



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS  
CAMPOS – PA**

**Resposta ao Ofício 011/2021-SEMGA**

**1. IMÓVEL**

Trata-se de uma edificação com 102 m<sup>2</sup> de área construída, padrão R1-N segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 1 suite, 2 quartos, banheiro social, sala, circulação, cozinha e área de serviço. Localiza-se na Rua Estrada de Rodagem, s/ nº, bairro Esperança, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos – PA.

- 2. SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SEMGA
- 3. LOCADOR(A):** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO - PGM
- 4. LOCATÁRIO(A):** FRANCISCO PORTELA DE SOUSA CPF: 048.160.212-72
- 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 residencial, que será utilizado para atividade comercial destinado ao funcionamento da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS. Possui 102m<sup>2</sup> de área útil edificada. Não possui garagem. É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica, piso em lajota cerâmica em bom estado de conservação, portas em madeira, forro em PVC e cobertura em telha cerâmica. Há fossa, porém, não há sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida.



## 8.1 – RESSALVAS

- A *foto 01* evidencia que a edificação não possui acessibilidade. O Art. 11 da lei 10.098, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, reforça que a construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessível às pessoas portadores de deficiência ou mobilidade reduzida.
- A edificação não possui sumidouro, logo, a água servida é despejada no coletor de água pluvial da rua.
- A água do banheiro social não consegue abastecer a caixa para descarga do vaso sanitário.
- O banheiro da suíte (*foto 07*) possui vazamento da caixa acoplada quando acionada.
- A porta da suíte esbarra no piso e dificulta sua abertura.
- Algumas tomadas da edificação ainda encontram-se no padrão antigo, não sendo compatíveis com alguns equipamentos novos que utilizam modelo 3 pinos.
- O dreno da central (*foto 08*) está exposto na área de serviço, encharcando de água o chão e respingando na parede.

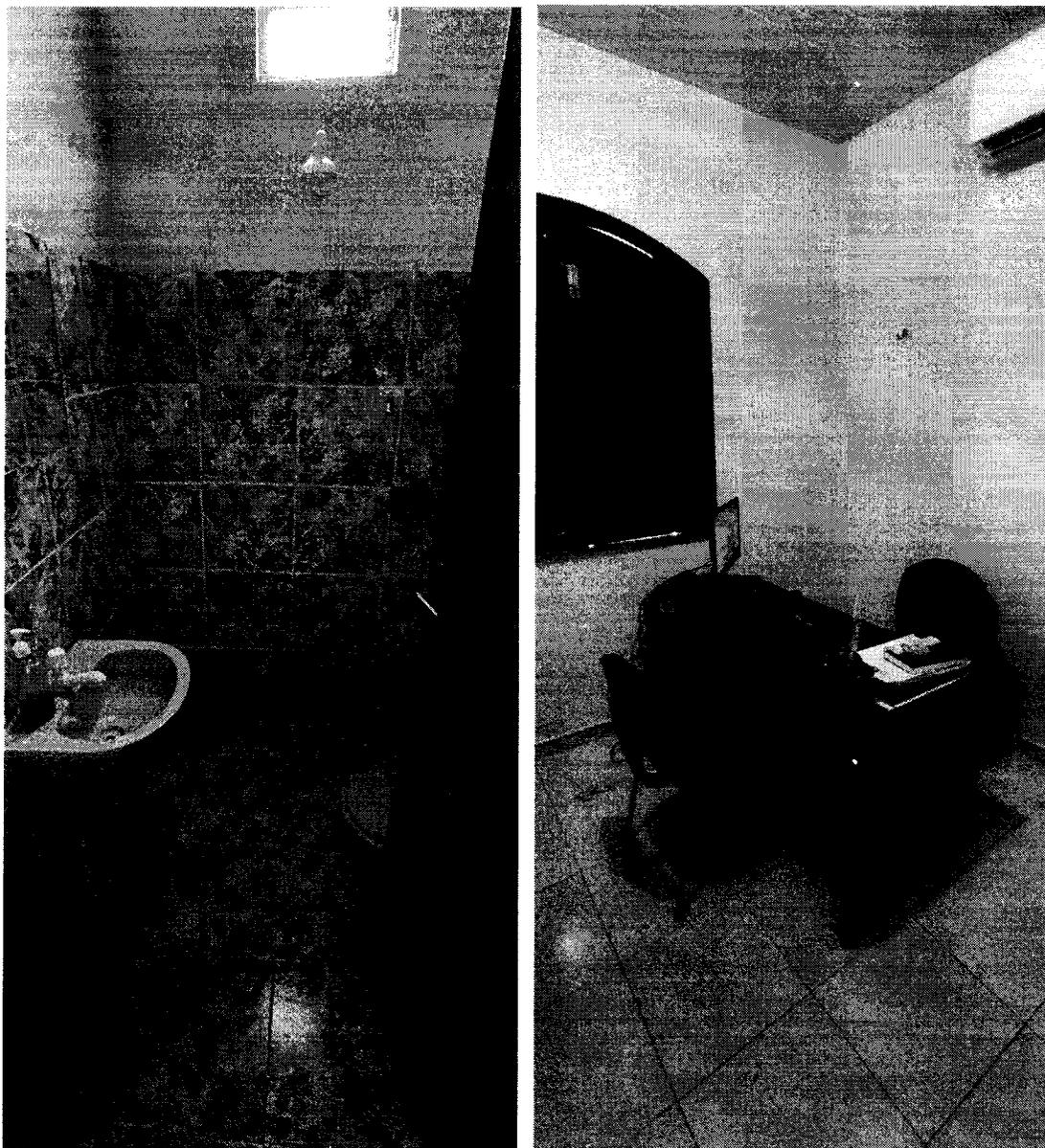
## 9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



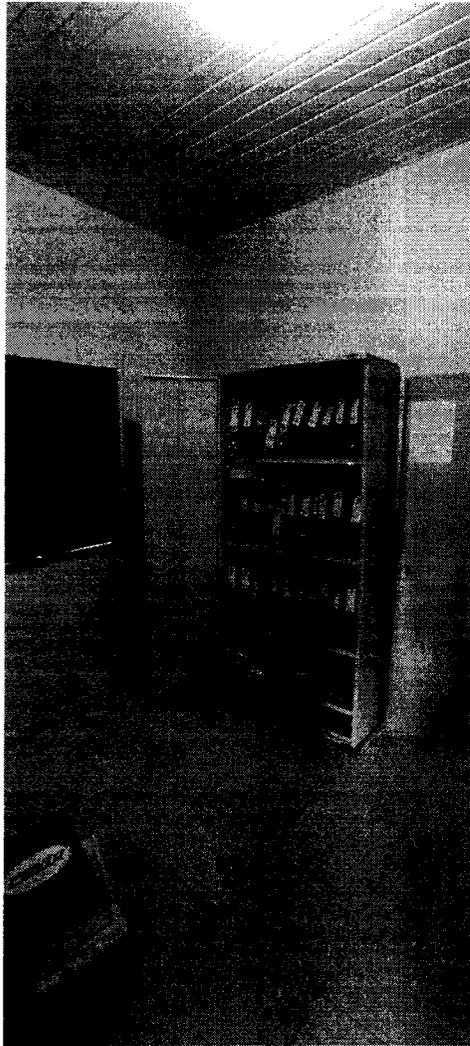
*Foto 01: Fachada.*



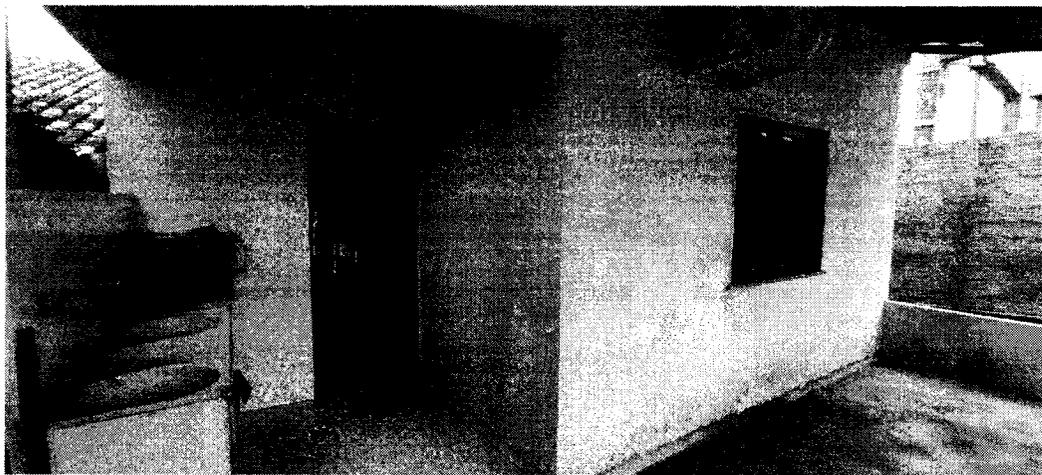
*Fotos 02 e 03: Hall de entrada , sala/cozinha.*



*Fotos 04 e 05: Banheiro social, quarto.*



*Fotos 06 e 07: Suíte.*



*Foto 08: Área de serviço.*



## 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 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. Neste caso, para que o imóvel esteja apto, necessita que sejam feitos todos os ajustes citados no item 8.1 – RESSALVAS.

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 (MARÇO/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 =  $1.771,93 \text{ R\$/m}^2 \times 102,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 903,70$ .

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) mensais, considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

**VALOR = R\$ 900,00 /mês**

(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 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, 04 de maio de 2021.**

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