



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL –
CRAS, DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA



Resposta ao Ofício 051/2021-SEMTRAS

1. IMÓVEL

Trata-se do pavimento TÉRREO de 160,00 m² de um imóvel misto (comercial e residencial), edificado em alvenaria, consubstanciada em dois pavimentos (térreo e superior). Localiza-se na Rua Antônio Walfredo Nº 150, bairro Alto Alegre, em frente ao Hospital Municipal, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos – PA.

2. SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS

3. LOCADOR(A): PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS

4. LOCATÁRIO(A): Manoel Alves Ferreira CPF: 469.415.362-15

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 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

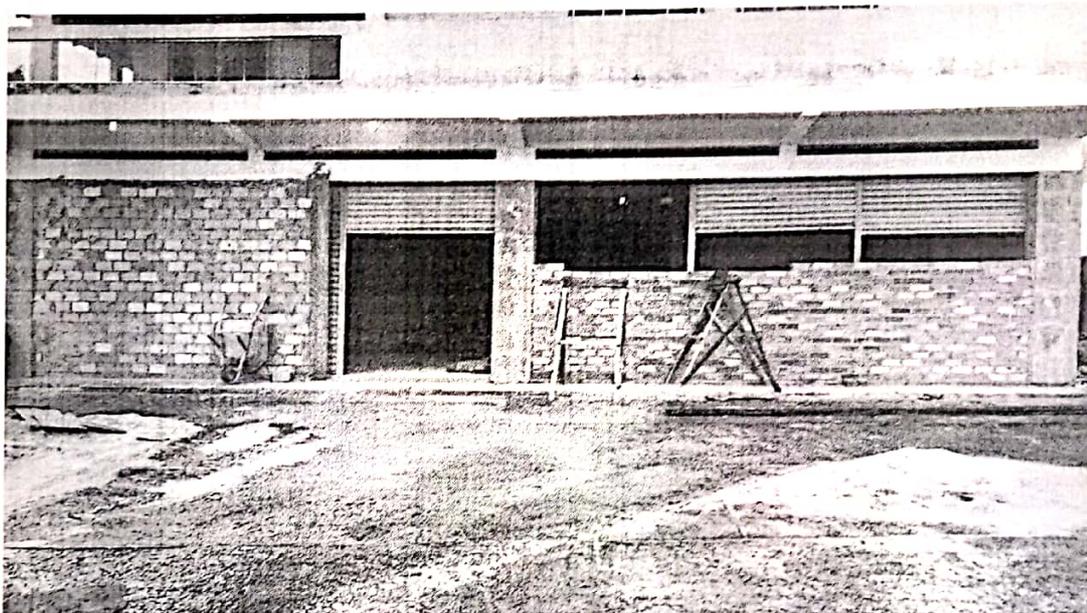
Trata-se do pavimento TÉRREO de um imóvel misto (comercial e residencial), edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,8m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, com uma entrada que será em esquadria de vidro no pavimento térreo. O pavimento térreo em questão possui 196,00



m² de área construída. É composto por um amplo salão com um pequeno depósito e do banheiro. Nos fundos encontra-se a copa medindo 3,90 x 3,40 m sem revestimento nas paredes.

Há coleta de resíduos sólidos e água potável. Localiza-se em região urbana do Município de clima quente e úmido, com ocupação padrão econômico médio, o imóvel está em ótimas condições para a finalidade da ocupação atendendo os requisitos básicos para tal finalidade.

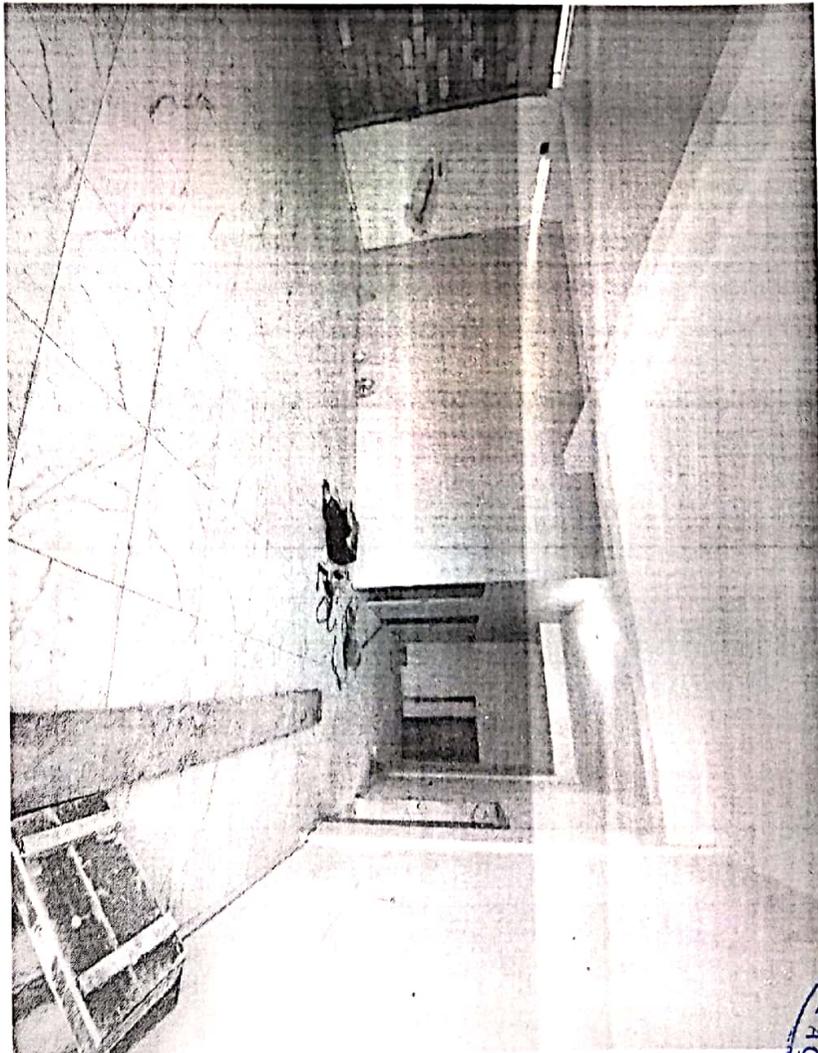
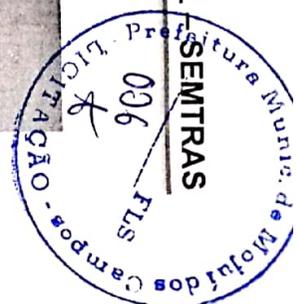
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



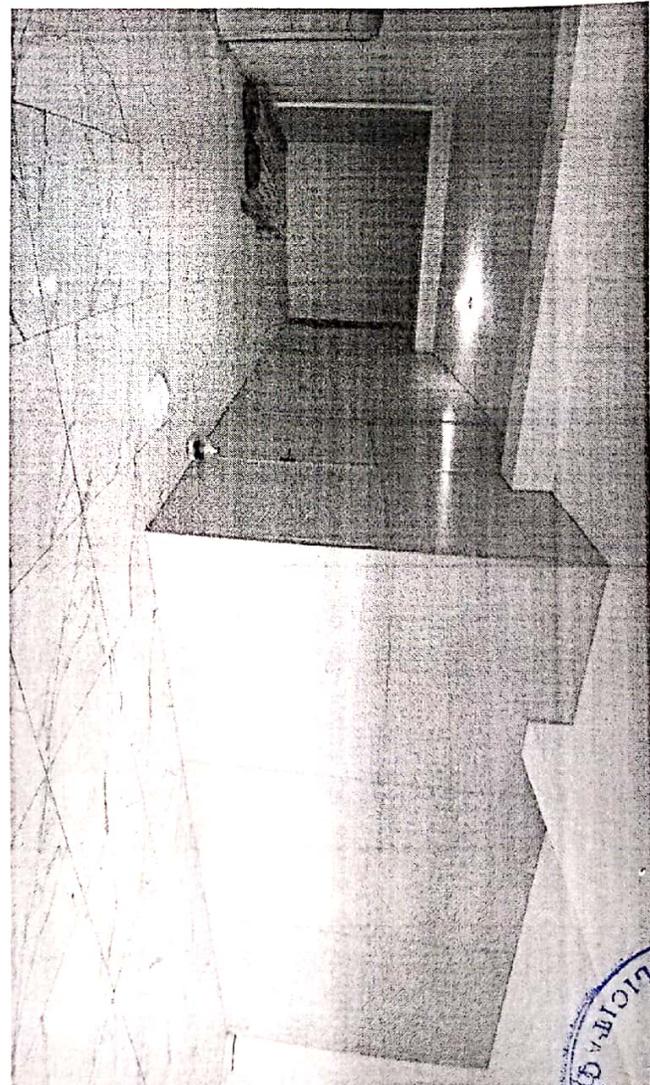
Fotos 01 e 02: Área externa



PREFEITURA DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL



Tv Haroldo Veloso, nº 201 - Centro - CEP: 68129-000 - Mojuí dos Campos - PA
contato: (93) 3537-1361 - e-mail: semed@mojuidoscamos.pa.gov.br



Fotos 03, 04, 05 e 06: Área interna

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 DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS



11. NÍVEL DE RIGOR

Avaliação Normal, conforme enquadramento da NB 502/89 (NBR 5676/90) da ABNT

12. CONCLUSÃO

O imóvel possui as características necessárias para a finalidade que se destina, se destacando amplo estacionamento coberto. Porém verificou-se a necessidade de adaptações como a instalação de divisórias para a acomodação de todas as salas necessárias para o funcionamento da secretaria e repintura da alvenaria.

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.

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, onde o imóvel se enquadra na categoria CSL-8, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total = $1.565,16 \text{ R\$/m}^2 \times 196,00 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.533,85$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.550,00 (um mil, quinhentos e cinquenta reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 1.550,00

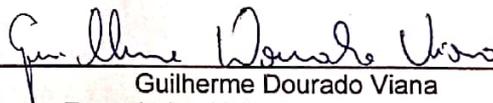
(um mil, quinhentos e cinquenta reais)

13. ENCERRAMENTO

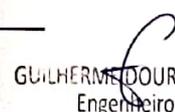
Este laudo serve como balizador para a eventual locação ou não de imóveis, bem como o valor acima calculado para possível locação, tendo como base apenas a área útil construída utilizada para o fim a que se destina, podendo o imóvel ser locado entre R\$ 1500,00 e R\$ 1600,00.

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

Mojuí dos Campos PA, 16 de junho de 2021.



Guilherme Dourado Viana
Engenheiro Civil - CREA: 1514691879
Decreto n° 384/2019


GUILHERME DOURADO VIANA
Engenheiro Civil
Decreto n.º 384/2019
PREF. MUN. DE MOJUI DOS CAMPOS