



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA VIGILÂNCIA EM SAÚDE/ ENDEMIAS DE MOJUÍ DOS
CAMPOS – PA**

Resposta ao Ofício 307/2021-SEMSA

1. IMÓVEL

Trata-se de uma edificação térrea com 88 m² de área construída, padrão CSL-1 segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 3 cômodos, sendo 1 suíte, banheiro, sala, cozinha, área de serviço. Localiza-se na rua José Macedo s/nº canto com Campos Sales - Centro - CEP: 68129-000 - Mojuí dos Campos – PA.

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

3. LOCADOR(A): PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA

4. LOCATÁRIO(A): JOSÉ EDERALDO DE SOUSA CPF: 181.986.192-91

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 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.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

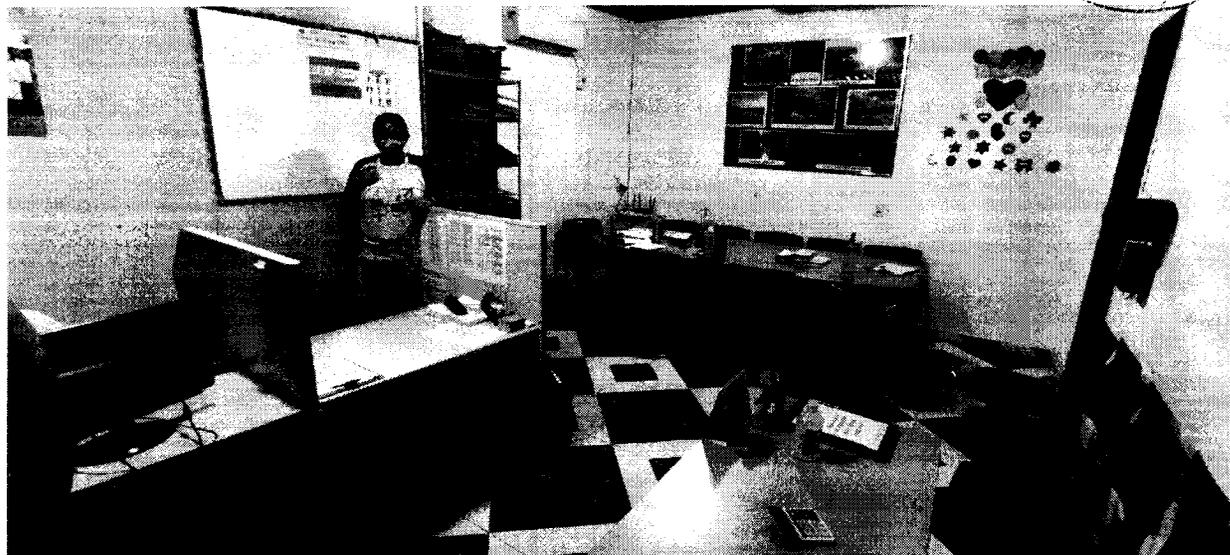
Trata-se de um imóvel comercial, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura a base d'água, piso em lajota cerâmica em bom estado de conservação, portas em madeira, forro misto em lambri e PVC, telha em fibrocimento.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



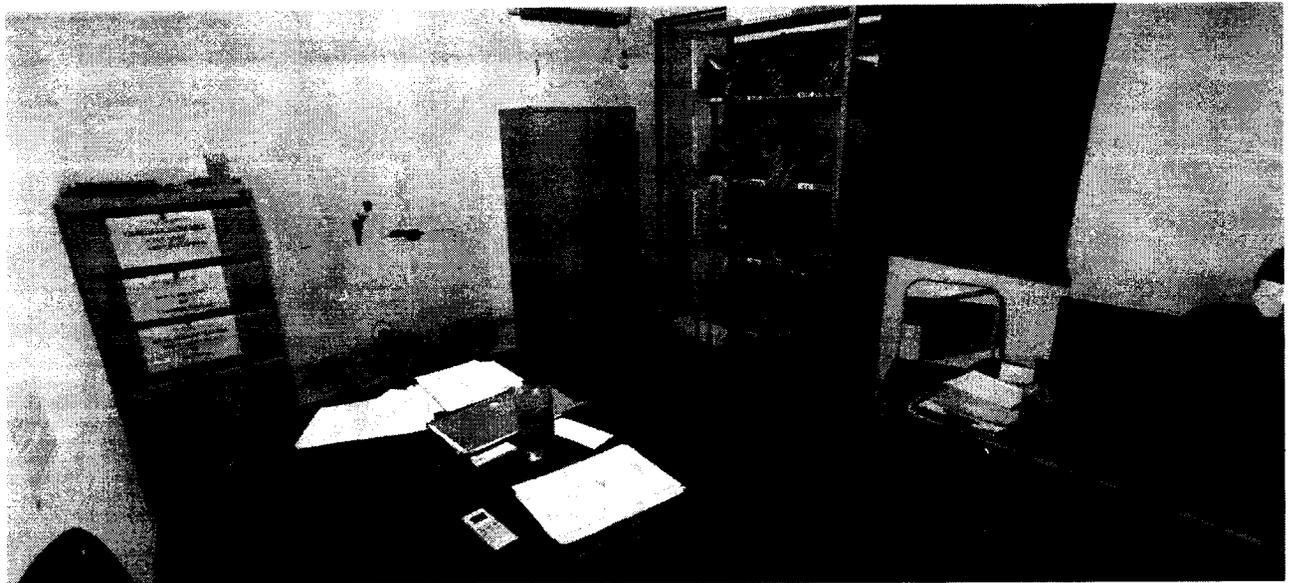
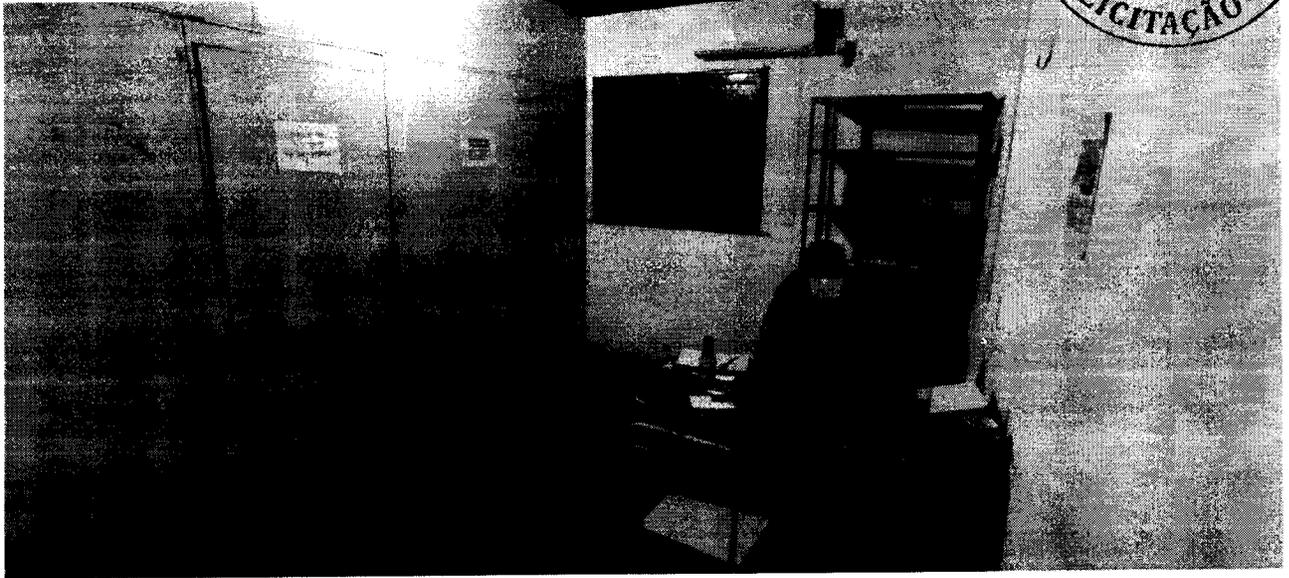
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: Hall de entrada.



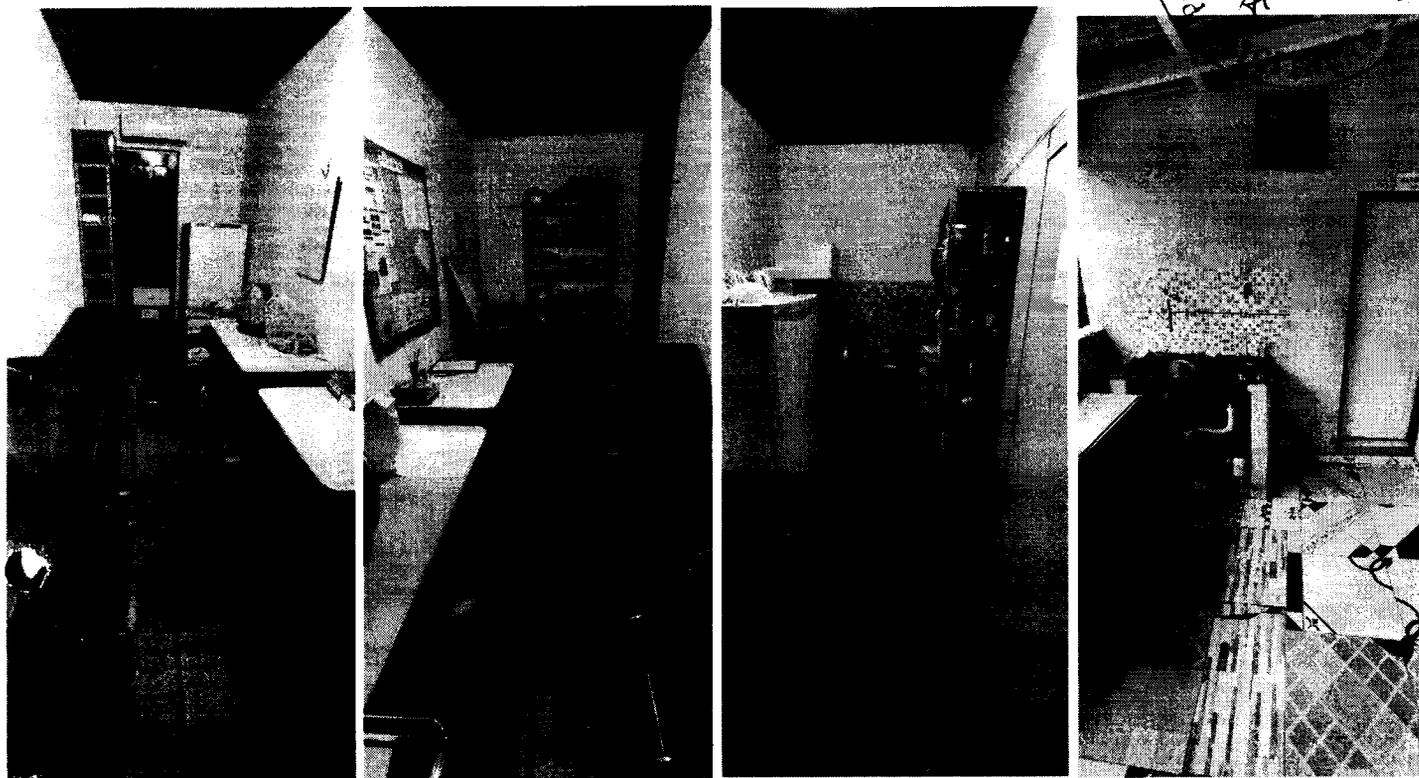
PREFEITURA DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



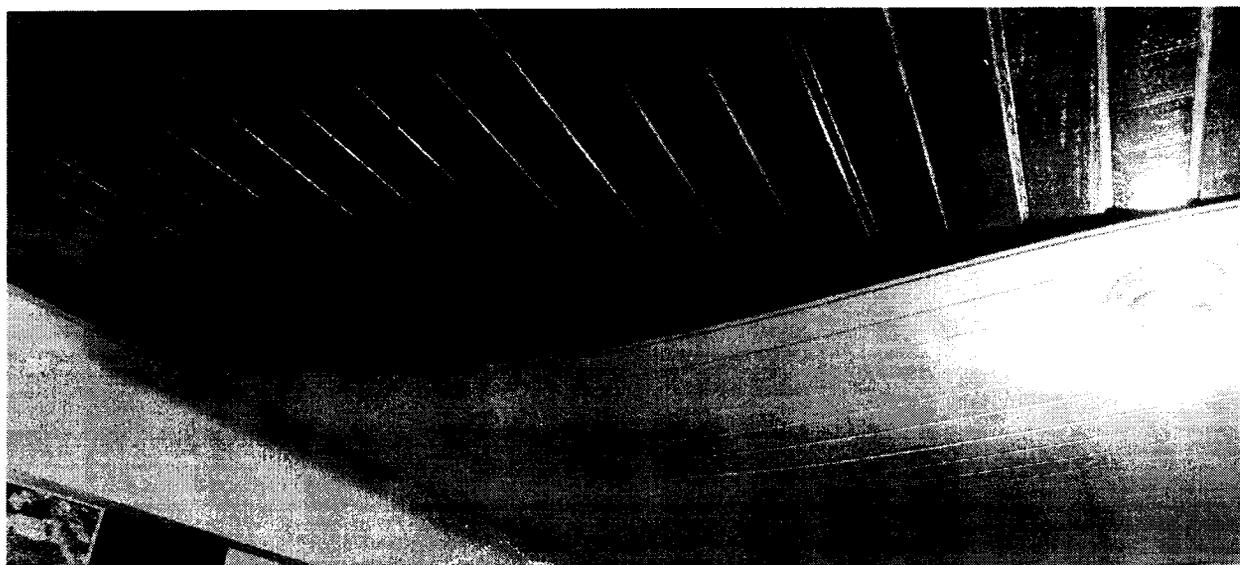
Fotos 03 e 04: Endemias e coordenação.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA

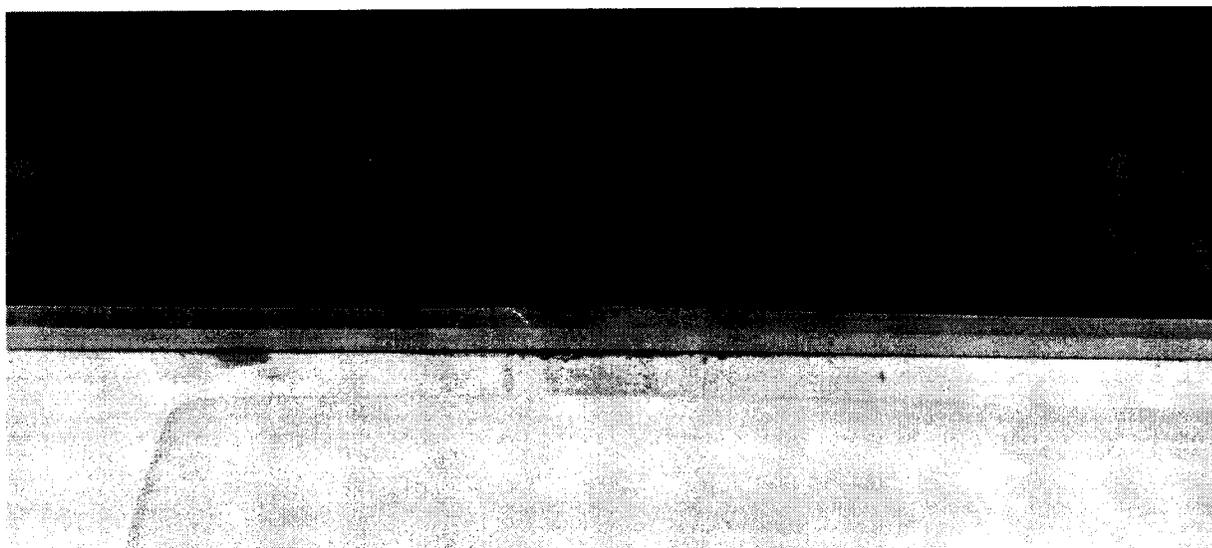
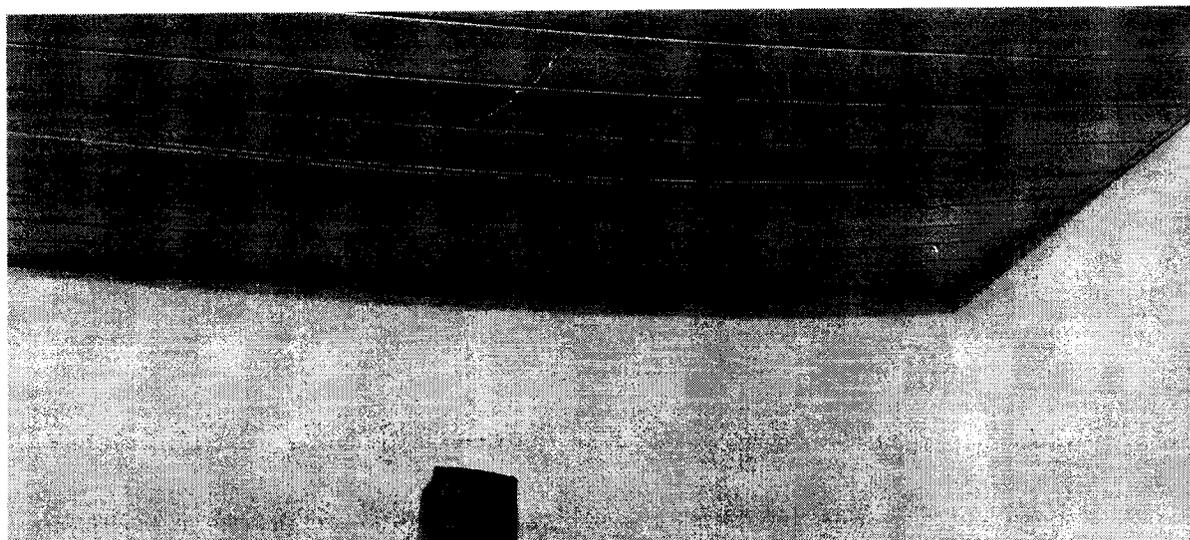
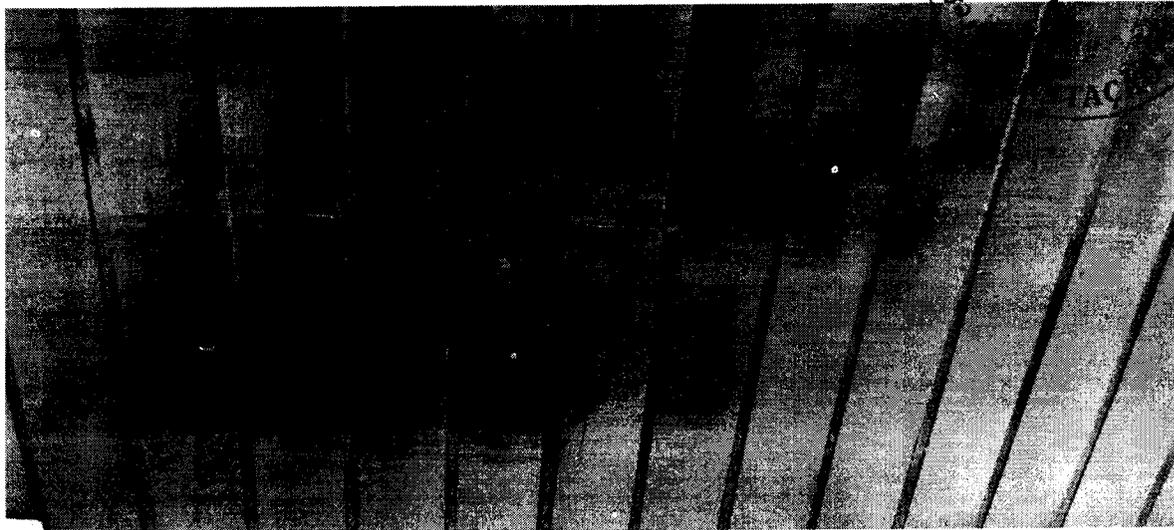


Fotos 05, 06, 07 e 08: Almoxarifado, laboratório e área de serviço.





PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 09, 10, 11 e 12: Goteiras no hall de entrada, endemias e coordenação.

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



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



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

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 CSL-1 (comercial, lojas e salas, 1 pavimento) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total = $1.502,27 \text{ R\$/m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 660,99$ (seiscentos e sessenta reais e noventa e nove centavos).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 670,00 (seiscentos e setenta reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 670,00

(seiscentos e setenta reais)

Verificou-se, no entanto, a necessidade de reparo completo no telhado com a intenção de sanar completamente as goteiras por toda a edificação. O forro está bastante danificado.

Verificou-se também a necessidade de mais salas para a melhor acomodação dos setores e seus devidos funcionários.

Não há isolamento acústico necessário para a sala de denúncias.

E por fim constatou-se que a edificação abriga diversos setores com espaço insuficiente e instalações sanitárias inadequada, inclusive o espaço de laboratório e armazenamento de material.

Mesmo que sanados essas ressalvas, a edificação não atende completamente às necessidades para o fim que se destina.

Sugere-se a troca por local apropriado.

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, e as ressalvas acima citadas.

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

Mojuí dos Campos PA, 12 de fevereiro de 2021.


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