

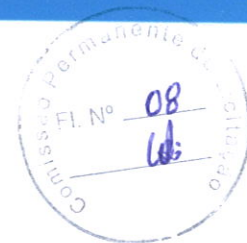
PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA
E URBANISMO



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL
REFERENTE AO PRÉDIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO
DO CENTRO DE CONVENÇÕES MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL
DO GUAMÁ.**



1. IMÓVEL

Imóvel localizado na Avenida Américo Lopes, nº 114, bairro Centro, no município de São Miguel do Guamá/PA.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Educação.

3. LOCADOR (A)

Nome: Francisco das Chagas Sá

Endereço: Rua Bernardo Carvalho Nº 91, Vila Nova, São Miguel do Guamá-PA.

CPF: 090.120.012-34

4. LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ (CNPJ: 05193073000160), por meio da Secretaria Municipal de Educação. Endereço: Praça Licurgo Peixoto, SN, Centro, São Miguel do Guamá/PA, Representante: Cristina Grimouth Taveira – Secretária de Educação, residente à rua Pio XII, Perpétuo Socorro, São Miguel do Guamá-PA, 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 junho de 2023. 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 2022, o município possui 52.894 (cinquenta e dois mil oitocentos e noventa e quatro) habitantes. Segundo o IBGE (2022), O PIB per capita é de 12.113,08 R\$ (doze mil cento e treze reais e oito centavos), ocupando a 73^o colocação no ranking estadual.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

A disposição arquitetônica do imóvel, em anexo, compreende em 22 ambientes úteis, sendo 8 banheiros. As divisórias são em alvenaria e estrutura em concreto armado, perfazendo uma área construída de 955,10 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 de conservação.

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.

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 bom estado de conservação.

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

Tabela 1 - Tabela de ambientes e áreas.

| Térreo | |
|------------------|-----------------------|
| Banheiro | 3,45 m ² |
| Banheiro FEM | 24,05 m ² |
| Banheiro MAS | 29,51 m ² |
| Bar | 18,66 m ² |
| Bilheteria | 14,22 m ² |
| Camarim | 30,79 m ² |
| Carga / Descarga | 15,50 m ² |
| Cozinha | 13,05 m ² |
| DEP. | 9,74 m ² |
| Hall de Entrada | 15,23 m ² |
| Lixo | 8,70 m ² |
| Palco | 98,21 m ² |
| PNE | 3,92 m ² |
| Salão | 385,76 m ² |
| Cobertura | |
| Administração | 9,71 m ² |
| BANH. | 3,77 m ² |
| FEM. | 2,08 m ² |
| Lavabo | 6,83 m ² |
| MASC. | 2,08 m ² |
| Mezanino | 230,95 m ² |
| Stúdio | 15,59 m ² |
| Terraço | 13,31 m ² |
| | 955,10 m ² |

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 no forro que se encontra em alguns ambientes em mau estado de conservação e com algumas de suas peças soltando.

Conforme pesquisa de mercado com bases locais, a LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado foi avaliada entre os valores de 9.463,00 (nove mil quatrocentos e sessenta e três reais) e R\$ 10.627,00 (dez mil seiscentos e vinte e sete 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, Pará, 21 de Setembro de 2023.

Paulo Victor Silva e Souza

Engenheiro Civil Paulo Victor Silva e
Souza CREA-PA: 151826065-9
Responsável pela elaboração do laudo.

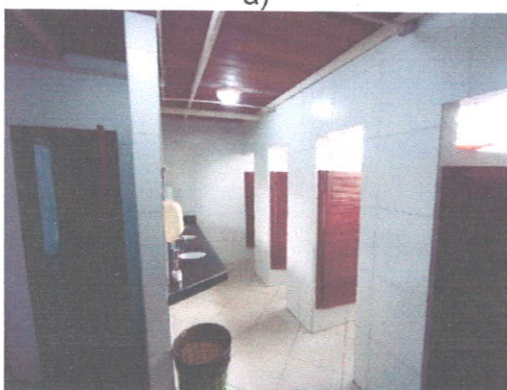
ANEXO I



a)



b)



c)



d)



e)



f)

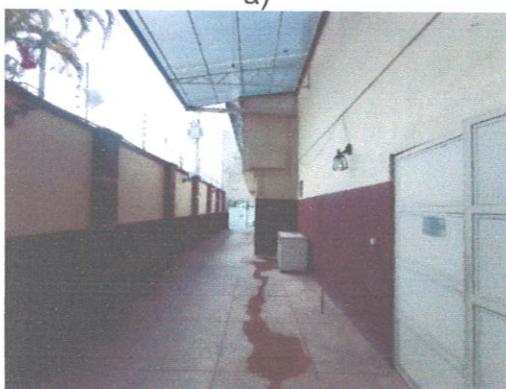
Figura 1 – Cacau show eventos – Pavimento térreo – Avenida Américo Lopes, 114 – São Miguel do Guamá – PA.



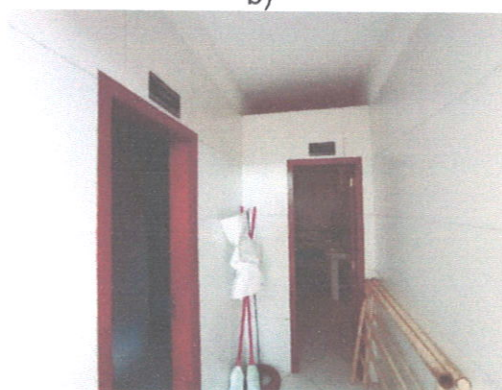
a)



b)



c)



d)

Figura 2 – Cacau show eventos – Áreas externas – Pavimento térreo - Avenida Américo Lopes, 114 – São Miguel do Guamá – PA.



a)



b)



c)

Figura 3 - Cacau show eventos – Pavimento superior - Avenida Américo Lopes, 114 – São Miguel do Guamá – PA.