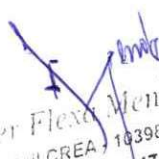




LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES


Dener Flexa Mendes
Engº. Civil CREA 10398D-PA
CONFEA - 150172473-98



01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL e RESIDENCIAL, localizado na Avenida Curralinho 976, Bairro cidade nova, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: Hélio Sandro Gibson Azevedo

Endereço: Avenida Curralinho nº 976 Altos, cidade nova, Breves /PA CEP- 68800-000

CPF: 766.099.362-34

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 01 de julho de 2025;
- 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 81,18 m².

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 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: JULHO / 2025

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: 72,00m², sendo 6,00m de frente por 12,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 2.000,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 27,77

Endereço: Av. Curralinho 1295, cidade nova

Cidade: BREVES- Pa

Contato: Rosangela Santos

Fone (091) 98208-4651



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 29,25m², sendo 6,50m de frente por 4.50m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 1.500,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 51,28

Endereço: Avenida Curralinho esquina com Lourenço Borges, cidade nova

Cidade: BREVES-Pa

Contato: Rafael Gomes

Fone: (091) 99287-9788

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 90,00m², sendo 6,00m de frente por 15,00 m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 3.000,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 33,33

Endereço: Avenida Curralinho 503, cidade nova

Cidade: BREVES-Pa

Contato: Nilton Pacheco

Fone: (091) 99132-6890

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	27,77	1,00	1,00	1,00	27,77
B	51,28	1,00	1,00	1,00	51,28
C	33,33	1,00	1,00	1,00	33,33

$$X = (27,77 + 51,28 + 33,33) / 3$$

$$X = 37,46$$

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

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 0\% = 37,46$$

$$V_{\text{min}} = X - 0\% = 37,46$$

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

$$V_u = R\$ 37,46 / m^2$$

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 81,18 \times 37,46 = R\$ 3.041,00$$

[Handwritten signature]



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 = $81,18 \times 37,46 =$

R\$ 3.041,00

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 3.000,00**(Três mil reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 3.000,00

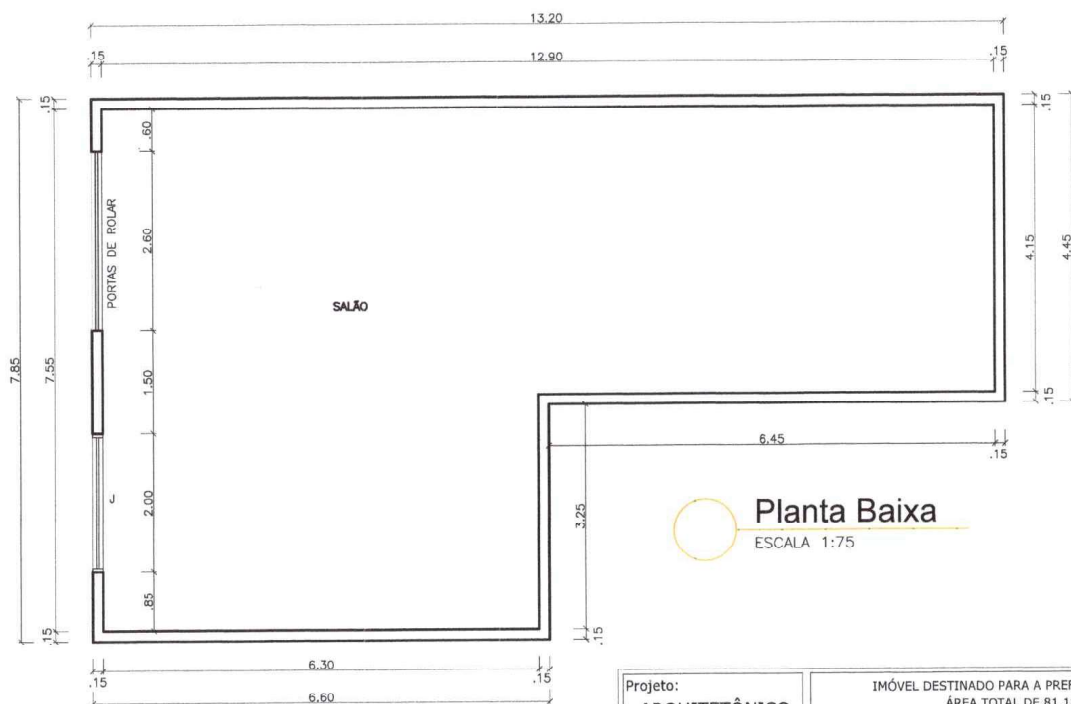
TRÊS MIL REAIS

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

Breves-Pa 08 de Julho de 2025.


Dener Flexa Mendes
Engº. Civil CREA - 10398D-PA
CONFEA - 150172473-98

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D



Planta Baixa
ESCALA 1:75

Dener Flexa Mendes
Eng. Civil CREA - 10398D-PA
CONFEA - 150172473-98

Projeto:	IMÓVEL DESTINADO PARA A PREFEITURA M. BREVES	
ARQUITETÔNICO	ÁREA TOTAL DE 81,18m ²	
	AV. CURRALINHO, Nº 976 - CIDADE NOVA - BREVES PA	
ASSUNTO:	PLANTA BAIXA	
RESP. TÉCNICO:	ENG. CIVIL - DENER FLEXA MENDES CREA-10398D-PA - CONFEA - 150172473-8	
PROPRIETÁRIO (A):	HÉLIO SANDRO GIBSON AZEVEDO	
ESCALA:	INDICADA	DATA: JULHO / 2025
		BREVES - PA
DESENHO CAD:	JETER MORAES	
PRANCHA:	01	
	01	



Amostra "A"



Amostra "B"

Dener Fleury Mendes

Eng. Civil CREA - 10398D-PA

CONFEA - 150172473-98



Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**QUAL A
NECESSIDADE
A SER ATENDIDA?**

A contratação da locação de imóvel tem como objetivo suprir a ausência de espaço físico adequado para a execução das atividades de mídia e marketing digital da Prefeitura Municipal de Breves/PA. A medida visa atender à crescente demanda por comunicação institucional moderna, eficiente e estratégica, garantindo estrutura física compatível, com fornecimento de energia elétrica e internet, para o pleno funcionamento das equipes responsáveis pela produção de conteúdo, divulgação de campanhas e fortalecimento da transparência pública. A iniciativa busca viabilizar um ambiente profissional que contribua para a melhoria da imagem institucional, ampliação do alcance informativo e maior aproximação com a população.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

**QUAL O TIPO
DE OBJETO?**

☐ Bem/Equipamento/Material.

☒ Serviço

Descrever:

**QUAL A
NATUREZA?**

☒ Continuada.

☐ Com monopólio.

☐ Sem monopólio.

☐ Não continuada.

**QUAL A
VIGÊNCIA?**

☐ 30 dias (pronta entrega).

☐ 180 dias.

☒ 12 meses.

☐ Indeterminado.

☐ Outro: nnn

☐ dias.

☒ meses.

☐ anos.

**PODERÁ HAVER
PRORROGAÇÃO?**

☒ Sim.

☐ Não.

☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.

**HÁ TRANSIÇÃO
COM CONTRATO
ANTERIOR?**

☐ Sim.

Contrato nº:

nnnn/aaaa.

Prazo final:

dd/mm/aaaa.

☒ Não.

**PADRÃO MÍNIMO
DE QUALIDADE**

**HÁ CRITÉRIOS DE
SUSTENTABILIDADE?**

Item	Descrição detalhada
1	ITEM 01 – LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO (SEAD): Locação de imóvel urbano, em condições adequadas de uso, destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD). O imóvel deverá dispor de espaço compatível com as atividades de armazenamento, organização e distribuição de materiais de consumo e bens permanentes, com estrutura que atenda aos requisitos de ventilação, segurança, acessibilidade e conservação patrimonial. A locação tem por finalidade garantir suporte físico às atividades logísticas da administração municipal, assegurando eficiência, controle e integridade dos materiais públicos.
☒ Sim.	Especificações: O imóvel a ser locado será destinado exclusivamente ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD), devendo atender a uma série de requisitos técnicos e operacionais que garantam a eficiência das atividades de armazenamento, organização e distribuição de materiais e bens permanentes pertencentes à Prefeitura Municipal de Breves/PA. Em primeiro lugar, é imprescindível que o imóvel esteja localizado na zona urbana do município, em ponto estratégico que facilite o acesso de veículos de carga e esteja próximo às principais vias de circulação, a fim de otimizar os processos logísticos e reduzir o tempo de deslocamento no transporte de insumos. A área interna do imóvel deverá ser compatível com o volume e a tipologia dos materiais a serem armazenados, permitindo sua adequada setorização, circulação e manuseio, além de possibilitar a separação física entre materiais de consumo, bens permanentes e equipamentos. A estrutura física deve estar em boas condições de uso, com cobertura sem infiltrações, piso resistente ao tráfego de cargas, paredes íntegros, pintura conservada e instalações elétricas e hidráulicas funcionais. A presença de um sistema de ventilação e iluminação adequados é essencial para garantir a preservação dos materiais, sendo preferível que o imóvel disponha também de iluminação natural, a fim de promover economia de energia e melhores condições de trabalho. Quanto à segurança, o imóvel deverá contar com portas e janelas reforçadas, com mecanismos de travamento seguro, bem como oferecer a possibilidade de instalação de sistemas de vigilância, caso necessário, visando a proteção do patrimônio público ali armazenado. Além disso, o acesso ao imóvel deve ser amplo e facilitado, com área de carga e descarga e espaço de manobra suficiente para caminhões e veículos de médio porte. Deve ainda contar com instalações sanitárias em funcionamento e ao menos um ambiente que possa servir como ponto de apoio administrativo para o controle da entrada e saída dos materiais. Por fim, é necessário que o imóvel possua ligações regulares com os serviços públicos essenciais, como energia elétrica,

abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos.

Essas especificações buscam assegurar que o espaço locado ofereça condições físicas e funcionais para o desempenho das atividades do almoxarifado com segurança, organização e eficiência, atendendo às exigências legais, operacionais e administrativas da gestão pública municipal.

☐ Não.

**HÁ NECESSIDADE
DE TREINAMENTO?**

☐ Sim.

☒ Não.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

☐ Consulta a fornecedores.

☐ Contratações similares.

☐ Internet.

☐ Audiência pública.

**ONDE FORAM
PESQUISADAS AS
POSSÍVEIS
SOLUÇÕES?**

☒ Outros.

Especificar: Foram consideradas contratações anteriores, realizado um levantamento dos imóveis disponíveis no município e conduzida uma criteriosa avaliação técnica dos espaços identificados. A análise teve como objetivo verificar a adequação estrutural, a localização, a infraestrutura e a compatibilidade dos imóveis com as necessidades operacionais da atividade a ser desenvolvida, de modo a subsidiar tecnicamente a escolha da alternativa mais adequada para locação.

A escolha pela locação de um imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD) representa, sob os aspectos técnico e econômico, a solução mais viável e eficiente para atender às atuais demandas logísticas e operacionais da Prefeitura Municipal de Breves/PA.

A locação de um imóvel previamente edificado, com as características físicas e funcionais exigidas, proporciona uma solução imediata, evitando prejuízos decorrentes da má conservação de materiais, perdas por extravio e atrasos nos fluxos de entrega de insumos essenciais ao funcionamento da administração.

**JUSTIFICATIVA
TÉCNICA E
ECONÔMICA PARA A
ESCOLHA DA
MELHOR SOLUÇÃO**

Além disso, a centralização das operações do almoxarifado em um único local facilita o controle patrimonial, aprimora a organização interna, agiliza os atendimentos e fortalece o sistema de gestão de estoques, conforme as exigências dos órgãos de controle interno e externo.

Sob a ótica econômica, a locação mostra-se mais vantajosa em comparação com a construção ou reforma de um espaço próprio, considerando o elevado custo de obras públicas, os prazos prolongados e as limitações orçamentárias vigentes. A contratação de imóvel já disponível no mercado permite o uso imediato do espaço, sem a necessidade de investimento inicial significativo em infraestrutura, possibilitando o atendimento da demanda com economicidade, legalidade e responsabilidade fiscal.

Dessa forma, a locação de imóvel representa a alternativa mais racional e adequada, considerando-se os critérios de eficiência operacional, economicidade, viabilidade técnica e

imediatismo na implementação, resultando em ganhos concretos para a administração pública e para a qualidade dos serviços prestados à população.

HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?

- ☐ Sim.
☒ Não.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

O QUE SERÁ CONTRATADO?

Locação de imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD), com o objetivo de atender às demandas da Prefeitura Municipal de Breves/PA.

QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?

- ☒ Não há.
☐ 90 dias.
☐ 12 meses.
☐ Outro: nnn ☐ dias.
☐ meses.
☐ 05 anos.

HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?

- ☐ Sim.
☒ Não.

HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?

- ☐ Sim.
☒ Não.

Descrever solução: (Contrato de manutenção).

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO

COMO SE OBTVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?

- ☒ Análise de contratações anteriores. ☐ Análise de contratações similares.

DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO

O quantitativo estimado para a locação do imóvel foi definido com base em contratações anteriores realizadas pela Prefeitura Municipal de Breves/PA, bem como em levantamento prévio efetuado pela equipe técnica de engenharia da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.

Inicialmente, foram analisados dados históricos de locações anteriores voltadas à mesma finalidade ou a finalidades semelhantes, como depósitos, almoxarifados setoriais e estruturas logísticas de apoio. Esses dados permitiram identificar os parâmetros médios de área útil necessária, tipologia dos espaços e características estruturais adequadas às atividades de armazenamento e distribuição de materiais e bens permanentes.

Complementarmente, a equipe técnica de engenharia realizou vistorias técnicas e estudos preliminares, considerando o volume atual de materiais manuseados, o fluxo operacional entre as secretarias, as exigências legais de acessibilidade e segurança, bem como a viabilidade de adaptação dos imóveis disponíveis no mercado local. Esse levantamento também levou em consideração a necessidade de espaços auxiliares, como área para carga e descarga, ponto de apoio administrativo e sanitários funcionais.

Além disso, os valores estimativos foram definidos com base em pesquisa de mercado atualizada, comparando os preços praticados na região para imóveis com características semelhantes, a fim de assegurar a compatibilidade com a realidade local e o cumprimento dos princípios da razoabilidade, economicidade e legalidade.

Assim, a combinação entre a experiência administrativa de contratações anteriores e o levantamento técnico especializado da engenharia resultou na definição de um quantitativo estimado fundamentado, preciso e compatível com as necessidades operacionais da administração pública, garantindo a efetividade da contratação e o uso responsável dos recursos públicos.

	Item	Descrição	Und	Qtd
ESPECIFICAÇÃO	1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD), com o objetivo de atender às demandas da Prefeitura Municipal de Breves/PA.	Mês	12

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

MEIOS USADOS NA PESQUISA	☐ Painel de preços.	☐ Contratações similares.
	☐ Simas.	☐ Fornecedores.
	☐ Internet.	☒ Outro. Especificar:

	Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
ESTIMATIVA DE PREÇO	1	Locação de imóvel destinado ao funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Administração (SEAD), com o objetivo de atender às demandas da Prefeitura Municipal de Breves/PA.	R\$ 3.000,00	12 Meses	R\$ 36.000,00

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☐ Sim.	
	☒ Não. Por quê?	☒ Objeto indivisível. ☐ Tecnicamente inviável. ☐ Aproveitamento da competitividade.
		☐ Perda de escala. ☐ Economicamente inviável. ☐ Outro.
		Especificar: (Indicar o motivo).

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	☐ Sim. Especificar: (Indicar o Processo e o número do contrato administrativo, especificando o seu objeto correlato/interdependente).
	☒ Não.

ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO

HÁ PREVISÃO
NO PLANO DE
CONTRATAÇÕES
ANUAL?

☐ Sim.

Especificar item do PCA:

☒ Não.

Providências: A demanda está ausente do plano de contratações anual, pois é oriunda de programa não previsto. Além disso o atual PCA da Prefeitura está em elaboração, motivo pelo qual outras contratações oriundas da adesão ao programa para exercícios subsequentes poderão ser incluídas no próximo plano de contratações anuais, se cabível, ocasião em que será informado ao setor responsável pelo plano de contratações anual.

RESULTADOS PRETENDIDOS

QUAIS OS
BENEFÍCIOS
PRETENDIDOS NA
CONTRATAÇÃO?

☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo

☐ Redução de Custos

☐ Aproveitamento de Recursos Humanos

☐ Redução dos Riscos do Trabalho

☐ Ganho de Eficiência

☒ Serviço/Bem de Consumo

☐ Realização de Política Pública

☐ Outro.

Especificar: (Indicar o benefício).

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

HÁ PROVIDÊNCIAS
PENDENTES PARA O
SUCESSO DA
CONTRATAÇÃO?

☐ Sim.

Especificar:

☐ Não.

IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

☐ Sim.

Especificar os impactos: (Detalhar).

Especificar as medidas de mitigação dos impactos: (Detalhar).

☒ Não.

HÁ PREVISÃO DE
IMPACTO AMBIENTAL
NA CONTRATAÇÃO?

CONCLUSÃO

A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE
TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?

☒ Sim.

☐ Não.

Breves/PA, 11 de julho de 2025.

Jessica Costa do Nascimento
JÉSSICA COSTA NASCIMENTO
Agente Responsável

DE ACORDO:

Joelice Carames de Melo
JOSELICE CARAMES DE MELO
Secretária de Municipal de Administração
Portaria nº 001/2025