



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS, DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA



Resposta ao memorando 204-B/2022-SEMTRAS

1. IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial, com 67,225 m² de área construída e uma área livre de 10.93 m², totalizando uma área útil de 78,155 m², edificado em alvenaria, localizado na Rua José Macêdo S/N, bairro centro, próximo a loja de material de construção, 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): Antônio Eduardo Valentim CPF: 232.887.792-14

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 em bom estado de conservação, pé direito 3,62m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, e três portas de rolo e parede envidraçada com uma porta também do mesmo material, no pavimento térreo. O pavimento térreo em questão possui uma área útil de 78,155 m² de área construída. É composto por um amplo salão, com uma sala, uma cozinha, um banheiro, sem garagem, não consta com um recuo frontal para estacionamento para veículos. Nos fundos encontra-se a copa medindo 2,37 x 3,80m 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: Áreas Externas

f



Fotos 03 e 04: Áreas internas

f



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 imóvel possui as características necessárias para a finalidade. Porém verificou-se a necessidade de instalação de divisórias para a acomodação de todas as salas necessárias para o funcionamento do CASA DOS CONSELHOS.

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 (setembro/2022), onde o imóvel se enquadra na categoria CAL-8, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total = $2.175,22 \text{ R\$/m}^2 \times 78,16 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 850,10$ (oitocentos e cinquenta reais e dez centavos).

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) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 900,00

(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 útil 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, 28 de setembro de 2022.

Guilherme Dourado Viana

Engenheiro Civil - CREA: 1514691879

Decreto nº 384/2019