

**PARECER DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PROGRAMA RESIDÊNCIA
TERAPÊUTICA DO MUNICÍPIO, SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE –
SESMAB, MUNICÍPIO DE ABAETETUBA/PA**

DATA DA AVALIAÇÃO: Fevereiro de 2026
Elaborador: Bernardo Benedito Silva de Carvalho
Engenheiro Civil – SESMAB
CREA PA 1502162318



Abaetetuba -2026

01. IMÓVEL:

IMÓVEL RESIDENCIAL, localizado na Travessa Aristides dos Reis e Silva, nº 1483, bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pa.

02. SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ABAETETUBA – SESMAB, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PROGRAMA RESIDÊNCIA TERAPÊUTICA.

03. LOCADOR(A):

Nome: Maria de Nazaré Quaresma Gomes

CPF: 643.337.792-00

Endereço: Avenida São Paulo, nº 2205 bairro São Lourenço, Abaetetuba/Pa.

04. LOCATÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ABAETETUBA, VIA SESMAB.

05. OBJETIVO:

Determinação técnica do valor de locação do imóvel discriminado no item 01 deste parecer, no município de Abaetetuba/PA.

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

Este parecer fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens com a NBR 14653-2 Parte 01 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis urbanos), sendo que para a 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, realizada em 16/02/2026;
- Em informações obtidas junto a agentes de mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários, etc).

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Abaetetuba é um município com população de 159.188 ocupa o 86º lugar no estado em renda per capita, com valor anual de R\$ 12.150,04 por habitante.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O prédio referente ao espaço que será alugado possui uma **área total construída de 108,73 m², em um lote de 202,95 m²**. Quanto ao espaço trata-se de um imóvel térreo, residencial com sala, pátio, 02 quartos, 01 suítes, área de serviço, cozinha e banheiro, dotado de bom padrão construtivo e estado de conservação regular.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O segmento em análise, valor de mercado de prédio com potencial residencial, localizado no Município de Abaetetuba/PA, apresenta certo equilíbrio entre níveis de oferta e de demanda, como é o caso em análise.

10. NÍVEL DE RIGOR:

Expedido.

11. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliando multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total = $108,73 \text{ m}^2 \times 23,87 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 2.595,38$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexo, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 2.595,38. (Dois mil, quinhentos e noventa e cinco reais e trinta e oito centavos)** considerando um arredondamento, de no máximo 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89.

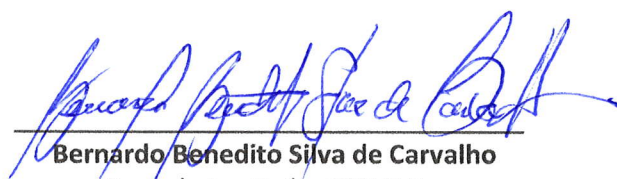
VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO

VALOR = R\$ 2.500,00

Dois mil, e quinhentos reais.

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

Abaetetuba, 19 de fevereiro de 2026



Bernardo Benedito Silva de Carvalho
Engenheiro Civil – SESMAB
Bernardo Benedito Silva de Carvalho
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 8428D-PA

ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

1. CÁLCULO DO VALOR DO ESPAÇO EM RELAÇÃO AO M².

1.1. METODOLOGIA:

Foi utilizado o parâmetro do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, assim fizemos a pesquisa de preço das amostras relacionadas nessa avaliação.

1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	PREÇO (R\$/M ²)	FATOR DE OFERTA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	FATOR DE MELHORAMENTO DE ESPAÇO	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$)
A	25,35	1,00	1,00	1,00	25,35
B	26,70	1,10	1,10	1,10	29,37
C	26,85	1,10	1,10	1,10	29,53

$$X = (25,35 + 29,37 + 29,53) / 3$$

$$X = 28,08$$

ONDE X É A MÉDIA HOMOGENEIZADA DAS AMOSTRAS DE PREÇO POR M²;

1.3. CAMPO DE ARBITRIO

$$V_{\text{máx}} = 28,08 + 15\% = 32,29$$

$$V_{\text{mín}} = 28,08 - 15\% = 23,87$$

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

$$1.4. V_u = 23,87$$

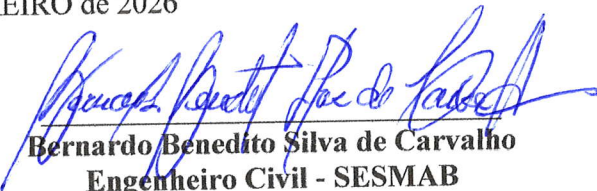
VALOR TOTAL

$$A_t = 108,73 \text{ m}^2$$

$V_L = A_t \times V_u$, ONDE A_t é a área total do espaço, e V_u é o valor unitário por /m².

Valor da locação do espaço por mês = R\$ 2.595,38.

Abaetetuba/PA, 19 de FEVEREIRO de 2026


Bernardo Benedito Silva de Carvalho
Engenheiro Civil - SESMAB

CREA n° 1502162318

Bernardo Benedito Silva de Carvalho
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 8428D-PA

ANEXO 02 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA FRONTAL



PÁTIO



QUARTO 1



QUARTO 1



SUÍTE



SAGUÃO EXTERNO



SALA



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO



QUARTO 2



QUARTO 2