

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



OBJETO: Locação de imóvel para uso de órgão público

ENDEREÇO: Travessa Antônia Henrique de Macedo, S/N, campina, CEP: 68680-000, Tomé-açu - PA

RESUMO

Área do terreno: 675,00 m²

Área construída: 138,27 m²

Data base: 23/12/2025

Valor comercial de aluguel mensal: R\$ 3.125,43

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Requerente

Secretaria Municipal de Assistência social de Tome Açu (SETAS), com sede à Avenida Primeiro de Setembro, S/N, Centro, Tomé-Açu/PA.

1.2. Proprietário

ADELIA FALSONI CASSULI, inscrito no CPF sob o número 910.013.407-44 e RG: 2016722.

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 5 de dezembro de 2025, tendo início às 9h: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 Comparativo de mercado.

2. DADOS DO IMÓVEL

Tabela 1 – Dados da propriedade.

Topografia: plana	Área construída: 138,17		
Testada: 15,00 m	Disponibilidade de utilidade pública: Infraestrutura básica disponível.		
Tipo de propriedade:	Imóvel /residencial		
Número de Prédios:	1		
Estado de Conservação:	Bom		
Área que será utilizada para o cálculo:	Tipo	Área em m²	Fonte da área
	Construída	138,17 m ²	Levantamento <i>in loco</i> .

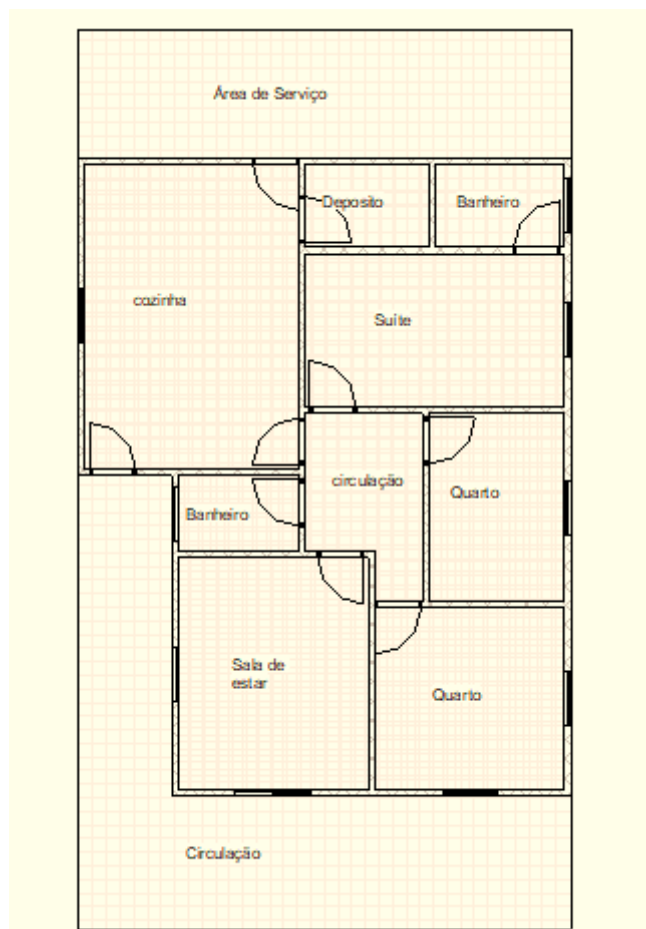
Fonte – Autor, 2025.

Tabela 2 – Ambientes.

Descrição	Quantidade
Sala	01
Cozinha	01
Quarto/suíte	01
Quarto	02
Banheiro Social	01
Deposito	01
Area de Serviço	01

Fonte – Autor, 2025.

Imagem – croqui planta baixa da área construída



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.
----------------	--

	<p>- As paredes do banheiro social e da suíte possuem revestimento cerâmico até altura do forro. O revestimento dos banheiros apresentando sinais de desgaste e manchas decorrentes do uso.</p> <p>As paredes da lavanderia possuem revestimento cerâmico até altura de 1.75 cm em cores e texturas heterogêneas. Ressalta-se que são apenas duas paredes que apresentam revestimento</p> <p>- A parede da cozinha tem o revestimento cerâmico até altura 1,79, ressalta-se que apenas em duas paredes.</p>
Pintura	<p>- A parte interna da sala e quartos possuem pintura na cor amarelo claro.</p> <p>- Apresenta estado de conservação muito bom.</p> <p>- As paredes externas do imóvel estão pintadas em cor também de amarelo claro e apresentam em bom estado de conservação.</p>
Piso:	<p>- O piso de todos os ambientes, são em lajota cerâmica em tons de branco e cinza. De modo geral o piso encontra-se em bom estado de conservado.</p> <p>Banheiros paredes e piso revestidos com cerâmica, apresentando sinais de desgaste e manchas decorrentes do uso.</p>
Forro	<p>Possuem forro/ laje revestido na cor branca.</p>
Cobertura:	<p>- Não foi possível inspecionar a cobertura, pois não tivemos acesso.</p>
Esquadrias:	<p>- O balancim do banheiro social e suíte é tipo em madeira.</p> <p>- Janelas de vidro de correr 2 folhas, em um dos quartos ,</p> <p>- Porta de em madeira de lei 1 folhas.</p> <p>- Porta de entrada de em madeira de lei 1 folhas e duas fixa em menor tamanho.</p>

	<p>-2 Porta de compensados. Todas as janelas estão funcionando corretamente.</p>
<p>Instalações hidrossanitárias:</p>	<p>Banheiros - vaso sanitário com descarga acoplada, em louça na cor cinza. Estes estão funcionando corretamente, e não apresentam vazamentos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lavatório em coluna na cor cinza, com torneira cromada de mesa, funcionando corretamente e bem conservados. - Chuveiro em PVC, com registro cromado em perfeito funcionamento. Todos em bom estado de conservação e funcionando corretamente. <p>Uma cuba inox, bancada revestido de lajota cerâmica, com uma torneira de PVC de parede.</p> <ul style="list-style-type: none"> - O sifão em PVC rígido. - Não foi possível inspecionar a fossa séptica.
<p>Instalações elétricas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - A residência possui tomadas e interruptores de embutir, luminárias do tipo plafon. <p>Observação:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todas as lâmpadas foram testadas, e a maioria estava funcionando. - Não foi possível realizar teste para constatar se todas as tomadas possuem corrente elétrica e estão funcionando. <p>Obs.: algumas lâmpadas não estavam em funcionamento devido estar queimadas.</p>

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: Travessa Antônia Henrique de Macedo, S/N, campina, 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°25'9.37"S, longitude em 48°8'59.17"O. 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

2.3. 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 138,27 m², pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA referente ao mês de novembro 2025 de R\$ 2.568,62 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:

$$\text{Valor de aluguel} = (Ae \times CUB) \times 1,10 \times 0,008$$

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.
- 0,008 = Taxa de 0,8% em cima do valor venal da benfeitoria.

$$\text{Valor de aluguel} = (138,27 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.568,62) \times 1,10 \times 0,008$$

Valor de aluguel = R\$ 3.125,43 (três mil cento e vinte e cinco reais e quarenta e três 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 10 (oito) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Tomé-Açu, 23 de dezembro de 2025.

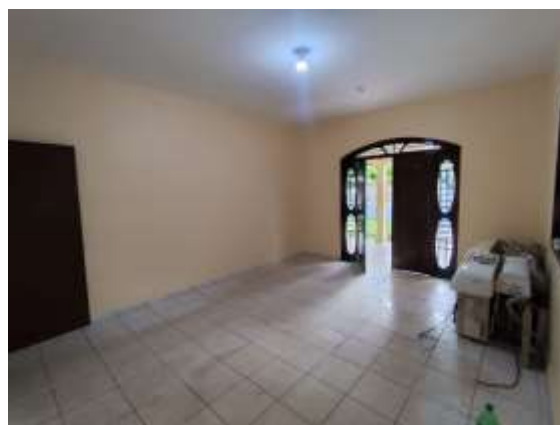
Responsável Técnico

ANEXO I

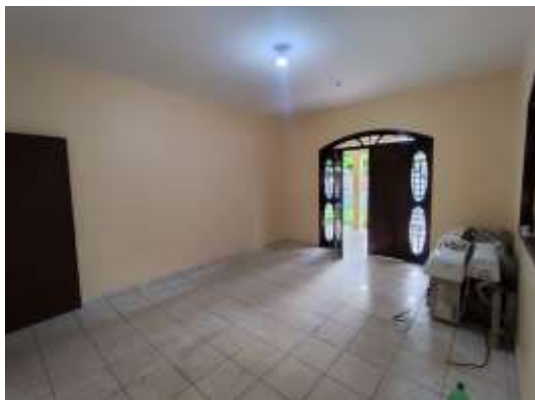
Ambientes



Vista geral do banheiro, composto por lavatório, vaso sanitário com padrão construtivo simples, área de banho com box em alumínio, piso e paredes revestidos em cerâmica até o teto, apresentando sinais de uso e desgaste compatíveis com o tempo de utilização.



Vista interna de ambiente residencial, evidenciando piso cerâmico, paredes com acabamento em pintura, esquadria em madeira e manchas superficiais na pintura, compatíveis com desgaste natural de uso.



Vista interna de ambiente residencial, evidenciando piso cerâmico, paredes com acabamento em pintura, esquadria em madeira e esquadria metálica com vidros e manchas superficiais na pintura, compatíveis com desgaste natural de uso.



Vista interna da cozinha, evidenciando piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas, bancada com pia e sinais de desgaste superficial compatíveis com o uso.



Vista interna da depósito evidenciando piso cerâmico, paredes pintadas com tinta látex, prateleiras em madeiras.



Vista externa da área de lavanderia, evidenciando piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com cerâmica, bancada com pia integralmente revestida em lajota cerâmica e torneiras de PVC instaladas em parede. O piso da área externa apresenta manchas superficiais, decorrentes do uso e da exposição, encontrando-se, contudo, em estado regular de conservação e uso, sem prejuízo à funcionalidade.



Vista área externa, área livre do imóvel



Vista área externa, fachada principal.



Quadro de distribuição