FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL FMAS:18213358000168 Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL FMAS:18213358000168

ANA CRISTINA DE ALBUQUERQUE FILHO:72773249 Assinado de forma digital por ANA CRISTINA DE ALBUQUERQUE FILHO:72773249

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO SÃO MIGUEL DO GUAMÁ-PA.

1. IMÓVEL

Imóvel localizado na Avenida Cantídio Nunes, nº 734, bairro Vila Nova, no município de São Miguel do Guamá/PA.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Assistência Social

3. LOCADOR (A)

Nome: Rayssa Beatriz Rocha Elias

Endereço: Tv. Oscar Paz S/N

CPF: 023.511.002-71

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 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, Anexo I, compreende em 12 (doze) cômodos úteis, sendo 3 (três) banheiros, perfazendo uma área total de 178 m² (cento e setenta e oito metros quadrados). O Anexo II mostra um registro fotográfico realizado no ato da visita técnica para elaboração deste laudo.

O imóvel em questão apresenta as seguintes características quanto a:

PINTURA: As paredes internas e externas do imóvel se encontram, em sua maioria, com a pintura comprometida, devido as muitas infiltrações presentes no prédio.

ESQUADRIAS: Todas 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 DE AR-CONDICIONADO: As tubulações de ar-condicionado são inadequadas, necessitando da instalação de tubulação para esses aparelhos.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: As instalações elétricas do imóvel se encontram parcialmente em bom estado de conservação, com todos os pontos elétricos em funcionamento e não havendo sobrecargas ou falhas de balanceamento da rede, no entanto, com algumas fiações, em especial as de internet, expostas.

PISO: O piso do imóvel está, em geral, em bom estado de conservação, mas apresenta revestimento quebrado nas áreas referentes ao bem-estar e ao passeio.

COBERTURA: A cobertura do imóvel encontra-se em bom estado de conservação, mas o forro, em PVC precisa de limpeza e reparos.

9. NÍVEL DE RIGOR

EXPEDIDO

10. CONCLUSÃO

Vistoriado o imóvel, foi constatado que o mesmo se encontra com algumas avarias que foram descritas acima, mas que está apto para uso temporário enquanto se providencia uma reforma.

A partir deste laudo, conclui-se que o imóvel em questão necessita de reforma nos itens pontuados para que se adeque ao 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.

Engº Civil Paulo Victor
Silva e Souza
CREA-PA Nº 151826065-9

Paulo Victor Silva e Souza.

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

ANEXO I

Figura 1 – Parede da garagem com infiltrações.

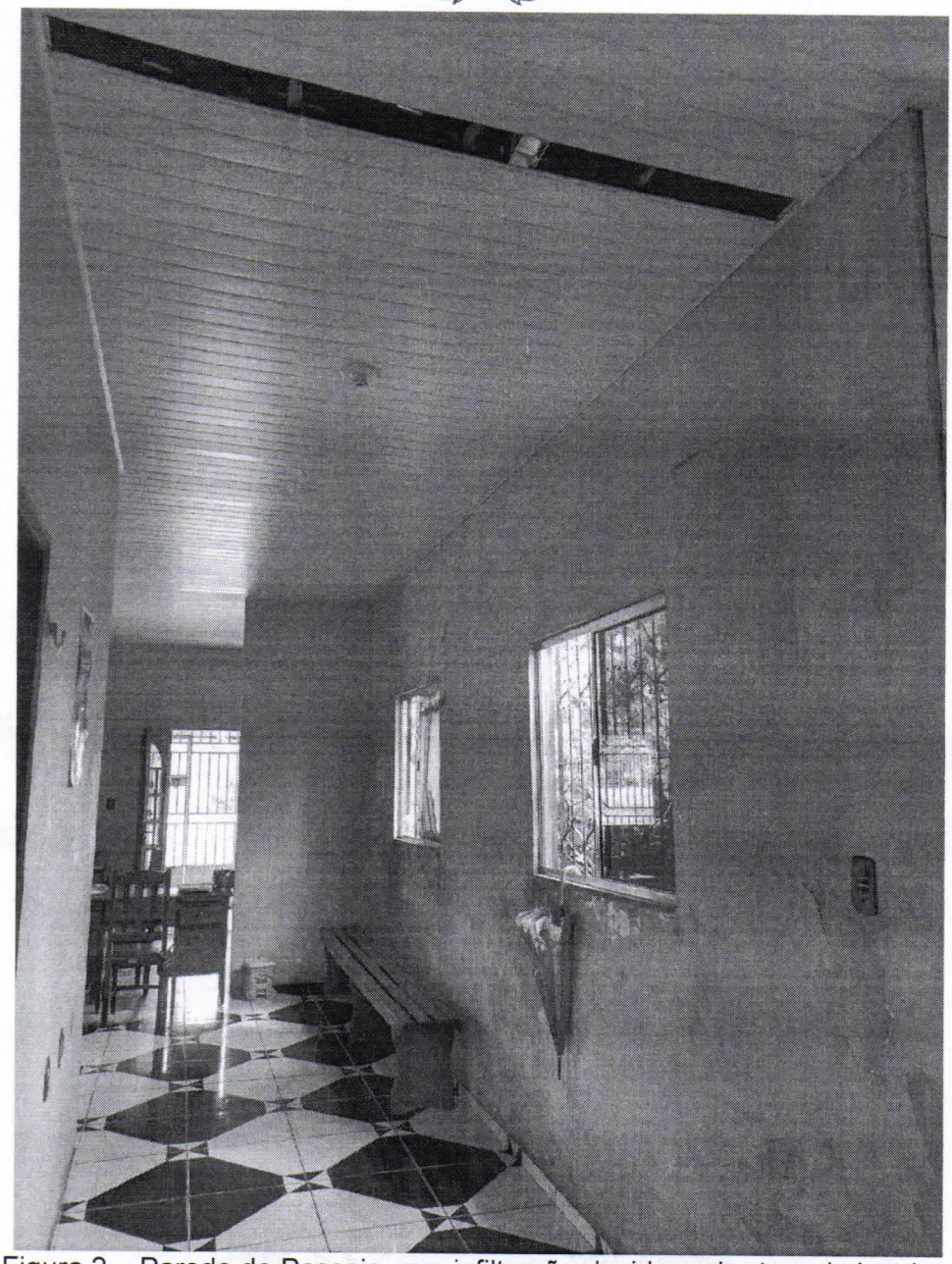


Figura 2 – Parede do Passeio com infiltração devido a abertura de janelas.

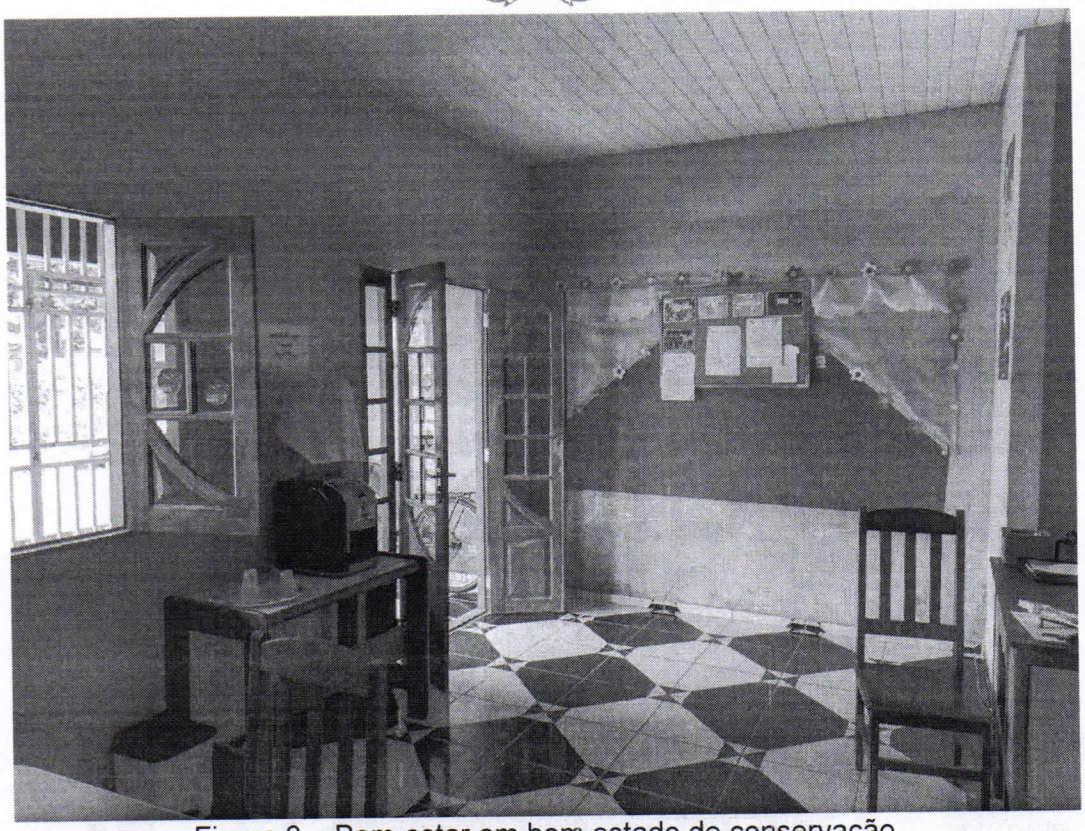


Figura 3 – Bem-estar em bom estado de conservação.

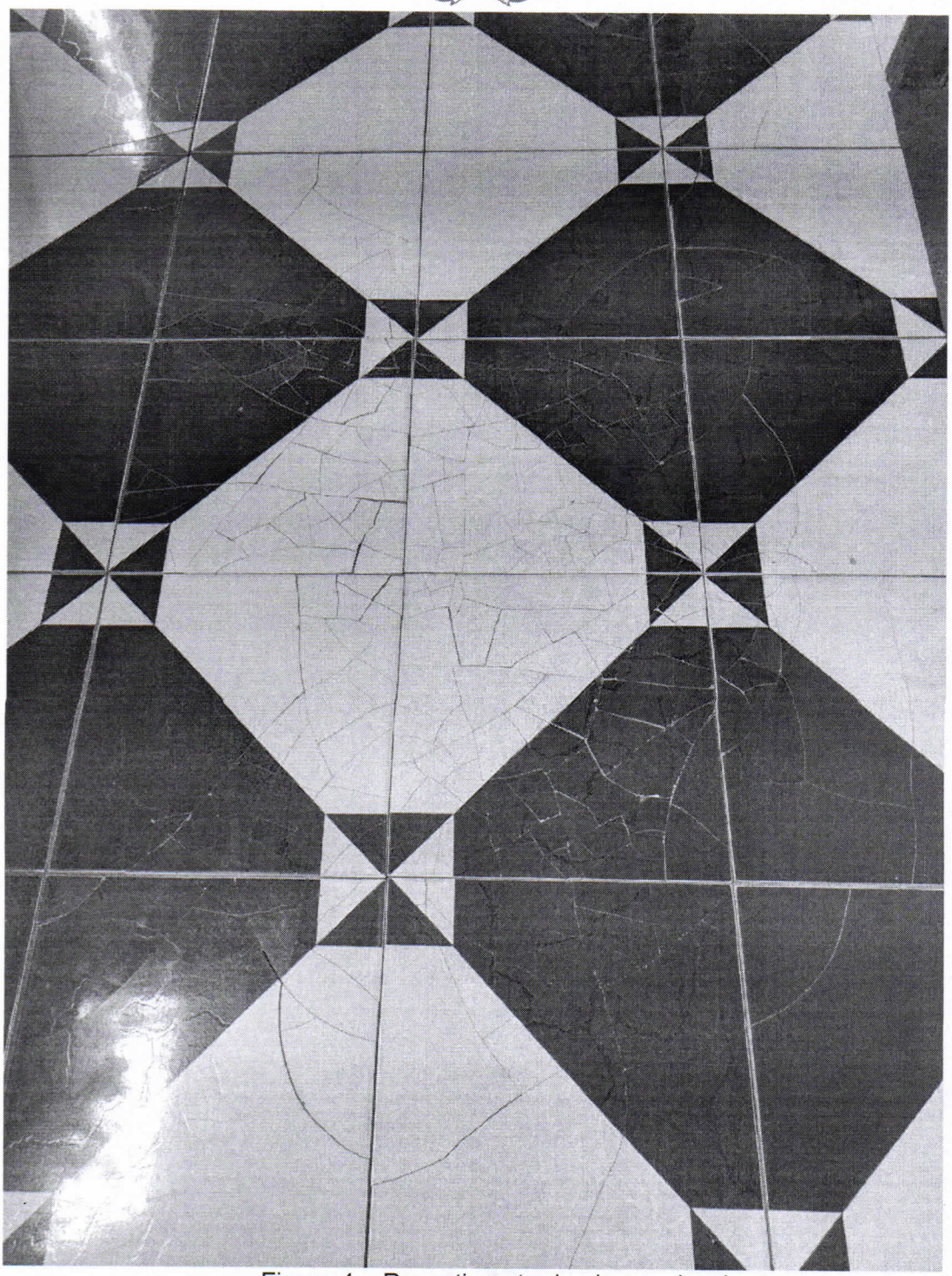


Figura 4 – Revestimento de piso quebrado.

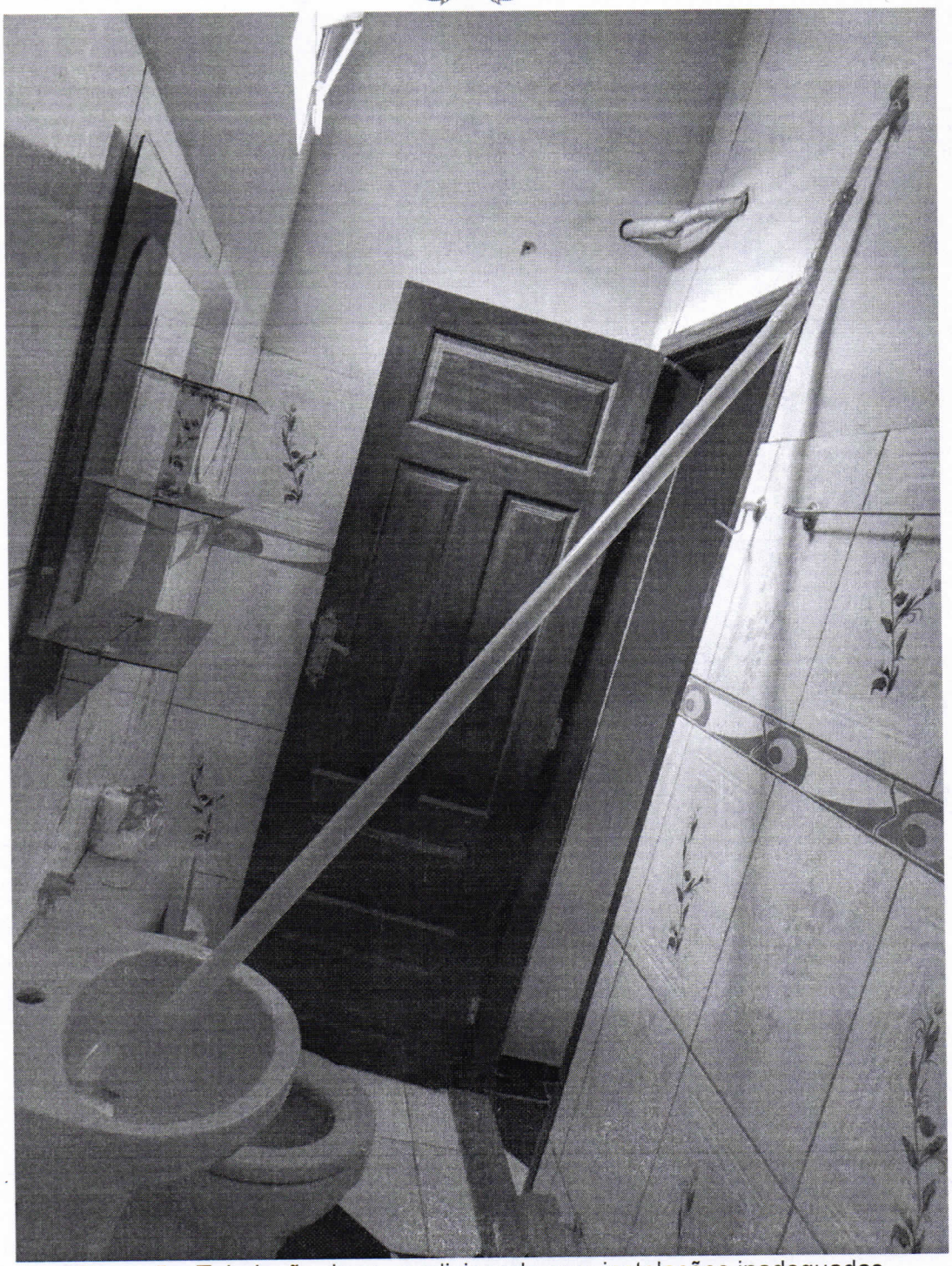


Figura 5 – Tubulação de ar-condicionado com instalações inadequadas.

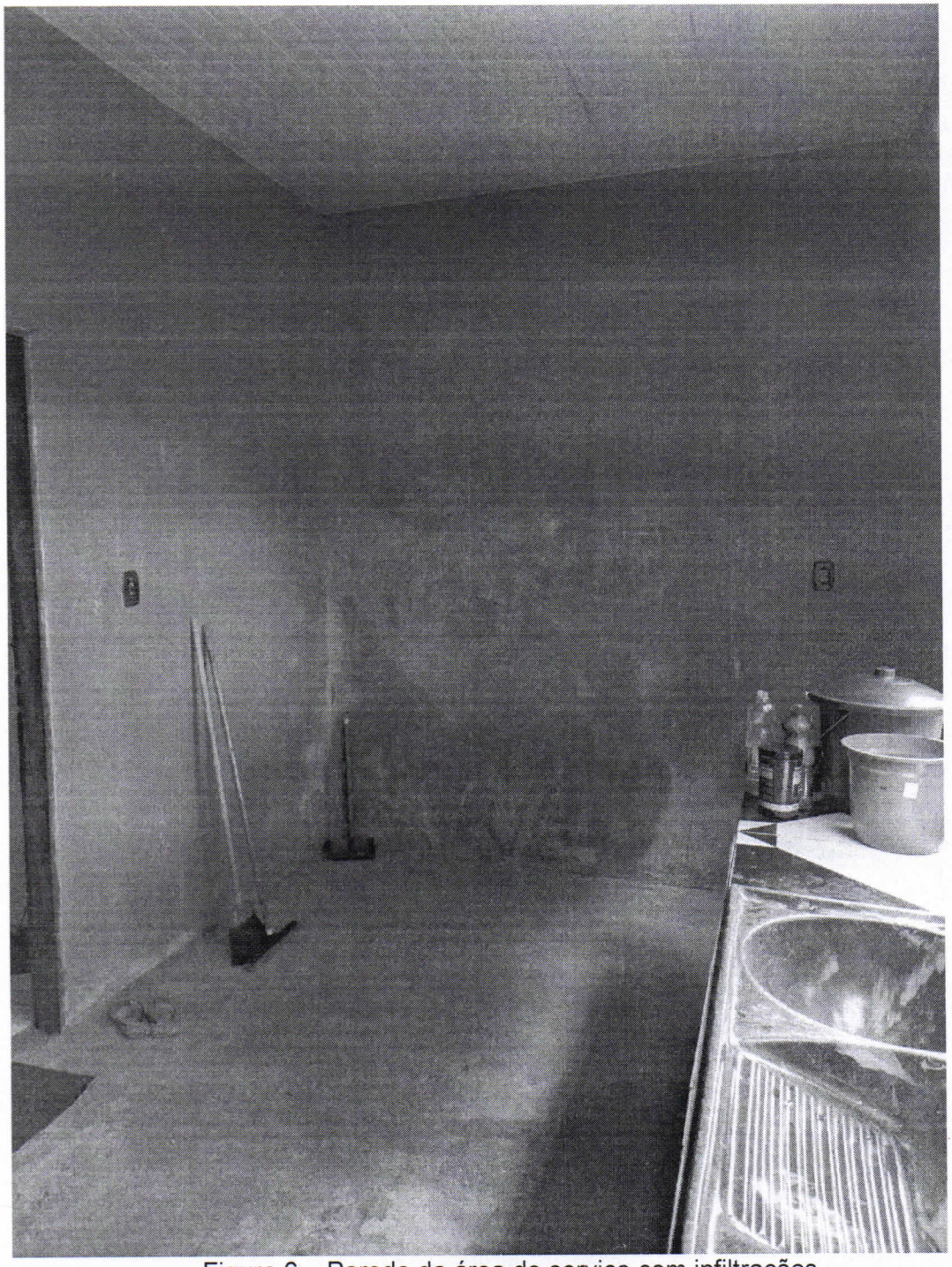
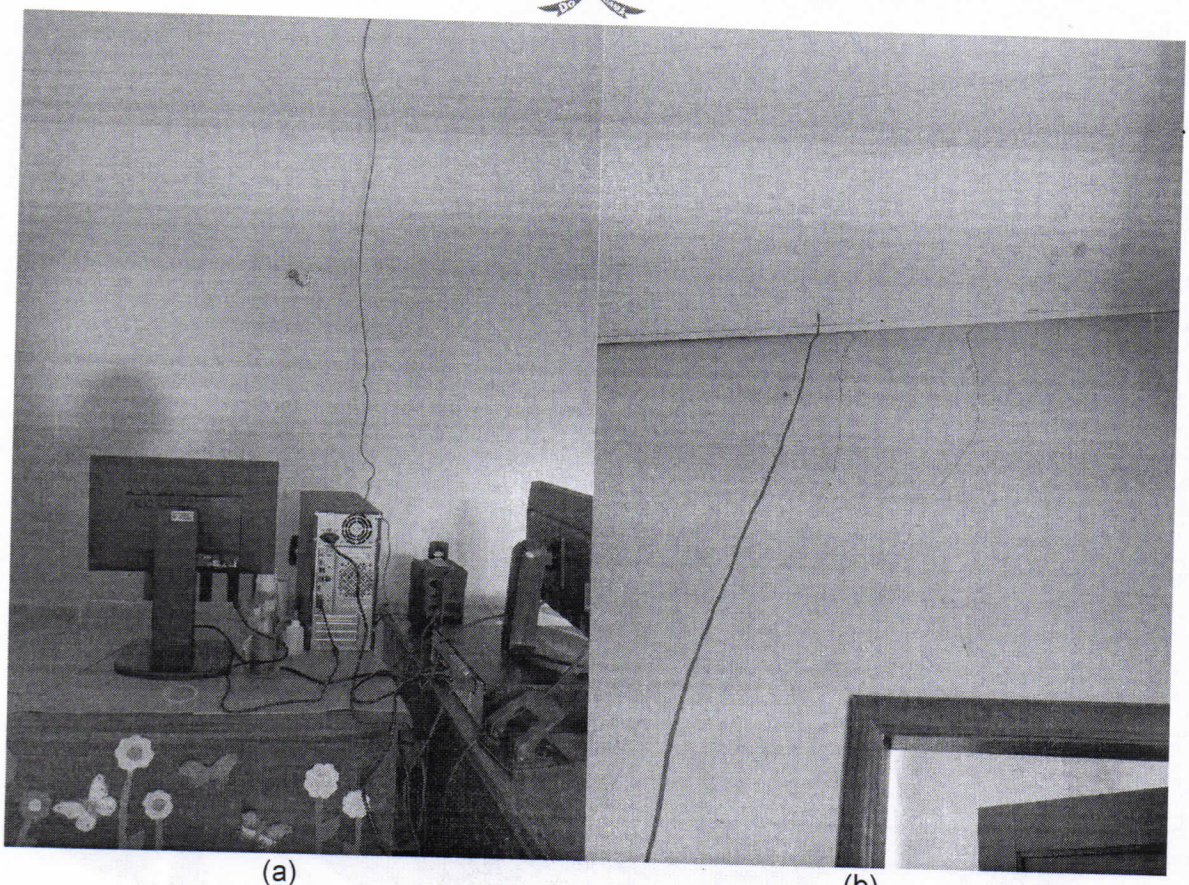


Figura 6 – Parede da área de serviço com infiltrações.

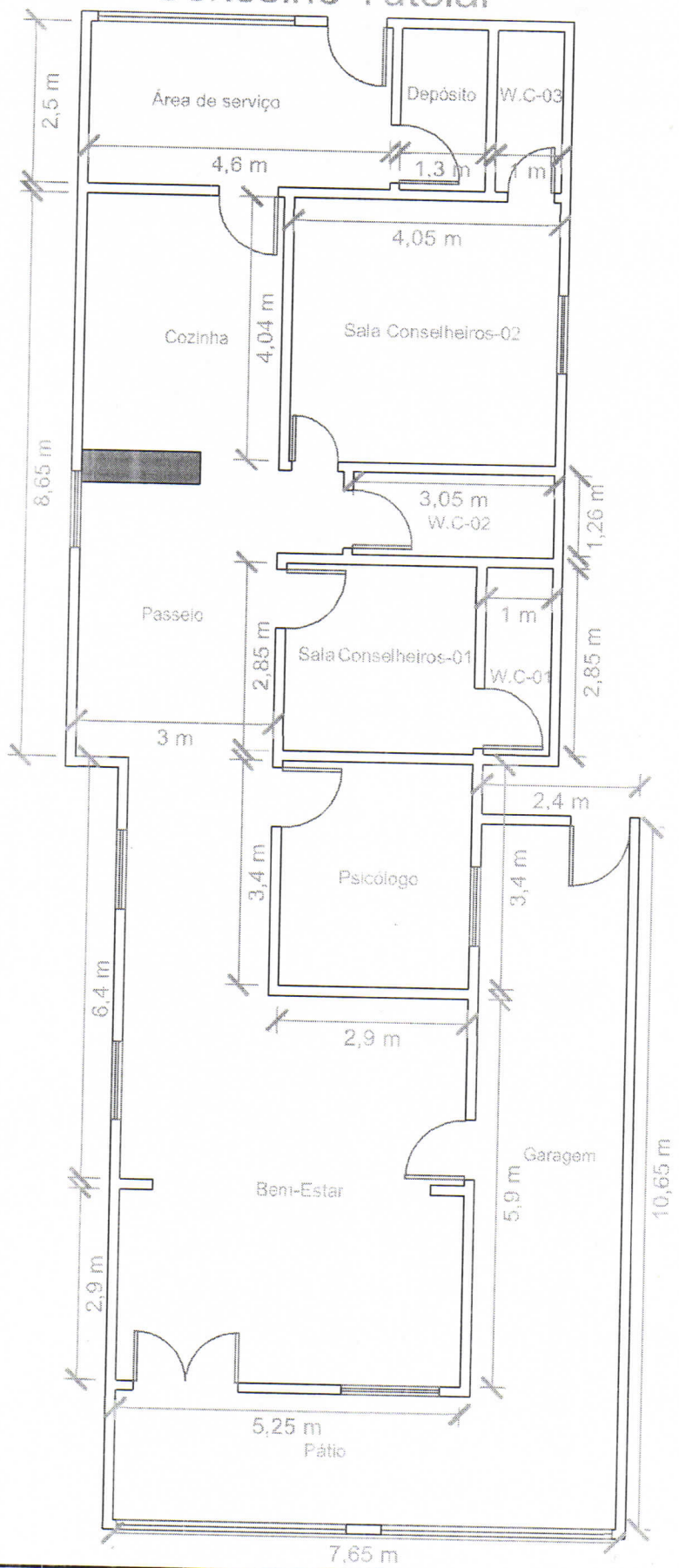


(a) (b)

Figura 7 – (a) Fiação de internet inadequada e (b) parede com trincas.

ANEXO I

Conselho Tutelar



PROPONENTE: PREFEITURA DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	TÍTULO: PROJETO ARQUITETÔNICO			
ASSUNTO: LAUDO TÉCNICO ENDEREÇO: AVENIDA CANTÍDIO NUNES, 734	ESCALA: 1:100	ÁREA: 178 M²	DATA: JAN/2021	PRANCHA: 01/01
	DESENHISTA: ROSALVO R. LIMA			