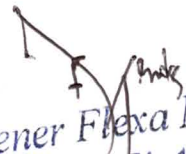


**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO
DE IMÓVEL DESTINADO AO INSTITUTO
NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS**


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

01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua Justo Chermont Nº 263 Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: José Arlindo Farias Balieiro

Endereço: Rua Duque de Caxias Nº 2245 bairro centro, cidade Breves , Estado do Pará.

CPF: 234.496.322-72

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 15 de janeiro 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 257,28 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 para instalações de órgão público, 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: 05/01/2021

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 MELHORAME NTO DO ESPACO	PREÇO HOMOGEN EIZAÇÃO
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 ARBITRO

$$V_{\max} = X + 30\% = 29,48$$

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

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

$$V_u = R\$ 15,88 / m^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 257,28 \times 15,88 = R\$ 4.085,61$$

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 = $257,28 \times 15,88 =$

R\$ 4.085,61

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 4.100,00(Quatro mil e cem reais)** considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

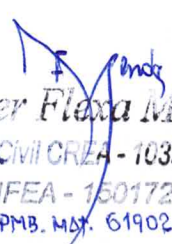
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 4.100,00

Quatro mil e cem reais.

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

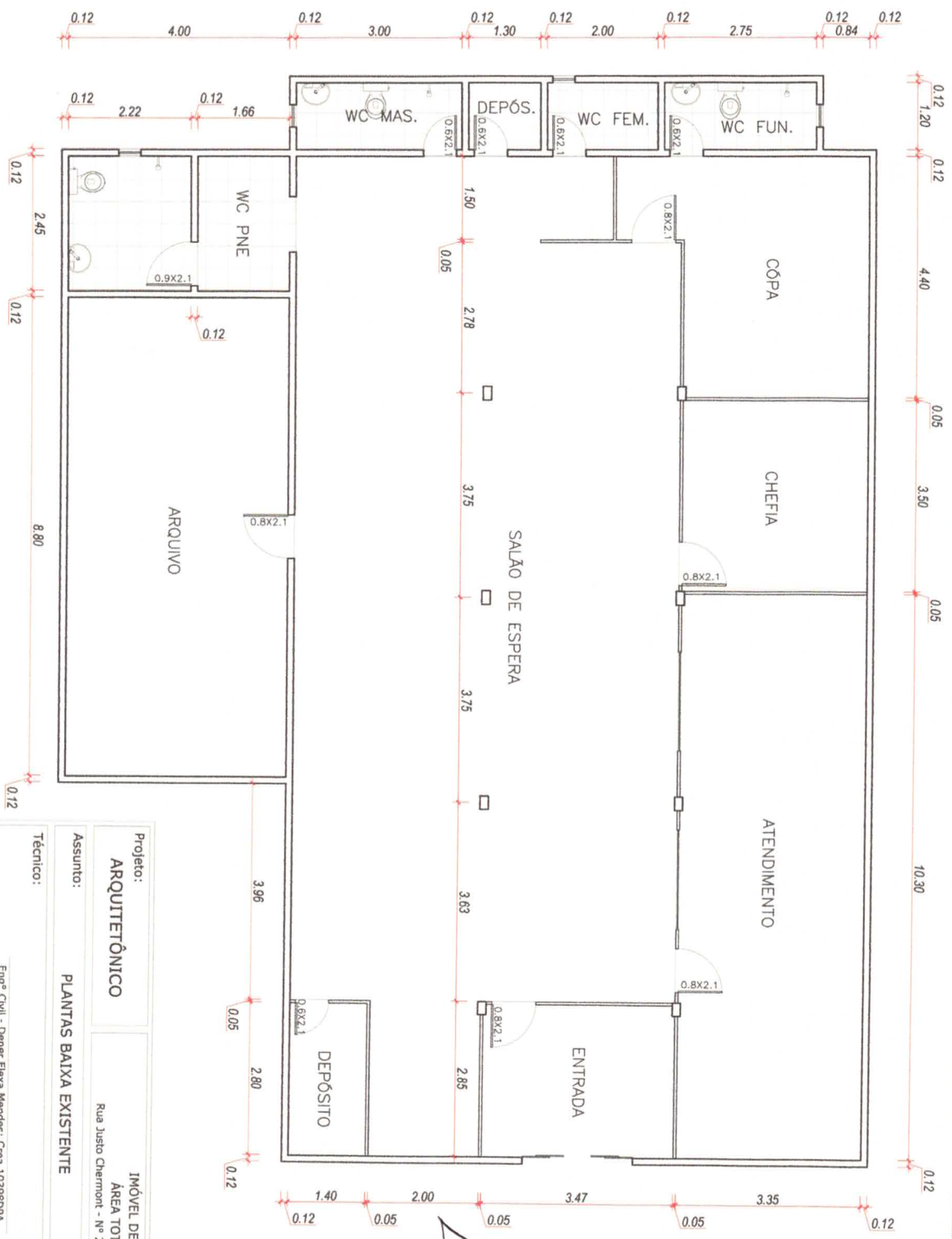
Breves-Pa 20 de janeiro de 2021.


Dener Flexa Mendes
Engº. Civil CREA - 10398D-PA
CONFEA - 150172473-8
PMB. MAT. 61902-7

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D

PLANTA BAIXA

esc 1:100



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

Projeto:		ARQUITETÔNICO	
Assunto:		PLANTAS BAIXA EXISTENTE	
Técnico:		Eng. Civil - Dener Flexa Mendes: Crea 10398DPA	
Proprietário:		José Artindo Baileiro	
Escala:		INDICADA	
Data:		JANEIRO / 2021	
BREVES - PA		BREVES - PA	
Prancha:		01 01	

IMÓVEL DESTINADO AO INSS
ÁREA TOTAL DE 257,28m²
Rua Justo Chermont - Nº 263 - Bairro Centro - Breves - PA