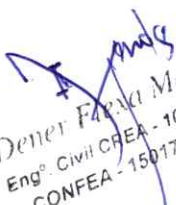




LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO
DE IMÓVEL DESTINADO A DIRETORIA
DE ENSINO – DEN, NÚCLEO DE
EDUCAÇÃO INFANTIL, AVANÇA IDEB
BREVES, COORDENAÇÃO DO TEMPO
INTEGRAL E NÚCLEO DOS ANOS
INICIAIS.


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



01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Avenida Rio Branco Nº 216, 4º PISO,
Bairro Centro, cidade de Breves, Estado Pará.

02- SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

03- LOCADOR (A)

Nome: Maila Mendes da Silva Sarraf

Endereço: Estrada Breves- Arapijó – Condomínio Greenville Marajó I, - Bairro
Aeroporto, cidade Breves, Estado Pará.

CPF: 794.841.902-00

04- LOCATÁRIO (A)

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

Endereço: Avenida Rio Branco nº 245, centro, cep 68800-000 Breves-Pa CNPJ:
06.086.911/0001-60.

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 01 de outubro de 2025;
- 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 95,08 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. Centrais de ar já instaladas.

08- CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O segmento em análise, valor de mercado de espaço para ponto comercial para funcionamento 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: OUTUBRO de 2025.

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: 72,00m², sendo 6,00m de frente por 12,00m de fundo.

Valor do Aluguel: R\$ 3.500,00

Valor do m²: R\$ 48,61

Endereço: Avenida Rio Branco, Centro

Cidade: BREVES- Pa

Contato: Max Carvalho (Gerente)

Fone (091) 99336-6049



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 153,00m², sendo 8,50m de largura por 18.00m de comprimento

Valor do Aluguel: R\$ 7.000,00

Valor do m²: R\$ 45,75

Endereço: Avenida Rio Branco, centro

Cidade: Breves-Pa

Contato/Informante: Aline (gerente)

Fone: (091) 99259-4200

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 90,00m², sendo 6,00m de largura por 15,00m de comprimento

Valor do Aluguel: R\$ 4.000,00

Valor do m²: R\$ 44,44

Endereço: Avenida Rio Branco, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato: Daivyd (gerente)

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	48,61	1,00	1,00	1,00	48,61
B	45,75	1,00	1,00	1,00	45,75
C	44,44	1,00	1,00	1,00	44,44

$$X = (48,61 + 45,75 + 44,44) / 3$$

$$X = 46,26$$

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

1.3 CAMPO DE ARBITRO

$$V_{\text{máx}} = X + 10\% = 50,89$$

$$V_{\text{min}} = X - 10\% = 41,63$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 41,63 / \text{m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

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

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 95,08 \times 41,63 = \text{R\$ } 3.958,18$$



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 = $95,08 \times 41,63 =$

R\$ 3.958,18

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da LOCAÇÃO DO IMÓVEL acima caracterizado importa no total de **R\$ 4.000,00**(Quatro mil reais) considerando um arredondamento, segundo permite a norma NBR-502/89.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

Valor = R\$ 4.000,00

Quatro mil reais.

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

Breves-Pa 02 de outubro de 2025.


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

Dener Flexa Mendes
Engenheiro Civil
CREA/PA 10398-D