



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUÉL DE IMÓVEL  
DESTINADO AO CONSELHO TUTELAR

*Flexa Mendes*  
Dener Flexa Mendes  
Eng. Civil CREA - 10898D-PA  
CONFEA - 150172473-8



**01- IMÓVEL**

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua Mário Curica Nº 986, Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

**02- SOLICITANTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

**03- LOCADOR (A)**

Nome: David Moura Azevedo

Endereço: Rua Mário Curica 986- Fundos bairro centro

CPF: 915.827.412-04

**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 16 de março de 2023;
- 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 254,67 m<sup>2</sup>.

OBS: A área construída foi determinada a partir da planta baixa elaborada “in loco”. Quanto ao espaço trata-se de um prédio comercial e residencial dotado de bom padrão construtivo e bom estado de conservação.

#### **08 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para aluguel com área construída ampla, 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: Março 2023

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:** 120,00m<sup>2</sup>, sendo 10,00m de frente por 12,00m de fundo

**Valor do Aluguel:** R\$ 3.800,00

Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária: R\$ 31,66

**Endereço:** Rua Mário Curica s/n, Centro

**Cidade:** BREVES- Pa

**Contato/Proprietário:** Dona Jorgenete

**Fone** (091) 99353-4822



**Amostra B**

**PRÉDIO COMERCIAL**

**Situação:** OCUPADO

**Dimensões:** 80,00m<sup>2</sup>, sendo 8.00m de frente por 10.00m de fundo

**Valor do Aluguel:** R\$ 2.000,00

**Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária:** R\$ 25,00

**Endereço:** José Rodrigues da Fonseca s/n, Centro

**Cidade:** BREVES-Pa

**Contato/Informante:** Dona Jorgenete

**Fone:** (091) 99353-4822

**Amostra C**

**PRÉDIO COMERCIAL**

**Situação:** OCUPADO

**Dimensões:** 28,40m<sup>2</sup>, sendo 7.10m de frente por 4,00m de fundo

**Valor do Aluguel:** R\$ 1.000,00

**Valor do m<sup>2</sup> em relação à diária:** R\$ 35,21

**Endereço:** Rua Mário Curica 981, Centro

**Cidade:** BREVES-Pa

**Contato/Proprietário:** Beth Baia

**Fone:** (091) 99373-1087

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 ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZAÇÃO
A	31,66	1,00	1,00	1,00	31,66
B	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00
C	35,21	1,00	1,00	1,00	35,21

$$X = (31,66 + 25,00 + 35,21) / 3$$

$$X = 30,62$$

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

**1.3 CAMPO DE ARBITRO**

$$V_{\text{máx}} = X + 42\% = 43,48$$

$$V_{\text{min}} = X - 42\% = 17,76$$

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

$$V_u = R\$17,76 / m^2$$

**1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA**

$VL = A_t \times V_u$ , onde  $A_t$ : Área total do espaço,  $V_u$ : Valor do metro quadrado

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 254,67 \times 17,76 = R\$ 4.522,94$$



## 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 =  $254,67 \times 17,76 =$

R\$ 4.522,94

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 4.500,00** (Quatro mil e quinhentos reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

### VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

**Valor = R\$ 4.500,00**

QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS

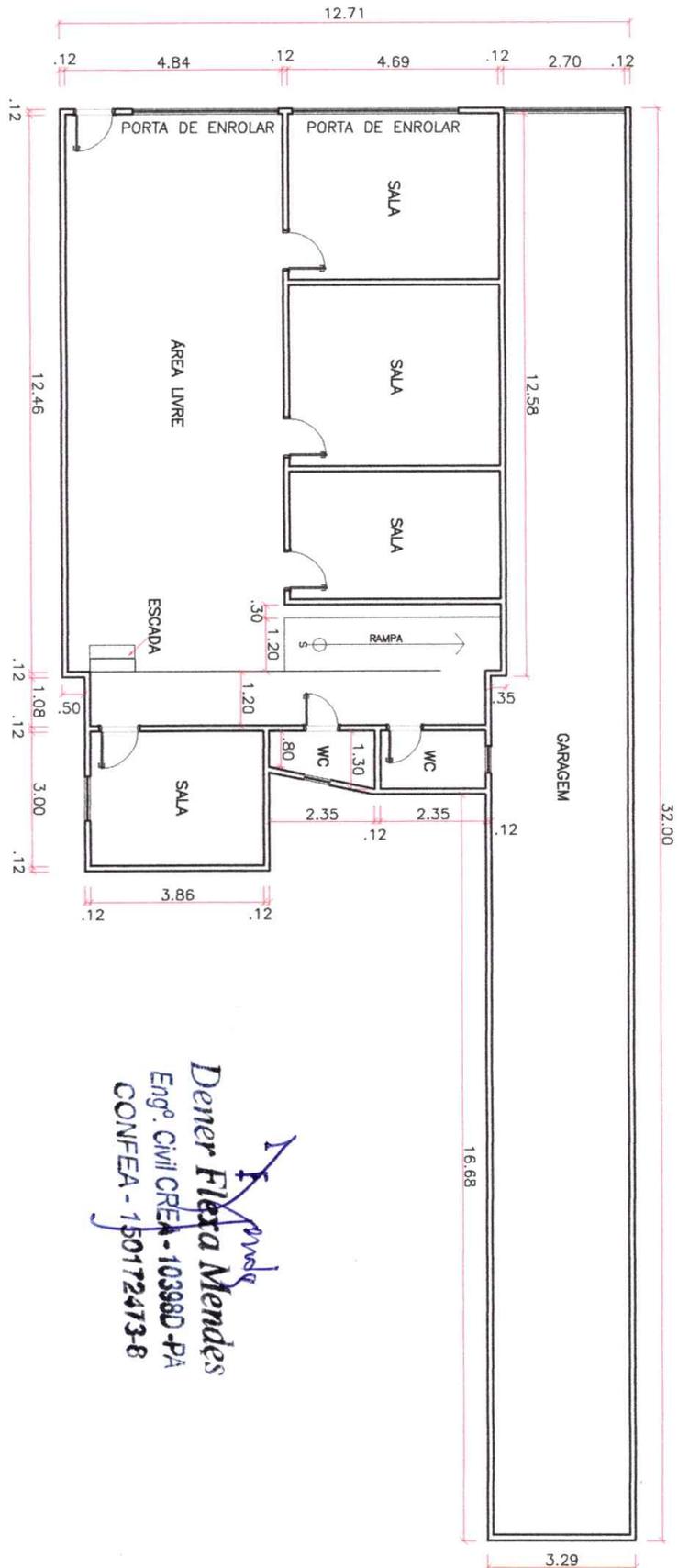
E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Breves-Pa 23 de março de 2023.

  
*Dener Flexa Mendes*  
Eng.º Civil CREA - 10398D - PA  
CONFEA - 150172473-8

---

Dener Flexa Mendes  
Engenheiro Civil  
CREA/PA 10398-D



Planta Baixa  
escala 1:50

*Dener Flexa Mendes*  
Eng.º CIVIL CREA - 103980-PA  
CONFEA - 150172473-8

Projeto: <b>ARQUITETÔNICO</b>		IMÓVEL DESTINADO P/ FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR ÁREA TOTAL DE 254,67m <sup>2</sup> RUA MÁRIO CURICA Nº 986 - BAIRRO CENTRO - BREVES PA	
ASSUNTO: <b>PLANTA BAIXA</b>			
RESP. TÉCNICO:	 ENG.º CIVIL - DENNER FLEXA MENDES CREA-103980-PA - CONFEA - 150172473-8		
PROPRIETÁRIO (A):	DAVID MOURA AZEVEDO		
ESCALA:	INDICADA	DATA:	JAN / 2023
			BREVES - PA
DESENHO CAD: JETER MORAES		PRANCHA: 01   01	

Amostra "A"

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 22  
Rubrica



Amostra "B"

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado

