



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE MOJUÍ DOS  
CAMPOS – PA**

**Resposta ao Ofício 289/2021-SEMSA**

**1. IMÓVEL**

Trata-se de uma residência térrea com 180 m<sup>2</sup> de área construída, padrão R1-N segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 4 cômodos, sendo 2 suítes, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e ampla garagem com vaga para até 03 carros. Localiza-se na travessa Haroldo Veloso, nº 201 - 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):** ANA NÊIRE DO Ó PORTELA CPF: 199.942.492-15
- 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.

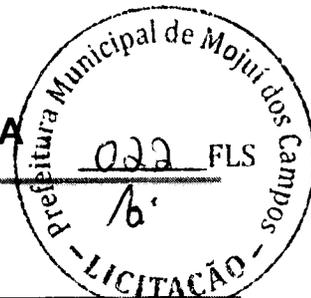
**8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel residencial, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, piso em lajota cerâmica em bom estado de conservação, portas em madeira, forro em PVC, telha cerâmica. O pavimento térreo em questão possui 180 m<sup>2</sup> de área construída. Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida. Localiza-se em região urbana do Município de clima quente e úmido, com ocupação padrão R1-N.

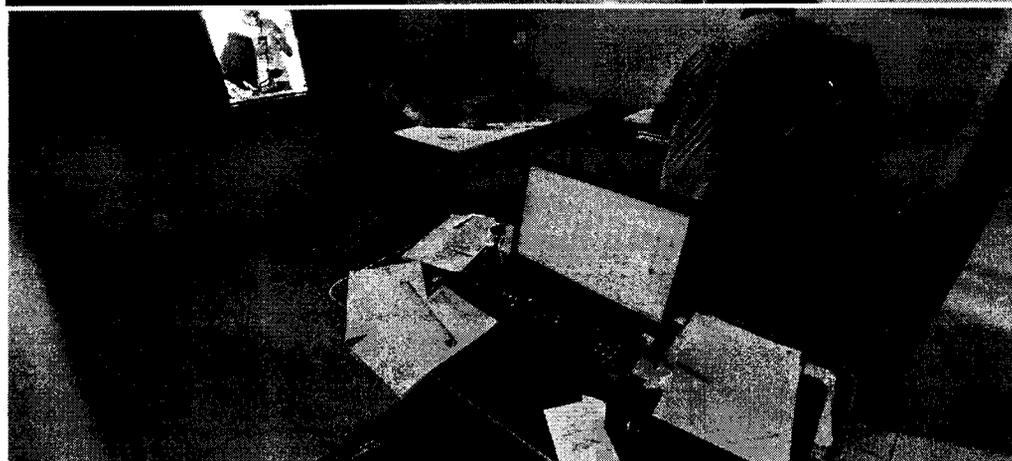
**9. REGISTRO FOTOGRÁFICO**



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 01 e 02: Fachada e Hall de entrada.



Fotos 03 e 04: Recepção e suíte 01. O banheiro está sendo usado como depósito.

9



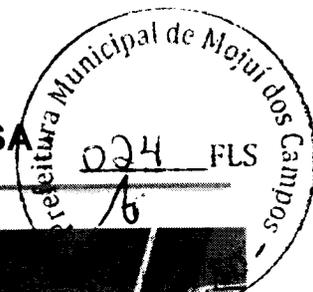
PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



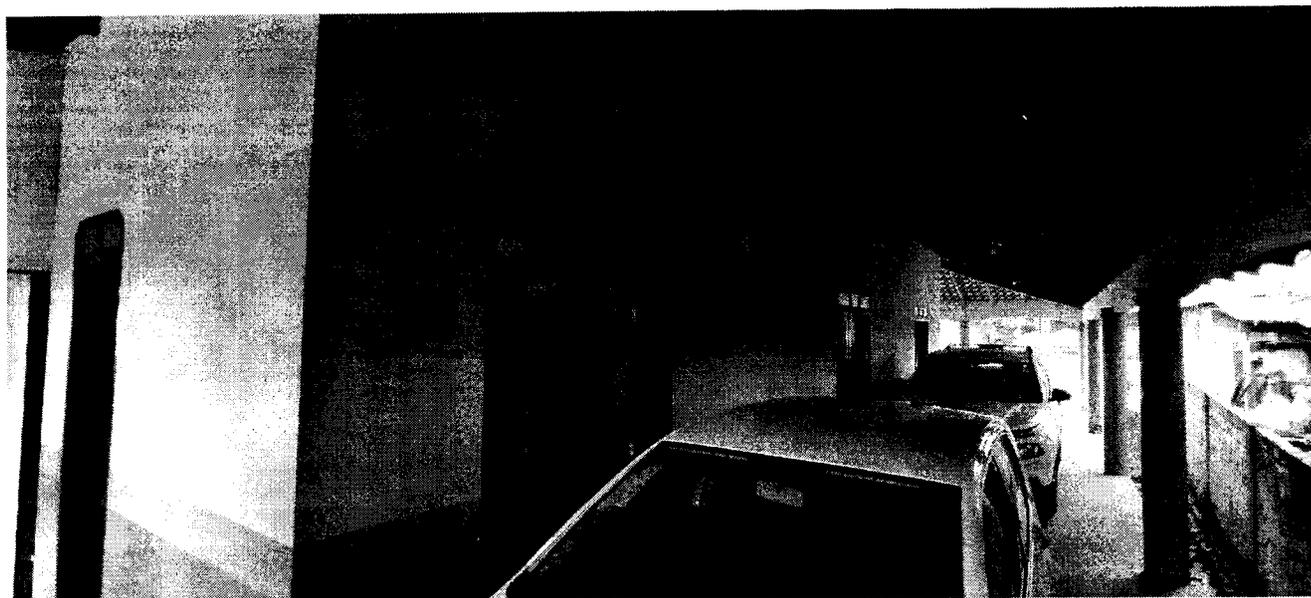
Fotos 05, 06 e 07: A sala do setor financeira é pequena e apresenta infiltração durante a chuva através da pedra no peitoril da janela. Em seguida, sala do secretário e depósito.



Fotos 08 e 09: Banheiro social com problemas de entupimento.



**Foto 10:** Cozinha improvisada. Esta parte da edificação foi construída de maneira adaptada no segmento da varanda. Possui estrutura inadequada para o tratamento dos alimentos, falta de revestimento cerâmico no piso e nas paredes.



**Foto 11:** Garagem para até 03 carros.

## 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.



**PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA**



**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 (jan/21), onde o imóvel se enquadra na categoria R1-N, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total =  $1.817,77 \text{ R\$/m}^2 \times 180,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.636,00$  (mil seiscentos e trinta e seis reais).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.650,00 (mil seiscentos e cinquenta reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

**VALOR = R\$ 1.650,00**

(mil seiscentos e cinquenta 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, e as ressalvas acima citadas.

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

**Mojuí dos Campos PA, 11 de fevereiro de 2021.**

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