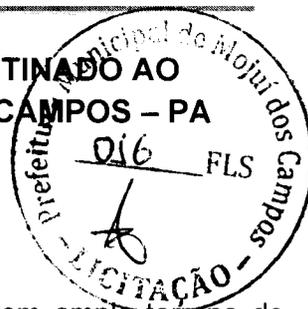




PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA UBS CIDADE ALTA II DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA**

Resposta ao Ofício 428/2021-SEMSA



1. IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com 96 m² de área construída, situada em amplo terreno de 2400 m², padrão R1-N segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 4 cômodos, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e estacionamento amplo. Localiza-se na Rua Antônio Walfredo, 1376, Cidade Alta - 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):** ALAÍDO PEDRO DE SOUZA CPF: 050.967.822-04
- 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 residencial, adaptado para atividade comercial destinado à saúde. Está localizado em um amplo terreno, porém sua área útil edificada é de apenas 96m². É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica, piso parcialmente em lajota cerâmica em médio estado de conservação, não há revestimento cerâmico nas áreas externas, portas em madeira, forro em PVC e telhado misto (cerâmico e fibrocimento). Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida.

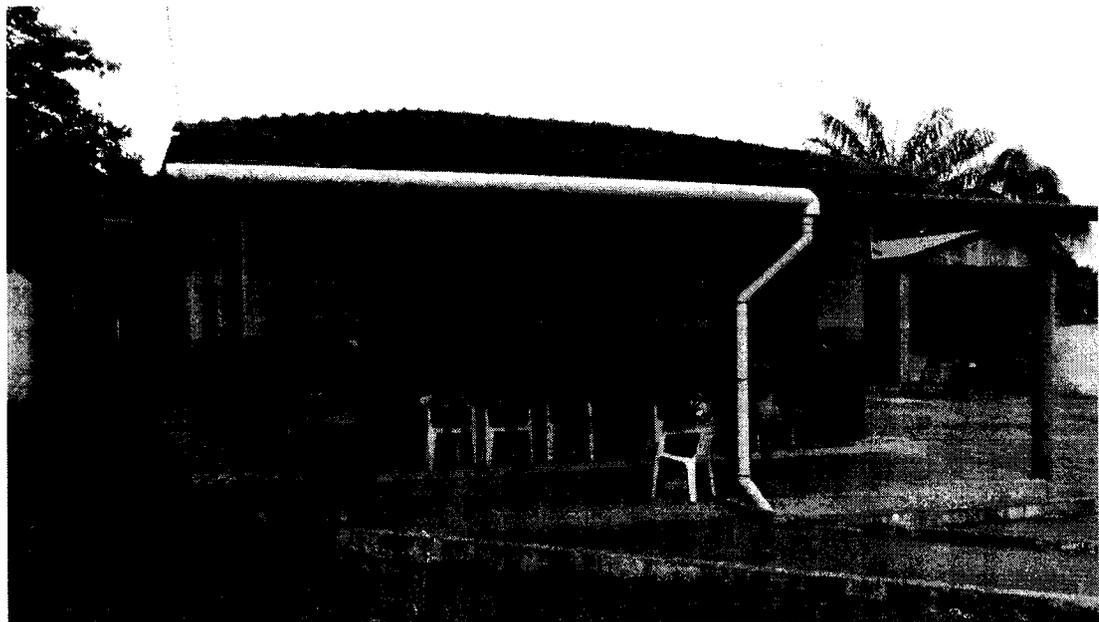
Foi verificado, porém, que a edificação em questão possui poucas salas, e ainda que pequenas, não possui banheiro com acessibilidade. O banheiro atual além de inacessível a cadeirantes, é dividido entre funcionários e pacientes. Existe infiltração aparente na enfermaria e não há espaço interno para que os pacientes aguardem o atendimento.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



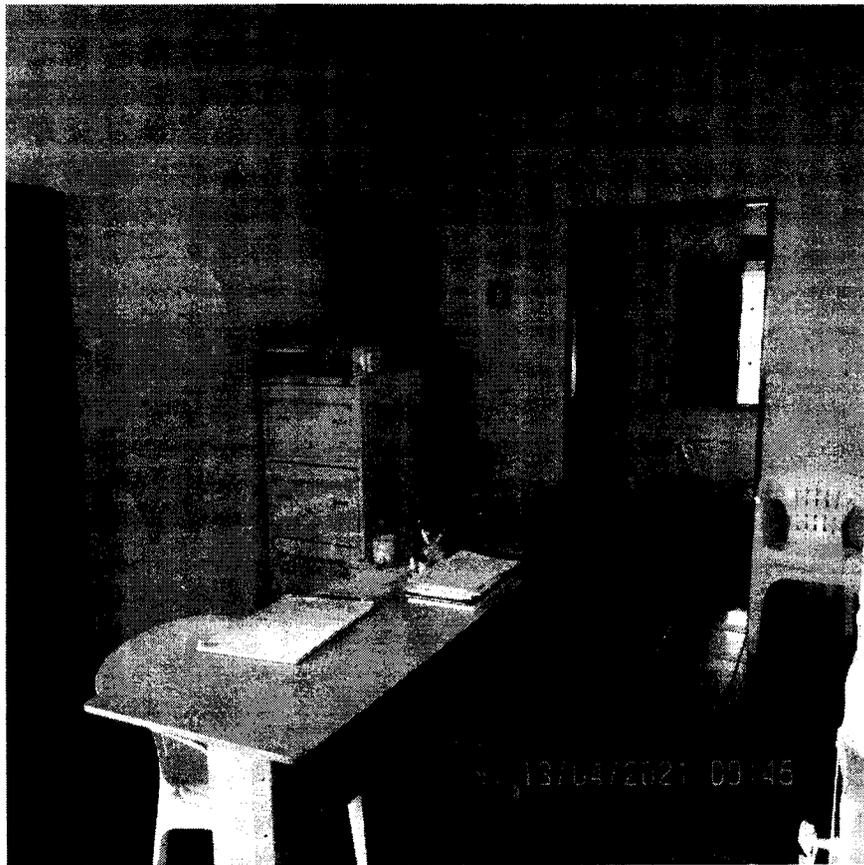
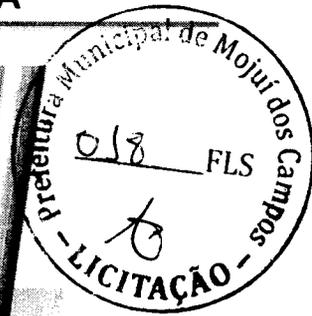
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: Fachada e Hall de entrada, onde os pacientes aguardam externamente o atendimento.



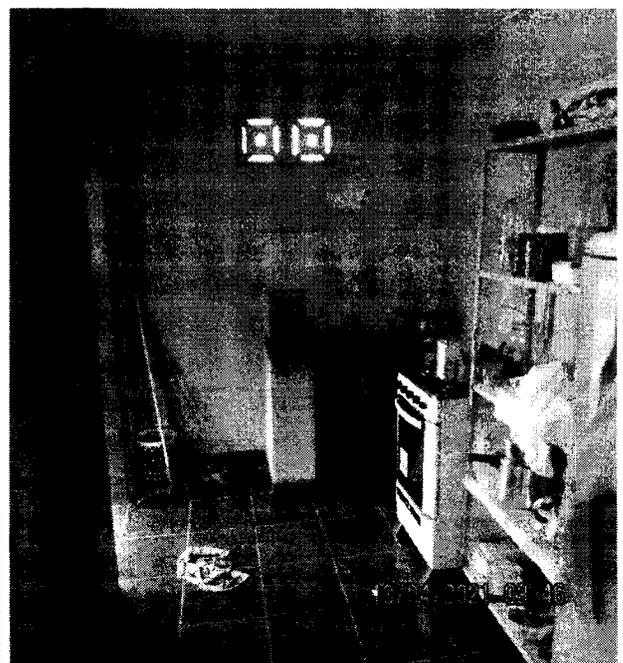
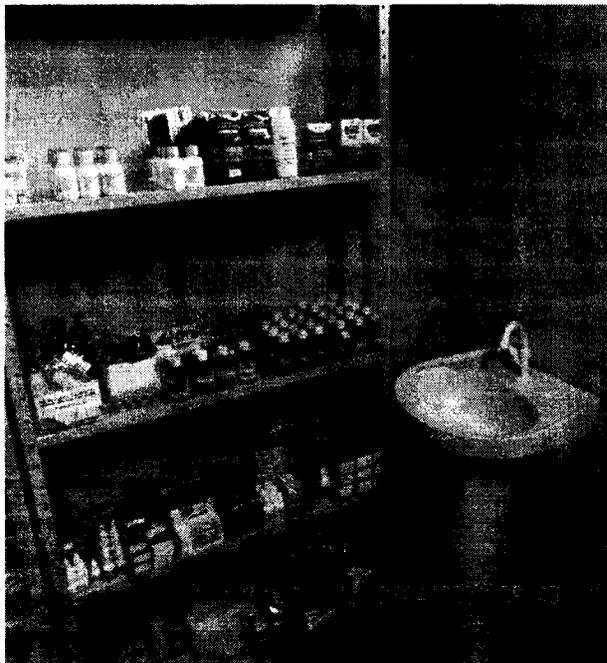
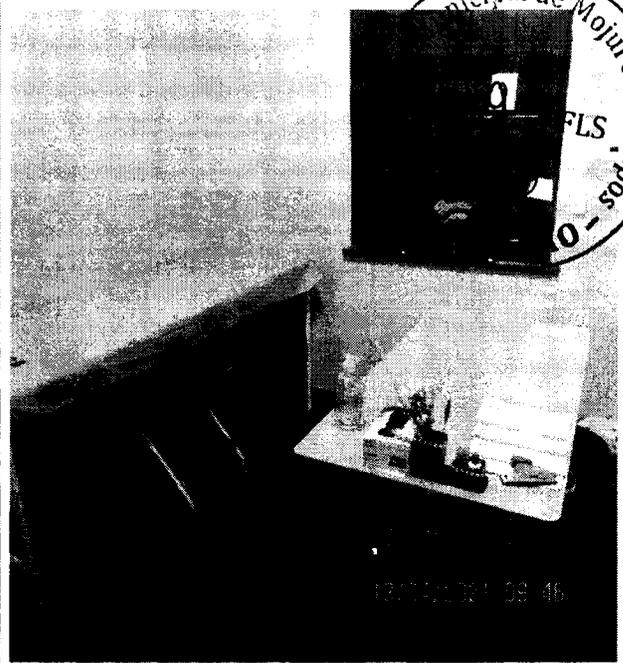
PREFEITURA DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 03 e 04: Acesso de entrada e recepção.



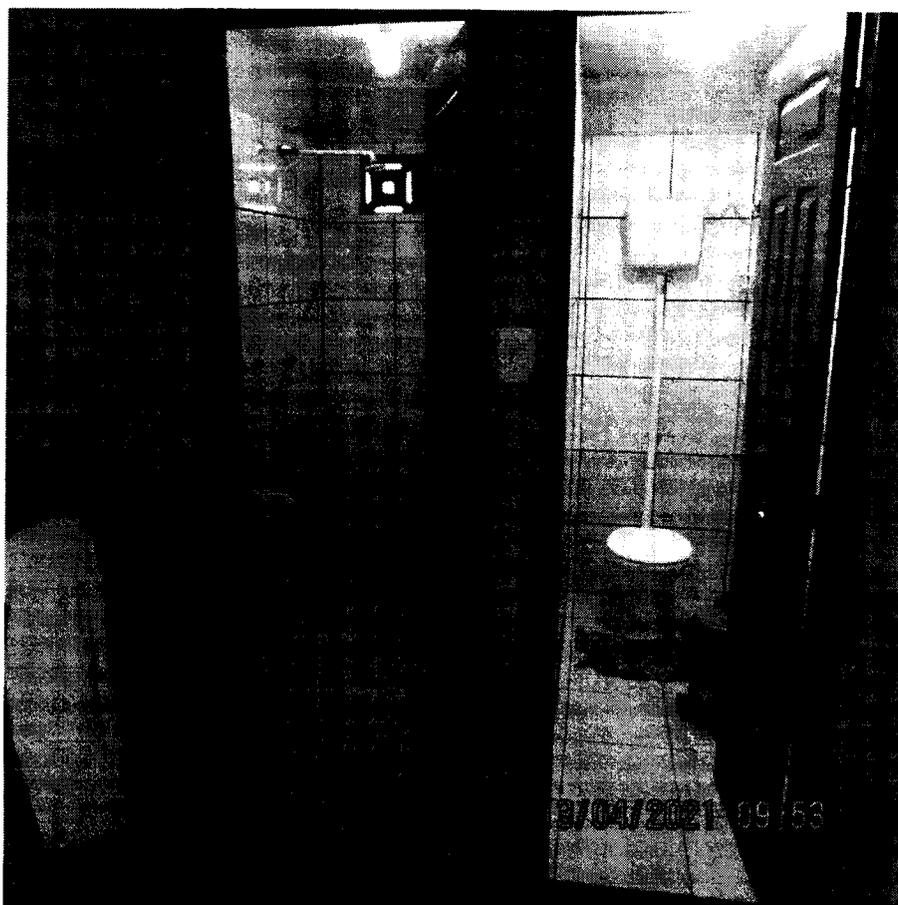
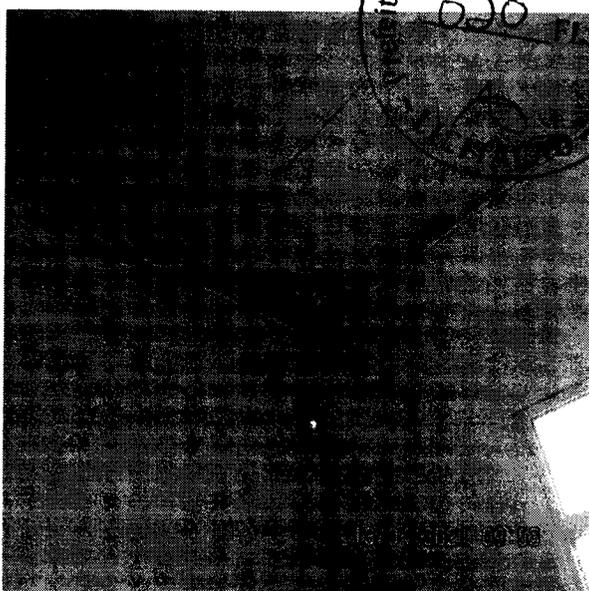
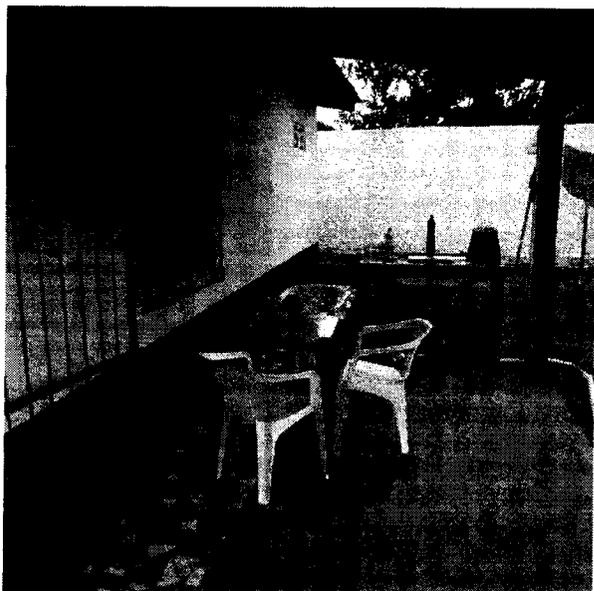
PREFEITURA DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 05, 06, 07 e 08: Enfermaria, Consultório, Farmácia e Cozinha.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



Fotos 08, 09 e 10: Área externa (fundos), infiltração no enfermaria e lavabo ao lado do vaso sanitário.



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA



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-N (residencial, um pavimento, padrão normal) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total = $1.767,24 \text{ R\$/m}^2 \times 96,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 848,27$ (oitocentos e quarenta e oito reais e vinte e sete centavos).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 850,00

(oitocentos e cinquenta reais)

12. 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, 13 de abril de 2021.

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