

PREFEITURA  
MUNICIPAL DE  
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA  
MUNICIPAL DE  
INFRAESTRUTURA  
E URBANISMO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,  
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DOS  
CONSELHOS DO MUNICÍPIO SÃO MIGUEL DO GUAMÁ-PA.**



## 1. IMÓVEL

Imóvel localizado na rua Fernando Cruz, nº 763, bairro Perpétuo Socorro, no município de São Miguel do Guamá/PA.

## 2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Assistência Social.

## 3. LOCADOR (A)

Nome: Maria da Silva Miranda

Endereço: Rua Sexta nº 208 Rural

CPF: 987.563.382-87

## 4. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social. Endereço: Praça Licurgo Peixoto, SN, Centro, São Miguel do Guamá/PA, CNPJ: 05193073000160, Representante: Ana Cristina de Albuquerque Filho - Secretária de Assistência Social, Endereço: Rua Tatajuba, CPF: 727.735.452-49.

## 5. OBJETIVO

Avaliação do estado de conservação do imóvel, bem como a determinação técnica do valor de locação deste, no Município de São Miguel do Guamá/PA.

## 6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NRB 14653-2 e baseia-se:



Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizada em janeiro de 2021. As informações foram obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc.).

## 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de São Miguel do Guamá pertence à Zona Guajarina e abrange uma área de 1341 km<sup>2</sup>, na região Nordeste do Pará, sendo cortado pelo rio Guamá, de Oeste para Leste, onde, em sua margem esquerda, situa-se a sede do município. A sede distancia-se 150 km de Belém, sendo incluída no polo Guamá. Apresenta como limites: Santa Maria do Pará e Bonito ao Norte; Ourém a Leste; São Domingos do Capim e Irituia ao Sul e Inhangapi e Castanhal a Oeste (SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, DESPORTO E TURISMO, 1999).

De acordo com o Censo de 2020, o município possui 59.632 habitantes. Segundo o IBGE (2018), O PIB per capita é de 11.593,97 R\$, ocupando a 61ª colocação no ranking estadual.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

A disposição arquitetônica do imóvel, em anexo, compreende em 14 cômodos úteis, sendo 3 banheiros, divididos em paredes de alvenaria em dois pavimentos, perfazendo uma área total de 232,62 m<sup>2</sup>.

O imóvel em questão apresenta as seguintes características quanto a:

**PINTURA:** A pintura geral do imóvel encontra-se em estado avançado de depreciação.

**ESQUADRIAS:** Algumas esquadrias do imóvel necessitam de reparos e pinturas.

**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:** O sistema de abastecimento de água do imóvel não está suportando fornecer água em nenhum dos pontos



hidráulicos do pavimento superior. O pavimento térreo apresenta desgaste elevado nos acessórios hidráulicos, sendo necessária substituição de alguns dos mesmos.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** As instalações elétricas do imóvel encontram-se parcialmente em bom estado de conservação, pois em alguns pontos, tomadas e interruptores encontram-se desgastados.

**PISO:** O piso do imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

**COBERTURA:** A cobertura do imóvel apresenta algumas patologias como, goteiras e infiltrações, sendo necessário o retelhamento e revisão dos pontos de vedação com argamassas, concreto e impermeabilizantes.

## 9. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

## 10. CONCLUSÃO

A partir do laudo apresentado acima, conclui-se que o imóvel em questão, encontra-se com algumas patologias que precisam ser corrigidas para o uso e funcionamento pleno deste, mas que não apresenta riscos de segurança aos seus usuários, estando então, apto para o uso parcial do mesmo.

Conforme pesquisa de mercado com bases locais, a LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado foi avaliada entre os valores de 1.900,00 (um mil e novecentos reais) e 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Engenheiro Civil Paulo Victor Silva e Souza  
CREA-PA: 151826065-9

Engº Civil Paulo Victor  
Silva e Souza  
CREA-PA N° 1518260659



ANEXO I

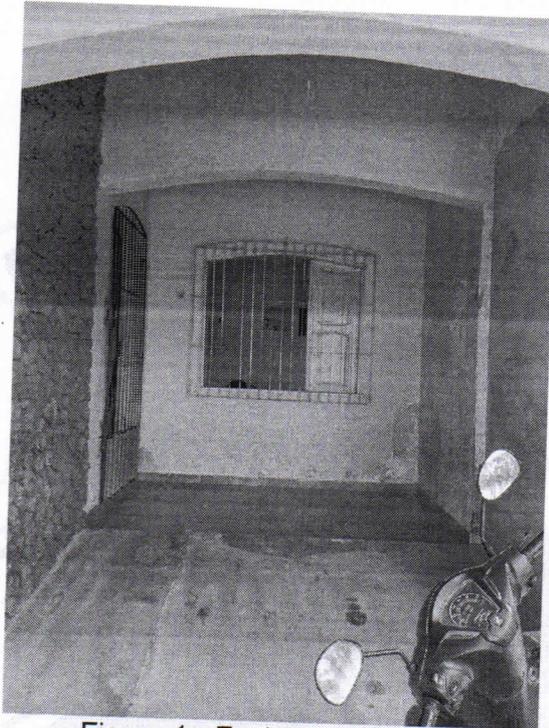


Figura 1 - Fachada Principal.

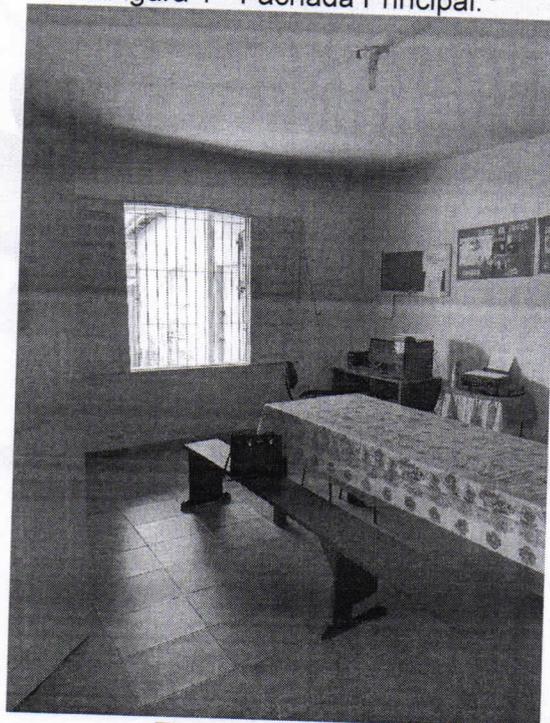


Figura 2 - Quarto.

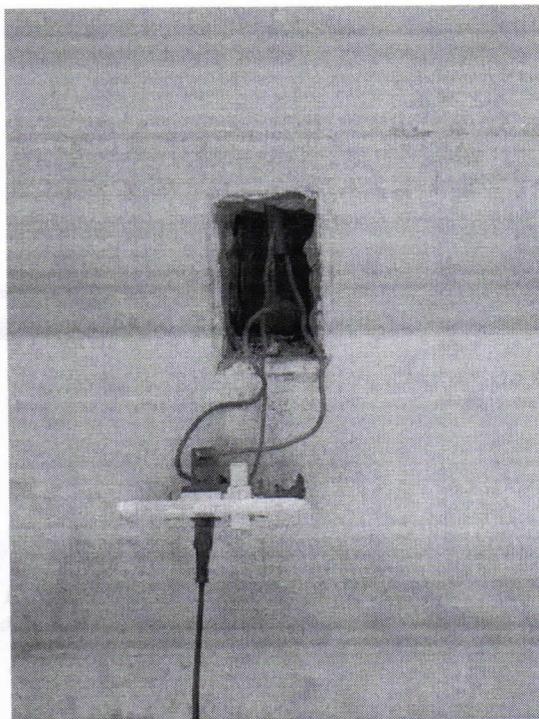


Figura 3 - Tomada com fiação exposta.

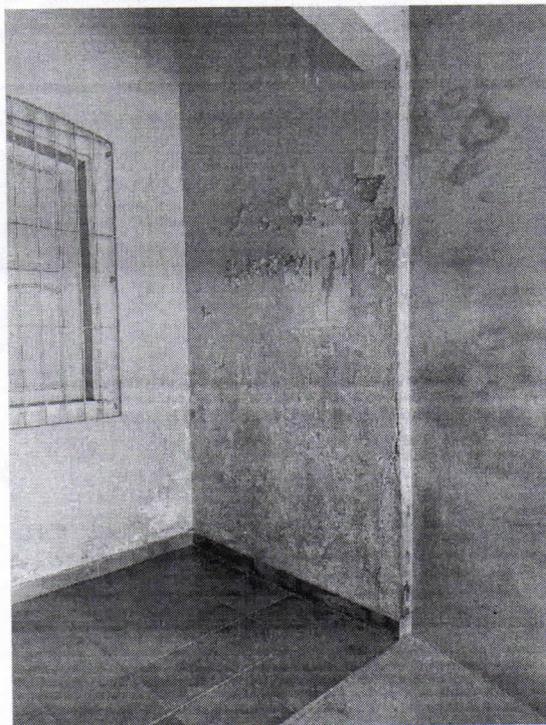
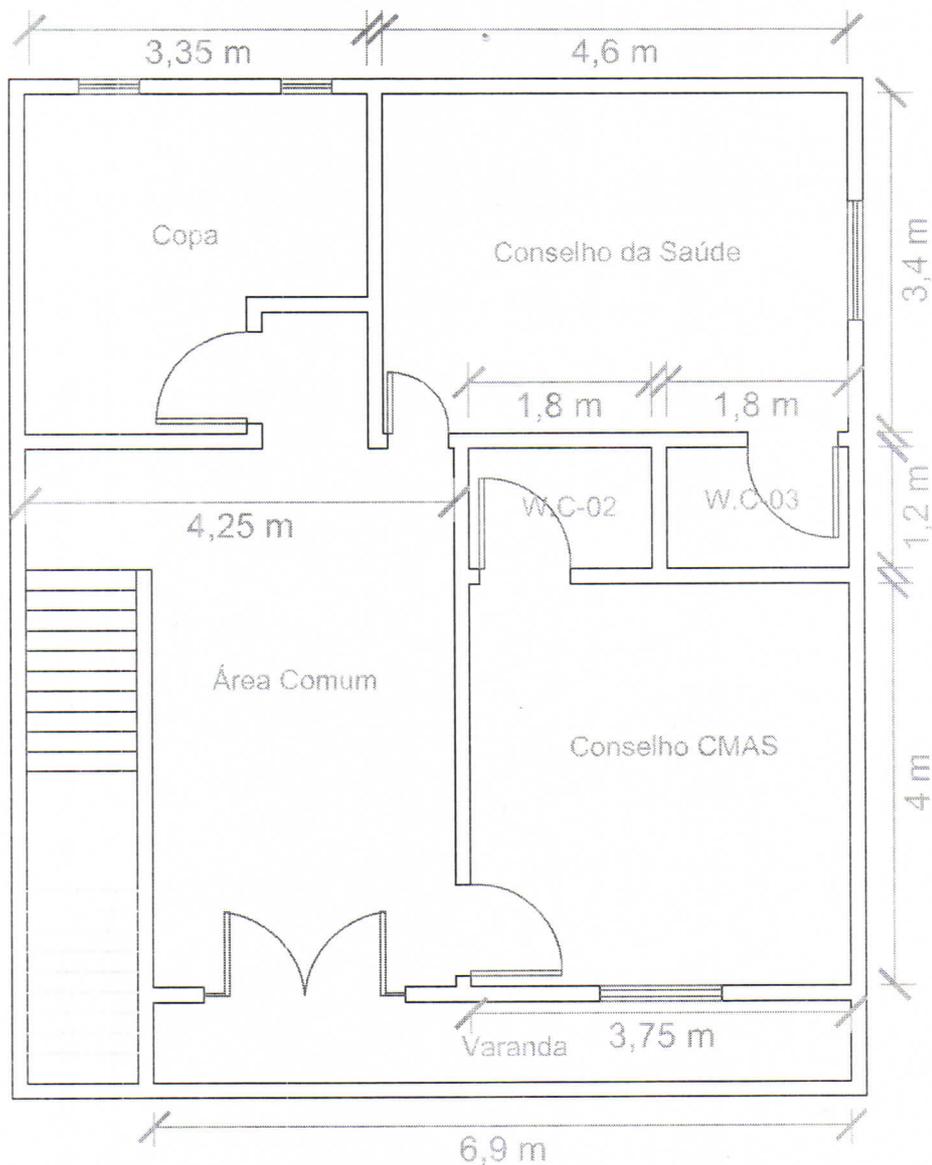


Figura 4 - Pintura deteriorada.

X

# Casa dos Conselhos

2º PAVIMENTO



PROponente:  
PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ  
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

Assunto:  
LAUDO TÉCNICO  
Endereço:  
RUA FERNANDO CRUZ, 763

Título:  
PROJETO ARQUITETÔNICO

ESCALA: 1:75	ÁREA: 85,76 M <sup>2</sup>	DATA: JAN/2021	PRANCHA: 02/02
-----------------	-------------------------------	-------------------	-------------------

Desenhista:  
ROSALVO R. LIMA

