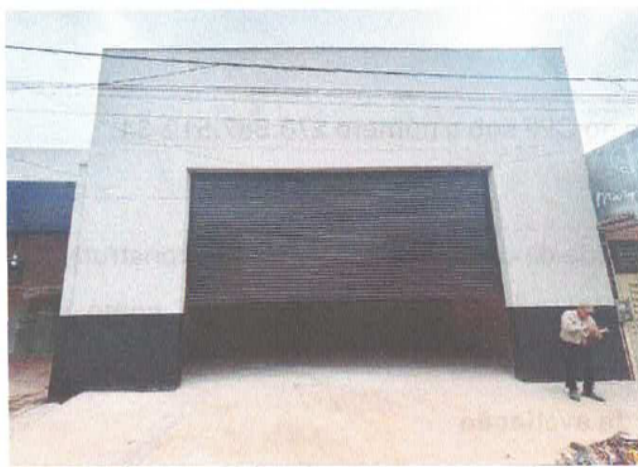


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



RESUMO:

Objeto: Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação.

Data base: 18 de dezembro de 2025.

Valor venal de mercado estimado: R\$ 6.670,00

TOMÉ-AÇU / PA
DEZEMBRO / 2025

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Requerente

Secretaria Municipal de Educação (SEMED), com sede à Avenida Dionísio Bentes, Nº 151, aos autos do “Banco do Brasil”, Bairro Centro, Distrito Quatro Bocas, Tomé – Açu/PA.

1.2. Proprietário

Vanderlea Dordenoni, inscrita no CPF sob o número 270.587.512-34.

1.3. Objetivo

O presente laudo tem a finalidade de descrever as condições construtivas, funcionais, e acabamentos gerais do imóvel, para locação, bem como sua avaliação justa e de acordo com a realidade local.

1.4. Metodologia e critérios de avaliação

A Visita Técnica foi efetuada no dia 09 de dezembro de 2025, com início às 9h:00, incluindo coleta de dados realizada por inspeção visual pelo Responsável Técnico, além das devidas medições e registro fotográfico. A técnica utilizada adequa-se ao serviço, dadas as condições e necessidades.

Para a vistoria, considera-se as condições construtivas, acabamentos, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de portas, esquadrias, louças sanitárias, lâmpadas e interruptores, parede, piso, cobertura e localização. Além disso, adotou-se o método de inspeção visual com a devida assistência do registro fotográfico, com o intuito de constatar aptidão ou inaptidão do imóvel.

Para a estimativa do valor locativo foi utilizado o método dos Custos Básicos de Construção (CUB) desonerado de novembro de 2025. Este método consiste em multiplicar a área construída do terreno 382,58 m², pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA de R\$ 1.230,76 (GI).

2. DADOS DO IMÓVEL

Tabela 1 – Dados do bem avaliando.

Topografia: Plana	Área construída: 382,58 m ²		
Testada: 10,64 m	Disponibilidade de utilidade pública: Infraestrutura básica disponível.		
Tipo de propriedade:	Imóvel comercial		
Número de Prédios:	1		
Estado de Conservação:	Bom		
Área que será utilizada para o cálculo:	Tipo	Área em m²	Fonte da área
	Construída	382,58 m ²	Croqui feito <i>in loco</i>

Fonte – Autor, 2025.

Tabela 2 – Ambientes.

Descrição	Quantidade
Galpão	01

Fonte – Autor, 2025.

2.1. Características construtivas e de acabamento

As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos estão descritas na Tabela 3.

Tabela 3 – Características construtivas do imóvel.

Paredes:	A edificação foi construída em alvenaria de blocos cerâmicos, com camada de reboco e acabamento em pintura.
Pisos:	O piso interno e da calçada são em concreto desempenado, e apresentam bom estado de conservação.

Forro:	O galpão não possui forro, estando com estrutura aparente da cobertura.
Cobertura:	A cobertura do galpão possui caída pluvial em uma água, com trama em estrutura metálica composta por terças, vigas, e telha tipo trapezoidal em cor natural.
Esquadrias:	- O galpão possui três portas, sendo a de acesso principal da fachada do galpão do tipo de rolar, metálica, pintada na cor preta, a do fundo também metálica, do tipo de abrir, pintada na cor preta, e a porta lateral em madeira, do tipo de abrir. Todas em ótimo estado de conservação e funcionando corretamente. - Ele possui também na parte do fundo dois balancins em vidro, do tipo de correr, duas folhas.
Instalações hidrosanitárias:	Não há equipamentos hidrosanitários no galpão.
Instalações elétricas:	- As lâmpadas existentes são em LED tipo globo, todas funcionam corretamente.

Fonte - Autor, 2025.

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel, faz-se necessária a consulta ao ANEXO I.

2.2. Localização e vizinhança

O posicionamento do imóvel no contexto dá-se no Logradouro frontal: Avenida Cametá, Distrito Quatro Bocas, Município de Tomé-Açu/PA. A região é ocupada predominantemente por construções comerciais, com padrão de acabamento normal da região. Referência geográfica (Google Earth): Latitude em 2°24'57.56"S, longitude em 48°14'36.56"O

2.3. Melhoramentos públicos

O local onde está situado o imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Iluminação pública;

- Coleta de lixo;
- Calçada;
- Rede de água potável.

2.4. Outras considerações

Não foram disponibilizados outros documentos do imóvel.

3. CONCLUSÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA ALUGUEL

Após a inspeção visual e análises feitas neste Parecer Técnico, verificou-se que o prédio apresenta boas condições de infraestrutura para o funcionamento das atividades exercidas pela Secretaria Municipal de Educação (SEMED).

Ademais, para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, utilizou-se como parte do processo de formação de valor o método descrito no item 1.4, e fez-se uso da fórmula descrita abaixo:

$$\text{Valor de aluguel} = (Ac \times CUB) \times 1,10 \times 0,01$$

Onde:

- Ac = Área construída.
- CUB = Custo Unitário Básico de Construção.
- 1,10 = Índice médio estimado para inclusão de despesas indiretas e equipamentos especiais que não estão inclusos no cálculo do CUB.
- 0,01 = Taxa de 1% em cima do valor venal da benfeitoria.

$$\text{Valor de aluguel} = (382,58 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.230,76) \times 1,10 \times 0,01$$

Valor de aluguel = R\$ 5.179,50 (Cinco mil, cento e setenta e nove reais e cinquenta centavos)

Por se tratar de um imóvel localizado em uma Avenida principal do Centro do Distrito Quatro Bocas, aplicou-se o fator de transposição de local de 1,30 sobre o valor de aluguel estimado equivalente a R\$ 5.179,50. **Logo, fazendo-se o produto entre estes valores, chegou-se ao valor estimado igual a R\$ 6.733,35.**

Por conseguinte, de acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019, o resultado da avaliação pode ser arredondado desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, sendo assim, o valor de aluguel mensal para esta avaliação é equivalente a **R\$ 6.670,00 (Seis mil e seiscentos e setenta reais).**

4. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

Este trabalho foi elaborado em observância aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5. TERMO DE ENCERRAMENTO

O Responsável Técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de 06 (seis) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Tomé-Açu, 18 de dezembro de 2025

JULIANA DE SOUZA
COSTA:0383954223
5

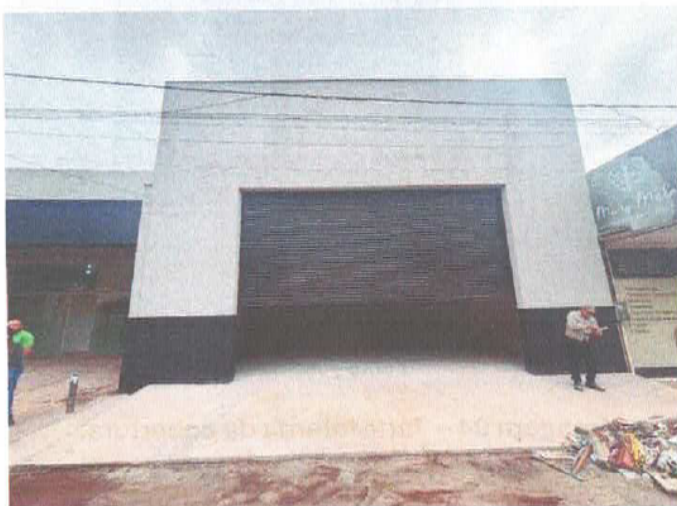
Assinado de forma digital
por JULIANA DE SOUZA
COSTA:03839542235

JULIANA DE SOUZA COSTA
Engenheira Civil

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 01 – Fachada.



Fonte – Autor, 2025.

Imagem 02 – Área interna do galpão com vista para a porta de entrada.



Fonte – Autor, 2025.

Imagem 03 – Área interna do galpão com vista para a parte posterior.



Fonte – Autor, 2025.

Imagem 04 – Parte interna da cobertura.



Fonte – Autor, 2025.