

Creas



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO EM ASSISTÊNCIA SOCIAL, MOJUÍ DOS CAMPOS – PA

Resposta ao memorando 041/2023-SEMTRAS



1. IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com 75,80 m² de área construída, padrão R1-B segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 2 quartos, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço. Localiza-se na Av. Rui Barbosa, SN, bairro Esperança, 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):** José Itamar Lima da Costa CPF: 575.991.302-68
- 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

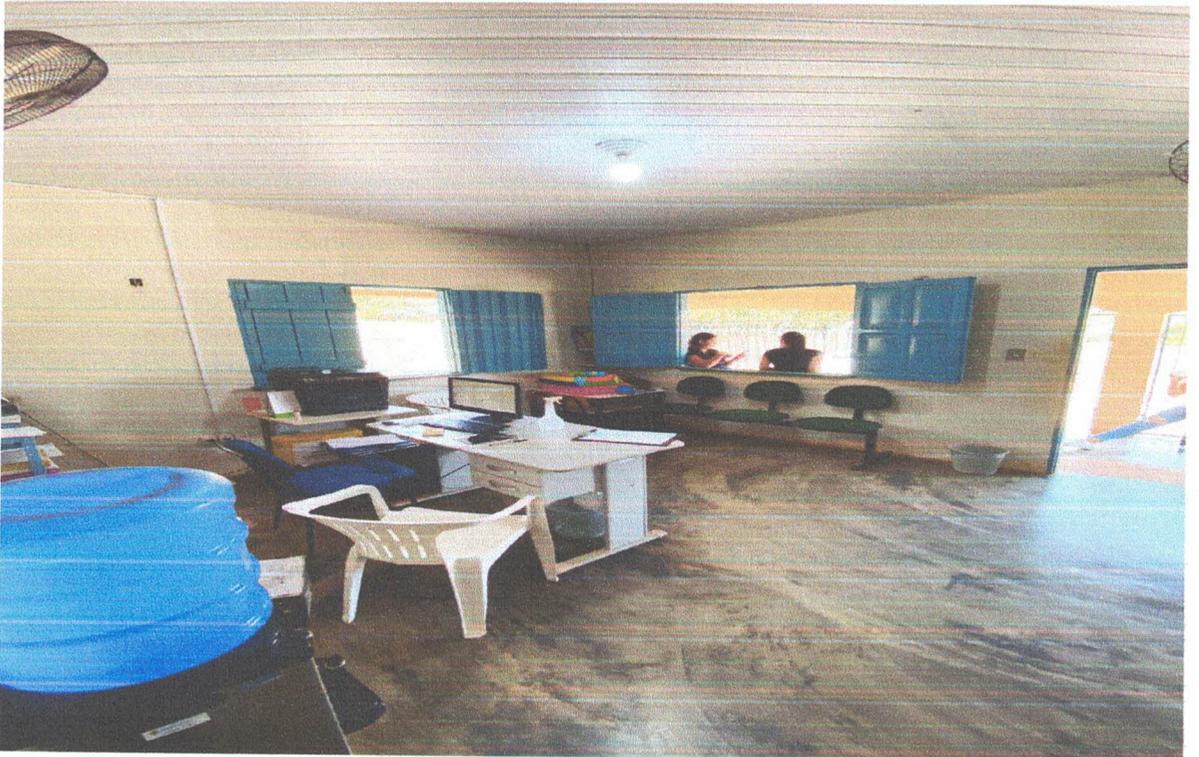
Mojuí dos Campos é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas localizado a uma latitude 02°10'17" sul e longitude 56°44'42" oeste. Possui área de 4.988,236 km² e tem como municípios vizinhos: Santarém, Prainha, Alenquer, Belterra e Uruará. De acordo com o IBGE em 2020 possui uma população estimada de 16.184 habitantes.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, que será utilizado para atividade comercial destinado ao funcionamento do CREAS. Está localizado em terreno espaçoso, com área útil edificada de 75,80m². É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica, piso em cimento queimado em bom estado de conservação, portas em madeira, forro em PVC e cobertura em telha de fibrocimento. Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida. Não possui área de e veículos.



9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: interna e área lateral coberta externa.





Fotos 03, 04, 05,; Fotos áreas internas.



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 que se destina.

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 (fevereiro/23), onde o imóvel se enquadra na categoria R1-N (residencial, um pavimento, padrão normal) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total = $2.278,57 \text{ R\$/m}^2 \times 75,80 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 863,60$ (oitocentos e sessenta e três reais e sessenta centavos).



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

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

VALOR = R\$ 900,00 /mês
(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, 13 de março de 2023.

Guilherme Dourado Viana
Engenheiro Civil - CREA: 1514691879
Decreto nº 384/2019

