LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CEO – CENTRO DE OPERALIZAÇÃO ODONTOLÓGICO DO MUNICÍPIO SÃO MIGUEL DO GUAMÁ-PA.

FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE:11454760000195

Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE:11454760000195
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=PA, l=SAO MIGUEL DO GUAMA, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A3, ou=23917962000105, ou=presencial, cn=FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE:11454760000195
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2021.011.20039

1. IMÓVEL

Imóvel localizado na Avenida Nazaré, nº 620, bairro Vila Nova, no município de São Miguel do Guamá/PA.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Saúde

3. LOCADOR (A) – INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

Nome: Rigoberto Cordeiro Nery;

Endereço: Rua Antônio Carlos de Lima, nº 287;

CPF: 381.652.522-91.

4. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ, por meio da Secretaria Municipal de Saúde. Endereço: Praça Licurgo Peixoto, SN, Centro, São Miguel do Guamá/PA, CNPJ: 05193073000160, Representante: Flavio do Santos Garajau - Secretário Municipal de Saúde, Endereço: Rua Timborana, CPF: 623.280.262-49.

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 dezembro de 2021. As informações 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 km², 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 pólo 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 61º colocação no ranking estadual.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

O objeto do presente laudo é um imóvel localizado à Avenida Nazaré, n°620, bairro Vila Nova, destinado a instalação, gerenciamento, operacionalização e execução das ações e atividades do Centro Especializado Odontológico - CEO, no município de São Miguel do Guamá.

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que apesar de observadas algumas avarias em parte de sua distribuição, o mesmo se encontra parcialmente em bom estado de conservação, com a maioria dos seus utensílios e acessórios em funcionamento.

A disposição arquitetônica do imóvel, em anexo, compreende em 12 cômodos úteis, sendo 2 banheiros perfazendo área total útil de 185,00 m².

O imóvel em questão apresenta as seguintes características quanto a:

PINTURA: As pinturas das paredes internas e externas do imóvel, inclusive portas e janelas, encontram-se em bom estado de conservação, com exceção das paredes da área externa dos fundos que se encontra com manchas devido à ocorrência de infiltrações oriundas da cobertura e do piso.

ESQUADRIAS: Em sua grande maioria, encontram-se em bom estado de conservação.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Todas as torneiras, dispositivos e equipamentos hidráulicos e de esgoto encontram-se em bom estado de conservação, sem vazamentos ou desperdícios.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: As instalações elétricas do imóvel encontram-se em bom estado de conservação, com todos os pontos elétricos, em funcionamento e não havendo sobrecargas ou falha de balanceamento da rede.

PISO: O piso do imóvel encontra-se em grande parte em bom estado de conservação, com exceção da área de serviço nos fundos do imóvel e banheiros de funcionários, os quais se encontram bastantes deteriorados e com infiltrações.

COBERTURA: A cobertura do imóvel encontra-se em sua maior parte em bom estado de conservação, porém na área de serviço e banheiros de funcionários a estrutura da cobertura e a própria encontram-se em estado avançado de deterioração, com infiltrações e goteiras, ocasionando riscos à saúde das pessoas que desenvolvem alguma atividade nestes cômodos.

9. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

10. CONCLUSÃO

A partir do laudo apresentado acima, conclui-se que o imóvel em questão, apresenta algumas anomalias alguns cômodos que devem ser corrigidas para o perfeito uso e funcionamento do imóvel. No mais o mesmo encontra-se em bom estado de conservação e adequado para o uso.

Conforme pesquisa de mercado com bases locais, a LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado foi avaliada entre os valores de 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) e 1.900,00 (um mil e novecentos reais).

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

São Miguel do Guamá, 19 de janeiro de 2022.

Engº Civil Rosalvo Rodrigues de Lima
Responsável pela elaboração do laudo técnico.
CREA-PA: 151899993-0

ANEXO I

Figura 1 - Fachada Principal.

Figura 2 – Corredor.

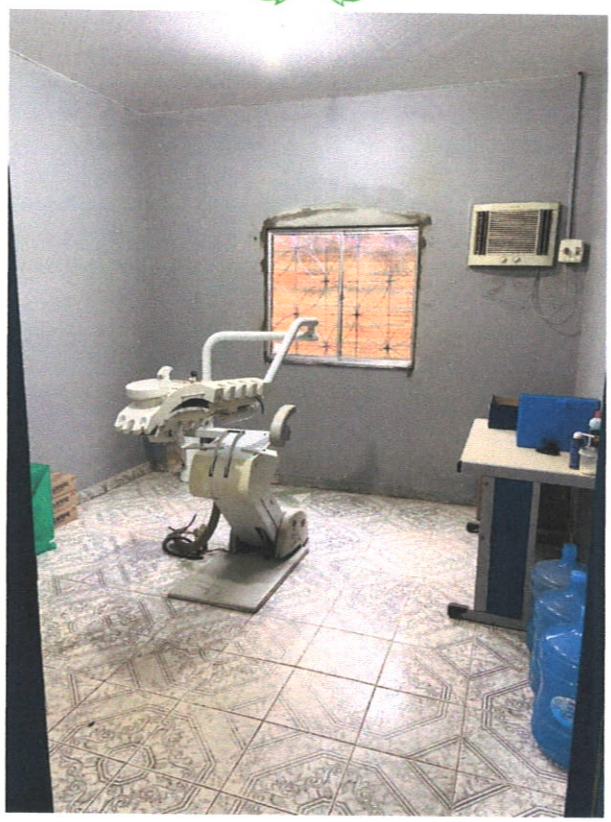


Figura 3 - Sala de procedimentos.

Figura 4 - Banheiro dos funcionários com deteriorações nas paredes, piso e cobertura.

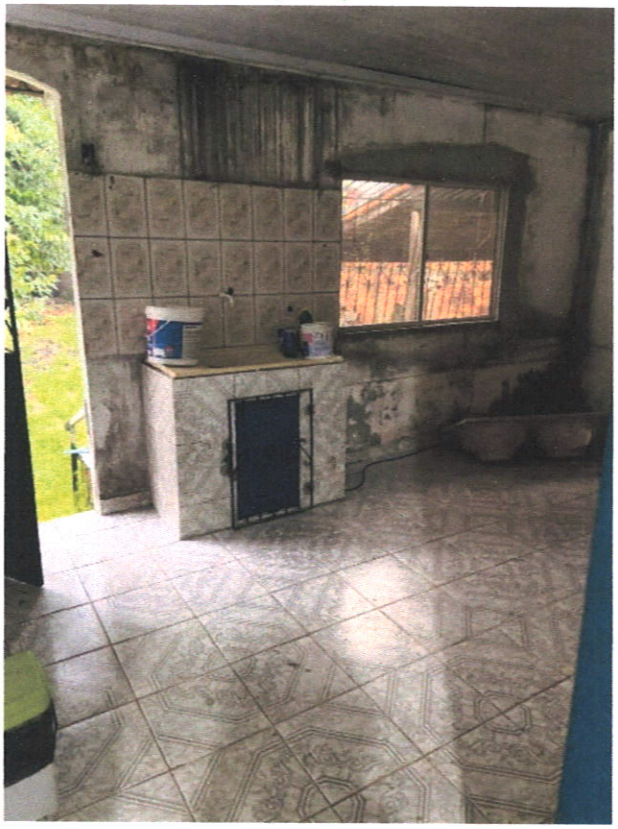
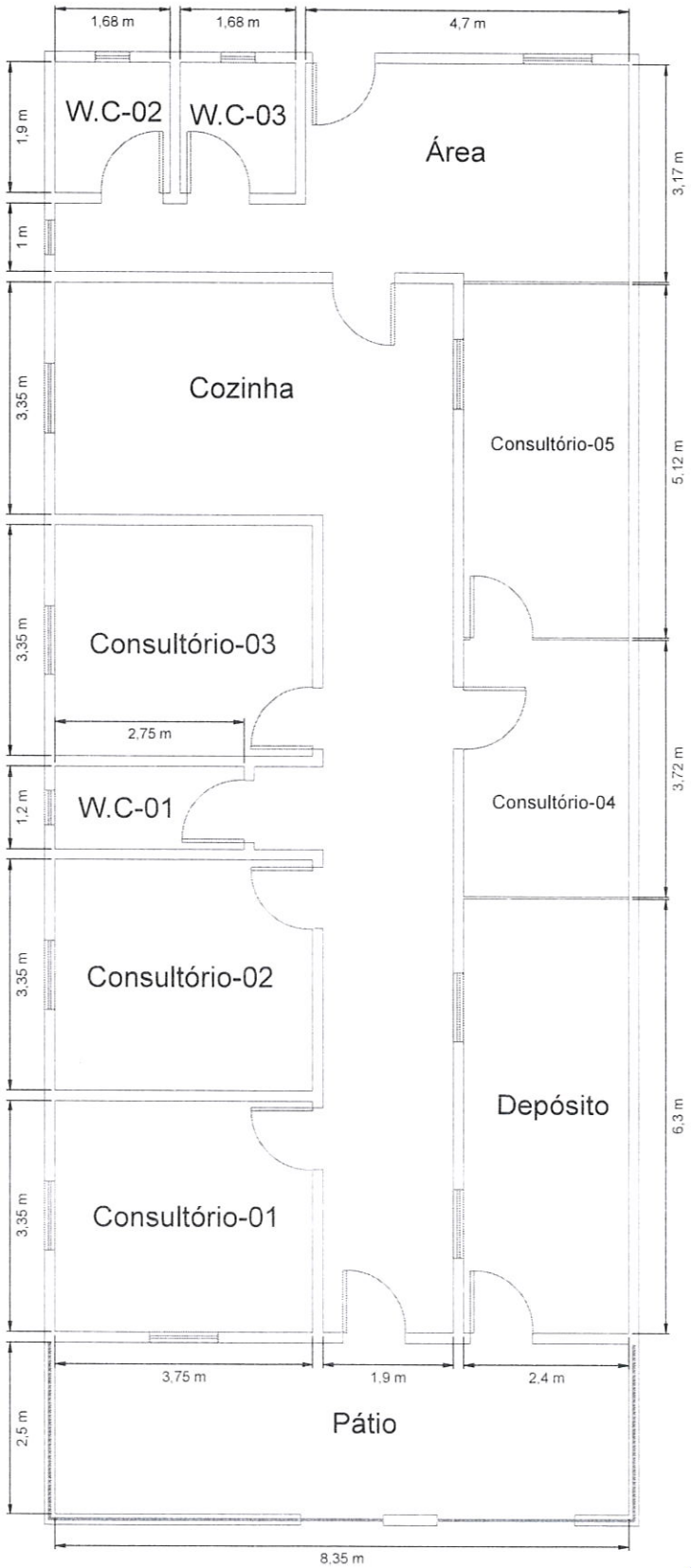


Figura 5 - Área externa com marcas de infiltrações.

Centro de Especialidades Odontológicas



PROPONENTE: PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO	TÍTULO: PLANTA BAIXA DO CEO			
	ESCALA: 1:100	ÁREA: 88,87 M²	DATA: DEZ/2021	PRANCHA: 01/01
ASSUNTO: PLANTA BAIXA	DESENHISTA: ROSALVO R. LIMA CREA-PA: 1518999930			
ENDEREÇO: AV. NAZARÉ, 620, VILA NOVA, SÃO MIGUEL DO GUAMÁ				