



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A BOLSA FAMILIA

andré
Denor Fleury Mendes
ENG. CIVIL CREA - 103980-PA
CONFEA - 150172473-8
PMB. MAT. 61902-7



01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Avenida Presidente Getúlio Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: Maria Goreth Nemer dos Santos Nery

Endereço: Avenida Diamantes Nº 314, bairro Pedrinhas, cidade Macapá ,

Estado Amapá

CPF 431.718.772-87

04- LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES, através da Secretaria Municipal de Administração.

Endereço: Praça 03 de Outubro nº01, centro, cep 68800-000 Breves-Pa CNPJ: 04876389/0001-94

05- OBJETIVO

Definição técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 desde laudo, no Município de Breves-Pa.

06- OBSEVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com NBR 14653-Parte-I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóvel Urbano), sendo que para avaliação do imóvel em análise foi utilizado o



método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 e baseia-se:

- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao espaço, realizado no dia 10 de junho de 2021;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários e etc.).

07- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL UTILIZADO

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma área total construída de 82,50 m².

OBS: A área construída foi determinada a partir da planta baixa elaborada “in loco”

Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial dotado de bom padrão construtivo e ótimo estado de conservação.

08- CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço comercial, localizado na cidade de Breves /Pa, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

As amostras foram coletadas no mesmo bairro e próximas ao imóvel que está sendo avaliado para que tenhamos uma amostragem de valores dentro de parâmetros aceitáveis de mercado.



ANEXO 01 -LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: 10/06/2021

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

PESQUISA DE PREÇOS

Amostra A

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 52,00m², sendo 8,00m de frente por 6,50m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 1.400,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 26,92

Endereço: Avenida Rio Branco 312, centro

Cidade: BREVES- Pa

Contato: Marcos Rocha

Fone (091) 98561-1717



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 49,50m², sendo 3.00m de frente por 16,50m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 1.200,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 24,24

Endereço: Rua Paes de Carvalho s/n, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato/Informante: Sr(a) Janaina Galvão

Fone: (091) 3783-2017

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 160,00m², sendo 8,00m de frente por 20,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 2.700,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 16,88

Endereço: Rua Paes de Carvalho 2155, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato: Macambira

Fone: (091) 99304-6297



ANEXO 02 – MEMÓRIAL DE CÁLCULO

1- CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO LOCADO EM RELAÇÃO AO M2

1.1 METODOLOGIA

Foi utilizado o parâmetro método comparativo de dados de mercado, assim fizemos a pesquisa de preços das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2 HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO R\$ M2	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DO ESPACO	PREÇO HOMOGENEIZAÇÃO
A	26,92	1,00	1,00	1,00	26,92
B	24,24	1,00	1,00	1,00	24,24
C	16,88	1,00	1,00	1,00	16,88

$$X = (26,92 + 24,24 + 16,88) / 3$$

$$X = 22,68$$

Onde, X é a média homogeneizada das amostras do preço por metro quadrado.

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 30\% = 29,48$$

$$V_{\text{min}} = X - 30\% = 15,88$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo e considerando um fator de localização do espaço avaliado, encontramos:

$$V_u = \text{R\$ } 29,48 / \text{m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

$VL = At \times Vu$, onde At : Área total do espaço, Vu : Valor do metro quadrado

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 82,50 \times 29,48 = \text{R\$ } 2.432,10$$



09-CONCLUSÃO

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras, assim o valor total = $82,50 \times 29,48 =$

R\$ 2.432,10

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de R\$ 2.400,00(Dois mil e quatrocentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

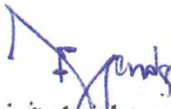
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 2.400,00

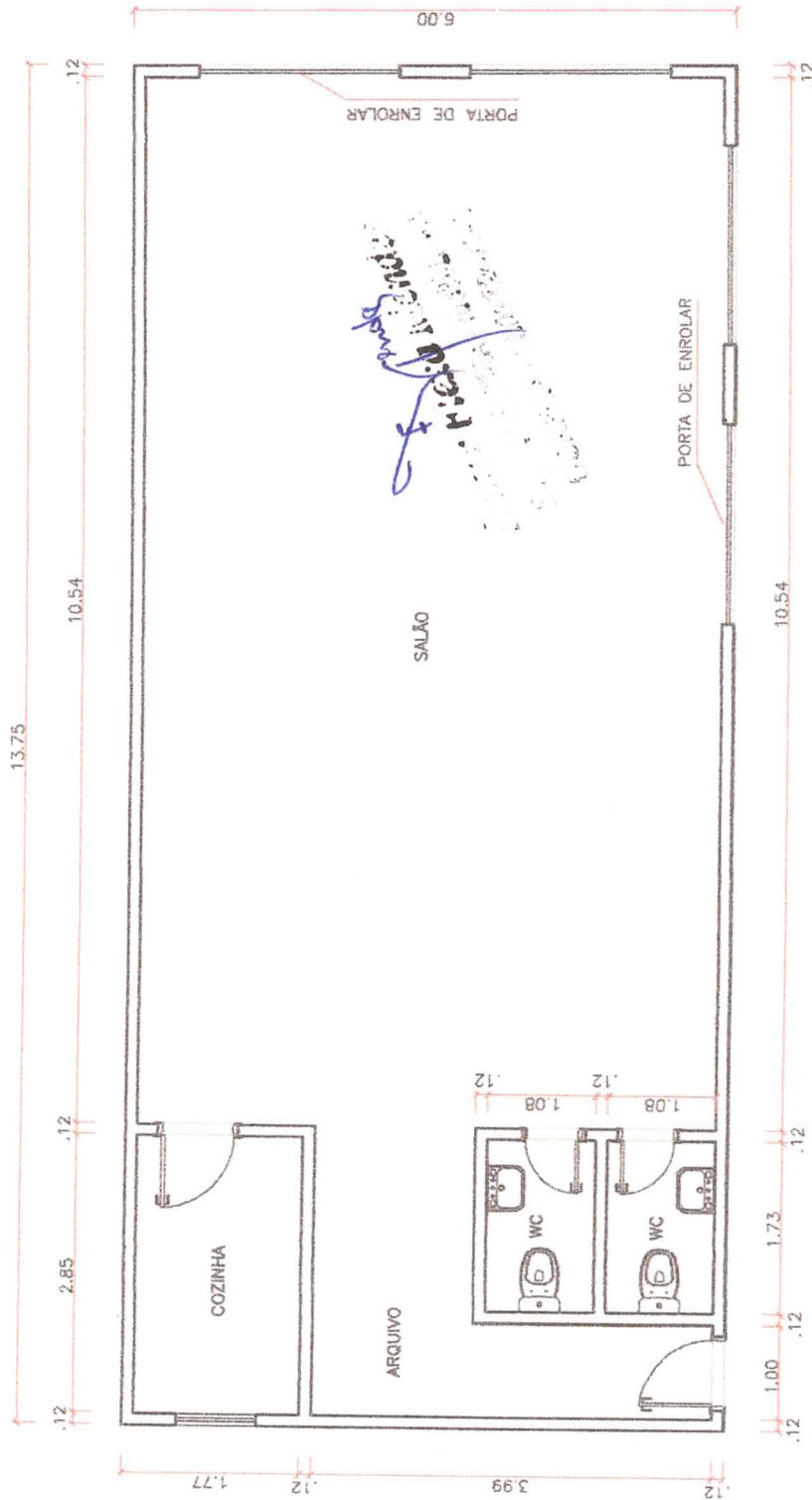
Dois mil e quatrocentos reais.

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Breves-Pa 14 de junho de 2021.


DENER FLEXA MENDES
CREA/PA 10398-D
PMB MAT. 61902-7

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D



Planta Baixa

ESCALA 1:75



Projeto:	IMÓVEL DESTINADO P/ FUNCIONAMENTO DO BOLSA FAMÍLIA ÁREA TOTAL DE 82,50m² AV. PRESIDENTE GETÚLIO, SN - CENTRO - BREVES PA
ARQUITETÔNICO	
ASSUNTO:	PLANTA BAIXA
RESP. TÉCNICO:	DESENHO CAD: JETER MORAES
PROPRIETÁRIO (A):	ENG. CIVIL - DENNER FLEIXA MENDES CREA-10398D-PA - CONFEA - 150172473-8
ESCALA:	MARIA GORETH NEMER DOS SANTOS NERY DATA:
	PRANCHA: 01
	01