



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA
SOCIAL – SEMTRAS, DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA

Resposta ao Ofício 052/2021-SEMTRAS

1. IMÓVEL

Trata-se de um imóvel comercial, com 161,90 m² de área construída, edificado em alvenaria, localizado na Av. Marechal Castelo Branco S/N, bairro centro, em frente à praça da prefeitura, 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): Júlia Beatriz Sá Lopes Felix **CPF:** 026.889.312-88

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 3,8m, piso cerâmico padrão médio em bom estado de conservação, e duas portas de rolo no pavimento térreo. O pavimento térreo em questão possui 161,90 m² de área construída. É composto por um amplo salão, garagem para 03 veículos, além de um recuo frontal para estacionamento para 03 veículos com um pequeno depósito e um banheiro. Nos fundos encontra-se a copa medindo 2 x 1,5m 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.



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

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotos 01 e 02: Áreas Externas

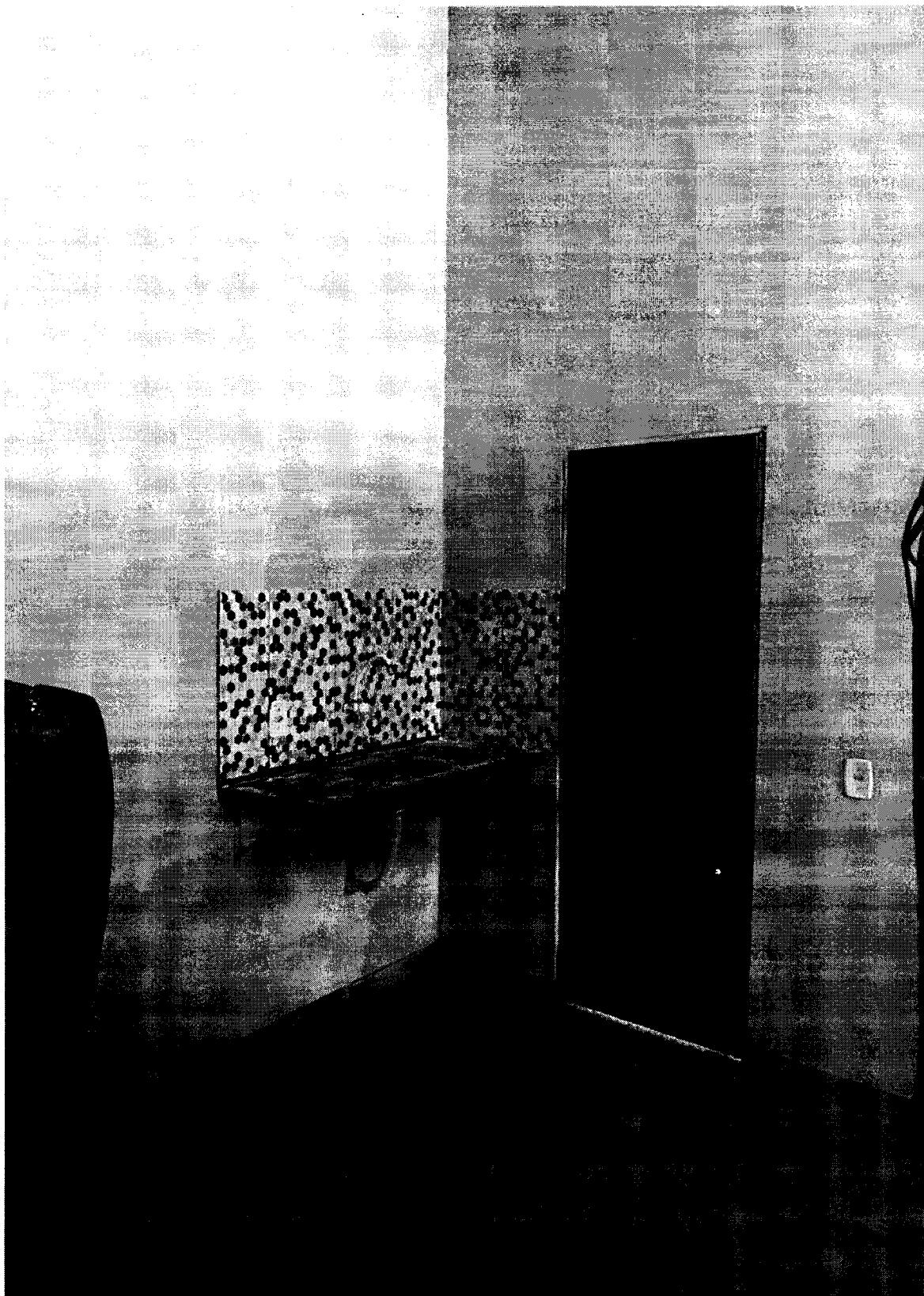


PREFEITURA DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMTRAS





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



Fotos 03, 04 e 05: Áreas internas





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

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, se destacando amplo estacionamento coberto. Porém verificou-se a necessidade de instalação de divisórias para a acomodação de todas as salas necessárias para o funcionamento da secretaria.

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 R\$/m² x 161,90 m² x 0,005 = R\$ 1.266,99

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR 14653-2.

VALOR = R\$ 1.300,00

(mil e trezentos 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, 02 de julho de 2021.



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