
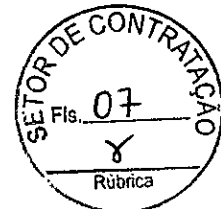




LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE PRÉDIO DESTINADO A BIBLIOTECA MUNICIPAL


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



01- IMÓVEL

IMÓVEL COMERCIAL, localizado na Rua Duque de Caxias 1841, 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 11 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 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: 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: 153,00m², sendo 8,50m de frente por 18,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 7.000,00

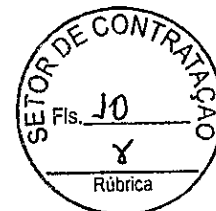
Valor do m² em relação à diária: R\$ 45,75

Endereço: Avenida Rio Branco, centro

Cidade: BREVES- Pa

Contato: ALINE

Fone (091) 99259-4200



Amostra B

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 140,00m², sendo 7.00m de frente por 20,00m de fundo

Valor do Aluguel: R\$ 3.000,00

Valor do m² em relação à diária: R\$ 21,43

Endereço: Rua Justo Chermont, centro

Cidade: BREVES-Pa

Contato: ARY

Fone: (091)99192-5100

Amostra C

PRÉDIO COMERCIAL

Situação: OCUPADO

Dimensões: 90,00m², sendo 6,00m de frente por 15,00 m 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: 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 MELHORAME NTO DO ESPACO	PREÇO HOMOGEN EIZAÇÃO
A	45,75	1,00	1,00	1,00	45,75
B	21,43	1,00	1,00	1,00	21,43
C	44,44	1,00	1,00	1,00	44,44

$$X = (45,75 + 21,43 + 44,44) / 3$$

$$X = 37,21$$

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

1.3 CAMPO DE ARBÍTRIO

$$V_{\text{máx}} = X + 50\% = 55,82$$

$$V_{\text{min}} = X - 50\% = 18,61$$

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

$$V_u = \text{R\$ } 18,61 / \text{m}^2$$

1.4 VALOR DO ESPAÇO POR DIÁRIA

$V_L = A_t \times V_u$, onde A_t : Área total do espaço, V_u : Valor do metro quadrado

$$\text{VALOR DO ESPAÇO POR MÊS} = 213,73 \times 18,61 = \text{R\$ } : 3.977,52$$



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 = $213,73 \times 18,61 =$

R\$ 3.977,52

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

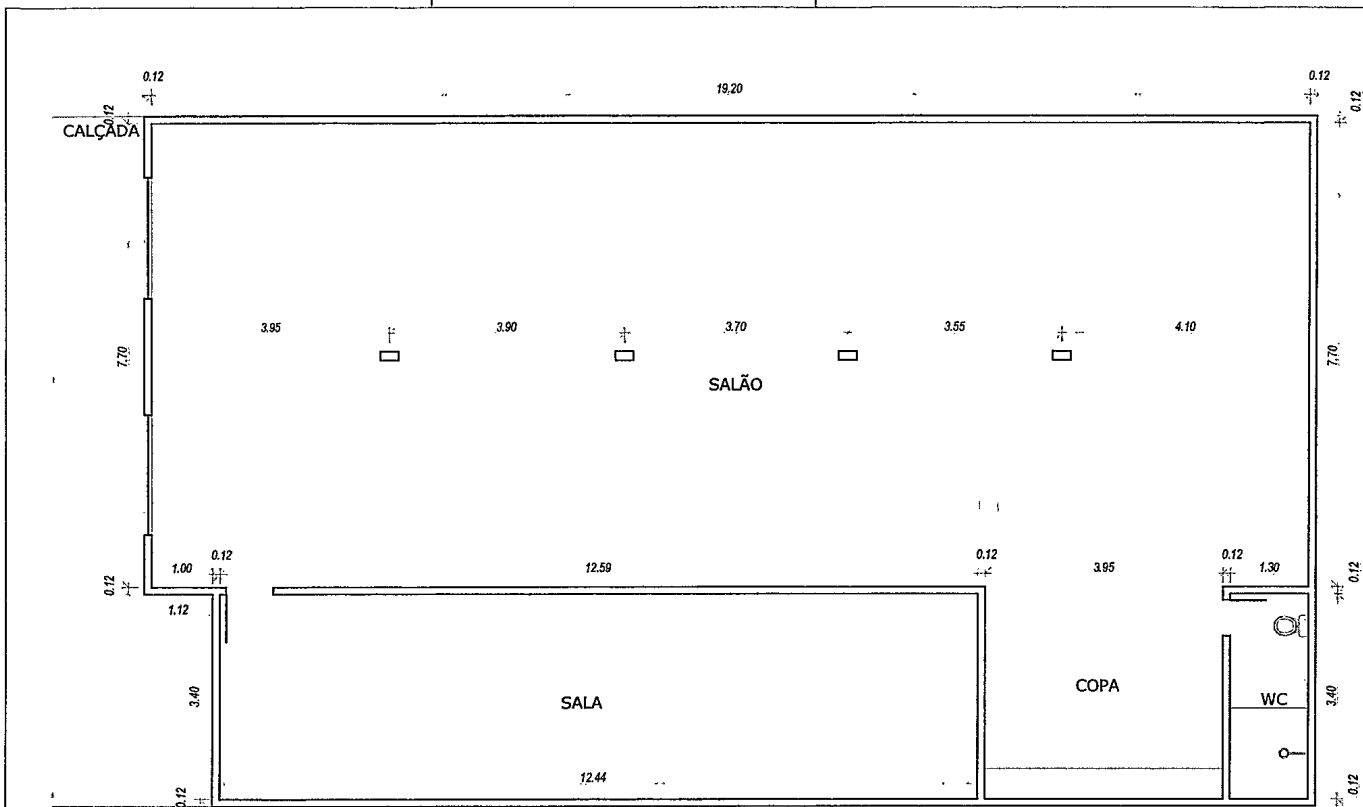
QUATRO MIL REAIS.

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

Breves-Pa 27 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



PLANTA BAIXA

Dener Flávia Mendes
 Eng.º Civil CREA - 0398D-PA
 CONFEA - 150112473-98



Projeto: ARQUITETÔNICO		LEVANTAMENTO DE UM PRÉDIO TORRETELHA DESTINADO A PREFEITURA MUNICIPAL DE BRÉVES	
Assunto: PLANTA BAIXA		ÁREA TOTAL: 23,37m²	
Autor do Projeto:		Local: Rua Duque de Caxias - nº 1841 - Centro - Bréves - PA.	
Escala: INDICADA		Data: dezembro / 2023	
Folha: 01		Bréves - PA	

Amostra "A"



Amostra "B"

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



Amostra "C"



Fachada principal do prédio avaliado

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

