

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



OBJETO: Locação de Edificação para uso de Órgão Público.

ENDEREÇO: Avenida Benedito Alves, S/N, Centro, Tomé – Açu / PA, CEP: 68680-000

RESUMO

Área construída: 72,01 m²

Data base: 29/09/2025

Valor comercial de aluguel mensal:

R\$ 1.504,17

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Requerente

Gabinete do Prefeito, com sede à Avenida Três Poderes, 738, Centro, 68680-000, Tomé – Açu /PA.

1.2. Proprietário

JOSE ODINELIO CARDOSO FERREIRA, inscrito no CPF sob o número 307.618.672-87 e RG sob o número 1854278-SSP/PA.

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 25 de setembro de 2025, tendo início às 10h: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 agosto de 2025.

2. DADOS DO IMÓVEL

Tabela 1 – Dados da propriedade.

Topografia: Plana.	Área construída: 72,01 m ²		
Testada: 6,08 m Obs: Referente área alugada	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	72,01 m ²	Levantamento <i>in loco</i> .

Fonte – Autor, 2025.

Tabela 2 – Ambientes.

Descrição	Quantidade
recepção	01
Salas	03
Banheiro	01
Lavabo	01
cozinha	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.

<p>Paredes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vedação em alvenaria de tijolos cerâmicos nas extremidades - As paredes do banheiro interno possuem revestimento cerâmico com altura de 1,80m. No geral o revestimento do banheiro não apresenta manchas ou qualquer avalia, possuem duas cores de revestimento, cor branca e cor de bege com detalhes marrom, branco e cinza. As paredes do banheiro masculino possuem revestimento cerâmico somente em uma parede com altura 1,60 m na cor branca. O revestimento dos banheiros não apresenta manchas ou qualquer avalia. - A parede da pia da cozinha tem o revestimento cerâmico até altura 0,60 cm acima da banca da pia. - As salas são divididas com paredes cartonadas.
<p>Pintura</p>	<p>Interna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A parte interna, possui pintura na cor branco gelo, sendo, que área da cozinha possui revestimento cerâmicos nas paredes em altura de 060 cm na cor bege. - Apresenta estado de conservação muito bom. <p>Externa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - As paredes externas estão pintadas em cor branco gelo, apresentam em bom estado de conservação.

Piso:	- O piso das salas e recepção, são em lajota cerâmica na cor branco e a cozinha na cor bege. De modo geral o piso encontra-se em bom estado de conservado.
Forro	- Todos os ambientes possuem forro em laje, exceto os banheiros possui forro em PVC, ambos na cor branca.
Cobertura:	- Não foi possível inspecionar a cobertura, pois não tivemos acesso. Mas o objeto não apresentava sinais de goteiras ou outras anomalias.
Esquadrias:	- O balancim do banheiro é tipo Maxim ar. - As portas de entrada, são de vidro temperado de correr. - As portas das salas e banheiros são de madeira, do tipo de abrir, uma folha. todas as fechaduras estavam funcionando corretamente, não foi identificado falhas na utilização das portas, fechando e abrindo sem impedimentos.
Instalações hidrosanitárias:	<p>Banheiro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um vaso sanitário com caixa de descarga elevada, em louça na cor marrom. Este está funcionando corretamente, e não apresenta vazamentos. - Um lavatório em coluna, em louça na cor marrom, com torneira cem PVC de mesa, funcionando corretamente e bem conservados. - Um chuveiro em PCV, com registro PVC em perfeito funcionamento.

	<p>Banheiro social:</p> <ul style="list-style-type: none">- Um bidê na cor branca. <p>Cozinha:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uma cuba retangular inox, com uma torneira cromada de parede.- Uma cuba retangular embutida com bancada de preta, com uma torneira de PVC de parede.- O sifão em PVC rígido. <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none">- Não foi possível inspecionar a fossa séptica.
Instalações elétricas	<ul style="list-style-type: none">- A edificação possui tomadas e interruptores de embutir, luminárias do tipo plafon de embutir.- 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 estão 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 amarelo 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: Avenida Benedito Alves, S/N, Centro, CEP: 68680-000, Tomé – Açu / PA. A região é ocupada predominantemente por construções residenciais e comerciais, com padrão de acabamento normal da região.

Referência geográfica (Google Earth): Latitude em 2°25'9.08"S, longitude em 48°9'8.02"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 72,01 m² pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA referente ao mês agosto 2025 de R\$ 2.531,92 enquadrado na descrição R1 – N.

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:

$$\text{Valor de aluguel} = (Ae \times CUB) \times 1,10 \times 0,0075$$

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.
- 0,0075 = Taxa de 0,75% em cima do valor venal da benfeitoria.

Valor de aluguel = $(72,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.531,92) \times 1,10 \times 0,0075$

Valor de aluguel = R\$ 1.504,17 (Um mil, quinhentos e quatro reais e dezessete centavos).

O valor estimado para a locação não inclui os reparos elencados que precisam ser realizados, ficando sob responsabilidade da proprietária ou em comum acordo entre as partes envolvidas.

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 9 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Tomé-Açu, 29 de setembro de 2025.

Responsável Técnico

ANEXO I



Foto 01: fachada interna

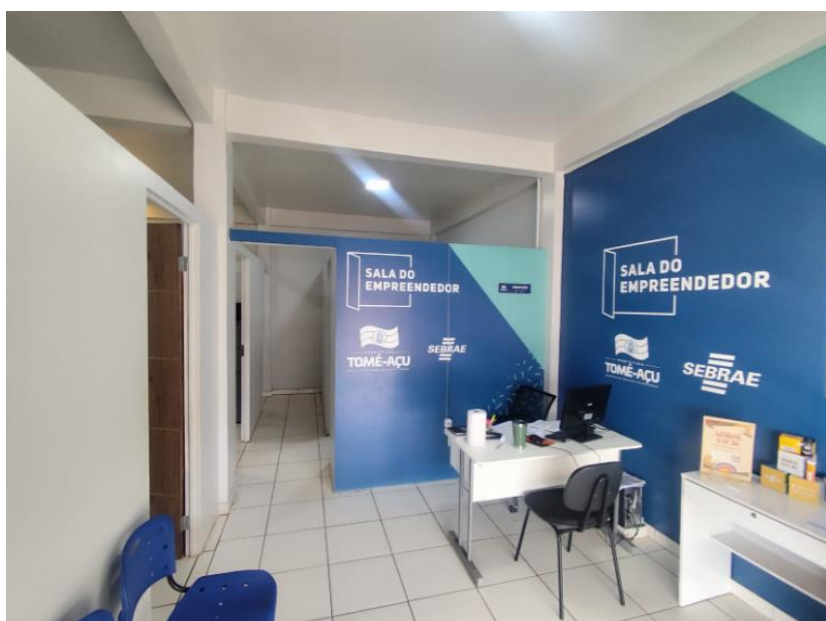


Foto 02: Recepção

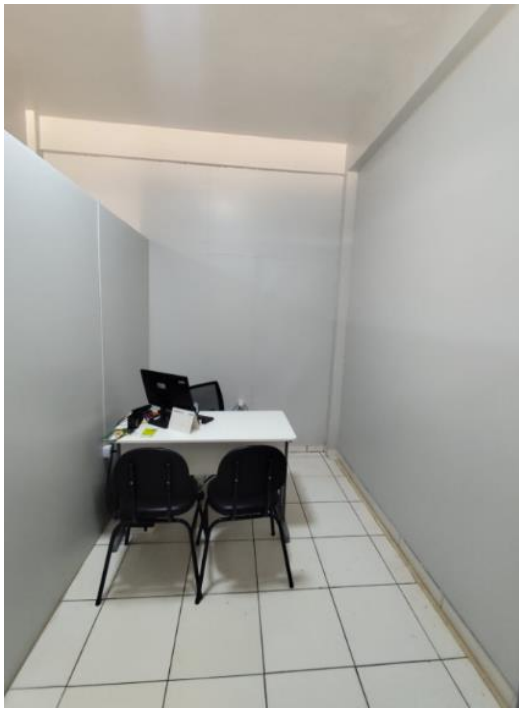


Foto 03: Sala 02



Foto 04: Sala 03



Foto 05: Sala 01

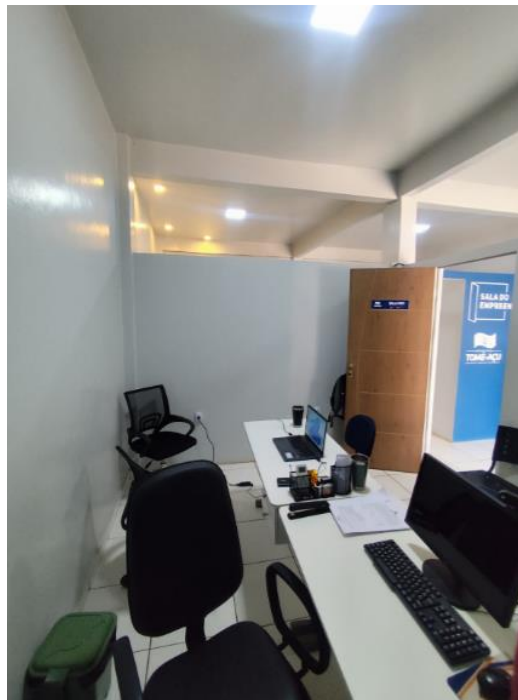


Foto 06: Sala 01



Foto 07: cozinha



Foto 08: cozinha



Foto 09: Banheiro Feminino



Foto 09: Banheiro masculino