



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**1. Identificação do solicitante:**

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Saúde de Mojuí dos Campos - PA.

**2. Finalidade:**

Este laudo de avaliação tem por finalidade determinar se o valor proposto pelo proprietário MANOEL PEREIRA DOS SANTOS, dentro dos parâmetros de mercado para que seja possível determinar a viabilidade da locação do mesmo pela Secretaria Municipal de Saúde de Mojuí dos Campos – PA.

**3. Objetivo da avaliação:**

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar se o valor proposto pelo proprietário está de acordo com os valores praticados pelo mercado local com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do objeto avaliado, apresentando como conclusão se o valor da locação está compatível com o valor de mercado.

**4. Caracterização do imóvel avaliado:**

O imóvel em estudo é classificado como edificação térrea composta por um pavimento com 129,68 m<sup>2</sup> de área construída.

O acesso à edificação é por uma porta de vidro de quatro (4) folhas, para pedestre, o imóvel é pertencente a um prédio comercial, o perímetro do lote é delimitado por muro em alvenaria e concreto armado.

A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento em paredes de tijolos cerâmicos e todos os ambientes são demarcados por divisórias tipo naval.

Seu sistema de cobertura é constituído por laje em concreto armado, a cobertura encontra-se em boas condições, está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias, os ambientes contêm forros de PVC.

As janelas são em esquadrias de vidro e encontram-se em bom estado de conservação. Os acessos aos ambientes internos e externos possuem portas em madeira de lei igualmente em boas condições.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema cerâmicos em bom estado de conservação. Não se verificou a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema elétrico é embutido nas paredes e sobre o forro, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. As luminárias são fixadas no forro. De modo geral o sistema elétrico encontra-se em boas condições de uso.

O sistema hidrossanitário encontra-se em boas condições, com pontos d'água, louças e metais em boas condições.

De modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. O mesmo é atendido por energia elétrica e água vindos diretamente das concessionárias locais. Seu acesso se dá por via pavimentada.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**

- Endereço: Rua Osvaldo Cruz, s/nº, Bairro Cidade Alta 1, CEP: 68129-000, Mojuí dos Campos - PA
- Proprietário: Sr. Manoel Pereira dos Santos
- Área do lote: 129,68 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 129,68 m<sup>2</sup>

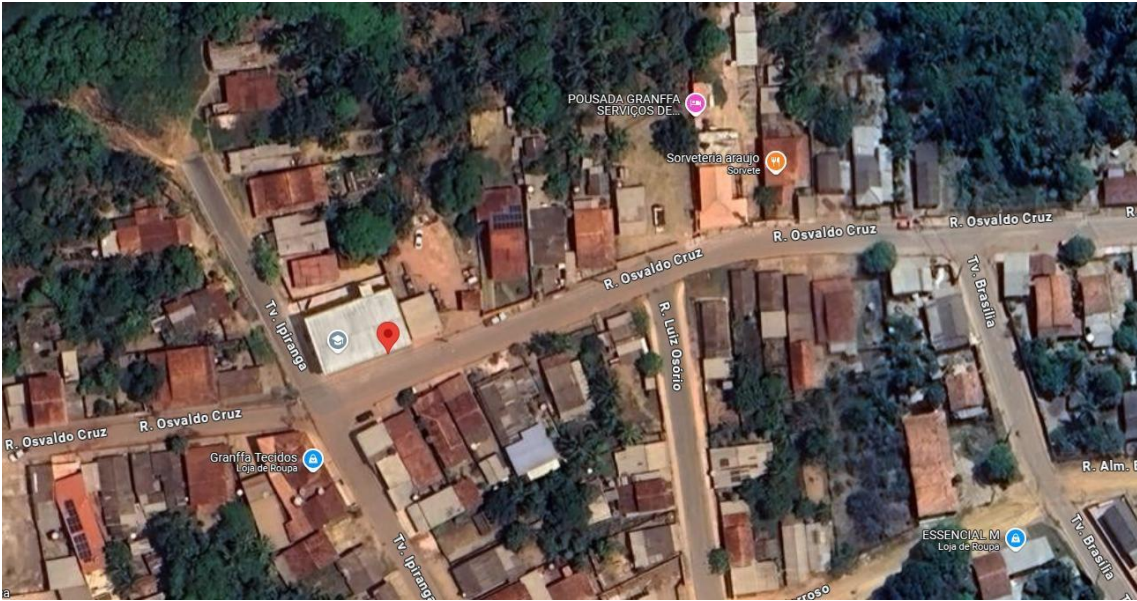


Figura 1: Imagem aérea do imóvel

**Coordenadas geográficas:**

- 2°41'14.9"S
- 54°38'31.0"W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Identificação



Figura 3: Fachada do imóvel



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**



Figura 4: Recepção



Figura 5: Circulação 1



Figura 6: Sala de vacina



Figura 7: Farmácia



Figura 8: Banheiro 1



Figura 9: Banheiro 2



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**



Figura 8: Banheiro 3



Figura 9: Consultório médico

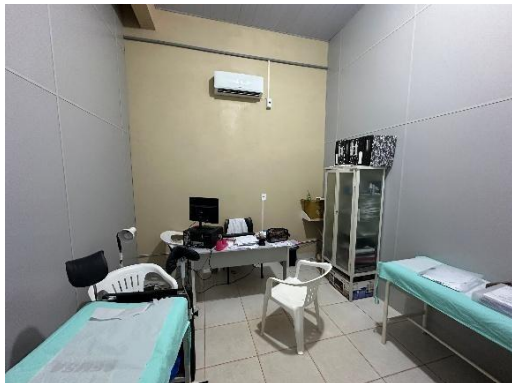


Figura 10: Enfermaria



Figura 11: Sala de procedimentos



Figura 12: Copa



Figura 13: Via de acesso



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**

**5. Diagnóstico de mercado:**

O objeto em avaliação encontrasse na zona urbana do município de Mojuí dos Campos – PA e em seu entorno encontram-se edificações de fins residenciais e comerciais. O imóvel é de fácil acesso devido estar localizado próximo a região central do município.

**6. Determinação dos valores de mercado:**

**6.1. Método 01:**

Para o desenvolvimento do estudo, adotou-se o método comparativo de valor médio de locação de imóveis conforme mercado local para cálculo do valor unitário da edificação. O método será demonstrado a seguir:

Parâmetros	
Estado de conservação	Coef.
Ótimo	1,0
Bom	0,9
Regular	0,7
Péssimo	0,5

Memória de cálculo				
Descrição	Área const.	Aluguel	Coef.	Valor/ m <sup>2</sup>
Imóvel 01	140,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.500,00	1,0	R\$ 17,86/m <sup>2</sup>
Imóvel 02	262,50 m <sup>2</sup>	R\$ 4.500,00	1,0	R\$ 17,14/m <sup>2</sup>
Imóvel 03	102,00 m <sup>2</sup>	R\$ 2.000,00	1,0	R\$ 19,61/m <sup>2</sup>
<b>Valor/ m<sup>2</sup> (Média aritmética)</b>				<b>R\$ 18,20/m<sup>2</sup></b>

Imóvel 01: Estrada de Rodagem Nº 601 – Bairro Esperança, MARIA DA GRAÇAS FROTA MIRANDA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**



Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista lateral

Imóvel 02: Rua Lauro Sodré Nº 411 – Bairro Esperança, HIVAN LUIZ ZEPPENFELD



Figura 16: Fachada frontal e lateral



Figura 17: Muro da Fachada

Imóvel 03: Rua Lauro Sodré Nº 381 – Bairro Esperança – CLEONALVE DE ARAÚJO FERNANDES



Figura 18: Muro da Fachada

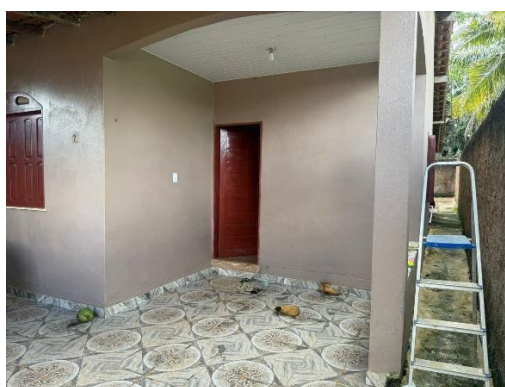


Figura 19: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:

Área construída: 129,68 m<sup>2</sup>

Valor/m<sup>2</sup> (mercado): R\$ 18,20/ m<sup>2</sup>

Rua Estrada de Rodagem nº 10 – Centro - Telefone: (93) 3537 1302

CEP 68.129-000 – Mojuí dos Campos/PA – e-mail: protocolo@mojuidoscamos.pa.gov.br



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**

Coeficiente: 1,0 (imóvel com ótimo estado de conservação)

Valor de mercado = Área construída x Valor/m<sup>2</sup> (mercado) x Coeficiente

Valor de mercado = 129,68 m<sup>2</sup> x R\$ 18,20/ m<sup>2</sup> x 1,0

**Valor de mercado para locação = R\$ 2.360,18**

**6.2. Método 02:**

Para complementar o método comparativo, adotou-se o método evolutivo, que estima o valor de reposição do imóvel depreciado e capitaliza a renda para derivar o valor locativo. Os cálculos seguem a ABNT NBR 14653-2 (método do custo) e NBR 12721, utilizando a Tabela CUB/PA de maio/2025.

**Parâmetros adotados:**

- Área construída: 129,68 m<sup>2</sup>;
- Área do lote: 129,68 m<sup>2</sup> (pegada do imóvel no condomínio comercial);
- CUB/m<sup>2</sup> (padrão médio R8N, térreo comercial): R\$ 2.165,00 (Sinduscon-PA, ref. maio/2025; variação mensal: +0,4%; acumulado anual até maio: ~1,7%);
- Valor de mercado do terreno: R\$ 45,00/m<sup>2</sup> (média local, Bairro Cidade Alta; fonte: anúncios imobiliários e estimativa venal municipal);
- Coeficiente de depreciação (Cde): 0,9 (estado bom de conservação);
- Taxa de capitalização mensal: 1,0% (equivalente a 12% a.a. para locações seguras).

Memória de cálculo:

Descrição	Fórmula	Valor
Valor da Construção Nova (Vc)	Área construída × CUB/m <sup>2</sup>	129,68 m <sup>2</sup> × R\$ 2.165,00/m <sup>2</sup> = R\$ <b>280.757,20</b>
Valor da Construção Usada (Vu)	Vc × Cde	R\$ 280.757,20 × 0,9 = R\$ <b>252.681,48</b>
Valor do Terreno (Vt)	Área lote × Valor m <sup>2</sup> terreno × Fatores corretivos*	129,68 m <sup>2</sup> × R\$ 45,00/m <sup>2</sup> × 1,0 = R\$ <b>5.835,60</b>
Valor Total de Mercado do Imóvel (Vto)	Vu + Vt	R\$ 252.681,48 + R\$ 5.835,60 = R\$ <b>258.517,08</b>
Valor de Mercado para Locação (mensal)	Vto × Taxa de capitalização	R\$ 258.517,08 × 0,01 = R\$ <b>2.585,17</b>

\*Fatores corretivos para terreno: Localização (1,0 - rua pavimentada central); Topografia (1,0 - plano); Pedologia (1,0 - solo normal); Situação (1,0 - condomínio consolidado). Não aplicados ajustes adicionais por ausência de patologias.

**Valor de mercado para locação (método CUB) = R\$ 2.585,17.**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMSA**

**6.3. Valor final de mercado:**

Considerando os dois métodos (comparativo: R\$ 2.360,18; CUB: R\$ 2.651,16), adota-se a média aritmética ponderada (50% cada, priorizando comparativo por ser direto de mercado local): **(R\$ 2.360,18 × 0,5) + (R\$ 2.585,17 × 0,5) = R\$ 2.472,68**

**7. Conclusão:**

O valor proposto pelo locador é de **R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)**, o valor calculado para o imóvel conforme o preço de mercado (média dos métodos comparativo e CUB) é de R\$ 2.472,68 (dois mil, quatrocentos e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos). Por se tratar de um imóvel preparado para implantação da Unidade de Saúde, não necessitando de reformas, e estar numa localização estratégica, **sou de parecer favorável a proposta de locação para a Secretaria Municipal de Saúde de Mojuí dos Campos - Pará.**

Mojuí dos Campos - PA, 30 de junho de 2025.

TIAGO PINTO  
GHAMMACHI:004383642  
95

Assinado de forma digital  
por TIAGO PINTO  
GHAMMACHI:00438364295

**TIAGO GHAMMACHI**  
**Engenheiro Civil – PMMC - SEMSA**  
**CREA-PA nº 22.540 D/PA**