



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO A SECRETARIA
MUNICIPAL DE SAÚDE


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



01- IMÓVEL

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Rua Justo Chermont Nº 142 Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: Sandro Serra Melo

Endereço: Avenida Presidente Getúlio Vargas nº 2337, bairro centro, cidade Breves, Estado do Pará.

CPF: 658.290.002-10

04- LOCATÁRIO (A)

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES, através da Secretaria Municipal de Saúde.

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 30 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 84,00 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 bom 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: Abril 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: 109,50m², sendo 7,30m de frente por 15,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 3.500,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 31,96

Endereço: Rua Wilson Frazão 619, Centro

Cidade: BREVES- Pa

Contato: Sr(a) Viana

Fone (091) 99190 5116



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 102,48m², sendo 8,40m de frente por 12,20m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 1.400,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 13,66

Endereço: Rua Justo Chermont s/n, Centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato/Informante: Sr(a) Anderley

Fone: (091) 99139-3060

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 93,12m², sendo 9,60m de frente por 9,70m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 2.000,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 21,48

Endereço: Rua Wilson Frazão s/n, Centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato: Sr(a) Keyte

Fone: (091) 99377-8335

ANEXO 02 – MEMÓRIAL DE CÁLCULO

1- CALCULO 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	31,96	1,00	1,00	1,00	31,96
B	13,66	1,00	1,00	1,00	13,66
C	21,48	1,00	1,00	1,00	21,48

$$X = (31,96 + 13,66 + 21,48) / 3$$

$$X = 22,36$$

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

1.3 CAMPO DE ARBITRO

$$V_{\text{máx}} = X + 10\% = 24,60$$

$$V_{\text{min}} = X - 10\% = 20,12$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 24,60 / \text{m}^2$$

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 84,00 \times 24,60 = \text{R\$ } 2.066,40$$

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 = $84,00 \times 24,60 =$

R\$ 2.066,40

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 2.050,00 (Dois mil e cinquenta reais)** considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 2.050,00

Dois mil e cinquenta reais

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

Breves-Pa, 05 de abril 2023.


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

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D

Amostra "A"



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

Amostra "B"

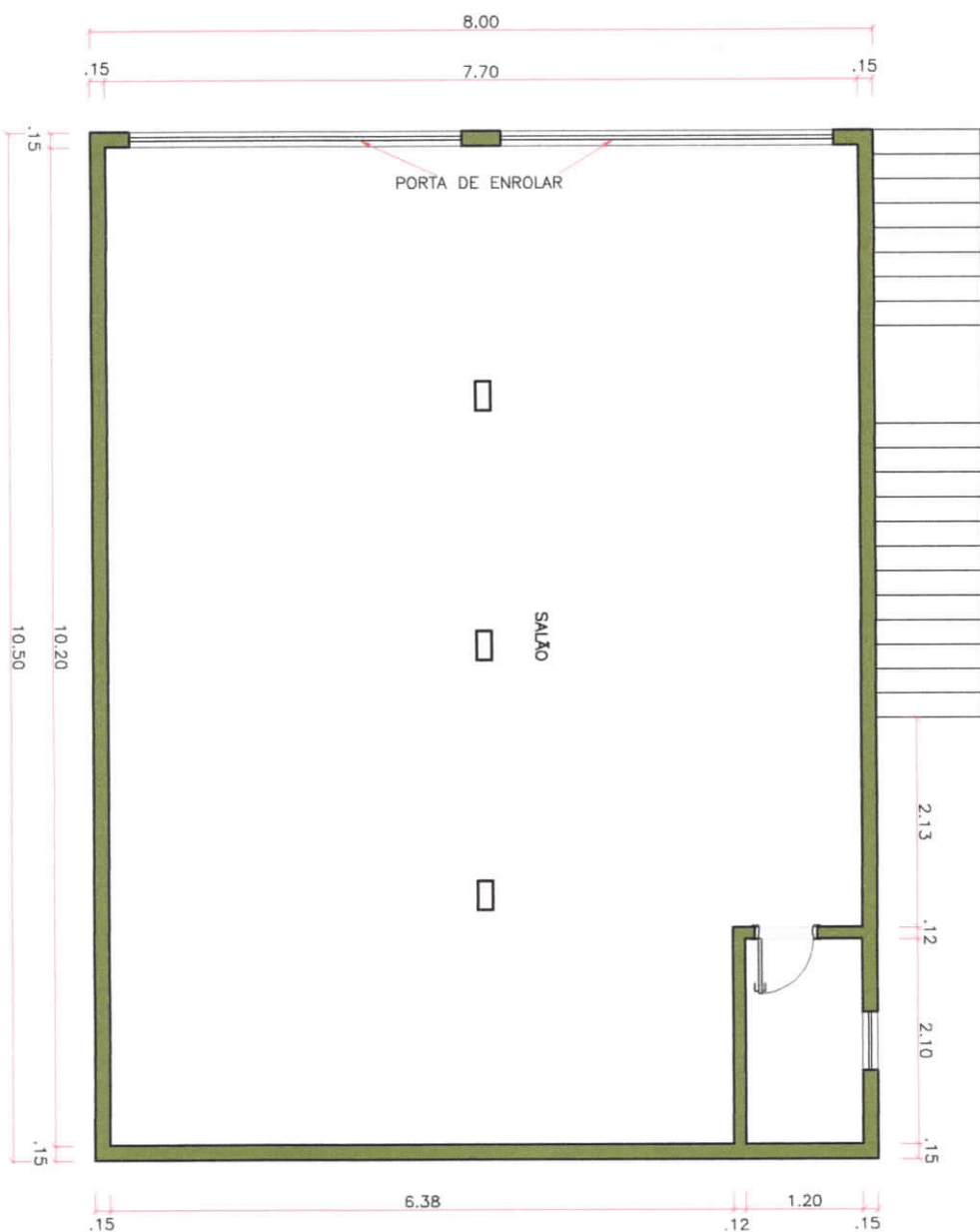


Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado





Planta Baixa

ESCALA 1:75

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

Projeto:		IMÓVEL DESTINADO PARA FUNC. DO ALMOXARIFADO DA SEMSA	
ARQUITETÔNICO		ÁREA TOTAL DE 84m²	
ASSUNTO:		TRAV. JUSTO CHERMONT, Nº 142 - BAIRRO CENTRO - BREVES PA	
RESP. TÉCNICO:		DESENHO CAD: JETER MORAES	
PROPRIETÁRIO (A):		PRANCHA:	
ENG. CIVIL - DENER FLEXA MENDES		01	
CREA-10398D-PA - CONFEA - 150172473-8		01	
ESCALA:		BREVEES - PA	
INDICADA		JAN / 2021	
DATA:		BREVEES - PA	
SANDRO SERRA MELO		BREVEES - PA	