



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Administração
Departamento de Avaliação e Controle

Ofício nº 26/2025/SEMAD-DAC/SEMAD-PMM

Ao Senhor

Fernando Silva Pacheco

Superintendente de Desenvolvimento Urbano

Av. VP 08, Folha 26 Quadra 07 Lote 04 - Edifício Ernesto Frota 3º Piso, Bairro Nova Marabá.

CEP: 68508-070

Marabá/PA

Assunto: **Avaliação de imóvel.**

Referência: *Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000471/2025-04*

Senhor Superintendente,

Honrados em cumprimentá-lo, encaminhamos a Vossa Senhoria o processo de locação de imóvel à instalação e funcionamento da UNIDADE ADMINISTRATIVA (SECRETARIA MUNICIPAL DE MINERAÇÃO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA - SICOM, SALA DO EMPREENDEDOR DEPARTAMENTO ADIDO A SICOM, SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO - SEMTUR, CONSELHO MUNICIPAL DE TURISMO - COMTUR), situado na Avenida Antonio Maia, nº 877, Bairro Marabá Pioneira, CEP 68500-005, Marabá/PA.

Solicitamos, ainda, a elaboração do respectivo Laudo de Avaliação Imobiliária. Ressaltamos que o valor acordado com os proprietários do imóvel para a locação mensal é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Sendo o que se apresenta para o momento, reiteramos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Marabá/PA, 07 de janeiro de 2026.

Documento Assinado Eletronicamente

Norberto Ferreira Cardoso Junior
Secretário Municipal de Administração
Portaria nº 5945/2025 - GP



Documento assinado eletronicamente por **Norberto Ferreira Cardoso Junior**, **Secretário Municipal de Administração - Interino**, em 08/01/2026, às 08:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1343326** e o código CRC **B1C12A4F**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA -
CEP 68.509-060

semad.dac@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000471/2025-04

SEI nº 1343326

PARECER Nº 1447338/2026/SDU-DDUH
PROCESSO Nº 050505120.000471/2025-04

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO – PROCESSO Nº 050505120.000471/2025-04

ENDEREÇO: AVENIDA ANTÔNIO MAIA, 877, MARABÁ PIONEIRA, MARABÁ-PA

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Administração – SEMAD

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação para fins de locação foi solicitado pela Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, à Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU, conforme Ofício nº 26/2025/SEMAD-DAC/SEMAD-PMM, dando prosseguimento ao processo administrativo de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da UNIDADE ADMINISTRATIVA (SECRETARIA MUNICIPAL DE MINERAÇÃO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA - SICOM, SALA DO EMPREENDEDOR DEPARTAMENTO ADIDO A SICOM, SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO - SEMTUR, CONSELHO MUNICIPAL DE TURISMO – COMTUR), no Núcleo Marabá Pioneira.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

O imóvel avaliado apresenta-se em bom estado de conservação estrutural, possuindo condições adequadas para uso imediato. A edificação dispõe de fachada com revestimento, portas, janelas, grades e rodapés, bem como instalações elétricas e hidrossanitárias em condições satisfatórias de funcionamento.

Quanto à sua distribuição interna, o imóvel é composto por **dois pavimentos**, assim caracterizados:

Pavimento térreo: um salão amplo, com layout compatível para atendimento ao público e atividades administrativas, além de dois banheiros, atendendo às exigências básicas de uso institucional;

Pavimento superior: um salão, destinado a setores administrativos e/ou salas de trabalho, bem como dois banheiros, proporcionando funcionalidade e conforto aos usuários.

As esquadrias, vidros e fechaduras internas e externas encontram-se em bom estado de conservação. De acordo com vistoria técnica feita no local, não foram constatadas inconformidades que impeçam a utilização do imóvel para a finalidade pretendida pela Administração Pública.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo desta avaliação é determinar o valor locatício mensal do imóvel em estudo, em conformidade com a legislação vigente e para fins de direito.

4. PESQUISA DE VALORES

Para definição do valor locatício, foram analisados três laudos de avaliação mercadológica constantes no processo administrativo, todos referentes ao período de **outubro de 2025**, os quais indicaram os seguintes valores para locação mensal do imóvel:

Laud 01: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), elaborado por Maria de Lourdes Souza-Guido – CRECI nº 8473 PA/AP;

Laud 02: R\$ 12.000,00 (doze mil reais), elaborado por Judith Araújo Viana - CRECI 12056 PA/AP

Laud 03: R\$ 11.000,00 (onze mil reais), elaborado por Wilson Cruz de Carvalho – CRECI nº 12355 PA/AP.

Considerando os valores apresentados, verifica-se que o montante de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** encontra-se inserido na faixa de mercado indicada pelos avaliadores, representando o menor valor dentre os laudos analisados e mostrando-se mais vantajoso à Administração Pública.

5. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica realizada, considerando os laudos de avaliação mercadológica apresentados no processo, os quais indicaram valores mensais de R\$ 10.000,00, R\$ 11.000,00 e R\$ 12.000,00, conclui-se que o valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** encontra-se compatível com a faixa de mercado praticada para imóveis com características semelhantes.

Ressalta-se que o valor adotado corresponde ao **menor dentre os valores avaliados**, atendendo aos princípios da **economicidade e razoabilidade**, sem prejuízo da adequação do imóvel à finalidade administrativa pretendida pela Municipalidade.

6. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

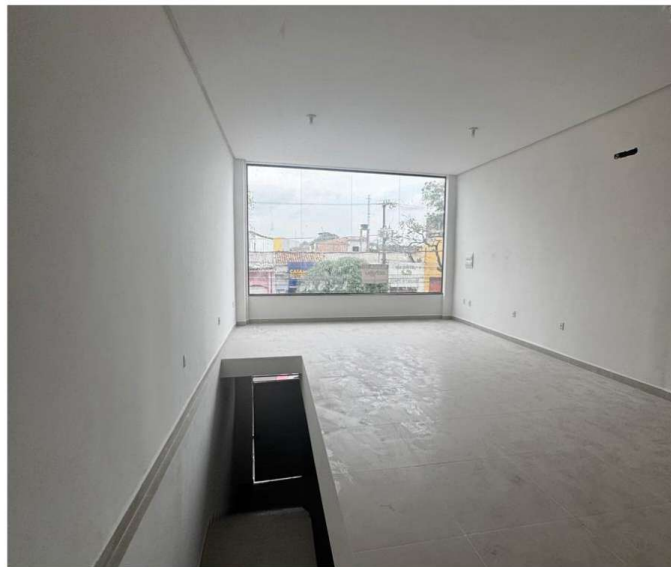
- TERREO – SALÃO COMERCIAL



• TERREO – BANHEIROS



• PAVIMENTO SUPERIOR – SALÃO COMERCIAL



• PAVIMENTO SUPERIOR – BANHEIROS



Marabá/PA, 15 de janeiro de 2026.

Marina Moura Miranda
Engenheira Civil – SDU
CREA/PA: 152123243-1
Portaria nº 74/2025-GB



Documento assinado eletronicamente por **Marina Moura Miranda, Chefe de Gabinete**, em 15/01/2026, às 13:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1447338** e o código CRC **01C5715C**.

Folha 26 Quadra 7 Lote 7, S N - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-070
alvara.sdu@maraba.pa.gov.br, - Site - www.maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000471/2025-04

SEI nº 1447338

TERMO DE VISTORIA

KLM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME

REALIZADA POR: KLM NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA ME

REALIZADA EM: 10/12/2025

DADOS DA VISTORIA

ENDEREÇO: AVENIDA ANTONIO MAIA, 877, BAIRRO VELHA MARABÁ, MARABÁ-PA.

LOCADOR: ROMOALDO JOSE OLIVEIRA DA SILVA CPF: 644.396.311-34 / REGIANE MARIA DE ASSIS CPF: 155.223.968-30

LOCATÁRIO(A): PREFEITURA DE MARABÁ

VISTORIADOR: KLM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME - CRECI J-722 PA

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de vistoria	Entrada
Tipo de imóvel	COMERCIAL
Imóvel	599 - AVENIDA ANTONIO MAIA, 877, VELHA MARABA - MARABA - PA

AMBIENTES

01 - ÁREA EXTERNA (FRENTE)

- ., - Calçada em cimento, sem pintura;
- Porta principal de ferro, de rolar, dividida em 02 partes, sem pintura, sendo 01 parte com fechadura funcionando e outra parte com fechamento interno por cadeadoco;
- Porta auxiliar em ferro, sem pintura, com fechadura marca Aliança funcionando perfeitamente e entregue com 01 cópia de chave;
- Fachada sem pintura e sem revestimento, com janelão em vidro temperado no 1º andar em perfeito estado de conservação;
- Caixa padrão de energia nova, em perfeito estado de conservação..

FOTOS 01 - ÁREA EXTERNA (FRENTE)



02 - SALÃO ANDAR TÉRREO

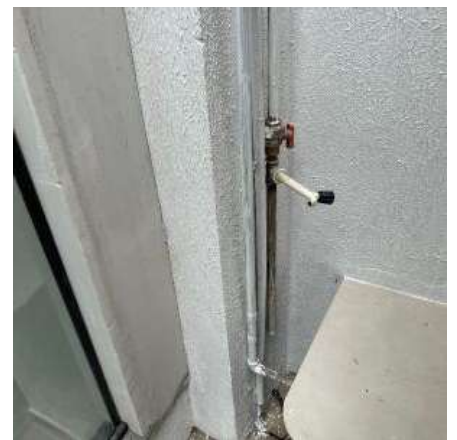
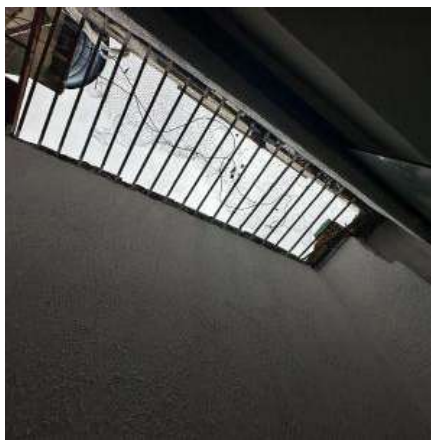
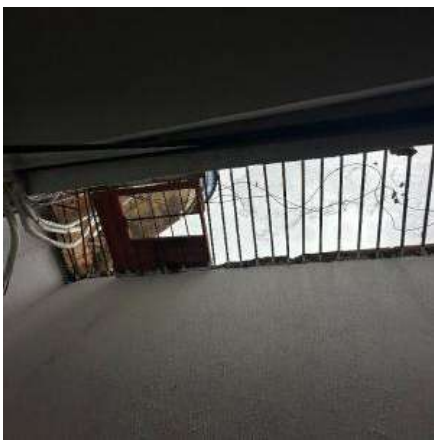
- .. - Piso do salão inteiro em porcelanato tipo fosco, sendo piso novo, recém instalado, em perfeito estado de conservação, sem avaria aparente;
- Buraco caixa de gourdura no piso na parte dos fundos do salão, com tampa de plástico;
- Forro em gesso em perfeito estado de conservação, sem avaria aparente, e com pintura nova cor branca, tipo fosca;
- 12 luminárias tipo pafilon, com lâmpada funcionando cor branca;
- Paredes com pintura nova cora branca, sem avaria aparente;
- 01 caixa de distribuição de energia na parede, com tampa, em perfeito estado de conservação;
- 29 tomadas cor branca, sendo acessórios novos, em perfeito funcionamento;
- 04 pré instalações para ar condicionado central nas paredes;
- 01 janela no alto em vidro temperado incolor com fechadura tipo trava;
- Janelão em vidro temperado incolor com 04 folhas, com abertura deslizante e fechadura marca Piller, com 02 cópias de chave;
- Bomba poço semiartesiano funcionando perfeitamente..

FOTOS 02 - SALÃO ANDAR TÉRREO









03 - BANHEIRO 01 ANDAR TÉRREO (A ESQUERDA)

- .. - Porta de entrada madeira, com fechamento emperrando no chão, sem chave;
- 1 luminária tipo paflon, com lâmpada cor branca funcionando;
- Revestimento cerâmico nas paredes do piso ao teto em perfeito estado de conservação;
- Pia convencional com torneira em material plástico;
- Vaso sanitário completo, apresentando sujeira no seu interior e com acessórios usados e sujos, porém em perfeito funcionamento;
- Ralo em material plástico;
- Piso em porcelanato fosco, sem avaria aparente;
- 01 interruptor de energia, com tampa..

FOTOS 03 - BANHEIRO 01 ANDAR TÉRREO (A ESQUERDA)







04 - BANHEIRO 02 ANDAR TÉRREO (A DIREITA)

- .. - Porta de entrada madeira, sem chave;
- 1 luminária tipo paflon, com lâmpada cor branca funcionando;
- Revestimento cerâmico nas paredes do piso ao teto em perfeito estado de conservação;
- Pia convencional com torneira em material plástico;
- Vaso sanitário completo, apresentando sujeira no seu interior, porém em perfeito funcionamento;
- Ralo em material plástico;
- Piso em porcelanato fosco, sem avaria aparente;
- 01 interruptor de energia, sem tampa..

FOTOS 04 - BANHEIRO 02 ANDAR TÉRREO (A DIREITA)



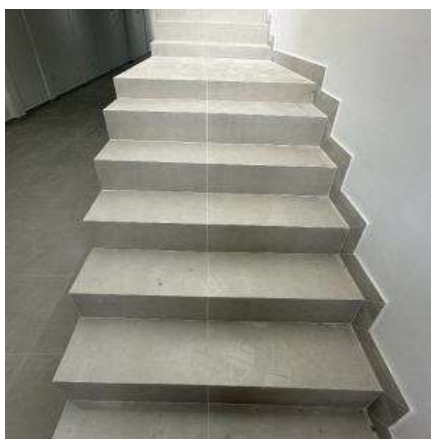




05 - ESCADA

- .. - Piso escada em porcelanato fosco, sem avaria aparente;
- 1 luminária tipo arandela de parede, com lâmpada funcionando cor branca;
- Sem corrimão..

FOTOS 05 - ESCADA





06 - SALÃO 1º ANDAR

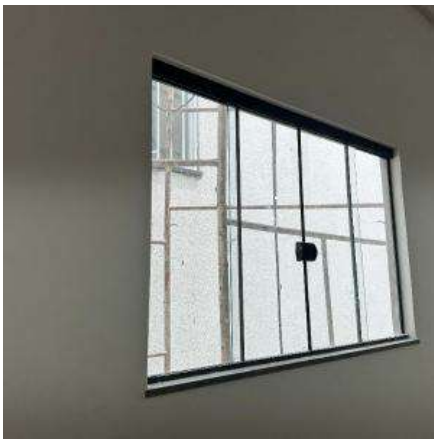
- .. - Piso do salão inteiro em porcelanato tipo fosco, sendo piso novo, recém instalado, em perfeito estado de conservação, sem avaria aparente;
- Forro em gesso em perfeito estado de conservação, sem avaria aparente, e com pintura nova cor branca, tipo fosca;
- 18 luminárias tipo pafon, com lâmpada funcionando cor branca;
- Paredes com pintura nova cora branca, sem avaria aparente;
- 01 caixa de distribuição de energia na parede, com tampa, em perfeito estado de conservação;
- 35 tomadas cor branca, sendo acessórios novos, em perfeito funcionamento;
- 04 pré instalações para ar condicionado central nas paredes;
- 04 janela em vidro temperado incolor com fechadura tipo trava..

FOTOS 06 - SALÃO 1º ANDAR





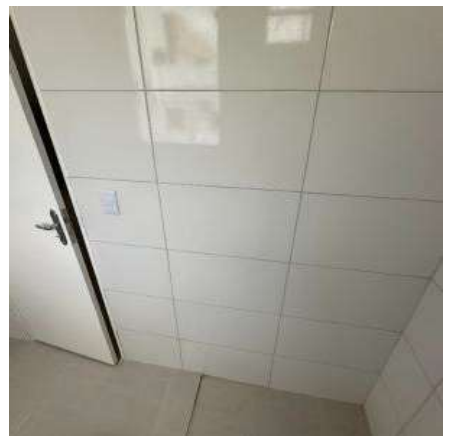
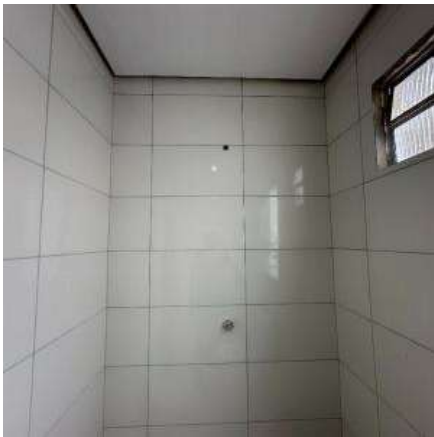




07 - BANHEIRO 01 1º ANDAR (A ESQUERDA)

- ., - Porta de entrada em madeira, com fechadura marca Stam, com chave interna acoplada a fechadura;
- Forro em gesso com marca de infiltração na pintura;
- 1 luminária tipo pafion, com lâmpada cor branca funcionando;
- Revestimento cerâmico nas paredes do piso ao teto em perfeito estado de conservação;
- Pia convencional com torneira em material plástico;
- 01 janela em vidro temperado incolor e fechadura marca Stam com 01 cópia de chave;
- Vaso sanitário completo, novo, em perfeito funcionamento;
- Ralo em material plástico;
- Piso em porcelanato fosco, sem avaria aparente;
- 01 interruptor de energia, com tampa;
- 01 registro geral de água.;
- 01 registro de água do chuveiro (Na parede há o local de instalação do chuveiro)..

FOTOS 07 - BANHEIRO 01 1º ANDAR (A ESQUERDA)





08 - BANHEIRO 02 1º ANDAR (A DIREITA)

- .. - Porta de entrada em madeira, com fechadura marca Stam, com chave interna acoplada a fechadura;
- Forro em gesso com parte aberta para acesso ao telhado, onde se encontra caixa da água;
- 1 luminária tipo plafon, com lâmpada cor branca funcionando;
- Revestimento cerâmico nas paredes do piso ao teto em perfeito estado de conservação;
- Pia convencional com torneira em material plástico;
- 01 janela em vidro simples, com fechamento tipo basculante;
- Vaso sanitário completo, novo, em perfeito funcionamento;

- Ralo em material plástico;
- Piso em porcelanato fosco, sem avaria aparente;
- 01 interruptor de energia, com tampa;
- 01 registro geral de água;
- 01 registro de água do chuveiro (Na parede há o local de instalação do chuveiro)..

FOTOS 08 - BANHEIRO 02 1º ANDAR (A DIREITA)





Imóvel novo, recém construído, sendo a primeira locação. Quase todos os itens em perfeito estado de conservação e funcionamento. Qualquer falha, avaria ou defeito existente no imóvel e detectada pelo vistoriador foi citada no presente relatório descritivo ou indicada no relatório fotográfico. O que não houver sido citado foi considerado em perfeitas condições pelo mesmo e deverá ser devolvido da mesma forma ao final do contrato.



<https://api.devolusvistoria.com.br/vistorias/2045022/fotos/LQ73R0/download>

Utilize a câmera do celular para ler o Qrcode acima ou acesse o endereço em seu navegador para fazer o download das fotos.

Marabá, 10 de dezembro de 2025

ASSINATURAS

Vistoriador(a): KLM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

Locatário(a): PREFEITURA DE MARABÁ