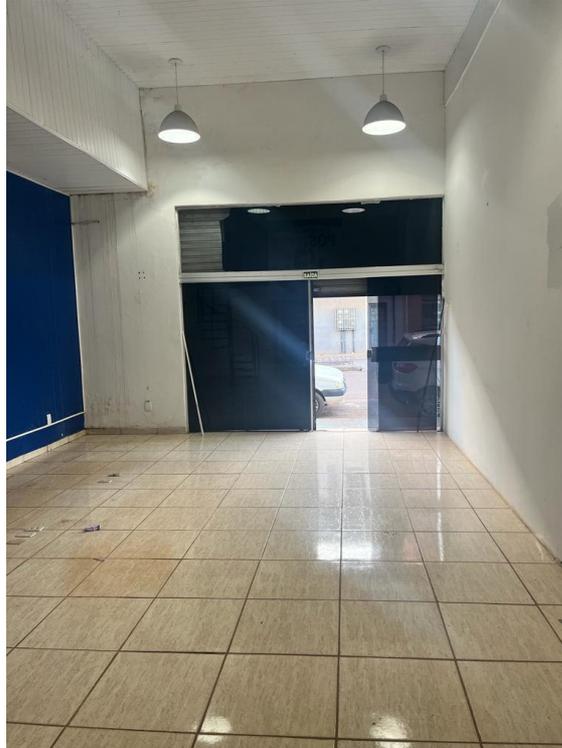
Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

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

09-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Imagem 1 – Recepção.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 2 Recepção.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 3 – Circulação.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 4 – Salas Mezanino.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 5 – Sala 01 Térreo.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 5 – Banheiros.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 5 – Cozinha.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Altamira - Pará, 31 de março 2023

Ana Caroline S. Porto Guimarães

Engenheira Civil
Mat. N° 177906-0
CREA-MG N° 220565D

Secretaria Municipal de Planejamento

Rua Otaviano Santos, N° 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.
Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br