



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



João Lourenço Paxiúba Neto

Corretor/Avaliador Creci 3425/PA

ITAITUBA - 2025



SUMÁRIO

01 – APRESENTAÇÃO.....	03
02 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	03
03 – OBJETIVO.....	03
04 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	03
05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	04
06 – VISTORIA DO IMÓVEL.....	04
07 – MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO.....	06
08 – PESQUISA DE VALOR E TRATAMENTO.....	06
09 – VALOR DE MERCADO ALUGUEL.....	06
10 – HOMOGENEIZAÇÃO.....	06
11 – CONCLUSÃO.....	07

ANEXOS



01 – APRESENTAÇÃO

JOÃO LOURENÇO PAXIÚBA NETO, Corretor/Avaliador de Imóveis, com registro no sistema COFECI – CRECI da 12ª REGIÃO/PARÁ, sob o número 3425/PA, venho atender Vossa solicitação e apresento o presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, assim como a resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 957, de 22 maio de 2006 e nº 1.066 de 22 de novembro de 2007, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

02 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, foi solicitado pela Secretaria Municipal de Saúde – SEMSA, neste ato representada pela secretária municipal, a Sra. Horenice Cabral Moreira, brasileira, maior, servidora pública, residente e domiciliada neste município de Itaituba.

03 – OBJETIVO

Atender a presente solicitação da Secretaria Municipal de Saúde – SEMSA, com a elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com o fim de estabelecer o valor de mercado de locação do imóvel ora avaliando.

3.1 TIPO DO BEM

Imóvel tipo galpão urbano.

3.2 OCUPANTE DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado.

04 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel galpão urbano, localizado na Avenida Francisco de Sousa Cirino, nº 1001 - A, Bairro Jardim das Araras, Itaituba-Pa.

05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Imóvel urbano, localizado à Avenida Francisco de Sousa Cirino, nº 1001 - A, Bairro Jardim das Araras, nesta cidade de Itaituba-Pa, com uma área total de 1.248m² (Um mil duzentos e quarenta e oito metros quadrados), com a seguinte descrição: segue 48,0m (Quarenta e oito metros) pela frente e 26,0m (Vinte e seis metros) de fundos, limitando-se pela frente com a Avenida Antônio de Sousa Cirino, pelo lado direito com o lote nº 463, pelo lado esquerdo com o lote nº 469 e pelos fundos com os lotes, nº 474, nº 475, nº 476 e nº 477, todos do loteamento Jardim das Araras, com edificação, paredes de alvenaria, pintura, cobertura de telhas de zinco e banheiros internos. Sendo que a solicitação do presente PTAM- Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é para a metade da área do presente imóvel descrito acima, ou seja, 624m² (seiscentos e vinte e quatro metros quadrados) de área construída.

6.0 VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria no imóvel, foi realizada no dia 01 setembro de 2025, onde pude constatar que o acesso ao imóvel se dá por ruas asfaltadas, com rede de energia elétrica de alta e baixa tensão, drenagem de águas pluviais, com escolas próximas e empreendimentos comerciais de vários segmentos.

6.1- VOCAÇÃO

Após a análise, ver-se que o referido imóvel avaliando, é bem localizado, com infraestrutura pública, fácil acessibilidade, rede de energia elétrica, redes de água e esgoto, ou seja, com potencial aproveitamento, seja para venda ou locação.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Hospital Municipal e Regional

UBS – Unidade Básica de Saúde

Escola Anchieta

Escola Maria Oliveira de Mendonça

Igreja Assembleia de Deus

Igreja da Paz

Supermercado Milhomem

Supermercado Super Asa

Posto de Combustível Trevão

Farmácia Pague menos

Farmácia Alvorada

Açougues e Mercarias



07 – MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO

A presente avaliação foi fundamentada no MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, foram utilizadas 03 (três) amostras, em visitas em imóveis com anúncios em rede social, placas de anúncios de aluguel e imóveis já alugados, com característica do imóvel ora avaliando, situados próximos ou nas adjacências do perímetro urbano da cidade de Itaituba.

08 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS

A pesquisa amostral foi realizada no período de 12/03/2025 a 15/03/2025.

Durante as visitas realizadas em outros imóveis com as mesmas características do imóvel ora avaliando, deu para fazer um comparativo amostral do relevo, assim como a infraestrutura pública e privada disponibilizada ao redor do imóvel. O tratamento dos dados foi fundamentado nos custos por metro quadrado e valor do preço de aluguel praticado na cidade de Itaituba-Pa.

09 – VALOR DE MERCADO ALUGUEL DO IMÓVEL

AMOSTRA	DESCRIÇÃO	BAIRRO	VALOR (\$)	VALOR M ² - 10%	FONTE
01	Imóvel c/ 360,0m ²	Jardim das Araras	5.500,00	13,75	Oferta
02	Imóvel c/ 336,0m ²	Rua 10ª – Jardim Araras	4.000,00	10,71	Oferta
03	Imóvel c/ 360,0m ²	Trav. João Pessoa	6.000,00	15,00	Oferta

10 -HOMOGENEIZAÇÃO

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis no mesmo bairro ou próximos do imóvel ora avaliando.

Amostras Homogeneizadas		
01	R\$ 13,75 X 1,00 = R\$13,75	
02	R\$ 10,71 X 1,00 = R\$ 10,71	
03	R\$ 15,00 X 1,00 = R\$ 15,00	



$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \sum \frac{\text{Valores unitários}}{\text{m}^2 \text{ das amostras}} \div \text{Quantidade de amostras}$$

$$\text{Média dos valores homogeneizados} = \sum \frac{13,75 + 10,71 + 15,00}{3}$$

Temos então, a Média dos Valores Unitários Homogeneizados = R\$ 13,15

Assim para o Imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando X Valor Médio Homogeneizado: 624m² X R\$ 13,15 = R\$ 8.205,00 (Oito mil duzentos e cinco reais)

11 – CONCLUSÃO

Para as conclusões do presente **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, foram usados cálculos em função da área do imóvel, edificação e a localização das amostras em relação ao mercado.

Portanto, é de se entender que a existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna-se necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO PARA FINS DE LOCAÇÃO MENSAL:

R\$ 8.205,00 (Oito mil duzentos e cinco reais).

INTERVALO DE CONFIANÇA

. VALOR MÁXIMO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 9.026,00 (Nove mil e vinte seis reais)

. VALOR MÍNIMO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 7.385,00 (Sete mil trezentos e oitenta e cinco reais)

Itaituba, 01 de setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente
JOAO LOURENCO PAXIUBA NETO
Data: 01/09/2025 10:16:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

João Lourenço Paxiúba Neto

CORRETOR/AVALIADOR CRECI – 3425 PA 12ª REGIÃO

AMOSTRA FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL

FOTO 1 – Fachada/frente do imóvel

Imagem - Smarthafone Galaxy Sansumg A54



FOTO 2 – IMAGEM AÉREA

Imagem – Google Earth



AMOSTRA - 01

Imagem - Smarthafone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth



AMOSTRA - 02

Imagem - Smarthafone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth



AMOSTRA - 03

Imagem - Smarthafone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth

