



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

Resposta ao Memorando 120-A /2022-SEMTRAS

SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSIST. SOCIAL - SEMTRAS
RECEBIDO: 13/07/22.
HORA: 13:37
ASSINATURA

1. IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, com 181,67 m² de área construída e uma área livre de 158,48 m², totalizando uma área útil de 340,15 m², edificado em alvenaria, localizado na Av. Castelo Branco s/n, Bairro Esperança, em frente ao campo de futebol, 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):** TONY COUTINHO PEREIRA JUNIOR CPF: 001.420.532-79
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 térreo, edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura em bom estado de conservação, pé direito 3,82m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, fachada com platibanda sem reboco. Com área útil de 314,58 m² e ,00 m² de área construída. É composto por um salão, um banheiro. Com 41,75 m² de terreno livre.



PREFEITURA DE
Mojuí SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA
DOS CAMPOS (SEMINF)



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



PREFEITURA DE
Mojuí SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA
DOS CAMPOS (SEMINF)



Fotos 03, 04: 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.

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 (JUNHO/2022), onde o imóvel se enquadra na categoria CAL-8, multiplicado a 0,5% do valor da obra, assim o valor total = $2.365,06 \text{ R\$/m}^2 \times 162,88 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1.926,10$ (mil novecentos e vinte e seis 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\$ 1900,00 (mil novecentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.



PREFEITURA DE
Mojuí SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA
DOS CAMPOS (SEMINF)



VALOR = R\$ 1900,00

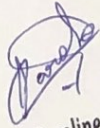
(mil novecentos reais)

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 julho de 2022.


Luany Caroline Lopes Galúcio
Coordenadora de Projeto de Engenharia
Decreto n.º 015/2022
Prefeitura Mun. de Mojuí dos Campos

Luany Caroline Lopes Galúcio
Engenheira Civil - CREA: 1518780733
Decreto n.º 015/2022