

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



RESUMO:

Objeto: Locação de imóvel urbano para o alojamento da Polícia Militar de Tomé – Açu.

Data base: 23 de dezembro de 2025.

Valor venal de mercado estimado: R\$ 2.130,00

TOMÉ – AÇU / PA
DEZEMBRO / 2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO DOCUMENTO

- **Tipo de documento:** Parecer Técnico de Avaliação.
- **Finalidade:** Determinação do valor venal de mercado para contrato de locação.
- **Objeto:** Locação de imóvel urbano para o alojamento da Polícia Militar de Tomé – Açu.
- **Data base da avaliação:** 23/12/2025.

2. SOLICITANTE

- **Nome:** Chefe de Gabinete, Deize Brito.
- **Setor:** Gabinete do Prefeito.
- **E-mail:** gabinete_pmta@yahoo.com.br
- **Endereço:** Avenida Três Poderes, 738, Centro, Tomé – Açu / PA.

3. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIADO

- **Nome:** Leonardo Ferreira Dalmazo.
- **Documento de identificação:** 665.869.172-04.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Tabela 1: Localização do imóvel avaliado.

Endereço:	Rua Cantidiano de Mendonça, 337, Maranhense, Tomé – Açu / PA.
Tipo de imóvel:	Residencial.

Fonte – Autor, 2025.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico tem a finalidade de demonstrar as condições construtivas, funcionais, e acabamentos gerais do imóvel identificado na tabela 1, bem como estimar o seu valor venal de mercado para locação. A análise foi realizada utilizando

informações fornecidas pela proprietária e por constatações feitas durante a vistoria. O resultado das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no decorrer deste Parecer e em seu anexo.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram considerados o contrato de locação anterior e croqui elaborado durante a vistoria. Ademais, não foram disponibilizadas documentações referentes ao imóvel. A avaliação foi baseada nas condições aparentes observadas durante a vistoria, logo, não inclui ensaios laboratoriais ou inspeções mais invasivas. Além disso, está limitada à data base informada, podendo sofrer alterações de valor decorrentes de mudanças de mercado posteriores à esta avaliação.

7. 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 venal de locação do imóvel, foi utilizado como base o método dos Custos Básicos de Construção (CUB) desonerado, com base em novembro de 2025. Este método 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 pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA, desonerado, base em novembro de 2025, equivalente a R\$2.568,62, enquadrado na descrição R1-N.

8. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 15 de dezembro de 2025, tendo início às 11h:30, 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.

Tabela 2 – Dados do imóvel.

Topografia:	Plana.		
Testada:	9,00 m.		
Tipo de propriedade:	Imóvel residencial.		
Número de pavimentos:	1 (um) pavimento térreo.		
Área construída:	126,00 m ² .		
Estado de conservação:	Regular.		
Disponibilidade de utilidade pública:	Infraestrutura básica disponível.		
Área utilizada para o cálculo:	Tipo	Área (m²)	Fonte
	Área construída,	126,00	Levantamento <i>in loco</i> .

Fonte – Autor, 2025.

Tabela 3 – Ambientes do imóvel.

Descrição	Quantidade (unidade)
Suíte	01
Quarto social	02
Cozinha	01
Sala de jantar	01
Sala de estar	01

Banheiro social	01
Garagem	01

Fonte – Autor, 2025.

8.1. Características físicas e de acabamento do imóvel

8.1.1. Cobertura

- A cobertura possui caimento em quatro águas, com trama de madeira composta por caibros, terças e ripas, e fechamento com telha cerâmica tipo colonial.
- A parte visível da cobertura, que foi possível verificar, apresenta pontos de sujidades e alguma telhas quebradas. Dessa forma, faz-se necessária a revisão da cobertura.

8.1.2. Instalações elétricas

- As lâmpadas dos ambientes são fluorescentes, tipo globo, e as tomadas de embutir. Vale ressaltar que não foi possível realizar teste de passagem de corrente elétrica nas tomadas.
- Foi constatado irregularidades nas instalações da iluminação do banheiro da suíte, estando a fiação exposta na ligação do interruptor até o ponto de luz.
- O banheiro social, o corredor de acesso a sala de jantar e a garagem, não possuem lâmpada.
- O quarto social 01, 02, e a sala de estar, estão sem lâmpadas no segundo ponto de luz (bocal).
- A fiação e o disjuntor do ar-condicionado do quarto social 01 está exposta.

- f) Necessidade de retirada de um ar-condicionado de janela instalado na suíte, uma vez que ele não está sendo utilizado possui espaços não preenchidos na abertura de instalação da parede.
- g) A edificação possui três ar-condicionado do tipo split, todos funcionando.

8.1.3. Instalações hidrosanitárias:

- a) **Cozinha:** uma pia em aço inox com uma cuba embutida e uma torneira plástica de parede.
- b) **Banheiro da suíte:** um vaso sanitário em louça na cor marrom com descarga externa e assento plásticos na cor branca. Além disso, possui um lavatório com coluna em louça na cor marrom, uma torneira plástica de mesa, e um chuveiro plástico na cor branco. Todos apresentando bom estado de conservação e utilização.
- c) **Banheiro social:** um vaso sanitário em louça na cor branca com descarga externa, um lavatório com coluna em louça na cor branca com uma torneira plástica de mesa, e um chuveiro plástico.
- d) **Outros:** A edificação possui um reservatório de água elevado e um na base, ambos em fibra de vidro.
- e) Não foi possível verificar as condições internas da fossa séptica e do reservatório de água elevado.

8.1.4. Esquadrias

- a) As portas, exceto a de entrada para a sala de estar e do quarto social 01, são em madeira, do tipo de abrir, uma folha, pintadas em cor marrom ou branco.

- b) A porta de entrada para a sala de estar e a do quarto 01, são em vidro temperado, do tipo pivotante, uma folha.
- c) A porta de saída da cozinha, a do banheiro da suíte, não possuem fechadura.
- d) As janelas, exceto as da sala de estar e da suíte, são em madeira, do tipo de abrir, duas folhas, pintadas em cor marrom.
- e) As janelas da sala de estar são em vidro temperado, do tipo de correr, duas folhas, uma delas está com a folha de vidro quebrada. Já a janela da suíte é em vidro temperado, do tipo de correr, quatro folhas.
- f) Todas as esquadrias externas possuem grade metálica de proteção.

8.1.5. Pisos

- a) O piso de todos os ambientes é em lajota cerâmica e apresenta bom estado de conservação, com exceção do piso do banheiro social que possui peças quebradas na área do box e pontos de infiltração.
- b) O piso da calçada da lateral esquerda possui partes deterioradas do concreto, crescimento de vegetação e grande concentração de lodo próximo ao muro.

8.1.6. Paredes e revestimentos

- a) A edificação é em alvenaria, rebocada e pintadas nas faces internas e externas.
- b) As paredes internas dos banheiros e da cozinha possuem revestimento cerâmico até meia parede com alguns pontos sendo necessária limpeza.
- c) A parte externa da parede dos fundos da suíte possui pontos de umidade causando concentração de lodo, sendo necessária realização de limpeza e tratamento.

8.1.7. Forro

- a) O forro dos ambientes e dos beirais, exceto da garagem, são em madeira. Já o forro da garagem é em PVC frisado na cor branco.

9. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

9.1. Localização e vizinhança

O posicionamento do imóvel no contexto dá-se no Logradouro frontal: Rua Cantidiano de Mendonça, 337, Maranhense, Tomé – Açu / PA. A região é ocupada predominantemente por construções residenciais, com padrão de acabamento normal da região. Referência geográfica (Google Earth): Latitude em 2°25'4.03"S, longitude em 48° 8'59.94"O.

9.2. Melhoramentos públicos

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

- Passeio e meio-fio.
- Rede de água potável.
- Rede de energia elétrica.
- Rede telefônica.
- Iluminação pública.
- Coleta de lixo.

9.3. Outras considerações

Não foram disponibilizados documentos do imóvel.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a inspeção visual e descrições supracitadas, constatou-se que o imóvel necessita de pequenos reparos, a fim de proporcionar o bem estar dos usuários, sendo eles:

- Revisão da cobertura;
- Revisão nas instalações de ar-condicionado;
- Instalação de lâmpadas na garagem, banheiro social, sala de estar e quarto social 01 e 02;
- Troca total ou parcial do piso do box do banheiro social;
- Instalação de fechaduras nas portas da cozinha e banheiro da suíte;
- Troca da folha de vidro de uma das janelas da sala de estar.
- Revitalização da base do reservatório de água elevado.

11. CONCLUSÃO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA ALUGUEL

Para a determinação do valor venal de mercado para aluguel mensal do imóvel, utilizou-se como parte do processo de formação de valor o método descrito no item 7. Após isso, fez-se uso da fórmula descrita abaixo:

$$\text{Veal} = (\text{Ac} \times \text{CUB}) \times 1,10 \times 0,006$$

Onde:

- Veal = Valor estimado de aluguel.
- 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.
- 0,006 = Taxa de 0,6% em cima do valor venal da benfeitoria.
- Valor de aluguel = $(126,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.568,62) \times 1,10 \times 0,006$
- **Valor de aluguel = R\$ 2.136,06 (Dois mil, cento e trinta e seis reais e seis centavos).**

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\$ 2.130,00 (Dois mil e cento e trinta reais).

O valor estimado para a locação não inclui os reparos elencados no item 10, ficando sob responsabilidade da proprietária ou em comum acordo entre as partes envolvidas.

12. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico foi elaborado constando 10 (dez) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e anexos na parte final.

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

Tomé – Açu / PA, 23 de dezembro de 2025.

JULIANA DE SOUZA COSTA
Engenheira Civil

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





























