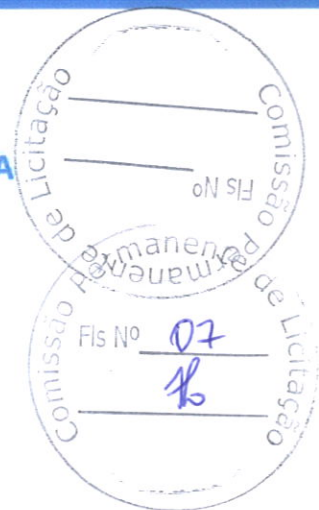


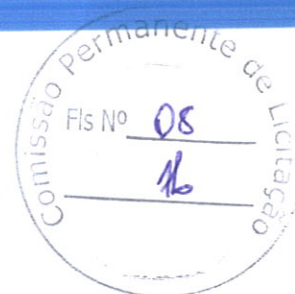
PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



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: José Maria Alves de Miranda

Endereço: Rua Sexta, Nº 208, bairro: Rural, São Miguel do Guamá/PA

CPF: 008.626.492-34

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 Barbara Freitas dos Reis - Secretária de Assistência Social, Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 05, Conjunto Grego, CPF: 511.244.322-72.

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 2022. 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 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 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 m².

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 necessário 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 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) e 2.600,00 (dois mil e seiscientos 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, 05 de dezembro de 2022.

Rosalvo Rodrigues de Lima
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1518999930
ROSALVO RODRIGUES DE LIMA
Engº Civil PMSMG – CREA/PA 1518999930
Responsável pela elaboração do laudo



ANEXO I



Figura 1 - Fachada Principal.



Figura 2 – Quarto.

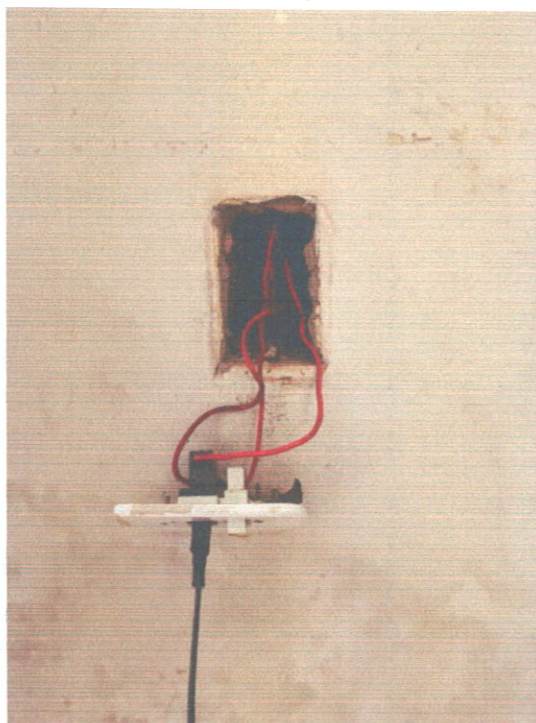


Figura 3 - Tomada com fiação exposta.

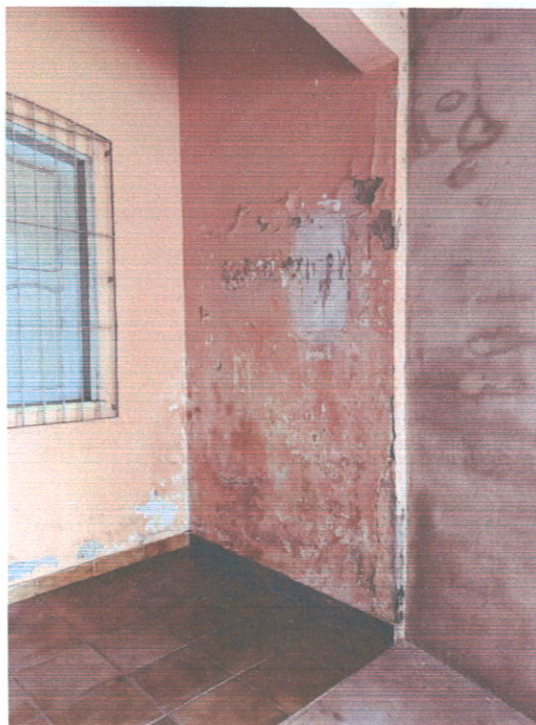


Figura 4 - Pintura deteriorada.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.