

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



OBJETO: Locação de Edificação Comercial para uso de Órgão Público.

ENDEREÇO: Av. Dionisio Bentes, N° 152, térreo, Centro, CEP: 68682000, Quatro Bocas, Tomé-açu - PA

RESUMO

Área do terreno: 120,00 m²

Área construída a ser utilizada: 120,00 m²

Data base: 12/12/2025

Valor comercial de aluguel mensal: R\$ 4.235,39

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1.Requerente

Secretaria Municipal de Finanças – Departamento de Tributos, com sede à Av. Benigno Góes Filho, 119, Bairro Centro, CEP 68680-000, Tomé-Açu/PA.

1.2.Proprietário

HARUKI NAGAI, inscrito no CPF sob o número 145.083.972-04.

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 12 de dezembro de 2025, tendo início às 11h: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 novembro de 2025.

2. DADOS DO IMÓVEL

Tabela 1 – Dados da propriedade.

Topografia: Plana.	Área construída a ser utilizada: 120,00 m ²		
Testada: 6,00 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	120,00 m ²	Levantamento <i>in loco</i> .

Fonte – Autor, 2025.

Tabela 2 – Ambientes.

Descrição	Quantidade
Pátio externo (acesso)	01
Sala de Atendimento	01
Copa/Cozinha	01
Escritório	01
Banheiro	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	- Vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos. - O banheiro possui revestimento cerâmico, com regular estado de conservação, até o teto e em todas as paredes. - A parede da pia da cozinha possui revestimento cerâmico do piso ao teto.
	Interna:

<p>Pintura</p>	<p>- Todos os ambientes internos da edificação, com exceção do banheiro, possuem pintura na cor bege claro e alguns destaques na cor verde, apresentando boas condições, limpeza e bom acabamento.</p> <p>Entretanto, as paredes do Escritório apresentam um regular estado de conservação por conta de manchas de mofo observadas.</p> <p>Externa:</p> <p>- Apesar de possuir 3 pavimentos, somente a parte térrea do imóvel é objeto de análise deste laudo. As paredes externas do térreo da edificação estão pintadas na cor branco gelo e possuem alguns destaques na cor verde claro. No geral, a pintura apresenta regular estado de conservação.</p>
<p>Piso:</p>	<p>- O piso de todos os ambientes apresenta lajota cerâmica na cor branca – a exceção do pátio de entrada, que é na cor marrom. De modo geral o piso encontra-se em bom estado de conservação, sem necessidade de reparos.</p>
<p>Forro</p>	<p>- Geral: o forro é a laje do piso superior, com pintura básica, sem acabamento, em bom estado de conservação.</p> <p>- No banheiro: o forro é a laje do piso superior, com pintura básica, sem acabamento, porém em regular estado de conservação, devido a presença de manchas de mofo.</p>
<p>Cobertura:</p>	<p>Como o objeto encontra-se no pavimento térreo, levou-se em consideração para a análise, apenas a forro (laje).</p>
<p>Esquadrias:</p>	<p>- Porta de acesso: 4 folhas de correr, sendo 2 fixas e 2 móveis, em vidro, funcionando corretamente.</p> <p>- Portas internas: portas de giro comum, em vidro adesivado, com maçaneta e chave, funcionando corretamente.</p> <p>- Janela de vidro de correr 2 folhas, no Escritório.</p>

	<p>Todas as fechaduras estavam funcionando corretamente, não foi identificado falhas na utilização das portas, fechando e abrindo sem impedimentos.</p>
<p>Instalações hidrossanitárias:</p>	<p>Banheiro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um vaso sanitário com caixa acoplada, funcionando corretamente e não apresentando vazamentos. - Uma bancada de canto, em granito, com cuba redonda de embutir e torneira cromada de mesa com sifão de PVC, funcionando corretamente. - Sem chuveiro (somente espera de ponto), com registro metálico. <p>Cozinha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uma bancada em alvenaria com tanque em inox, uma torneira de PVC de parede. - O sifão em PVC flexível. <p>Área externa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Não foi possível identificar reservatório de água. - Não foi possível inspecionar a fossa séptica.
<p>Instalações elétricas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A edificação possui tomadas e interruptores de embutir e sobrepor. - As luminárias são do tipo plafon na área de atendimento e bocal aparente nos demais ambientes. O escritório apresenta uma luminária pendente central. - A entrada de energia é aérea, com padrão de energia de sobrepor, metálico. <p>Observação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todas as lâmpadas foram testadas, e todas estavam funcionando. - Não foi possível realizar teste para constatar se todas as tomadas possuem corrente elétrica e estão funcionando.

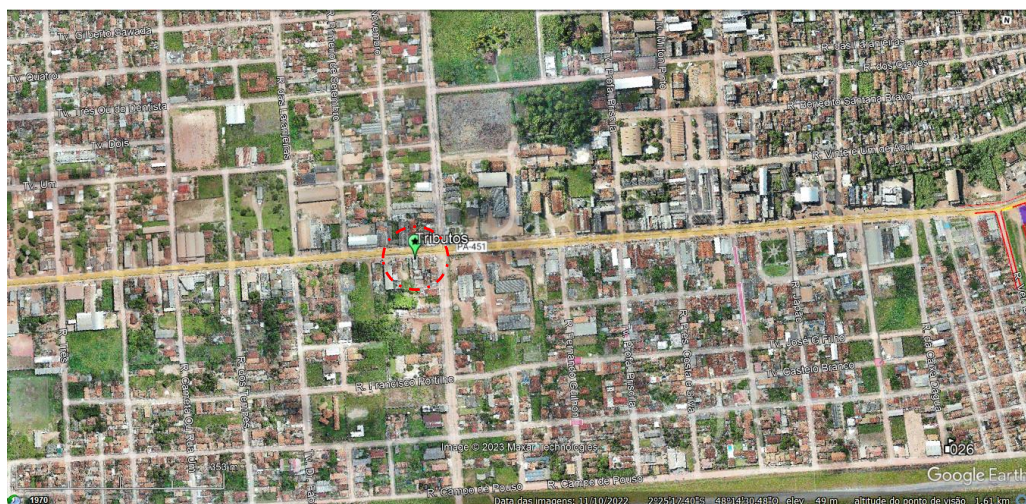
Fonte – Autor, 2025.

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

2.2. Localização e vizinhança

A demarcação em vermelho na Figura 1 compreende a área em que está localizado o imóvel avaliando.

Figura 1 – Localização do imóvel avaliando.



Fonte – Google Earth.

O posicionamento do imóvel no contexto dá-se no Logradouro frontal: Av. Dionísio Bentes, N° 152, Bairro centro, quatro bocas no município de Tomé-Açu. A região é ocupada predominantemente por construções comerciais, com padrão de acabamento normal da região. Para melhor visualização da localização descrita, consultar ANEXO I.

Referência geográfica (Google Earth): Latitude em 2°25'16.79"S°, longitude em 48°14'52.14"O

2.3. 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

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 120,00 m², pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA referente ao mês de novembro de 2025 de R\$ 3.208,38 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 3. Após isso, fez-se uso da fórmula descrita abaixo:

$$\text{Valor de aluguel} = (\text{Ae} \times \text{CUB}) \times 1,10 \times 0,006$$

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.
- 0,0095 = Taxa de 0,95% em cima do valor venal da benfeitoria.

$$\text{Valor de aluguel} = (120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.208,38) \times 1,10 \times 0,0095$$

Valor de aluguel = 4.235,39 (quatro mil duzentos e trinta e cinco reais e trinta e nove 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 16 (quinze) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Tomé-Açu, 29 de dezembro de 2025.

Responsável Técnico

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Área externa



Foto 02: Área de Atendimento



Foto 03: Área de Atendimento



Foto 04: Área de Atendimento



Foto 05: Cozinha



Foto 06: Acesso à cozinha



Foto 07: Escritório



Foto 08 e 09: Banheiro