



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DE MOJUÍ DOS CAMPOS - PA**

**Resposta ao Ofício 273/2021-SEMSA**

**1. IMÓVEL**

Trata-se de uma edificação comercial com 250 m<sup>2</sup> de área construída, padrão CSL-1 segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 7 cômodos, sendo 2 suítes, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e ampla garagem com vaga para até 03 carros. Localiza-se na Estrada de Rodagem, s/nº - Centro - CEP: 68129-000 - Mojuí dos Campos - PA.

- 2. SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
- 3. LOCADOR(A):** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
- 4. LOCATÁRIO(A):** DEBORA PIRES DE ARAÚJO FERREIRA CPF: 681.711.372-53
- 5. OBJETIVO:** Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Mojuí dos Campos/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).

**7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Mojuí dos Campos é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas localizado a uma latitude 02°10'17" sul e longitude 56°44'42" oeste. Possui área de 4.988,236 km<sup>2</sup> e tem como municípios vizinhos: Santarém, Prainha, Alenquer, Belterra e Uruará. De acordo com o IBGE em 2020 possui uma população estimada de 16.184 habitantes.

**8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel comercial, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, piso parcialmente em lajota cerâmica em médio estado de conservação, portas em madeira, forro em PVC e telha de fibrocimento. O pavimento térreo em questão possui 250 m<sup>2</sup> de área construída. Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida.

Foi verificado, porém, a necessidade de revestimento cerâmico no hall de entrada e completa revisão do telhado para que possam sanar as goteiras e estar apto ao pleno funcionamento para o fim que se destina. Atualmente, existe muitas goteiras, na maioria dos cômodos, inclusive no hall de entrada de atendimento ao público.



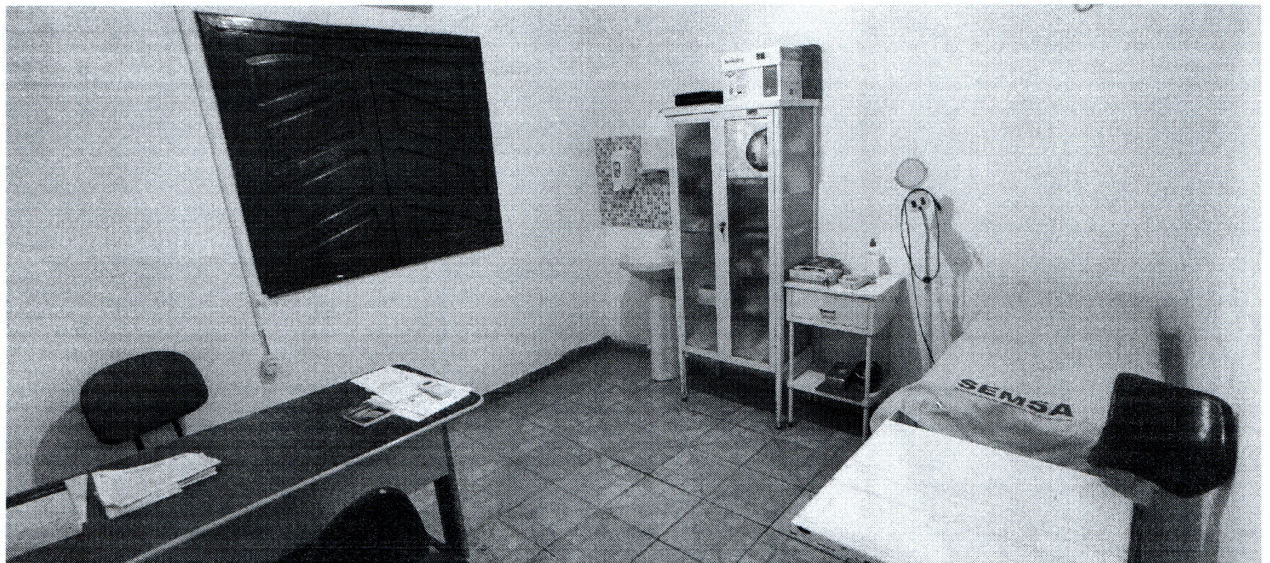
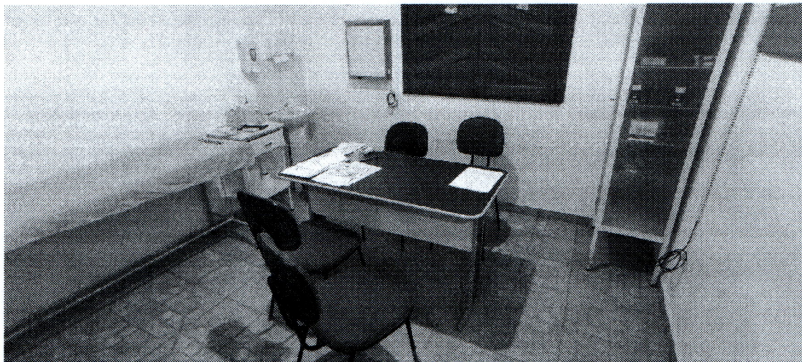
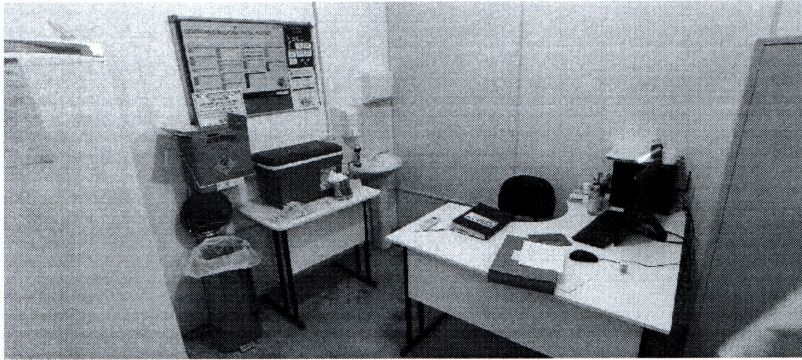
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: Fachada e Hall de entrada.



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**Fotos 03, 04, 05 e 06:** Sala de vacina, consultórios e almoxarifado de medicamentos.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



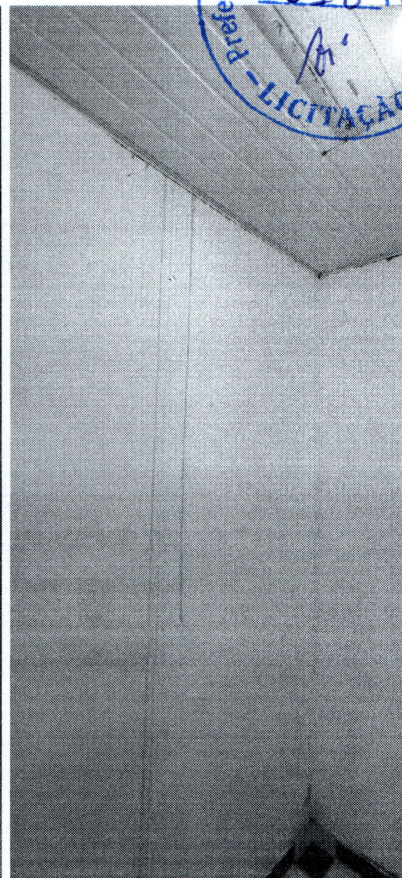
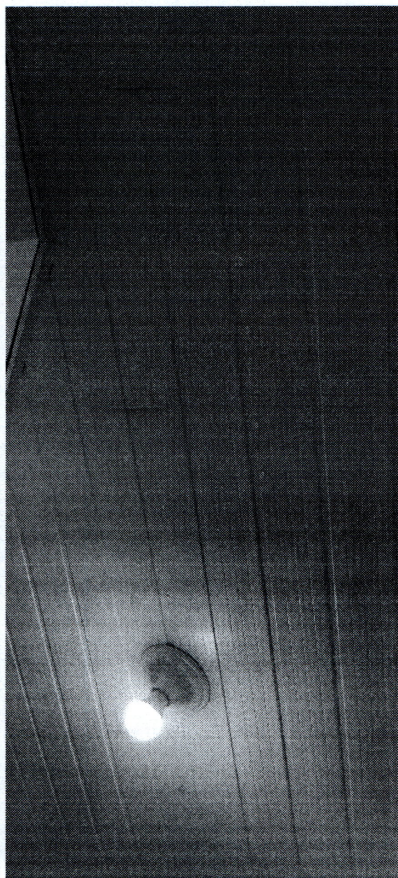
**Fotos 07:** Primeiros socorros.



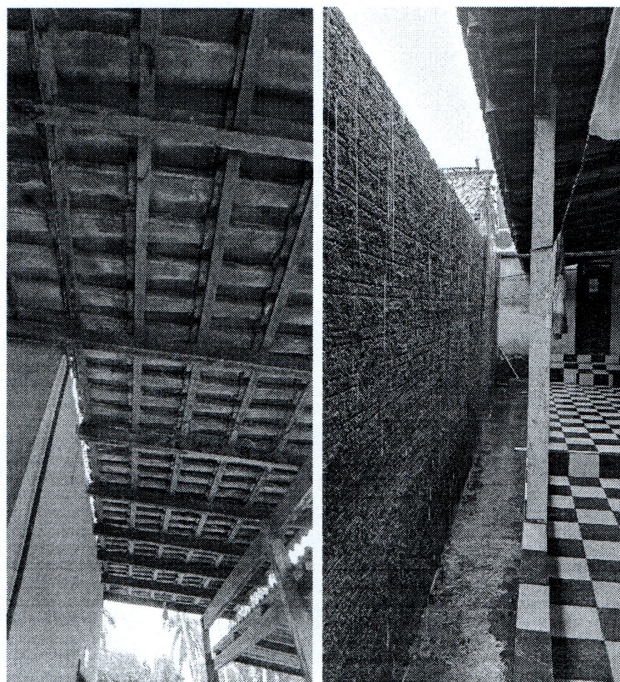
**Fotos 08 e 09:** Varanda lateral e varanda de fundos.



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**Fotos 10, 11 e 12:** Infiltrações em diversos pontos: Hall de entrada, corredor e consultório.



**Foto 11:** Telhado da varanda lateral e fundos.



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**10. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O mercado imobiliário de Mojuí dos Campos encontra-se aquecido desde a implantação da Prefeitura Municipal de Mojuí dos Campos trazendo várias pessoas de outros lugares e criando renda dentro do próprio município. Constatou-se que a locação e venda de imóveis têm sido bastante procurado no município apresentando certo equilíbrio entre níveis de oferta e demanda, como é o caso em análise.

**11. NÍVEL DE RIGOR**

**Avaliação Normal, conforme** enquadramento da NB 502/89 (NBR 5676/90) da ABNT.

**12. CONCLUSÃO**

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem de área construída do imóvel avaliado, multiplicado pelo valor do metro quadrado obtido através da tabela CUB (fev/21), onde o imóvel se enquadra na categoria CSL-1 (comercial, lojas e salas, 1 pavimento) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total =  $1.502,27 \text{ R\$/m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.877,83$  (mil oitocentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.900,00 (mil e novecentos reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

**VALOR = R\$ 1.900,00**

(mil e novecentos reais)

Verificou-se, no entanto, a necessidade de reparo completo no telhado com a intenção de sanar completamente as goteiras por toda a edificação e a necessidade de instalação de revestimento cerâmico principalmente no hall de entrada da edificação. Verificou-se também a necessidade de instalação de calha metálica ao redor de toda a varanda. A proximidade com o muro faz com que, durante a chuva, água respingue para dentro tornando o piso bastante liso.

Sanados essas ressalvas, a edificação torna-se apta para o fim que se deseja.

**13. ENCERRAMENTO**

Este laudo serve como balizador para a eventual locação ou não de imóveis, bem como o valor acima calculado para possível a locação, e as ressalvas acima citadas.

A decisão final, de locação e principalmente de valores, sempre caberá ao gestor responsável.

**Mojuí dos Campos PA, 05 de fevereiro de 2021.**

Vitalino de Sousa Neves Júnior  
Engenheiro Civil - CREA: 1514692570  
Decreto nº 301/2019