



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

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DEPOSITO I PARA O ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS DE DECORAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS, DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA**

**Resposta ao Ofício 040/2023-SEMTRAS**



**1. IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel comercial, com 65,31 m<sup>2</sup> de área construída e uma área útil de 10,83 m<sup>2</sup>, totalizando uma área útil de 76,14 m<sup>2</sup>, edificado em alvenaria, localizado na Rua José Macêdo S/N, bairro centro, próximo a loja de material de construção, 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):** Antônio Eduardo Valentim Soares CPF: 232.887.792-14
- 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 de um imóvel comercial, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,62m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, e três portas de rolo e parede envidraçada com uma porta também do mesmo material, no pavimento térreo. O pavimento térreo em questão possui uma área útil de 78,155 m<sup>2</sup> de área construída. É composto por um amplo salão, com uma sala, uma cozinha, um banheiro, sem garagem, não consta com um recuo frontal para estacionamento para veículos. Nos fundos encontra-se a copa medindo 2,37 x 3,80m sem revestimento nas paredes.

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.

f

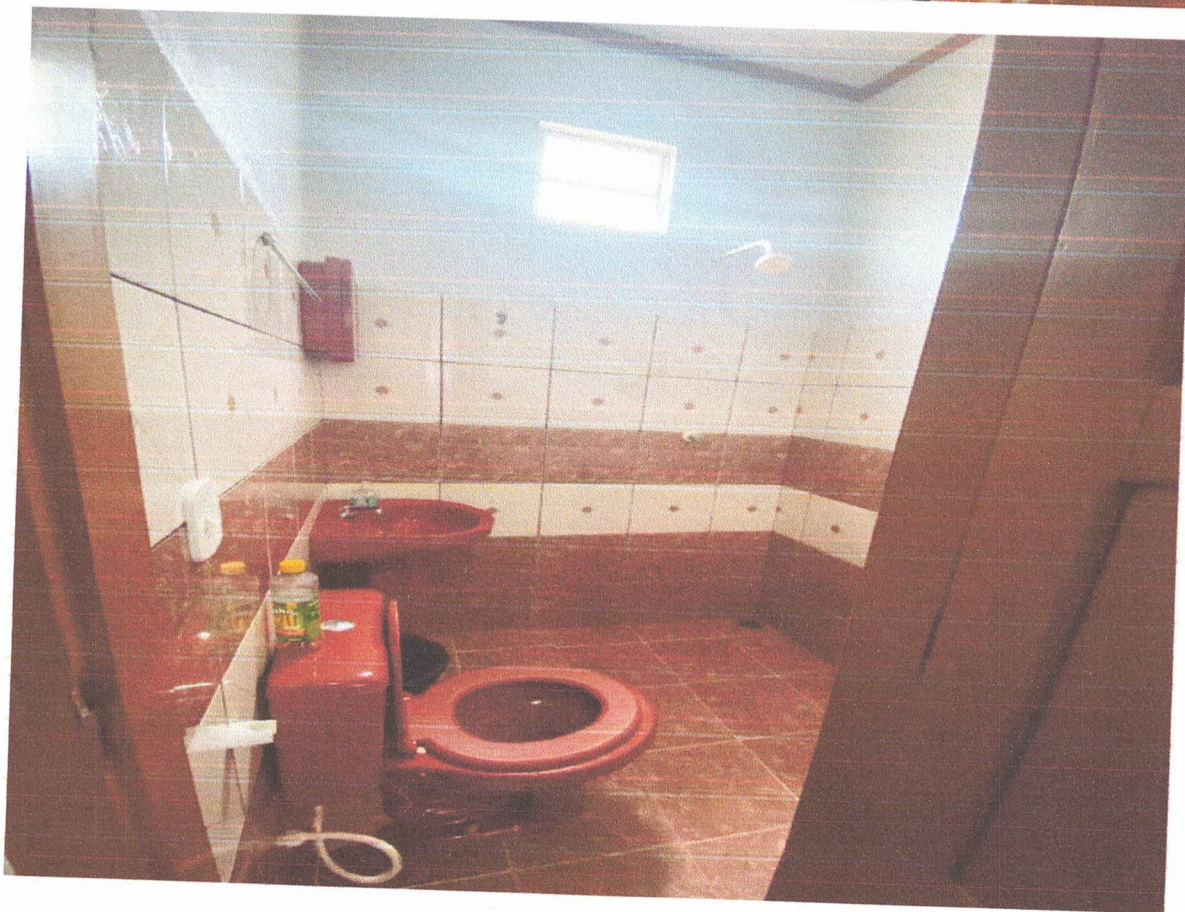


9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: Áreas Externas

f



Fotos 03, 04: Áreas internas

#### 10. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Tv Haroldo Veloso, nº 201 - Centro - CEP: 68129-000 - Mojuí dos Campos - PA  
contato: (93) 3537-1361 - e-mail: [semed@mojuidoscamps.pa.gov.br](mailto:semed@mojuidoscamps.pa.gov.br)

4



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

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 para o funcionamento de um depósito.

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 (fevereiro/2023), onde o imóvel se enquadra na categoria R-1 padrão normal, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total =  $2.278,57 \text{ R\$/m}^2 \times 76,14 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 867,45$  (oitocentos e sessenta e seis reais e quarenta e cinco reais). O valor sugerido pelo para aluguel ficará entre os valores R\$ 800,00 e R\$ 900,00.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 900,00 (novecentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.

**VALOR = R\$ 900,00**

(novecentos reais)

### 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, 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, 13 de março de 2023.**

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