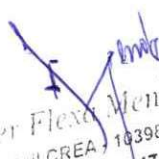




LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES


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

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

Amostra "A"



Amostra "B"

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



Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado

