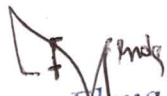


LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A BIBLIOTECA MUNICIPAL


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

01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua Duque de Caxias s/n Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: Natanael Amaral dos Reis

Endereço: Rua Wilson Frazão nº 37 , Centro , Breves /PA CEP- 68800-000

CPF 424.225.742 -20

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 12 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 213,73 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 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: 05/01/2021

As fontes da pesquisa abaixo foram consideradas na definição do valor do bem objeto dessa demanda.

PESQUISA DE PREÇOSAmostra 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:** Janaina Galvão**Fone:** (091) 3783-2017**Amostra C****PRÉDIO COMERCIAL****Situação:** OCUPADO**Dimensões:** 210,00m², sendo 14,00m de frente por 15,00 m de fundo**Valor do Aluguel:** R\$ 3.000,00**Valor do m² em relação à diária:** R\$ 14,29**Endereço:** Alameda Abimael Albuquerque s/n, centro**Cidade:** BREVES-Pa**Contato:** Rosenaldo Silva**Fone:** (091) 99240-2066

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	26,92	1,00	1,00	1,00	26,92
B	24,24	1,00	1,00	1,00	24,24
C	14,29	1,00	1,00	1,00	14,29

$$X = (26,92 + 24,24 + 14,29) / 3$$

$$X = 21,82$$

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

1.3 CAMPO DE ARBITRO

$$V_{\max} = X + 35\% = 29,46$$

$$V_{\min} = X - 35\% = 14,18$$

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

$$V_u = R\$ 14,18 / m^2$$

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 213,73 \times 14,18 = R\$: 3.030,69$$

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 = $213,73 \times 14,18 =$

R\$ 3.030,69

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

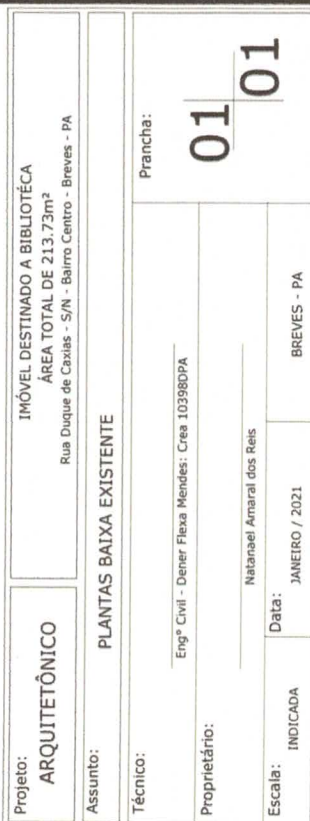
Três mil reais.

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

Breves-Pa 22 de janeiro de 2021.

Dener Flexa Mendes
Eng. CIVIL CREA - 10398-D-PA
CONFEA - 150172473-8
PMO. MAT. 61902.77

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D



esc 1:100

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