



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



**Imóvel para uso de escola pública**  
Avenida Benedito Alves, nº S/N Centro, Tomé-Açu/PA  
CEP-68680-000

**RESUMO**  
ÁREA: 1.355,00 m<sup>2</sup>

**DATA BASE: 15 de dezembro de 2021**



Este parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM foi solicitado pela Secretária de Educação – SEMED do Município de Tomé-Açu/PA, com sede à Av. Dionísio Bentes, nº 151 - Bairro Centro, Cep: 68682-000, Quatro-Bocas/ Tomé-Açu – PA.

## **2 – PROPRIETÁRIO**

O imóvel avaliado pertence à Associação de Obras Sociais da Diocese de Abaetetuba, de CNPJ 02.727.757/0001-07.

## **3 – OBJETIVO**

Constitui objetivo do presente parecer a apuração das condições construtivas, funcionais e acabamento gerais do imóvel, para contrato de locação, bem como sua avaliação justa e condizente com a realidade local.

## **4 – DA VISTORIA**

A visita foi efetuada no dia 8 de dezembro de 2021, a partir de 17:00h, com registro fotográfico e medições necessárias coletadas *in loco* por responsável técnico. Para a vistoria considera-se as condições construtivas, acabamentos e instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de esquadrias, louças sanitárias, paredes, piso e cobertura.

## **5 – METODOLOGIA E CRITÉRIO**

Para o objetivo em pauta, adota-se o método de inspeção visual com a devida assistência do registro fotográfico, disponível no ANEXO II, a fim de verificar a aptidão ou inaptidão do imóvel para fins de locação. Para constatação de valor locativo foram consultados alguns valores de imóveis alugados da região e tirada uma média, com correções para equivaler aos parâmetros presentes.

## **6 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel tipo especial em alvenaria, subdividido em 2 blocos, lote confinado, construído em terreno bom, plano, murado, com área livre arborizada. Utilizado atualmente como escola pública infantil e fundamental, com salas de aula, capela, refeitório, banheiros, cozinha, depósito e área livre.

Apresenta-se predominantemente conservado e sem danos graves.

### **6.1 – Localização e vizinhança**

O posicionamento do imóvel tem como confrontante frontal Rua Cametá. A região é ocupada predominantemente por construções residenciais e comerciais, com padrão de acabamento normal da região. Para melhor visualização da localização descrita, consultar ANEXO I.





Referência Geográfica: LAT -2.418972° LON -48.152660° (Graus Decimais).

## 6.2 – Melhoramentos públicos

O local onde se situa o imóvel possui pavimentação asfáltica, rede pública de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, arborização, coleta de lixo, e situa-se longe do centro comercial da localidade.

## 6.3 – Características construtivas

As características construtivas dos imóveis, nos que se refere aos aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

|                               |                                                                                                                |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Área de construção:           | 1355 m <sup>2</sup> (Adotada para fins de avaliação);                                                          |
| Padrão:                       | Normal da região;                                                                                              |
| Paredes:                      | Rebocadas e pintadas, com estado de conservação regular;                                                       |
| Piso:                         | Revestimento cerâmico nos blocos, na área externa cimento queima;                                              |
| Forro:                        | forro parte em PVC branco nos blocos pedagógicos e no bloco de administrativa laje;                            |
| Cobertura:                    | Telhado em telha cerâmica e esqueleto em madeira, duas águas e quatro águas, telha cerâmica tipo <i>plan</i> ; |
| Esquadrias:                   | Portas e janelas em madeira;                                                                                   |
| Instalações hidrossanitárias: | Em funcionamento e conservadas;                                                                                |
| Instalações elétricas:        | Predominantemente embutida, interruptores, tomadas e lâmpadas em funcionamento.                                |

## 6.4 – Outras considerações

Em anexo croqui do imóvel.

Não foram disponibilizados outros documentos do imóvel, além de registro de imóveis referente à Igreja sede da Associação proprietária.

## 7 – MÉTODO UTILIZADO

Para a constatação para determinar o valor de locação primeiramente o utilizou pelo método de custo de Produção, desse modo, os valores abaixo encontrados refere-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Federal. N°. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de dezembro/2021. Visto que, para chegar o valor de aluguel fidedigno do imóvel tirando-se a porcentagem representativa média para valor de locação mensal dos imóveis da região de 0,06 % do valor total de venda do imóvel.



## **8 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

### **8.1 – Conclusão**

Para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, valeu-se de pesquisa no mercado imobiliário local, dispensando tratamento estatístico detalhado demais e ponderando conforme fatores de maior impacto como localização, melhorias, uso e atendimento das necessidades do órgão.

Dadas todas as considerações envolvidas nesta avaliação, incluindo a não identificação de riscos ou comprometimentos estruturais do imóvel, somando-se à credibilidade de contrato anterior entre os envolvidos, e pleno funcionamento do órgão ocupante, tomou-se como justo valor o intervalo de:

**R\$ 16.844,63 (quatro mil duzentos e cinquenta reais).**

### **8.2 – 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, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **8.3 – Termo de encerramento**

O responsável técnico pelo trabalho coloca ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente parecer consta de 4 (quatro) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexos.

**Tomé-Açu, 15 de dezembro de 2021.**

RAUL CESAR  
PIMENTEL DA  
SILVA:10421947268

Assinado de forma digital por  
RAUL CESAR PIMENTEL DA  
SILVA:10421947268

---

Responsável Técnico  
RAUL CÉSAR P. DA SILVA CREA 6675-D PA  
Eng. FISCAL DE OBRAS DA PMTA





## 1 – Localização do imóvel

Localização do bairro referido em relação ao município



Fonte: Google Earth



## **2 – VISTORIA TÉCNICA**

### **FACHADA PRINCIPAL**



Imagem 2: Fachada  
Fonte: autor



Imagem3: Area da escola.  
Fonte: autor



Imagem 4: Parquinho  
Fonte: autor



Imagem 5: Sala de Aula  
Fonte: autor





Imagem 6: Refeitório  
Fonte: autor



Imagem 7: Entrada e saída de Reuniões  
Fonte: autor





### **3 – Documentos**

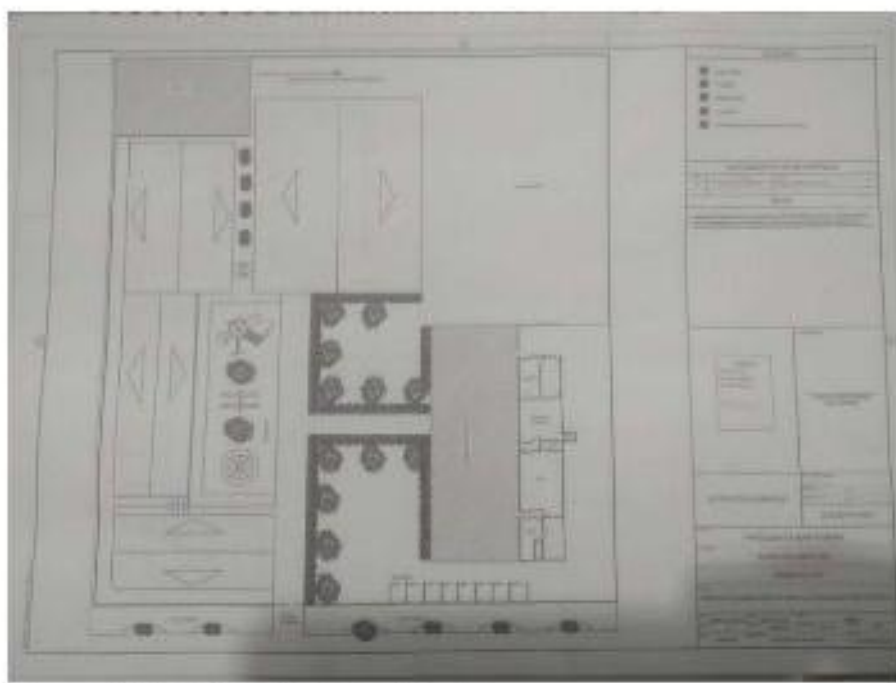


Imagem 8: Planta de cobertura do imóvel 1

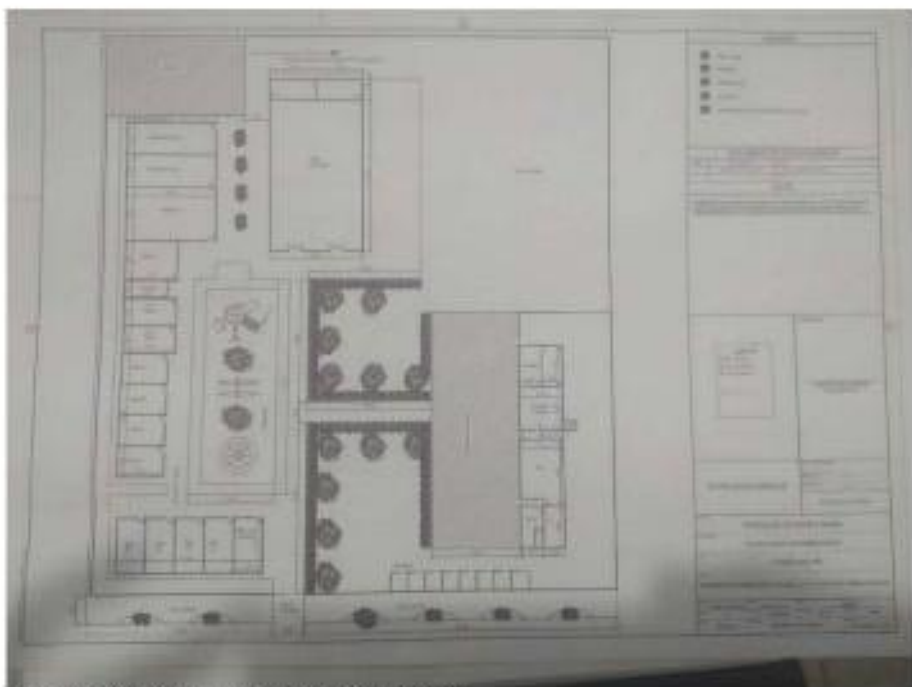


Imagem 09: Planta de cobertura do imóvel

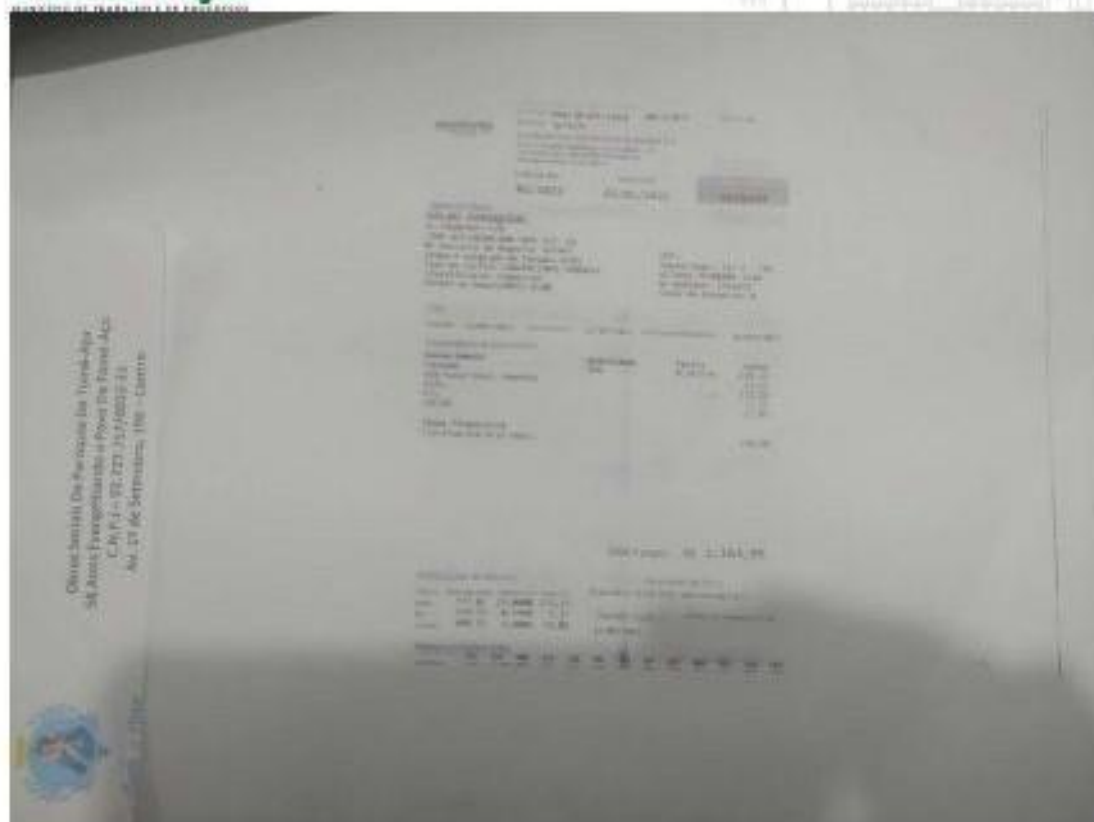


Imagem 10: Conta de energia do imóvel.