



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO
FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO
(SMMT) - DE MOJUÍ DOS CAMPOS – PA**

Resposta ao Ofício 011/2021-SEMGA

1. IMÓVEL

Trata-se de uma edificação com 175 m² de área construída, padrão R1-N segundo a NBR 12.721:2006, 1 pavimento, 1 suíte, 4 quartos, banheiro social, sala, circulação, ampla cozinha, área de serviço e garagem coberta. Localiza-se na Rua Osvaldo Cruz, 667, bairro Cidade Alta I, CEP 68129-000, Mojuí dos Campos – PA.

2. SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - SEMGA

3. LOCADOR(A): PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS – SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO – SMMT

4. LOCATÁRIO(A): MANOEL SOUSA NOGUEIRA CPF: 369.980.602-20

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

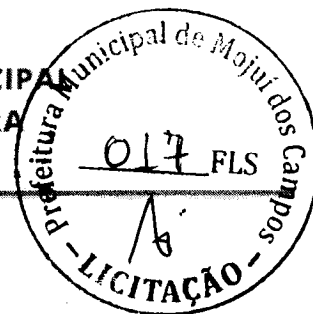
Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

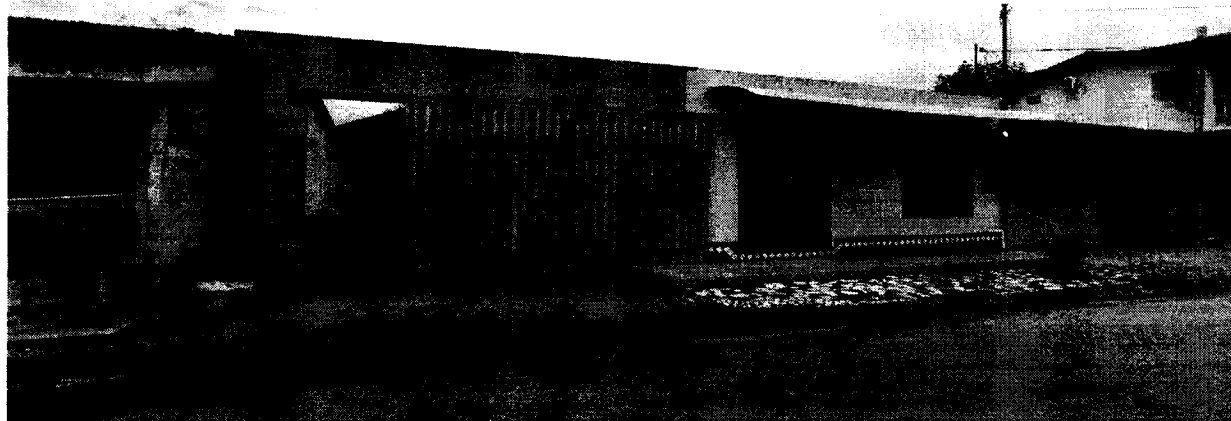
Mojuí dos Campos é um município brasileiro do estado do Pará, pertencente à Mesorregião do Baixo Amazonas localizado a uma latitude 02°10'17" sul e longitude 56°44'42" oeste. Possui área de 4.988,236 km² e tem como municípios vizinhos: Santarém, Prainha, Alenquer, Belterra e Uruará. De acordo com o IBGE 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 da SMMT. Está localizado em terreno espaçoso, com área útil edificada de 175m². É construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocada, com pintura acrílica necessitando reparo em alguns trechos, piso em lajota cerâmica em bom estado de conservação, portas em madeira, forro misto em lambri e PVC e cobertura em telha cerâmica. Há fossa e sumidouro para despejo correto de resíduos sólidos e água servida. Possui ampla garagem coberta e corredor lateral de acesso à área de serviço.



9. REGISTRO FOTOGRÁFICO

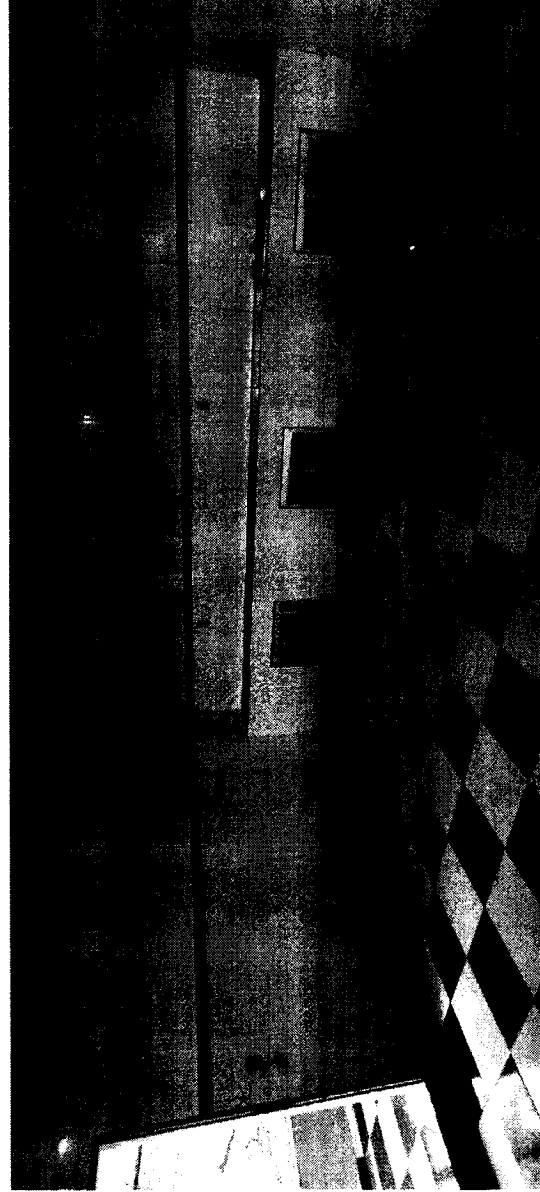
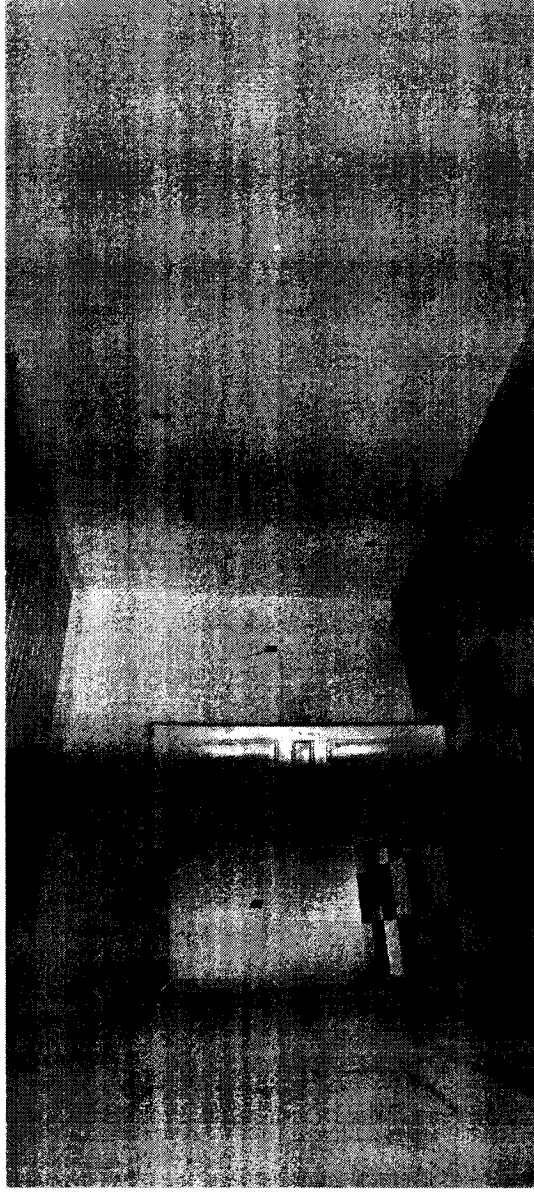
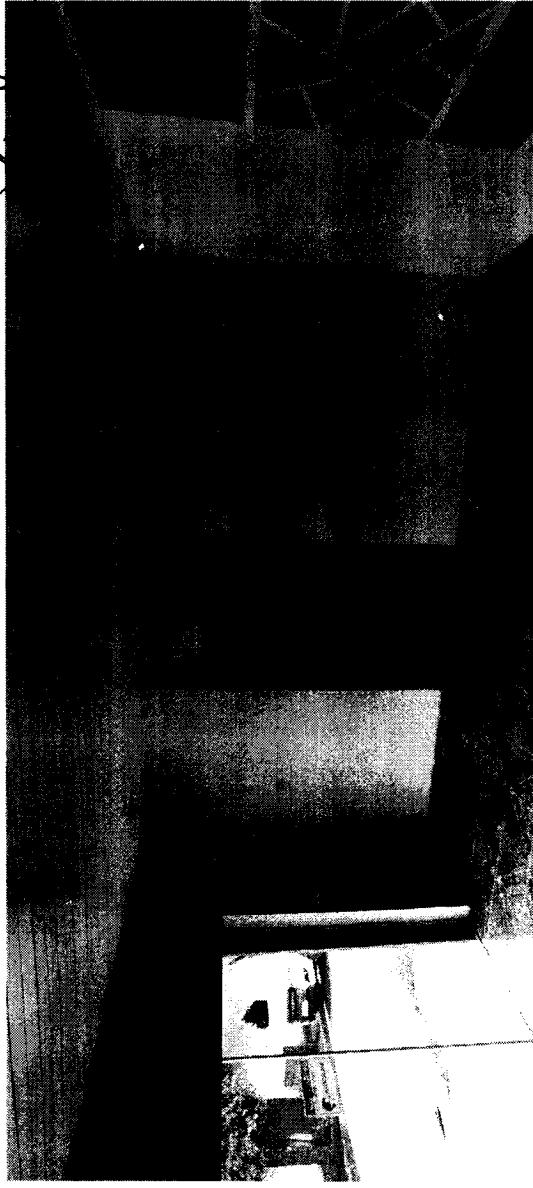


Fotos 01, 02 e 03: Fachada, Hall de entrada com garagem, varanda e área de serviço.

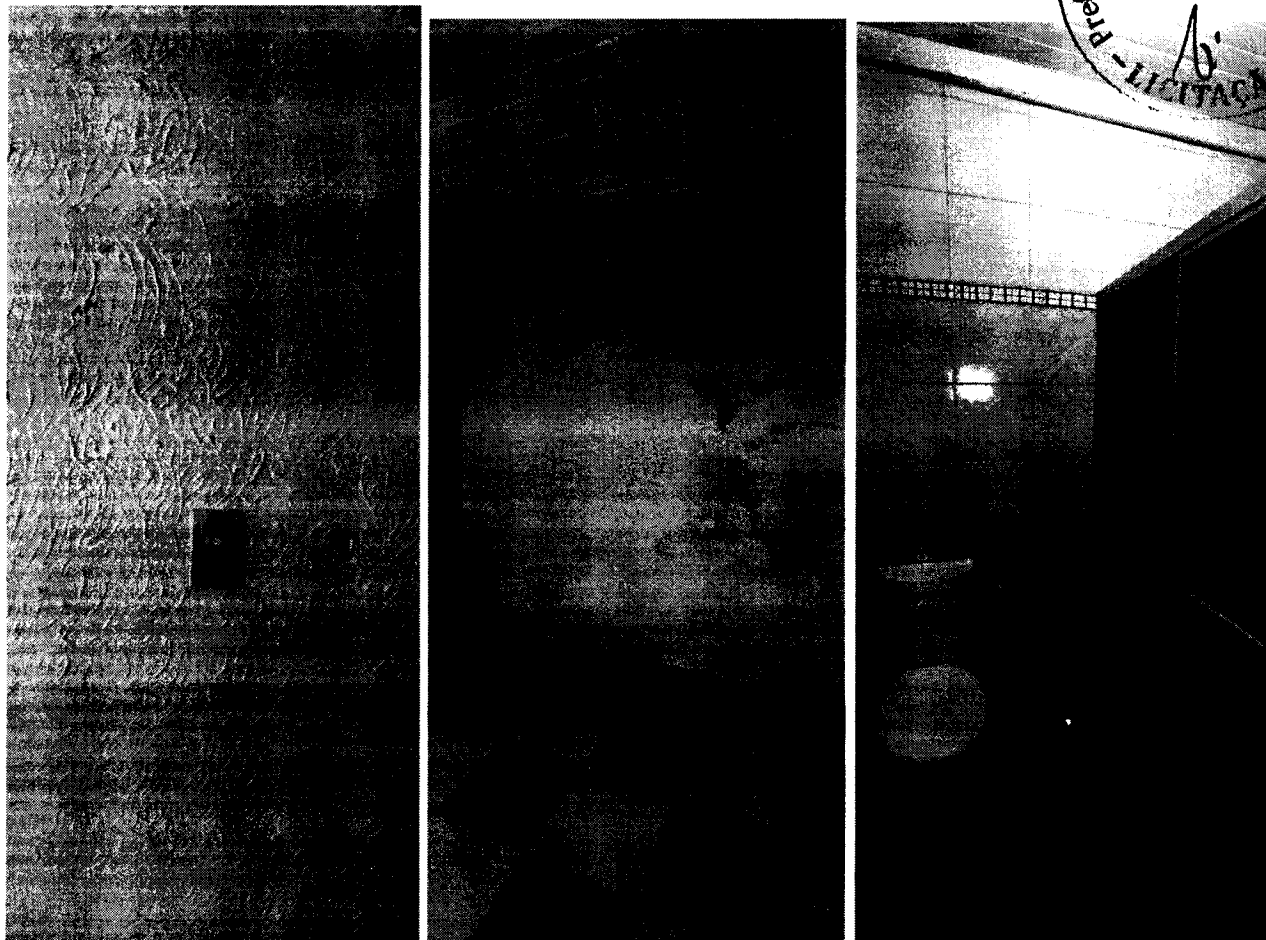
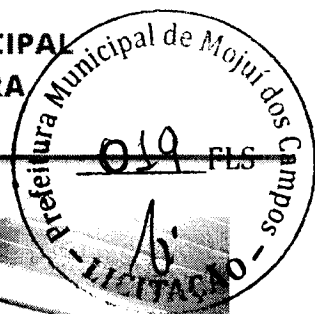
Rua Estrada de Rodagem, nº 1090-B - Esperança - Cep: 68.129-000- Mojuí dos Campos - PA
Contato: (93) 3537-1277 - e-mail: engenharia@mojuidoscamos.pa.gov.br



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



Fotos 04, 05 e 06: Recepção, quarto 01 e cozinha.



Fotos 07,08 e 09: Tomada antiga, quarto 02 e banheiro social.

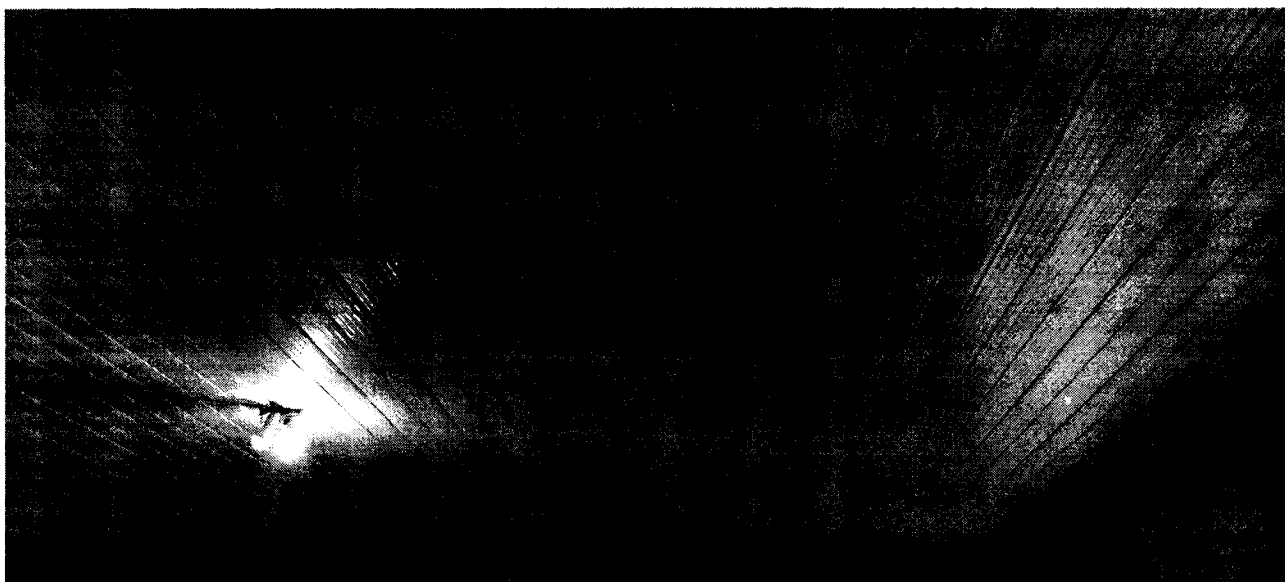
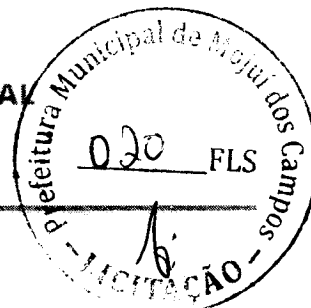


Foto 10: Forro sujo.



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 repintura na maioria dos cômodos, troca de tomadas e interruptores para novo padrão três pinos, instalação de plafons nos pontos de iluminação e limpeza completa do forro que se encontra sujo.

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 (MARÇO/21), onde o imóvel se enquadra na categoria R1-N (residencial, um pavimento, padrão normal) multiplicado a 0,5% do valor, assim o valor total = $1.771,93 \text{ R\$/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 \times 0,005 = \text{R\$ } 1506,14$ (mil quinhentos e seis reais e quatorze 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais.

VALOR = R\$ 1.500,00 /mês

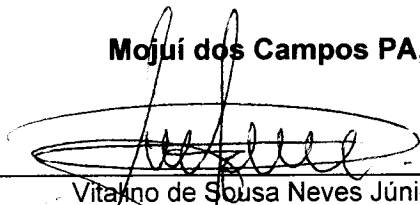
(mil quinhentos reais)

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, 05 de maio de 2021.


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