PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA
E URBANISMO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO CENTRAL DE PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO SÃO MIGUEL DO GUAMÁ-PA.

07

1. IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua 7 de Janeiro, 205, bairro Perpétuo Socorro, no município de São Miguel do Guamá/PA.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Educação

3. LOCADOR (A)

Nome: Edgard de Assis Monteiro

Endereço: Rua A, quadra 25, lote 3, bairro Antônio Fernandes, S/N

CPF: 810.241.421-91.

4. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ, por meio da Secretaria Municipal de Educação. Endereço: Praça Licurgo Peixoto, SN, Centro, São Miguel do Guamá/PA, CNPJ: 05193073000160, Representante: Cristiana Grimouth Taveira - Secretária de Educação, Endereço: Rua Pio XII, bairro Perpétuo Socorro, nº762, CPF: 579.472.362-91.

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

A disposição arquitetônica do imóvel, em anexo, compreende em 11 cômodos úteis, perfazendo uma área total construída de 550,00 m².

O imóvel em questão apresenta as seguintes características quanto a:

PINTURA: Todas as paredes internas e externas do imóvel, inclusive portas e janelas se encontram com a pintura em bom estado.

ESQUADRIAS: Todas as esquadrias 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.

09

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, que é em concreto sem acabamento, encontra-se em bom estado de conservação.

COBERTURA: A cobertura do imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

ALVENARIA DE VEDAÇÃO: Encontra-se em bom estado de conservação.

9. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

10. CONCLUSÃO

A partir do laudo apresentado acima, conclui-se que o imóvel em questão, encontra-se em bom estado de conservação e adequado para o uso, porém é indicado intervenção e correção na cobertura devido as infiltrações e em algumas paredes que possuem rachaduras.

Conforme pesquisa de mercado com bases locais, a LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado foi avaliada entre os valores de 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) e 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais).

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

Rogério Otávio dos S. Barbosa
Engenheiro Civil
CREA-PR: 180228/D

Rogério Otávio dos Santos Barbosa
Engenheiro Civil Rogério Otávio dos Santos Barbosa
CREA-PA: 180228/D

Comissão Permanente de Licitação
10

ANEXO I

Figura 1 – Fachada do Galpão.

Figura 2 – Vista interna do telhado.

Figura 3 – Vista das infiltrações pela cobertura.

Figura 4 – Vista das consequências das infiltrações na cobertura, piso molhado.

Figura 5 – Vista das rachaduras na cumieira e parede.

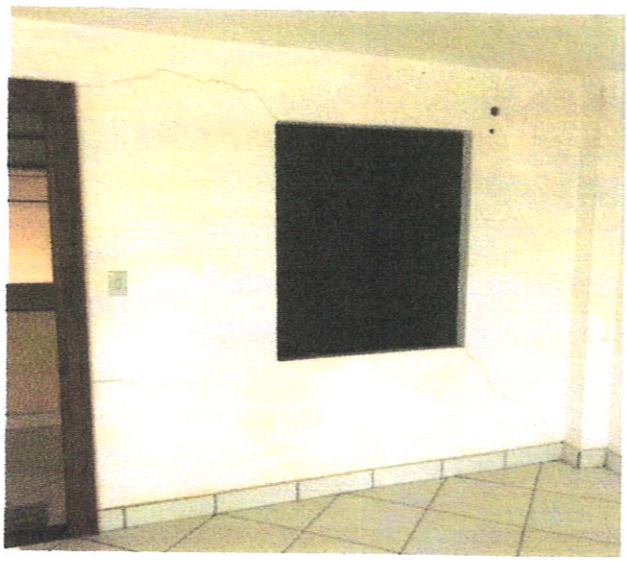

Figura 6 – Vista das rachaduras na parede.

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO: 06081168000155
Assinado de forma digital por SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO:06081168000155