



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMMA) -
DE MOJUÍ DOS CAMPOS - PA**

Resposta ao Ofício 121/2021-SEMMA

1. IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com 140 m² de área construída, padrão R1-N segundo a NBR 12.721:2006, contendo, 1 pavimento, 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social, circulação, cozinha, área de serviço e garagem coberta. Localiza-se na Tv. Haroldo Veloso, s/n, bairro Centro, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos - PA.

- 1. SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS - SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SEMGA
- 2. LOCADOR(A):** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS - SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE - SEMMA
- 3. LOCATÁRIO(A):** JOSELIA MARIA DA SILVA GOMES CPF: 110.565.412-53
- 4. OBJETIVO:** Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste laudo, no município de Mojuí dos Campos/PA.
- 5. 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).

Após vistoria, constatou-se, que o imóvel apresenta algumas pendências como, pintura, forro, instalações elétricas, chapisco e reboco, e piso cerâmico, estes que serão executados pelo locatário, para que o imóvel se enquadre dentro dos parâmetros estabelecidos.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

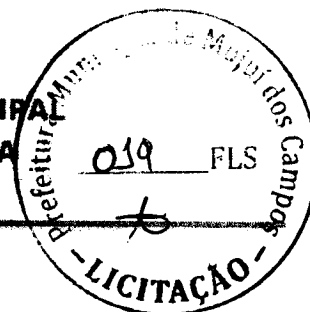
Mojuí dos Campos é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas localizado a uma latitude 02°10'17" sul e longitude 56°44'42" oeste. Possui área de 4.988,236 km² e tem como municípios vizinhos: Santarém, Prainha, Alenquer, Belterra e Uruará. De acordo com o IBGE em 2020 possui uma população estimada de 16.184 habitantes.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

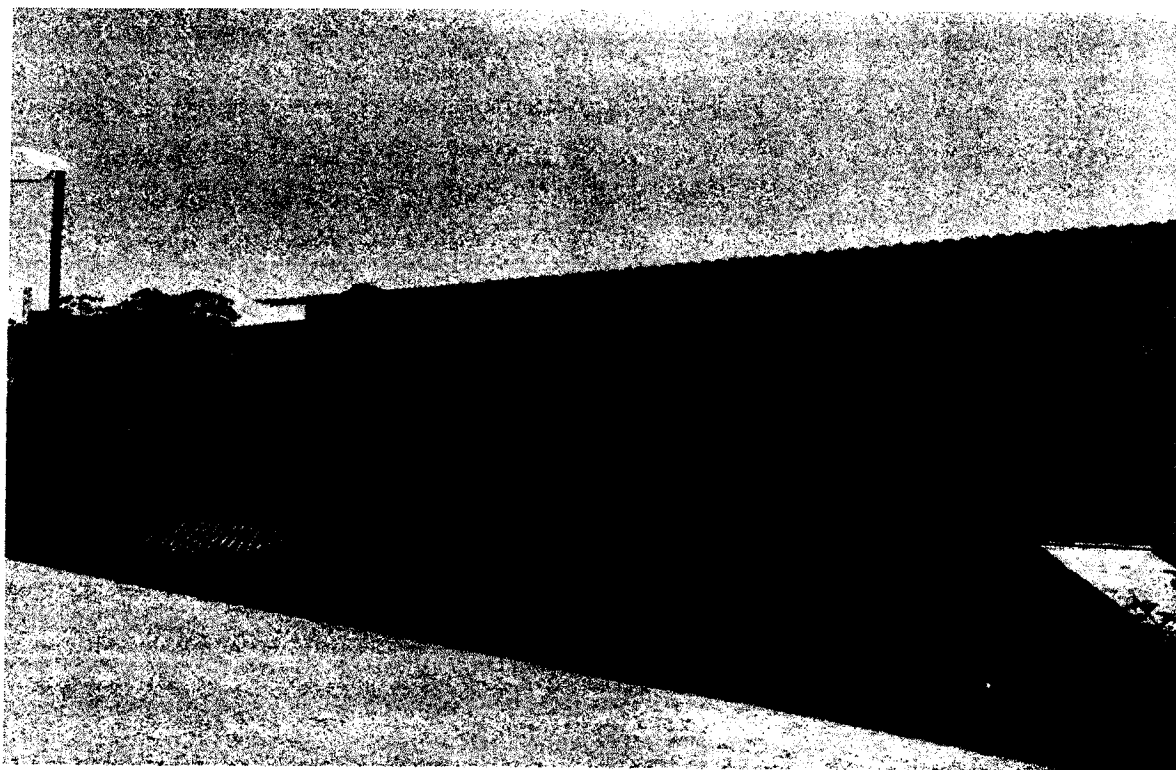
Trata-se de um imóvel residencial, que será utilizado para atividade comercial destinado ao funcionamento da SEMMA. Está localizado em terreno com área útil edificada de 140m². É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica, piso cerâmico em bom estado de conservação, portas em madeira, edificação em laje maciça e cobertura em telha de fibrocimento com manta térmica. Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida. Possui garagem coberta na lateral e área de serviço.



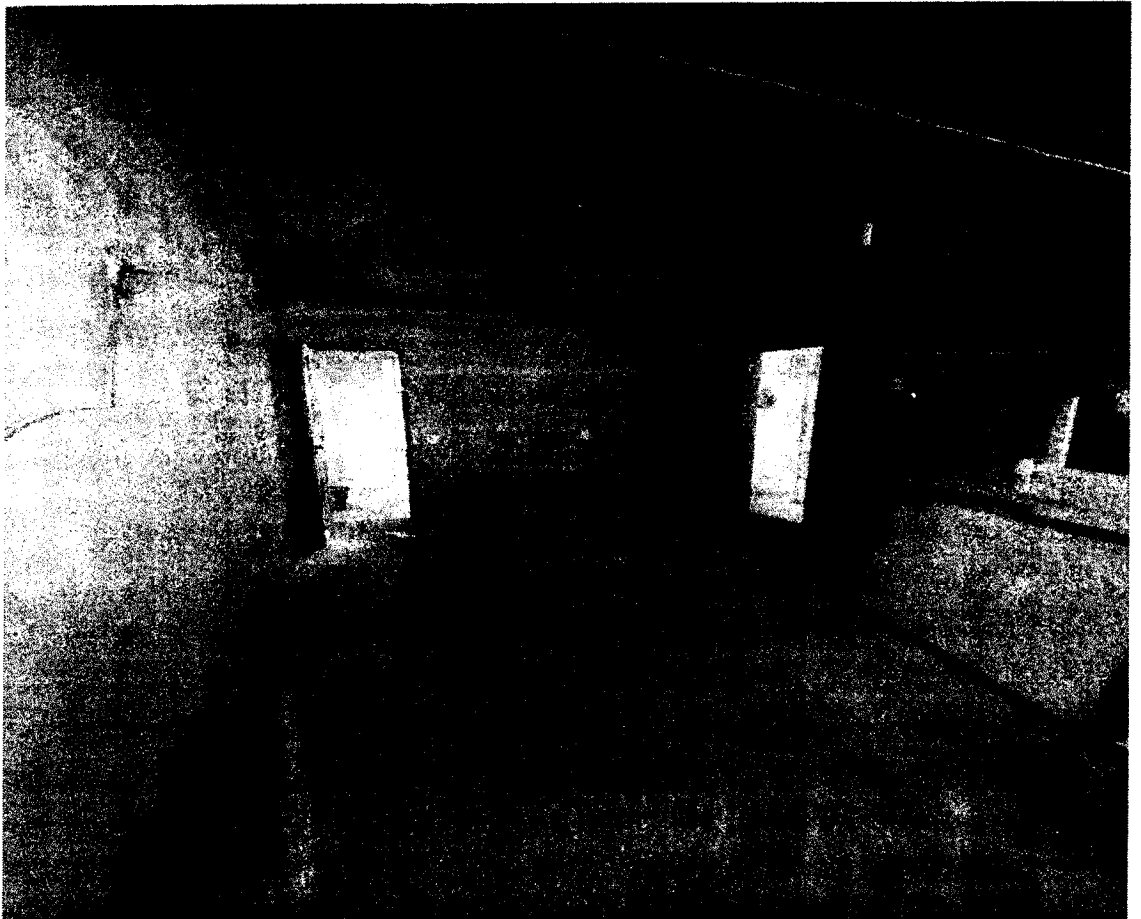
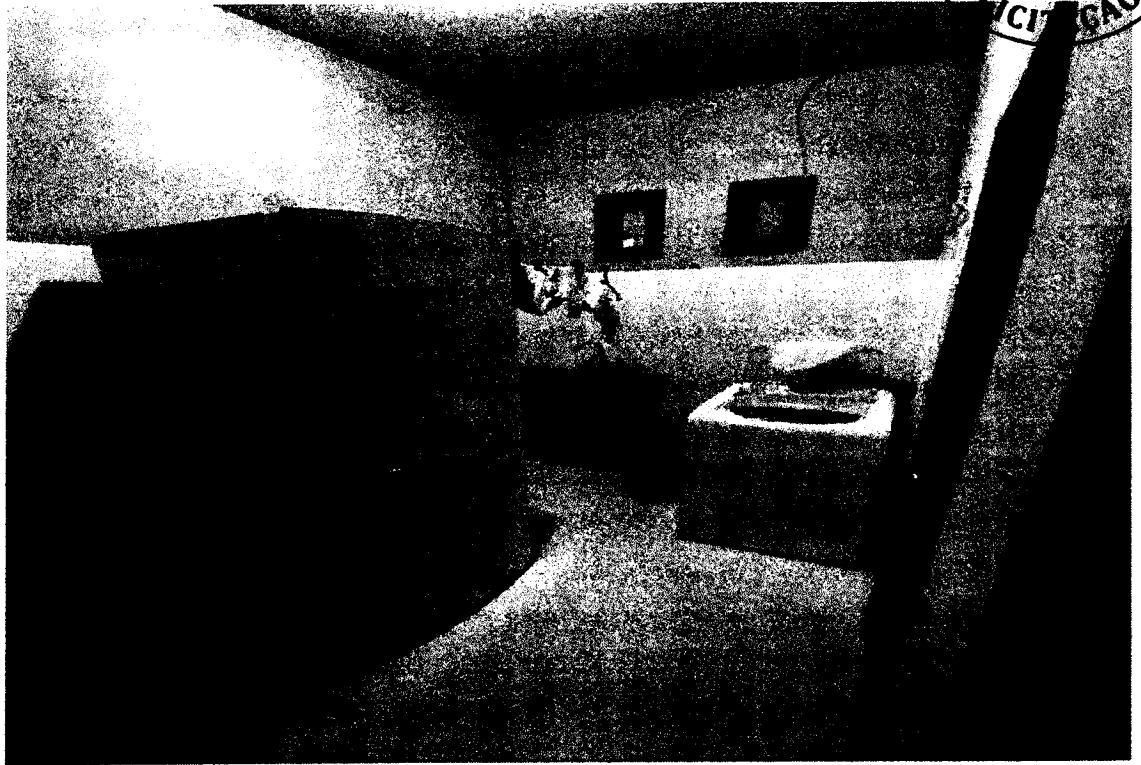
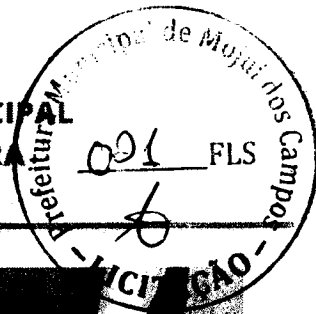
PREFEITURA DE
Mojuí SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA
DOS CAMPOS (SEMINF)



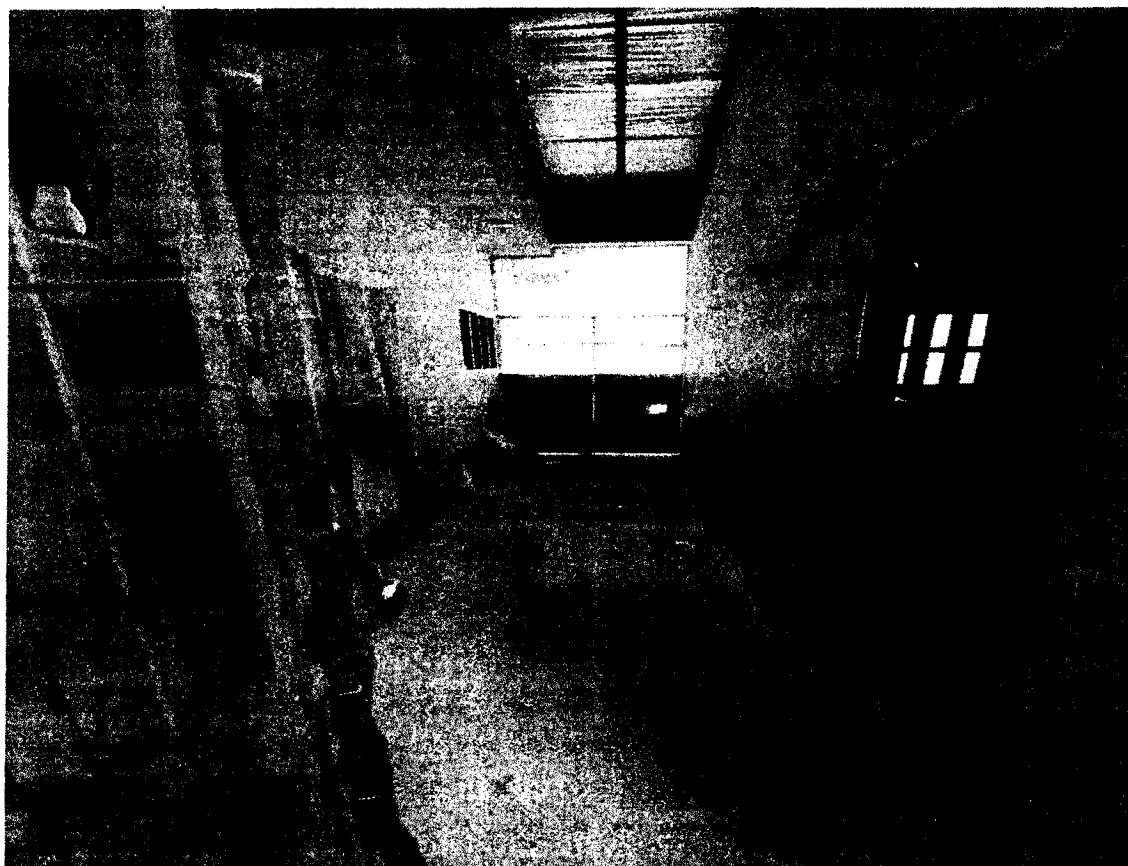
8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



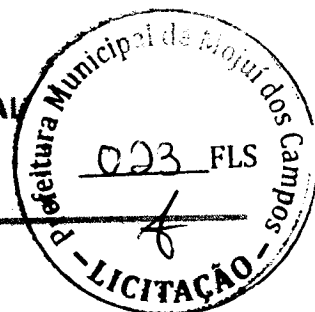
Fotos 01 e 02: Fachada e Hall de entrada com garagem.



Fotos 03, 04, 05 e 06: Ambientes internos



Fotos 07 e 08: Ambientes externos.



9. 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.

10. NÍVEL DE RIGOR

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

11. CONCLUSÃO

O imóvel possui as características necessárias para a finalidade que se destina.

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 (MAIO/21), onde o imóvel se enquadra na categoria R1-N (residencial, um pavimento, padrão normal) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total = $1.914,25 \text{ R\$/m}^2 \times 140 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.339,97$ (mil trezentos e trinta e nove reais e noventa e sete centavos).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado, considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2 importa no total de R\$ 1.350,00 (mil trezentos e cinquenta) mensais.

VALOR = R\$ 1.350,00 /mês

(mil trezentos e cinquenta reais)

12. ENCERRAMENTO

Este laudo serve como balizador para a eventual locação ou não de imóveis, bem como o valor acima calculado para possível a locação, tendo como base apenas a área útil construída utilizada para o fim a que se destina.

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

Mojuí dos Campos PA, 21 de junho de 2021.

Guilherme Dourado Viana
Engenheiro Civil - CREA: 1514691876
Decreto nº 384/2019