

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO  
FUNCIONAMENTO DO CAE, CACS-FUNDEB e CME DE RESPONSABILIDADE DA  
SECRETARIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO (SEMED) - DE MOJUÍ DOS CAMPOS - PA**

**Resposta ao Ofício 0171/2021-SEMED**

**1. IMÓVEL**

Trata-se do pavimento SUPERIOR contendo 93m<sup>2</sup> de uma edificação, padrão R1-B segundo a NBR 12.721:2006, contendo, 1 suíte, 2 quartos, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e sacada. Localiza-se na Estrada de Rodagem, 317 - altos, bairro Esperança, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos - PA.

- 2. SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED
- 3. LOCADOR(A):** PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED
- 4. LOCATÁRIO(A):** Delsimar Carvalho de Sousa CPF: 324.357.202-97
- 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**

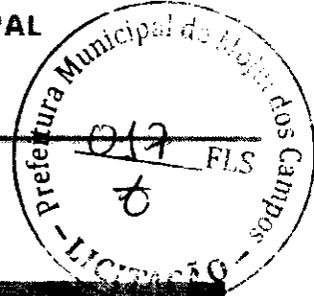
Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

**7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

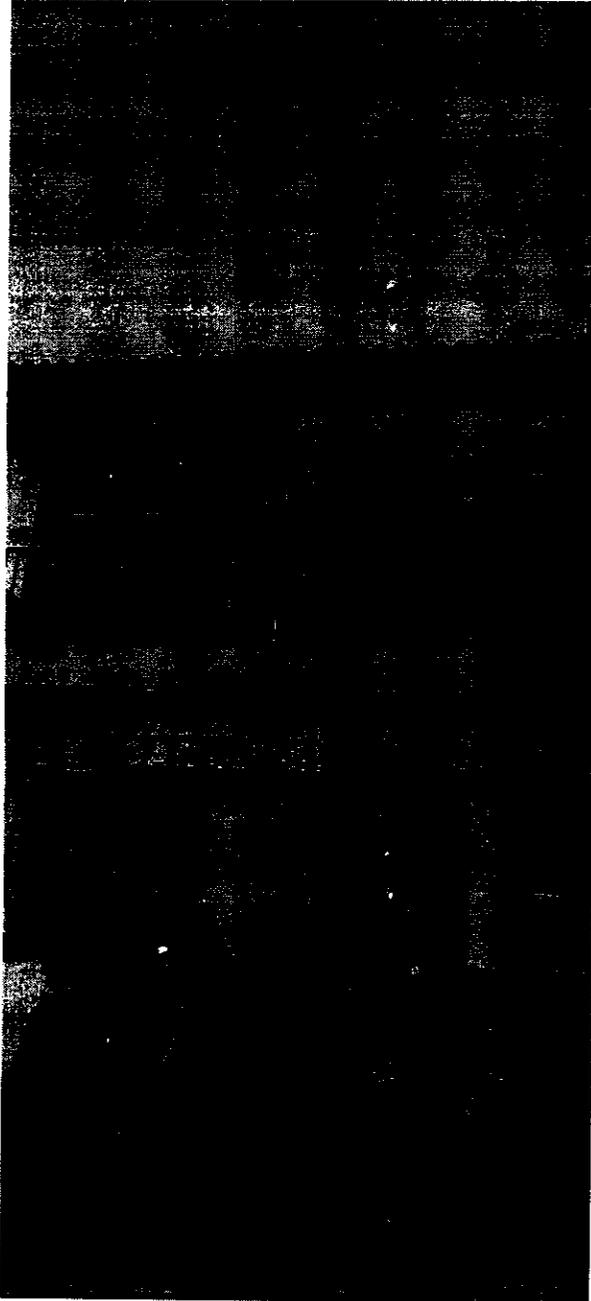
Mojuí dos Campos é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas localizado a uma latitude 02°10'17" sul e longitude 56°44'42" oeste. Possui área de 4.988,236 km<sup>2</sup> e tem como municípios vizinhos: Santarém, Prainha, Alenquer, Belterra e Uruará. De acordo com o IBGE em 2020 possui uma população estimada de 16.184 habitantes.

**8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

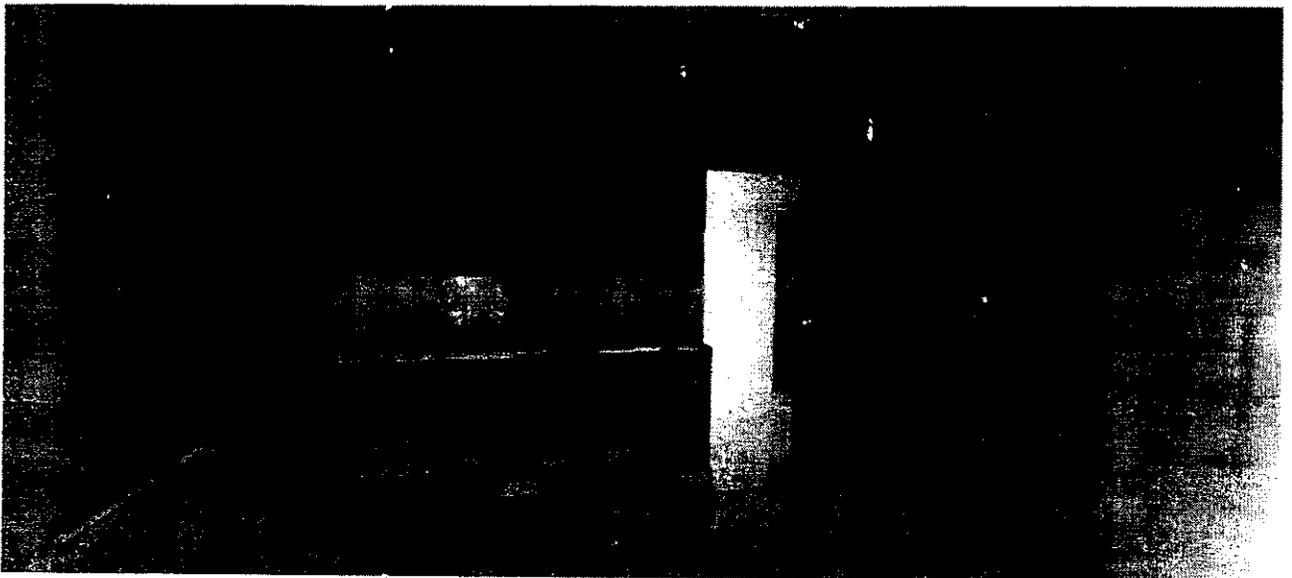
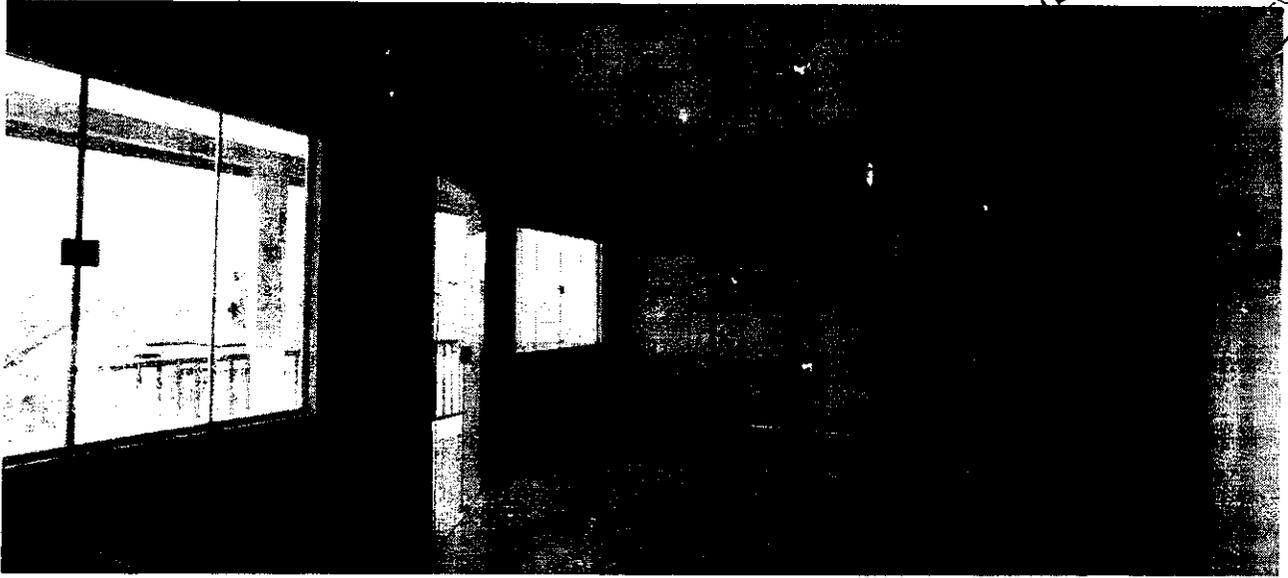
Trata-se do pavimento SUPERIOR contendo 93m<sup>2</sup> de uma edificação, padrão R1-B segundo a NBR 12.721:2006, contendo, 1 suíte, 2 quartos, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e sacada. Está localizado em terreno com área útil edificada de 93m<sup>2</sup>. É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica, piso em lajota cerâmica precisando de alguns pequenos reparos, portas em madeira, forro em PVC e cobertura em telha de fibrocimento. Não há sumidouro para despejo correto da água servida.



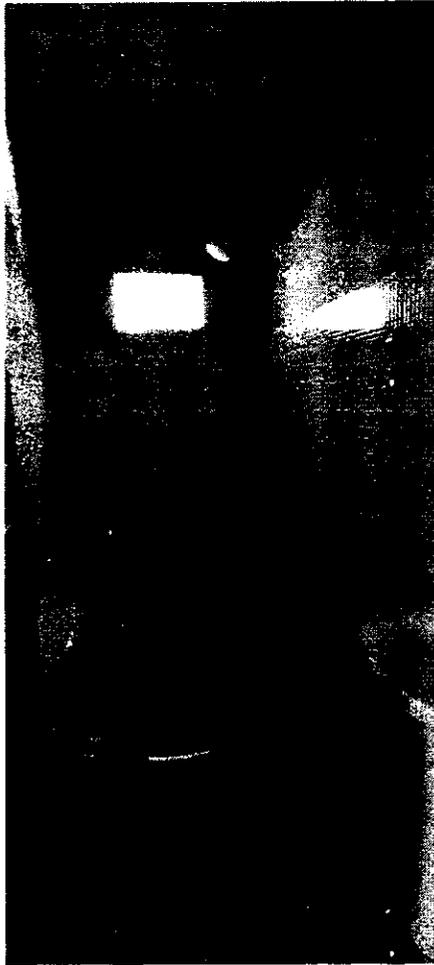
9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



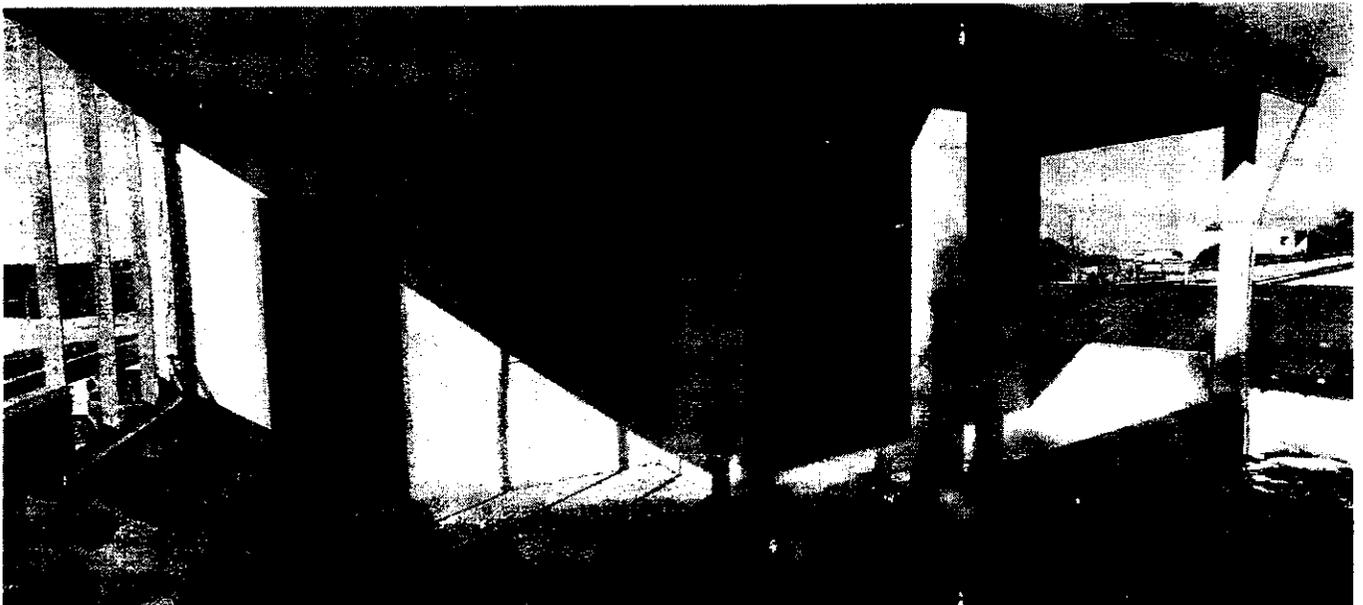
*Fotos 01 e 02: Fachada (superior) e escada de acesso.*



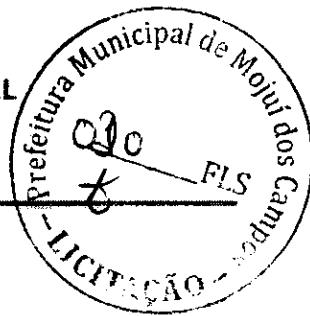
*Fotos 03 e 04: Hall de entrada, sacada e cozinha.*



*Foto 05: Banheiro social.*



*Foto 06: Área de serviço.*



## 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 pescas 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, constatando-se a necessidade de limpeza do forro, substituição de algumas lajotas ocas/quebradas e pintura geral da edificação, e principalmente construção de um sumidouro para o correto despejo da água servida.

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 (JULHO/21), onde o imóvel se enquadra na categoria R1-B multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total =  $1.542,98 \text{ R\$/m}^2 \times 93 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 717,48$  (setecentos e dezessete reais e quarenta e oito centavos).

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado, considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a norma NBR 14653-2 importa no total de R\$ 720,00 (setecentos e vinte reais) mensais.

**VALOR = R\$ 720,00 /mês**

(setecentos e vinte reais mensais)

## 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, 17 de agosto de 2021.**

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