



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO POSTO DE SAÚDE NA COMUNIDADE CORPUS CHRISTI NO
MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA**

Resposta ao Ofício 283/2021-SEMSA

1. IMÓVEL

Trata-se de uma residência térrea com 68m² de área construída, padrão R1-B segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 4 cômodos, banheiro, sala, circulação, cozinha e área de serviço. A comunidade Corpus Christi localiza-se na área rural de Mojuí dos Campos, à margem esquerda da BR 163, partindo de Santarém, KM 135, 11 KM adentro.

2. SOLICITANTE e LOCADOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA

3. LOCATÁRIO(A): PAULO EVARISTO DE QUEIROZ CPF: 208.893.059-00

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).

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, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura bastante desgastada, piso em cimento queimado, portas em madeira, sem forro e telhado de fibrocimento.



Rua Deputado José Macêdo, nº s/n - Centro - Cep: 68.129-000- Mojuí dos Campos – PA
Contato: (93) 3537-1122 - e-mail: semsa@mojuidoscamos.pa.gov.br



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



8. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: *Vistas frontal e lateral.*

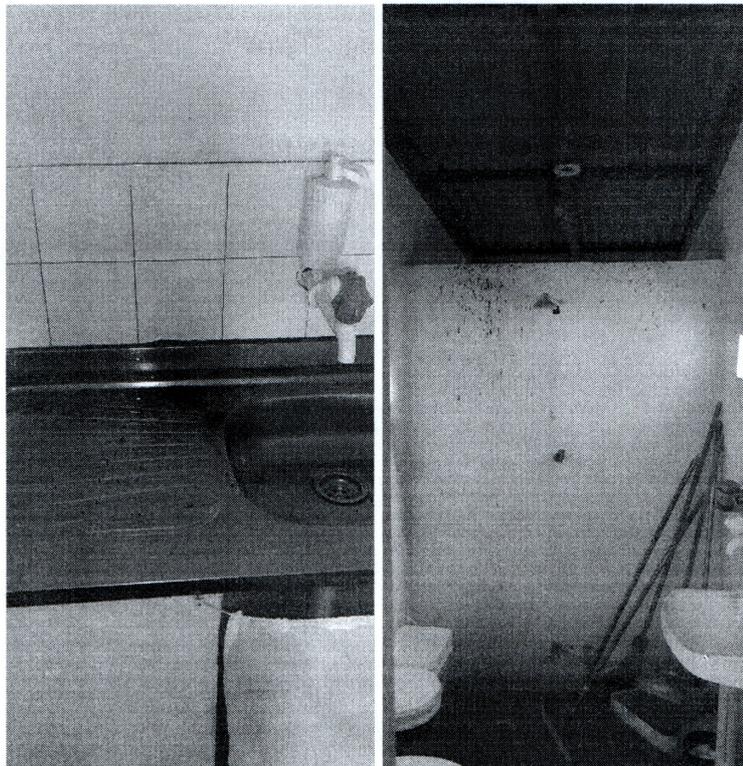
Rua Deputado José Macêdo, nº s/n - Centro - Cep: 68.129-000- Mojuí dos Campos – PA
Contato: (93) 3537-1122 - e-mail: semsa@mojuidoscamos.pa.gov.br



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 03, 04 e 05: Recepção e sala de imunização.

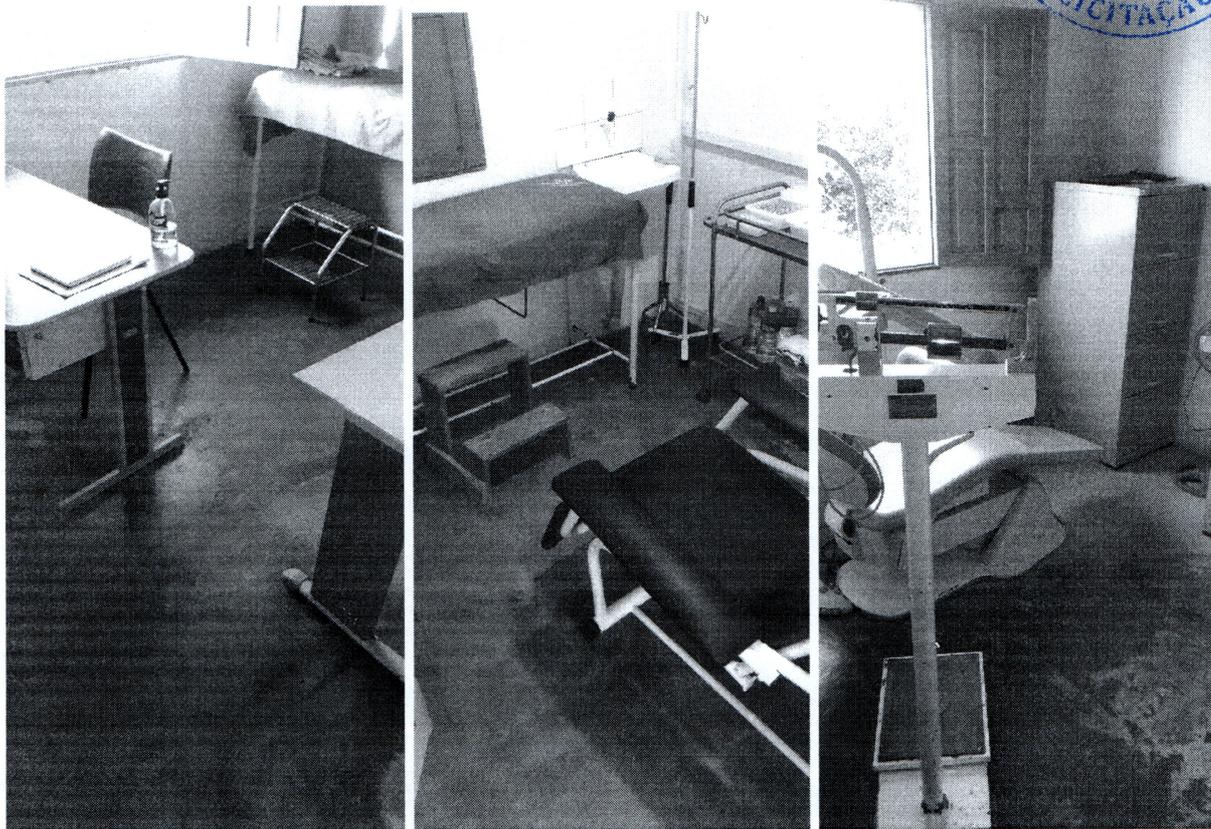


Fotos 06 e 07: Cozinha e banheiro (depósito). Por não haver forro, a infestação de morcegos que defecam e sujam estes cômodos.

Rua Deputado José Macêdo, nº s/n - Centro - Cep: 68.129-000- Mojuí dos Campos - PA
Contato: (93) 3537-1122 - e-mail: semsa@mojuidoscamos.pa.gov.br



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 08 e 09: Farmácia, sutura e sala odontológica.

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

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 R1-B (residência unifamiliar de baixo padrão), multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total = $1.493,38 \text{ R\$/m}^2 \times 68,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 507,74$ (quinhentos e sete mil reais e setenta e quatro centavos).

Rua Deputado José Macêdo, nº s/n - Centro - Cep: 68.129-000- Mojuí dos Campos - PA
Contato: (93) 3537-1122 - e-mail: semsa@mojuidoscamos.pa.gov.br



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total de R\$ 510,00 (quinhentos e dez reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 510,00

(quinhentos e dez reais)

Verificou-se, nesta edificação, a necessidade instalação de revestimento cerâmico em todo o piso e nas paredes nas áreas molhadas. É fundamental também a instalação de forro para proteção termoacústica e principalmente para proteção da permanência de animais como os morcegos.

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

12. ENCERRAMENTO

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

Por se tratar de uma localidade na área rural, muito distante da sede administrativa do município, não se consegue exigir um padrão de edificação rigoroso de acordo com as normas técnicas, porém fundamenta-se a necessidade de melhorias.

A decisão final, de locação e principalmente de valores, sempre caberá ao gestor responsável, neste caso, ao secretário municipal de saúde.

Mojuí dos Campos PA, 10 de fevereiro de 2021.



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