

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**



**OBJETO:** Locação de Edificação Residencial para uso de Órgão Público.  
**ENDEREÇO:** Vila Nova - Zona Rural do Município de Tomé – Açú / PA.

### **RESUMO**

**Área construída a ser utilizada:** 137,04 m<sup>2</sup>

**Data base:** 09/02/2026

**Valor comercial de aluguel mensal:** R\$ = R\$ 2.725,06

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **1.1.Requerente**

Secretaria Municipal de Educação (SEMED), com sede à Avenida Saburo Chiba, aos altos do Banco do Brasil, Quatro-Bocas, Tomé-Açu/PA.

### **1.2.Proprietário**

MATOSO ENGENHARIA E SERVIÇOS EIRELI, inscrito no CNPJ sob o número 28.215.125/0001-58.

### **1.3.Objetivo**

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

### **1.4.Atividades Básicas**

A Visita Técnica foi efetuada no dia de 04 de fevereiro de 2026, tendo início às 14h:00, com coleta de dados realizada através de 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, considerou-se as condições construtivas, acabamentos, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de esquadrias, louças sanitárias, lâmpadas e interruptores, parede, piso, cobertura etc.

### **1.5.Metodologia e critérios de avaliação**

Para o objetivo em pauta, adotou-se o método de Inspeção Visual com a devida assistência dos Registros Fotográficos, com o intuito de constatar aptidão ou inaptidão do imóvel para fins de locação. Para a estimativa do valor locativo foi usado o método de Custos Básicos de Construção (CUB) desonerado de janeiro de 2026.

## 2. DADOS DO IMÓVEL

**Tabela 1 – Dados da propriedade.**

<b>Topografia:</b> Plana.	<b>Área construída a ser utilizada:</b> 137,04 m <sup>2</sup>		
<b>Testada:</b> 5,00 m	<b>Disponibilidade de utilidade pública:</b> Infraestrutura básica disponível.		
<b>Tipo de propriedade:</b>	Imóvel residencial		
<b>Número de Prédios:</b>	1		
<b>Estado de Conservação:</b>	Bom		
<b>Área que será utilizada para o cálculo:</b>	<b>Tipo</b>	<b>Área em m<sup>2</sup></b>	<b>Fonte da área</b>
	Construída	137,04 m <sup>2</sup>	Levantamento <i>in loco</i> .

Fonte – Autor, 2026.

**Tabela 2 – Dados do Imóvel.**

<b>Descrição</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Kit Net 01	34,26 m <sup>2</sup>	681,26
Kit Net 02	34,26 m <sup>2</sup>	681,26
Kit Net 03	34,26 m <sup>2</sup>	681,26
Kit Net 04	34,26 m <sup>2</sup>	681,26
<b>TOTAL =</b>	<b>137,04 m<sup>2</sup></b>	<b>2.725,06</b>

Fonte – Autor, 2026.

**Tabela 3 – Ambientes.**

<b>Descrição</b>	<b>Quantidade</b>
Sala	01
Cozinha	01
Banheiro	01

Fonte – Autor, 2026.

## 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 4.

**Tabela 4** – Características construtivas do imóvel.

<b>Paredes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocados, emassados e revestidos com tinta acrílica.</li> <li>- As paredes do banheiro possuem revestimento cerâmico até altura do forro. O revestimento do banheiro não apresenta manchas ou qualquer avaria.</li> </ul>
<b>Pintura</b>	<p><b>Interna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A parte interna da residência possui pintura com cores claras como predominantes, apresentando boas condições.</li> </ul> <p><b>Externa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- As paredes externas fachada e laterais da residência estão revestidas com pintura na cor cinza escuro.</li> </ul>
<b>Piso:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- O piso de todos os ambientes, são em lajota cerâmica em tons claros. De modo geral o piso encontra-se em bom estado de conservação, sem precisão de reparos.</li> </ul>
<b>Forro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forro em PVC na cor branco.</li> </ul>
<b>Cobertura:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Não foi possível inspecionar a cobertura de modo geral. Mas, superficialmente apresenta-se em bom estado de conservação.</li> </ul>
<b>Esquadrias:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portas e janelas de abrir em alumínio.</li> <li>Todas as janelas e portas estão funcionando corretamente.</li> </ul>
	<p><b>Banheiro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um vaso sanitário com caixa acoplada em louça na cor branco. Estes estão funcionando corretamente, e não apresentam vazamentos.</li> </ul>

<p><b>Instalações hidrossanitárias:</b></p>	<p>- Um lavatório em coluna na cor branco, com torneira em PVC de mesa, funcionando corretamente.</p> <p>- Chuveiro em PVC com registro acoplado em bom funcionamento.</p> <p><b>Cozinha:</b></p> <p>- Uma bancada em mármore sintético com uma cuba, uma torneira cromada de parede.</p> <p>- O sifão em PVC rígido.</p> <p><b>OBS:</b></p> <p>- Não foi possível identificar reservatório de água.</p> <p>- Não foi possível inspecionar a fossa séptica.</p>
<p><b>Instalações elétricas</b></p>	<p>- A residência possui tomadas e interruptores de embutir, luminárias do tipo plafon.</p> <p><b>Observação:</b></p> <p>- Todas as lâmpadas foram testadas, e todas estavam funcionando.</p> <p>- Não foi possível realizar teste para constatar se todas as tomadas possuem corrente elétrica e estão funcionando.</p>

Fonte – Autor, 2026.

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

## 2.2. Localização e vizinhança

O imóvel no contexto dá-se no Logradouro: Vila Nova, Zona Rural, CEP 68682-000, Tomé – Açú / PA. A região é ocupada predominantemente por construções residenciais, com padrão de acabamento normal da região.

Não foi possível identificar referências geográficas e imagens aéreas atualizadas do imóvel.

## 2.3. Melhoramentos públicos

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

- Rede de água potável

- Rede de energia elétrica
- Rede telefônica
- Iluminação pública

#### **2.4. Outras considerações**

Não foram disponibilizados documentos do imóvel.

### **3. MÉTODO CUSTOS UNITARIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB)**

O método dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB), foi aplicado na avaliação do imóvel com base na NBR 12.721:2006, atualizada em janeiro de 2021.

O método consiste em multiplicar a área construída das benfeitorias, equivalente a aproximadamente 137,04 m<sup>2</sup>, pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA referente ao mês de janeiro de 2026 de R\$ 2.582,49 enquadrado na descrição R1 – A.

### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Após a Inspeção Visual e descrições feitas, concluiu-se que o imóvel estar em perfeitas condições de uso.

### **5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

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 4. Após isso, fez-se uso da fórmula descrita abaixo:

$$\text{Valor de aluguel} = (Ae \times CUB) \times 1,10 \times 0,007$$

Onde:

- Ae = Área edificada.
- 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.
- 0,007 = Taxa de 0,7% em cima do valor venal da benfeitoria.

$$\text{Valor de aluguel} = (137,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.582,49) \times 1,10 \times 0,007$$

**Valor de aluguel = R\$ 2.725,06 (Dois mil e setecentos e vinte e cinco reais e seis centavos).**

### **5.1. Declaração de conformidade com o Código de Ética**

Este trabalho foi elaborado em observância estrita 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.

### **5.2. Termo de encerramento**

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

O presente Parecer Técnico consta de 10 (dez) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Tomé-Açu, 09 de fevereiro de 2026.

---

Responsável Técnico

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Fachada

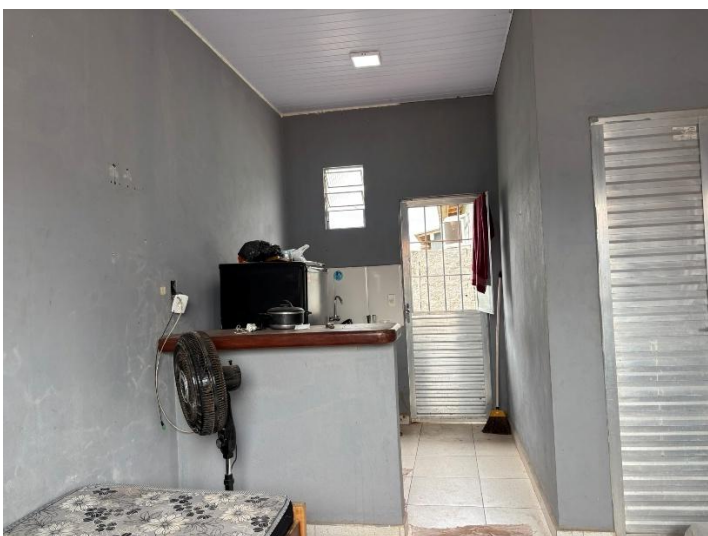


Foto 02: Sala/Cozinha



Foto 03: Cozinha



Foto 04: Sala/Cozinha



Foto 05: Banheiro