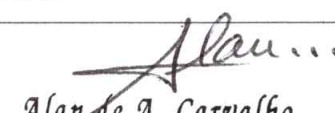


LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPA RESUMO

Endereço do imóvel Br 308, Vila Nova S/N		
Cidade BRAGANÇA	UF PA	
Objetivo da Avaliação DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL		
Latitude 1°3'51.20"S	Longitude 46°47'5.10"O	
Solicitante e/ou Interessado SEMED – SECRETARIA DE EDUCAÇÃO		
Proprietário XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Tipo de Imóvel COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) APROXIMADAMENTE 540 m² (ÁREA CONSTRUÍDA)	
Metodologia MÉTODO EVOLUTIVO	Especificação (fundamentação/precisão) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II / PRECISÃO III	
Pressupostos e Ressalvas PARA REALIZAÇÃO DO SERVIÇO FOI DISPONIBILIZADO PELA SOLICITANTE O PROJETO ARQUITETÔNICO / CROQUIS DA EDIFICAÇÃO. AS MEDIDAS E ÁREAS DO BEM AVALIANDO APROPRIADAS PARA ELABORAÇÃO DESTA PEÇA TÉCNICA FORAM RETIRADAS A PARTIR DA DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA PELA SOLICITANTE, AS QUAIS CONSIDERARAM-SE FIDEDIGNAS E VERDADEIRAS.		
Valor de Avaliação de locação do Imóvel R\$ 12.148,00 Valor mínimo admissível R\$ 12.148,00 (-12,43%) Valor máximo admissível R\$ 15.012,00 (+14,88%)		Anotações: com bases nos dados coletados e pesquisas, podemos estimar <u>o preço médio do m²</u> de terreno em Bragança-PA varia aproximadamente R\$ <u>315,00/m² a R\$ 869,00/m² (área urbana)</u> , conforme localização e infraestrutura (Preço de venda). Valor de locação de galpão de 450 m² a 540 m² por R\$ 12.148,00/mês. Isso representa um valor <u>aproximado de R\$ 22,49/m² por mês.</u>

Nome do Responsável Técnico ALAN DE ARAUJO CARVALHO	
Nº CREA 17.480 D/PA	
 Alan de A. Carvalho ENGENHEIRO CIVIL ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO CREA 17.480 D/PA Assinatura do Responsável Técnico	

BRAGANÇA-PA, 03 de setembro de 2025

1. IMÓVEL

O avaliando consiste em um galpão, situado no município de Bragança/PA, e atualmente está em fase de conclusão de obra, localizado na Br 308, Vila Nova, SN, Bragança/PA. Como parâmetro, área construída de aproximadamente 540 m², presente no arquivo "planta baixa – SEMAE" disponibilizado pela **SEMED** foi considerado para execução desta Peça Técnica.

Latitude: 1°3'51.20"S e Longitude: 46°47'5.10"O

IMAGEM DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



2. METODOLOGIA

Tendo em vista as características físicas e usuais do imóvel avaliando e em razão da dificuldade de obter elementos amostrais compatíveis para o atendimento mínimo de fundamentação e precisão à determinação do valor de mercado, optou-se então por utilizar o método evolutivo com a quantificação de custo a partir do custo unitário, metodologia presente na NBR 14653 partes 1 e 2.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO/GALPÃO

Para definição do valor do terreno foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados utilizando a regressão linear conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para a **determinação do valor locativo do galpão**, foi adotado o método comparativo direto de dados do mercado, conforme recomendado pelas referidas normas técnicas, o qual consiste na comparação do bem avaliando com outros bens similares, cujos valores locativos tenham sido extraídos do mercado.

R\$ / M ²		ÁREA	R\$ TOTAL	DESVIO (%)
MÍNIMO	22,49	540	12.148,00	12,34
MÉDIO	26,50		14.310,00	
MÁXIMO	27,80		15.012,00	14,52

O valor de avaliação atribuído para LOCAÇÃO DO GALPÃO é de **R\$ 12.148,00 (Doze mil e cento e quarenta e oito reais)**.

Conclui-se então, com base nos dados coletados e nas premissas presentes na NBR 14.653 partes 1 e 2, que o valor de avaliação de locação do galpão é **R\$ 12.148,00 (Doze mil e cento e quarenta e oito reais)**.

O imóvel localizado na BR 308, bairro Vila nova , S/N , na cidade de Bragança-PA, objeto deste laudo, é um terreno urbano edificado com um galpão medindo 15 m x 36 m , de bom padrão construtivo. Presentemente sem ocupação.

Bragança/PA, 04/09/2025

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1, Vista – Frontal. Galpão com pintura acrílica (duas demãos), porta metálica , cobertura metálica . Pilares, terças e vigas pré-moldadas. Frente 15 m , pé direito +- 7 m . Piso em korodur.

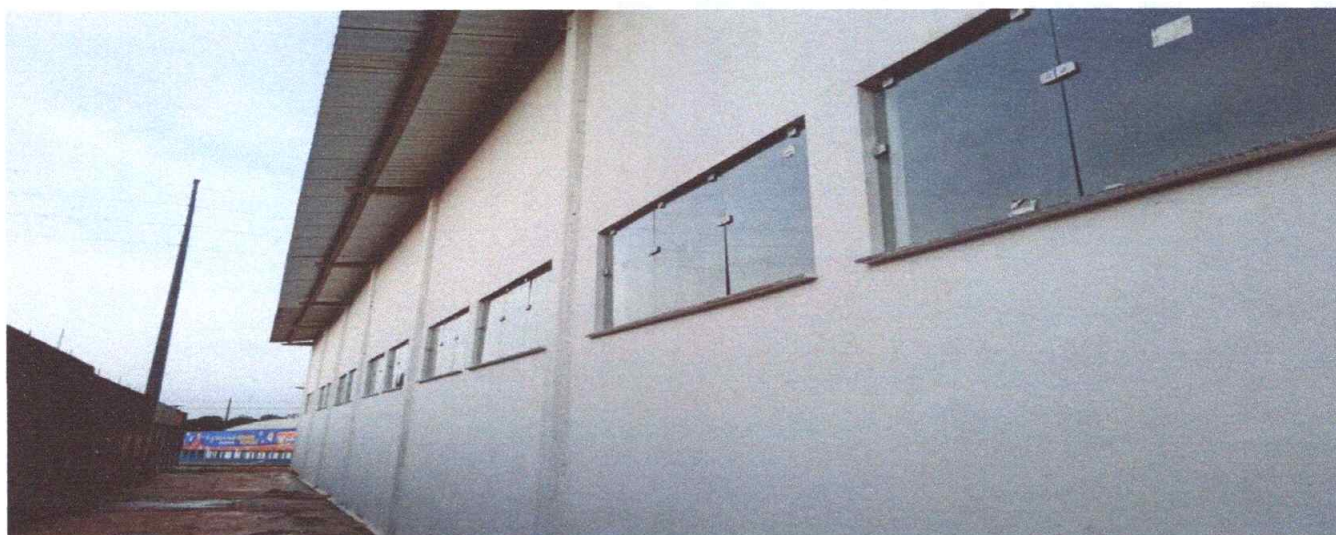


Figura 2, Vista lateral direita. Janelas de vidro incolor 8 mm. Pintura acrílica (duas demãos).



Figura 3, Cobertura – telhas metálicas aluzinco , terças e vigas pré-moldadas, consolos pré-moldados.

Observação : área interna – 4 salas, 1 cozinha, 2 lavabos. Estrutura pré-moldadas (pilares , vigas) , cobertura em estrutura metálica com contraventamento, janelas de vidro incolor 8 mm, Piso Korodur

X