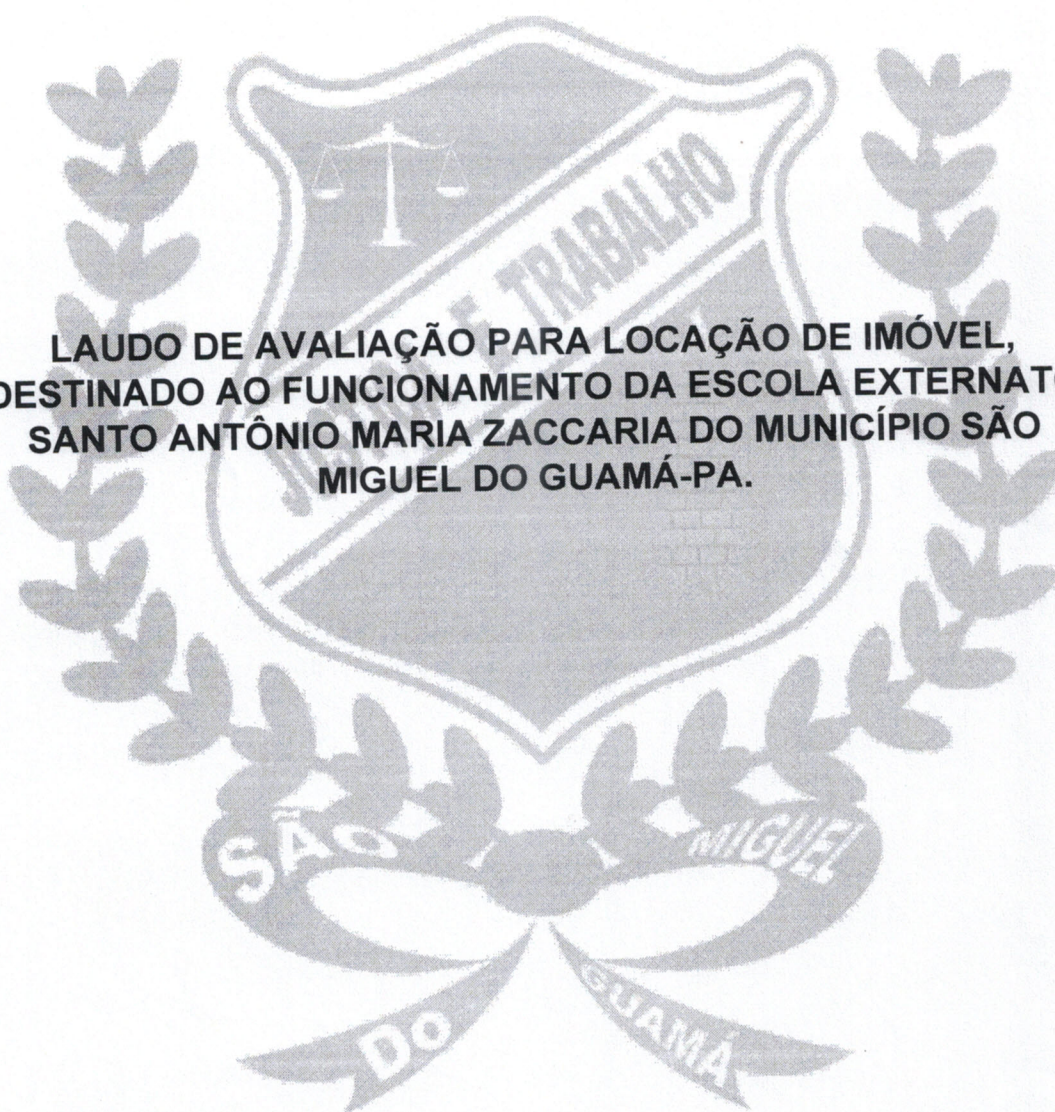


PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA
E URBANISMO

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA ESCOLA EXTERNATO
SANTO ANTÔNIO MARIA ZACCARIA DO MUNICÍPIO SÃO
MIGUEL DO GUAMÁ-PA.**





1. IMÓVEL

Imóvel localizado na Travessa Oscar Paes, 459, bairro Perpétuo Socorro, no município de São Miguel do Guamá/PA.

2. SOLICITANTE

Secretaria Municipal De Educação

3. LOCADOR (A)

Nome: Externato Santo Antônio Maria Zaccaria.

Endereço: Rua Justo Chermont, 1046, bairro Centro.

CNPJ: 05.459.037/0001-04

Representante: Vera Alda Brito dos Santos.

CPF: 145.417.502-87.

Endereço: Rua Justo Chermont, 1046, bairro Centro.

4. LOCATÁRIO (A)

Nome: FUNDO NACIONAL DE DES. DA EDUCAÇÃO BÁSICA (FUNDEB), por meio da Secretaria Municipal de Educação. Endereço: Praça Licurgo Peixoto, SN, Centro, São Miguel do Guamá/PA, CNPJ-MF 28.640.052/0001-41, 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 fevereiro 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 61ª colocação no ranking estadual.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

A disposição arquitetônica do imóvel, em anexo, compreende em 40 (quarenta) cômodos úteis, distribuídos em 2 pavimentos (térreo e primeiro pavimento), sendo 25 ambientes no térreo, que são; 12 (doze) salas, 4 (quatro) banheiros, 1 (um) depósito, 1 (um) laboratório de informática, 1 (uma) copa, 1 (uma) cantina, 1 (uma) biblioteca e um 1 (um pátio recreativo). Já o 1º pavimento, possui ambientes divididos em 13 (treze) salas e 2 (dois banheiros), totalizando 15, perfazendo uma área total construída de 37.518,55 m².

O imóvel em questão apresenta as seguintes características quanto a:

PINTURA: Portas e janelas apresentam bom estado de conservação, porém, algumas paredes da edificação possuem a pintura comprometidas por conta de infiltrações e rachaduras.



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, que é, em sua maioria, de revestimento cerâmico e outra parcela em concreto sem acabamento, encontra-se em bom estado de conservação.

COBERTURA: A cobertura do imóvel encontra-se em bom estado de conservação, porém, percebeu-se infiltrações pelo telhado em alguns pontos específicos, necessitando de intervenção.

ALVENARIA DE VEDAÇÃO: Encontra-se em bom estado, contudo, em algumas regiões há necessidade de reforma pela presença de rachaduras bem aparentes nas mesmas e infiltrações em estágio avançado.

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 e também infiltrações, bem como, uma parcela do madeiramento do telhado.

PREFEITURA
MUNICIPAL DE
SÃO MIGUEL DO GUAMÁ



SECRETARIA
MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA
E URBANISMO

Conforme pesquisa de mercado com bases locais, a LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado foi avaliada entre os valores de 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) e 10.000,00 (dez mil 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

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

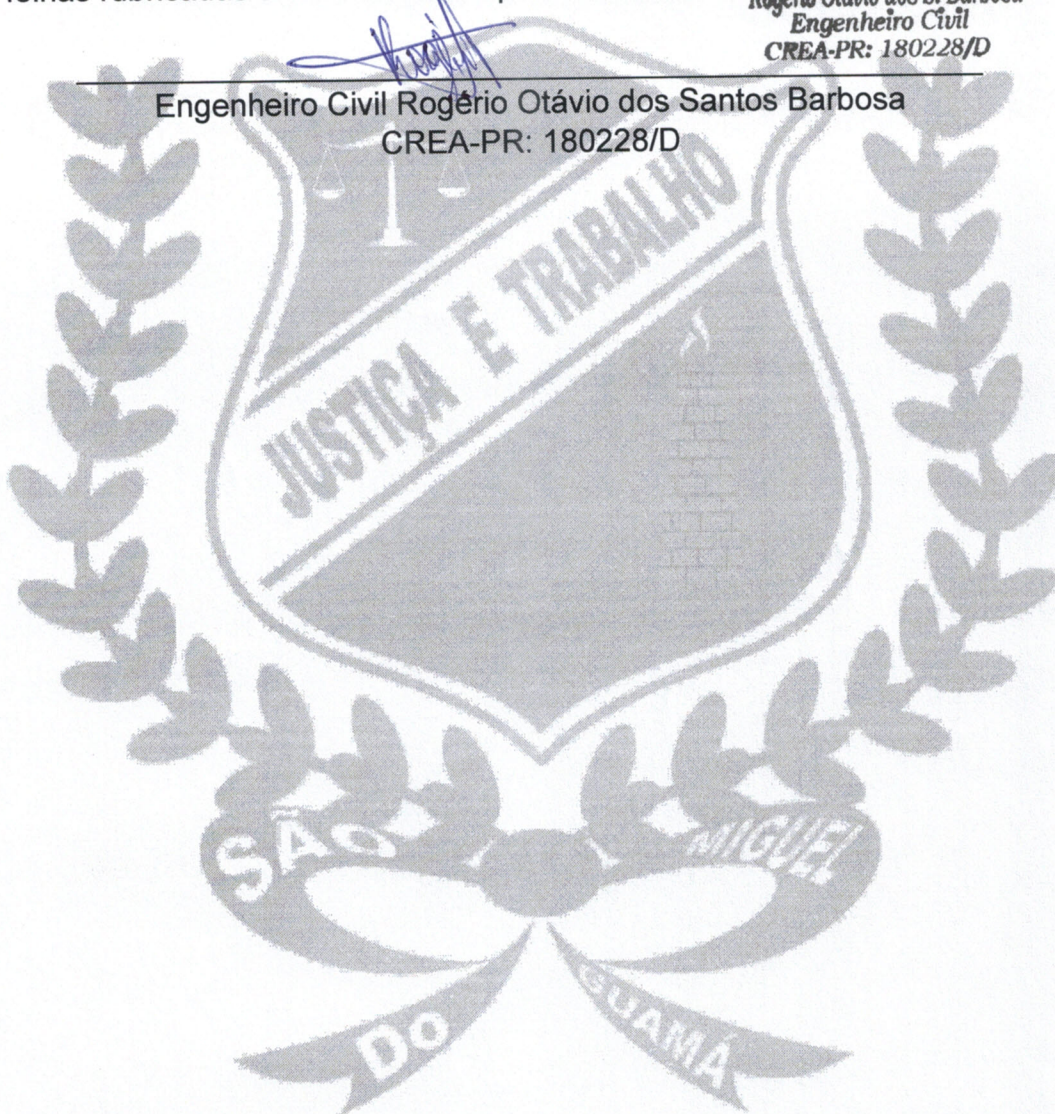




Figura 1 – Fachada.



Figura 2 – Vista interior do colégio.

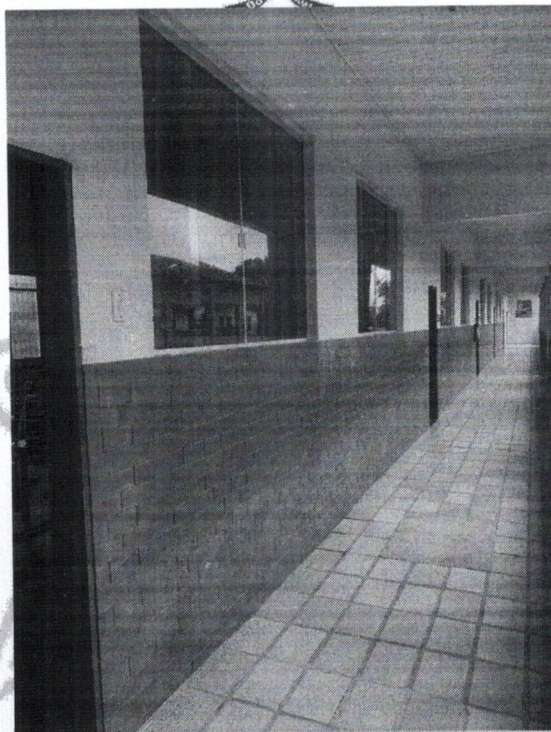


Figura 3 – Vista o corredor.



Figura 4 – Vista das consequências das infiltrações com presença de lodo.

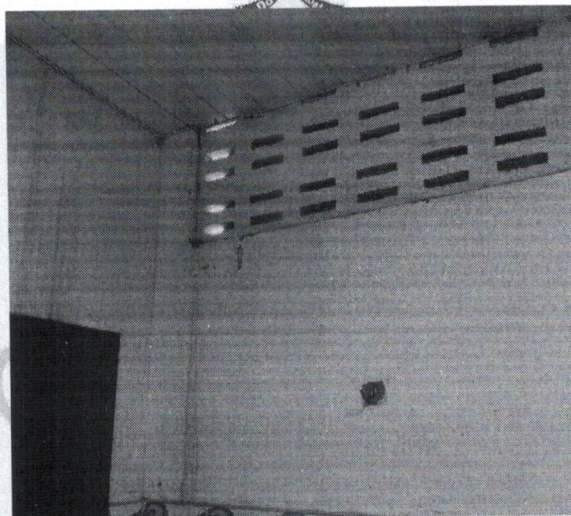


Figura 5 – Vista de mais infiltrações me paredes.

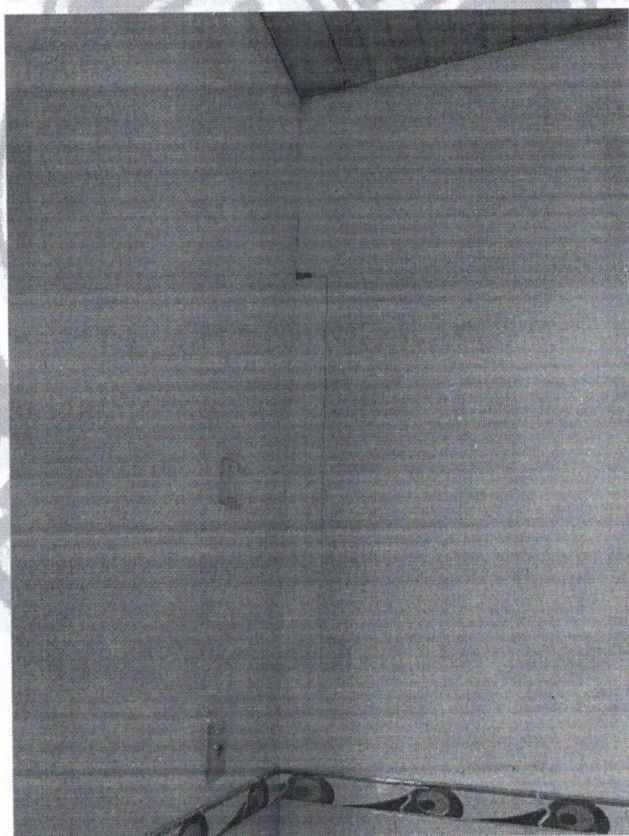


Figura 6 – Vista das rachaduras na parede.

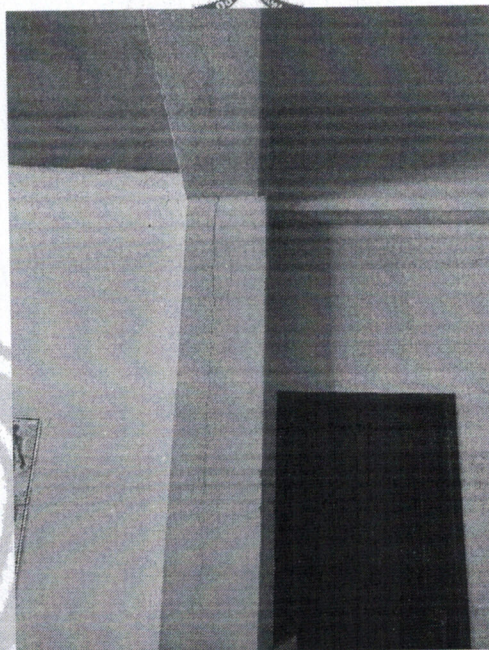


Figura 9 – Vista das rachaduras nos revestimentos de viga e pilar.



Figura 10 – Vista de madeiramento de telhado comprometido por infiltrações, deformação da estrutura e presença de cupins.