



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA
LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO A SECRETARIA
MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
- SEAD


Dener Flexa Mendes
Engº. Civil CREA - 10398D-PA
CONFEA - 150172473-98



01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL E RESIDENCIAL, localizado na Rua PAES DE CARVALHO Nº 2062, Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BREVES

03- LOCADOR (A)

Nome: MARCO ANTONIO CARVALHO CHAVES

Endereço: Rua PAES DE CARVALHO Nº 2062 ALTOS, Bairro Centro, cidade Breves, Estado Pará.

CPF: 429.864.782-04

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- OBSERVAÇÕES 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 02 de fevereiro de 2026;
- 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 que será utilizada de 56,75 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 com térreo e pavimento superior, 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 ponto 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.

09- NÍVEL DE RIGOR

EXPEDITO



ANEXO 01 –LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

Data base: FEVEREIRO 2026

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: 65,00m², sendo 5,00m de frente por 13,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 2.500,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 38,46

Endereço: Rua Paes de Carvalho, centro

Cidade: BREVES- Pa

Contato: BUARQUE

Fone (091) 99221-8814



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 40,00m², sendo 5.00m de frente por 8,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 2.500,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 62,50

Endereço: Avenida Rio Branco n° 310, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato/Informante: Rocha

Fone: (027) 99991-6012

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 90,00m², sendo 6,00m de frente por 15,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 4.000,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 44,44

Endereço: Avenida Rio Branco, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato/informante: DAIVYD

Fone: (091) 98550-6043



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 ESPAÇO | PREÇO HOMOGENEIZAÇÃO |
|--------|--------------|-----------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| A | 38,46 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 38,46 |
| B | 62,50 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 62,50 |
| C | 44,44 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 44,44 |

$$X = (38,46 + 62,50 + 44,44) / 3$$

$$X = 48,47$$

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

1.3 CAMPO DE ARBITRO

$$V_{\max} = X + 10\% = 53,32$$

$$V_{\min} = X - 10\% = 43,62$$

Eliminando-se todos os valores que estiverem fora do campo, considerando um fator de localização do espaço avaliado, a regular conservação e o imóvel apresentar diversas salas encontramos:

$$V_u = R\$ 43,62/m^2$$

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 56,75 \times 43,62 = R\$ 2.475,44$$



10-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 = $56,75 \times 43,62 =$

R\$ 2.475,44

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 2.500,00(DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)** considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 2.500,00

DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS.

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

Breves-Pa 09 de fevereiro de 2026.


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

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D

Amostra "A"



Amostra "B"



Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado

