



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL –  
CRAS, DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA



Resposta ao memorando 158-A /2022-SEMTRAS

**1. IMÓVEL**

Trata-se do pavimento TÉRREO de 160,00 m<sup>2</sup> de um imóvel misto (comercial e residencial), edificado em alvenaria, consubstanciada em dois pavimentos (térreo e superior). Localiza-se na Rua Antônio Walfredo N° 150, bairro Alto Alegre, em frente ao Hospital Municipal, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos – PA.

**2. SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS

**3. LOCADOR(A):** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS

**4. LOCATÁRIO(A):** Manoel Alves Ferreira CPF: 469.415.362-15

**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 do pavimento TÉRREO de um imóvel misto (comercial e residencial), edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,8m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, com uma entrada que será em esquadria de vidro no pavimento térreo. O pavimento térreo em questão possui 196,00 m<sup>2</sup> de área construída. É composto por um amplo salão com um pequeno depósito e dois banheiro. Nos fundos encontra-se a copa medindo 3,90 x 3,40 m sem revestimento nas paredes.

1





**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS**



Há coleta de resíduos sólidos e água potável. Localiza-se em região urbana do Município de clima quente e úmido, com ocupação padrão econômico médio, o imóvel está em ótimas condições para a finalidade da ocupação atendendo os requisitos básicos para tal finalidade.

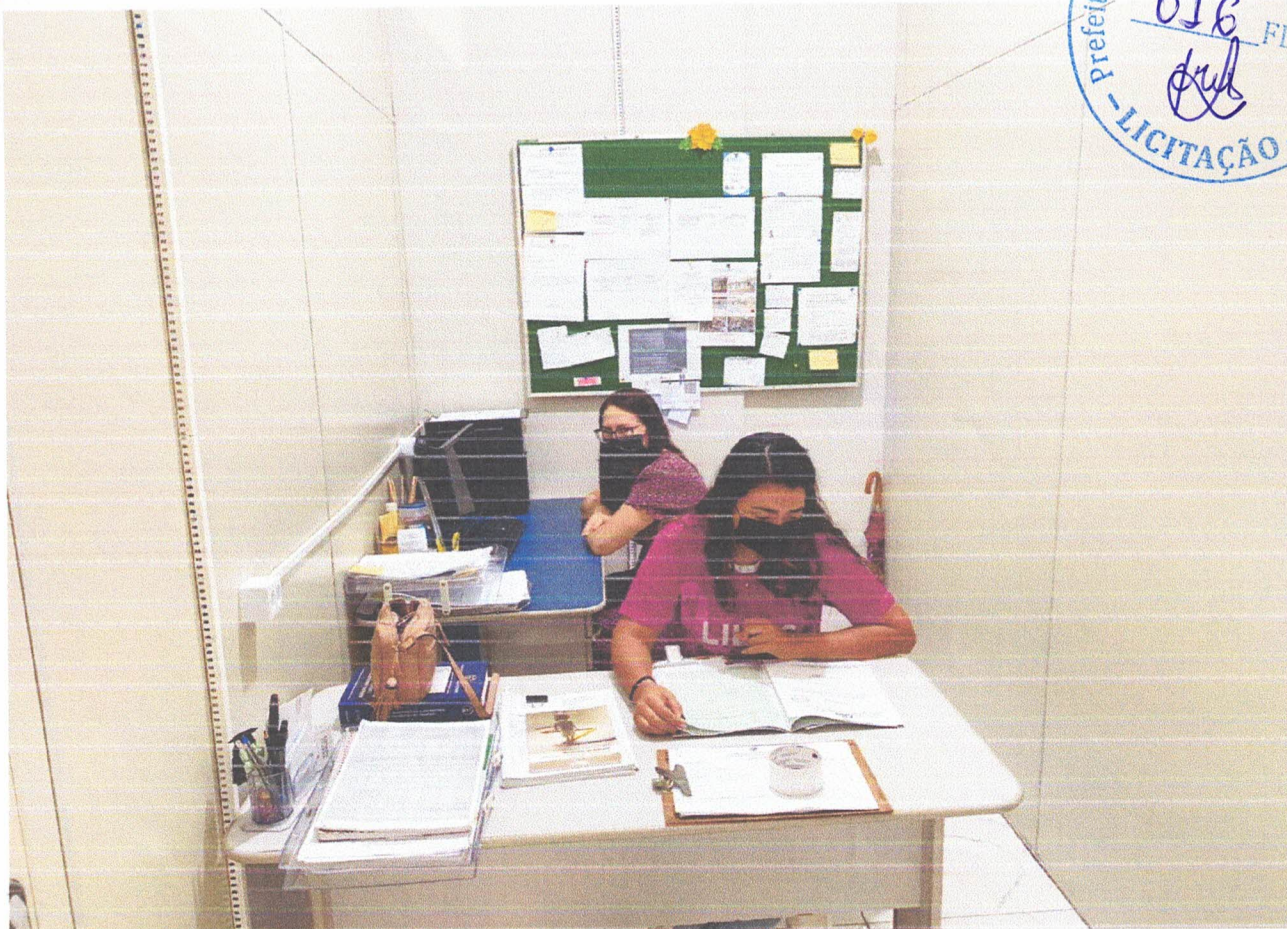
**9. REGISTRO FOTOGRÁFICO**



Fotos 01 e 02: Área externa

*[Handwritten mark]*





Fotos 03 e 04: Área interna

f





## 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

O imóvel possui as características necessárias para a finalidade que se destina, se destacando amplo estacionamento coberto. Porém verificou-se a necessidade de adaptações como a instalação de divisórias para a acomodação de todas as salas necessárias para o funcionamento da secretaria e repintura da alvenaria.

O locador tem a obrigação entregar o imóvel em um estado que sirva ao uso a que se destina, bem como de responder pelos defeitos ou vícios anteriores à locação. Em razão dessas obrigações, cabe ao proprietário providenciar quaisquer reformas ou manutenções para o reparo ou conserto de defeitos já existentes no imóvel no momento da locação.

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 (agosto/2022), onde o imóvel se enquadra na categoria CSL-8, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total =  $1.900,27 \text{ R\$/m}^2 \times 196,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.862,26$ .

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.

**VALOR = R\$ 1.700,00**

(um mil e setecentos reais)

## 13. ENCERRAMENTO

Este laudo serve como balizador para a eventual locação ou não de imóveis, bem como o valor acima calculado para possível locação, tendo como base apenas a área útil construída utilizada para o fim a que se destina, podendo o imóvel ser locado entre R\$ 1.600,00 e R\$ 1.800,00.

f



**PREFEITURA DE MOJUI DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS**

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

Mojuí dos Campos PA, 02 de agosto de 2022.



*Guilherme Dourado Viana*

Guilherme Dourado Viana  
Engenheiro Civil - CREA: 1514691879  
Decreto n° 384/2019





PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS  
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS



**JUSTIFICATIVA DE PREÇO E ESCOLHA DO FORNECEDOR**

**CONTRATO ADMINISTRATIVO:** Nº – SEMTRAS.  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO:** Nº – SEMTRAS.

**INTERESSADO:** MUNICIPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL- SEMTRAS.

**FUNDAMENTO:** INCISO X, DO ART. 24 DA LEI FEDERAL 8.666/93 E ALTERAÇÕES POSTERIORES.

A Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTRAS, com fundamentação no art. 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93 apresenta a seguinte justificativa do preço e motivos da escolha do fornecedor para a **DISPENSA DE LICITAÇÃO** na contratação de serviços de Locação do Imóvel onde funcionará o Centro de Referência de Assistência Social - CRAS, em razão dos motivos de fato e de direitos a seguir expostos:

**DA CONTRATAÇÃO,** Justificamos a locação do imóvel através da Dispensa de Licitação, visto o mesmo atender as necessidades da Administração quanto ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS. O Município de Mojuí dos Campos não possui imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um prédio particular vocacionado para tal intuito, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população aos trabalhos prestados pela Secretaria Municipal. Vale ressaltar que, houve a verificação de compatibilidade do preço exigido com aquele praticado no mercado. Caracterizada está, portanto, a necessidade na locação do imóvel.

**DO PREÇO E MOTIVO DA ESCOLHA,** conforme laudo de vistoria anexado ao processo administrativo nº 078/2021, o imóvel possui área de 150,00m<sup>2</sup> (área construída) e o preço acordado está compatível com os demais praticados na região do Município de Mojuí dos Campos. A escolha deste imóvel deve-se ao fato do mesmo atender ao interesse da Administração Pública que, visando o bem do público alvo, buscou o mais adequado possível, estando situado o mesmo na Rua Antonio Walfredo, s/n, Bairro Alto Alegre, nesta cidade de Mojuí dos Campos, Estado do Pará.

**DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL,** o Art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, que dispõe: “para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS**  
**FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS**



O presente caso de locação de imóvel destinado a instalação da sede do Centro de Referência de Assistência Social - CRAS vinculado a Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – **SEMTRAS**, encontra guarida no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, atendendo as necessidades pretendidas, como já demonstradas.

Ressalte-se que o preço ofertado está em conformidade com o praticado no mercado imobiliário nesta cidade de Mojuí dos Campos, Estado do Pará.

Assim, submetemos à vossa manifestação para que seja apreciado.

Mojuí dos Campos, 31 de Agosto de 2022.

**Adrielly Linhares Lima**  
Secretária Municipal de Assistência Social – SEMTRAS  
Decreto nº002 /2021