THALLES COSTA BELO:41012631249 Assinado de forma digital por THALLES COSTA BELO:41012631249

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 64

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica para Fins de Locação de Imóvel Urbano - NBR 14.653.



MERCADOLÓGICA

OBJETO: Locação de imóvel para uso de órgão público.
ENDEREÇO: Rod. Mário Covas, 09 - Coqueiro, Ananindeua - PA, 67113

RESUMO

Área do terreno: 3.706,31m²
Área construída: 1.472,12 m²
Data base: 15/05/2026
Valor comercial de aluguel mensal:R$ 35.392,77

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 65

1. CONSIDERAÇÕES PRELMINARES

1.1. Requerente.

Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito (SEMUTRAN), com sede à Rod. Mário Covas, 09 - Coqueiro, Ananindeua - PA, 67.113.

1.2. Proprietário.

MEDJANY SOCORRO LEMOS CORUMBÁ, inscrito no CPF sob o número 306.048.262-49 e RG: 1820483 PC/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 realizada no dia **15 de maio de 2026**, com início às **08h00**, sendo conduzida pelos **Responsáveis Técnicos Ana Luiza S. A. F. Neves, Arquiteta e Urbanista, Especialista em Engenharia de Trafego, portadora do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) n°A253571-8, Anderson de Oliveira Nascimento, Engenheiro Civil, Especialista Em Engenharia de Segurança do Trabalho, portador Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) n°151188797-4,** mediante a execução de **inspeção visual sistemática**, levantamento de dados em campo, medições técnicas, registros fotográficos e análise das condições aparentes dos elementos construtivos existentes.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.

A metodologia empregada foi definida em conformidade com as características da edificação, o escopo dos serviços contratados e as condições observadas no local, sendo considerada adequada para a avaliação técnica proposta.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 66

Durante a inspeção, foram analisados os principais sistemas e componentes da edificação, compreendendo, entre outros:

- Condições gerais dos elementos construtivos e estruturais aparentes;
- Acabamentos internos e externos;
- Revestimentos de paredes, pisos e tetos;
- Sistema de cobertura e seus componentes visíveis;
- Esquadrias, portas, janelas e ferragens;
- Instalações elétricas aparentes, incluindo quadros de distribuição, interruptores, tomadas, luminárias e lâmpadas;
- Instalações hidrossanitárias aparentes, contemplando pontos de água, esgoto, louças sanitárias e metais;
- Verificação das condições de conservação, funcionamento e conformidade visual dos ambientes.

As constatações apresentadas neste relatório foram fundamentadas nas evidências obtidas durante a inspeção visual, nas medições realizadas e nos registros fotográficos coletados em campo, refletindo as condições observadas na data da vistoria.

1.5. Metodologia e critérios de avaliação

Para atendimento ao objetivo deste trabalho, adotou-se como metodologia a **Inspeção Visual Predial**, complementada por levantamento fotográfico sistemático, visando à identificação, registro e análise das condições físicas, funcionais e de conservação do imóvel.

Para a determinação do **valor locativo**, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, fundamentado na pesquisa de imóveis com características semelhantes quanto à localização, padrão construtivo, tipologia, área, estado de

conservação e demais atributos relevantes. Os dados obtidos foram analisados, tratados e compatibilizados com as características específicas do imóvel vistoriado, permitindo a obtenção de uma estimativa técnica do valor de mercado para locação, em conformidade com os princípios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens**, observadas as partes aplicáveis à avaliação de imóveis urbanos.

2. DADOS DO IMÓVEL.

Tabela 1 - Dados da propriedade.

Topografia: Plana	**Área construída:** 1.472,12 m²		
Testada: 33,15 m	**Disponibilidade de utilidade pública:** Infraestrutura básica disponível.		
Tipo de propriedade:	Imóvel /residencial/comercial		
Número de Prédios:	3		
Estado de Conservação:	Bom		
Área que será utilizada para o cálculo:	**Tipo**	**Área em m²**	**Fonte da área**
	Construída	1.472,12 m²	Levantamento *in loco.*

Fonte - Autor, 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 67

Tabela 2 - Ambientes.

Descrição	Quantidade
Estacionamento de veículos - 1.	01
Recepção.	01
Área de vistoria.	01
Hall – 1.	01
Liberação de veículos.	01
Diretoria administrativa financeira.	01
Sala de diretoria administrativa financeira.	01
Hall – 2.	01
Diretoria jurídica.	01
Banheiro (WC) – Jurídico.	01
Sala da diretoria jurídica.	01
Sala do guardião.	01
Sala do técnico de informática (T.I.).	01
Sala da junta administrativa de recursos de infrações – JARI 1.	01
Sala da junta administrativa de recursos de infrações – JARI 2.	01
Diretoria de mobilidade urbana.	01
Sala da diretoria de mobilidade urbana.	01
Diretoria de processamento de outo de infração.	01
Hall – 3.	01
Banheiro feminino (WC-FEM.).	01
Banheiro masculino (WC-MAS.).	01
Hall – 4.	01
Hall – 5.	01
Gabinete.	01
Sala do secretário.	01
Banheiro do secretário.	01
Sala de reunião.	01
Sala de vistoria.	01
Sala dos guardas municipais.	01
Estacionamento de veículos - 2.	01

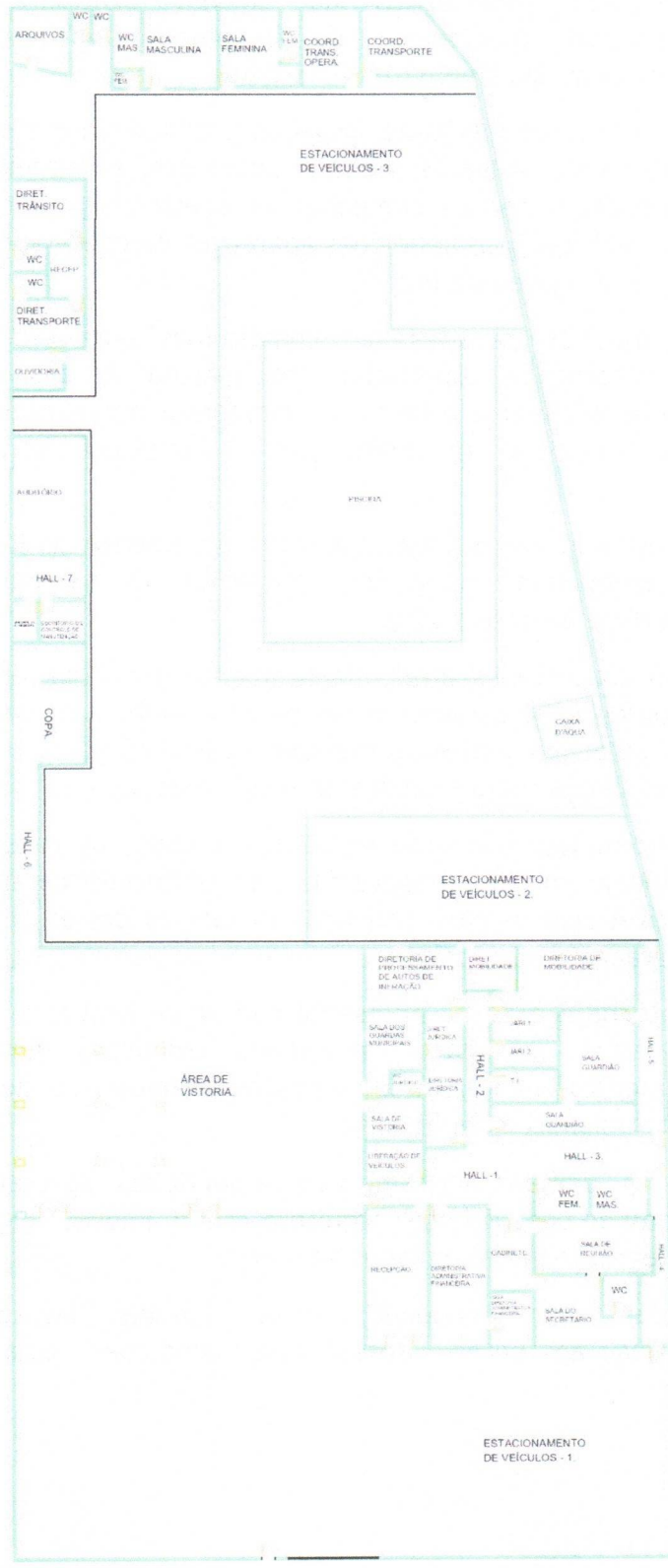
Hall – 6.	01
Copa.	01
Hall – 7.	01
Escritório de controle de manutenção.	01
Material de expediente.	01
Auditório.	01
Ouvidoria.	01
Recepção de trânsito e transporte.	01
Diretoria de trânsito.	01
Diretoria de trânsito – WC.	01
Diretoria de transporte.	01
Diretoria de transporte – WC.	01
Arquivos.	01
Banheiros – WC.	01
Banheiro feminino – WC.	01
Alojamento masculino.	01
Banheiro masculino – WC.	01
Alojamento feminino.	01
Banheiro feminino – WC.	01
Coordenação de operações e trânsito.	01
Coordenação de trânsito.	01
Estacionamento de veículos - 3.	01
Piscina.	01
Caixa d'água.	01
Bomba da caixa d'água.	01
Total de ambientes	55

Fonte - Autor, 2026.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 68

Imagem - croqui planta baixa da área construída

Fonte - Autor, 2026.



2.1. Características construtivas e de acabamento.

As características construtivas do imóvel, considerando seus aspectos quantitativos, qualitativos, funcionais e de acabamento, encontram-se descritas nas respectivas características dos ambientes vistoriados.

A vistoria foi realizada mediante inspeção predominantemente visual e sensorial dos elementos construtivos, sistemas prediais aparentes, revestimentos, acabamentos, esquadrias, equipamentos e demais componentes acessíveis no momento da inspeção, tendo como objetivo verificar suas condições aparentes de conservação, funcionalidade e compatibilidade com a utilização do imóvel.

De modo geral, as **paredes** são constituídas por alvenaria revestida com argamassa, com acabamento superficial em pintura à base de tinta acrílica, predominantemente de acabamento fosco. Os elementos apresentam padrão construtivo compatível com a finalidade da edificação e condições gerais satisfatórias de conservação.

Os **pisos** apresentam revestimento predominantemente cerâmico, compatível com a utilização dos ambientes, mantendo condições satisfatórias de acabamento, nivelamento, estabilidade e conservação.

Os **tetos** são constituídos predominantemente por lajes revestidas e pintadas, complementados, conforme as características de cada ambiente, por elementos de forro em PVC e/ou gesso. Os acabamentos apresentam padrão compatível com a finalidade de uso da edificação e condições gerais satisfatórias de conservação.

Nas **áreas molhadas**, incluindo sanitários e copa, os revestimentos de piso e parede são predominantemente constituídos por materiais cerâmicos, apresentando acabamento compatível com as características funcionais desses ambientes e condições adequadas de conservação e utilização.

A **pintura interna e externa** apresenta padrão de acabamento compatível com a finalidade administrativa do imóvel, mantendo condições gerais satisfatórias de conservação. Os elementos encontram-se compatíveis com o período de utilização e com as características operacionais da edificação.

As **texturas e demais acabamentos superficiais** apresentam características compatíveis com o padrão construtivo e arquitetônico do imóvel, mantendo uniformidade geral e adequada integração visual entre os ambientes.

As **esquadrias**, compreendendo portas, janelas, ferragens, fechaduras e respectivos acessórios aparentes, apresentam condições gerais satisfatórias de

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 69

conservação e funcionamento, compatíveis com a utilização dos ambientes.

As **louças sanitárias, metais, bancadas e acessórios** instalados nos ambientes sanitários apresentam-se em condições gerais satisfatórias de conservação e utilização, mantendo características compatíveis com a finalidade dos respectivos ambientes.

As **instalações elétricas aparentes**, incluindo tomadas, interruptores, luminárias e quadros de distribuição acessíveis durante a vistoria, apresentam-se instaladas e em condições aparentes de funcionamento, compatíveis com a utilização administrativa da edificação.

A edificação dispõe de **sistema de climatização**, destinado ao condicionamento térmico dos ambientes, proporcionando condições adequadas de conforto aos usuários. Os equipamentos aparentes encontram-se instalados e apresentam condições gerais satisfatórias de conservação e integração aos ambientes.

O imóvel dispõe de **Centro de Processamento de Dados - CPD**, destinado à instalação, operação e gerenciamento da infraestrutura tecnológica da edificação. O ambiente apresenta características construtivas e funcionais compatíveis com sua finalidade, dispondo de sistema de climatização destinado ao controle das condições térmicas necessárias à operação dos equipamentos de tecnologia da informação.

A edificação é atendida por **infraestrutura de cabeamento estruturado para sistemas de lógica, telefonia e comunicação de dados**, composta por pontos de rede, eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem e demais componentes destinados à distribuição e organização da infraestrutura de tecnologia da informação. Os elementos aparentes apresentam organização e disposição compatíveis com a utilização administrativa do imóvel.

As **instalações hidrossanitárias aparentes** apresentam configuração compatível com a finalidade dos ambientes, abrangendo os sistemas de abastecimento de água, distribuição, utilização e esgotamento sanitário. Os componentes acessíveis durante a inspeção apresentam condições gerais satisfatórias de conservação e utilização.

Os **equipamentos fixos, mobiliários incorporados e demais componentes permanentes** observados nos ambientes apresentam características compatíveis com a utilização e a destinação funcional da edificação, mantendo condições gerais satisfatórias de conservação.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na inspeção visual realizada nos ambientes e componentes acessíveis durante a vistoria, a edificação apresenta **estado geral de conservação classificado como BOM**, considerando suas características construtivas, padrão de acabamento,

utilização e condições aparentes de funcionamento.

Os sistemas e elementos construtivos avaliados apresentam condições compatíveis com a finalidade e a utilização administrativa do imóvel, abrangendo revestimentos, pisos, paredes, tetos, esquadrias, instalações elétricas aparentes, instalações hidrossanitárias aparentes, climatização, infraestrutura de dados e comunicação, CPD, equipamentos fixos e demais componentes acessíveis.

A presente avaliação possui caráter predominantemente **visual e não invasivo**, limitada às condições aparentes e aos elementos acessíveis no momento da vistoria, não abrangendo ensaios destrutivos, medições específicas, desmontagens, abertura de componentes ou verificações internas de sistemas não acessíveis.

CONCLUSÃO TÉCNICA

Com base na inspeção técnica realizada nos ambientes e elementos construtivos acessíveis, constatou-se que o imóvel apresenta **excelente estado geral de conservação**, encontrando-se em condições adequadas de utilização e compatíveis com sua finalidade de ocupação.

Sob os aspectos de **habitabilidade, salubridade, segurança e acessibilidade**, as condições observadas durante a vistoria mostram-se **satisfatórias e adequadas**, proporcionando condições apropriadas para a permanência e utilização dos usuários, considerando os elementos e sistemas aparentes avaliados.

Quanto ao estado de conservação dos elementos construtivos, revestimentos, acabamentos, esquadrias, instalações prediais aparentes, equipamentos e demais componentes vistoriados, verificou-se desempenho e conservação compatíveis com a utilização do imóvel.

Diante das condições constatadas no momento da vistoria, **não se identificou a necessidade de realização de reformas, intervenções construtivas ou serviços de recuperação para fins de utilização do imóvel**, estando o mesmo apto à continuidade de uso em suas condições atuais.

Ressalta-se que a presente conclusão decorre de **inspeção predominantemente visual e não invasiva**, restrita aos elementos acessíveis e às condições aparentes verificadas na data da vistoria, não contemplando ensaios destrutivos, desmontagens ou avaliações de componentes não acessíveis.

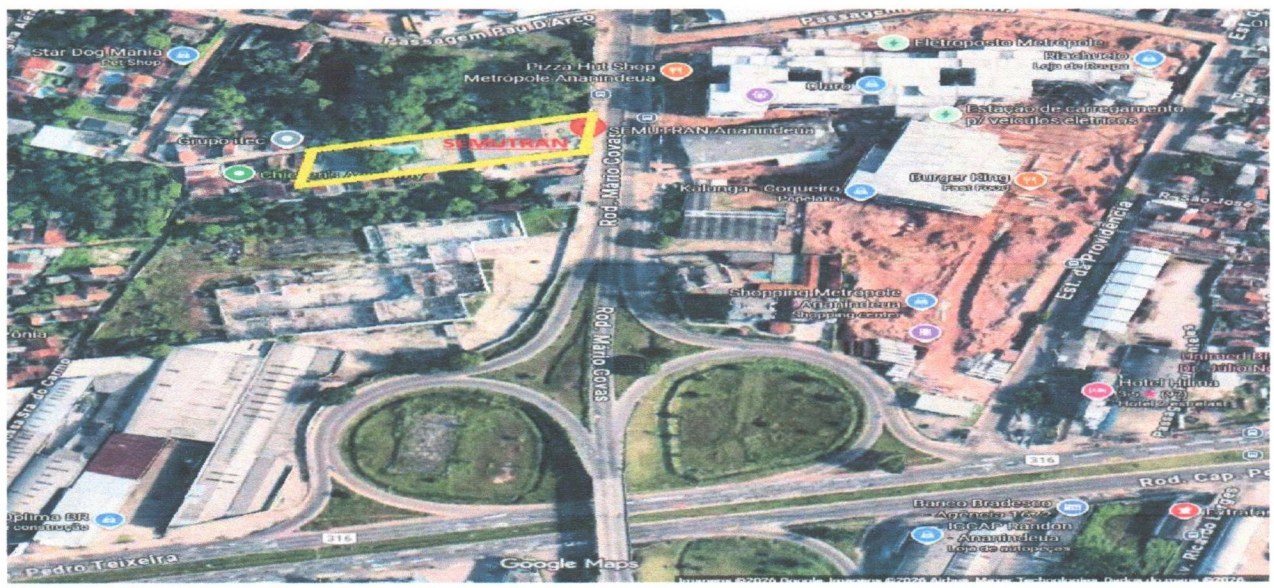
Assim, sob o ponto de vista das condições aparentes avaliadas, o imóvel apresenta-se em **excelente estado de conservação, com condições adequadas de habitabilidade, salubridade, segurança e acessibilidade**, não sendo identificada, no âmbito desta vistoria, a necessidade de reformas ou intervenções para sua utilização.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 70

2.2 Localização e vizinhança.

A demarcação em cor amarelo com nome em vermelho na Figura 1 compreende a área em que está localizado o imóvel avaliando.

Figura 1 - Localização do imóvel avaliando. **Fonte** - Google Earth.



O imóvel objeto da presente vistoria está localizado na **Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito (SEMUTRAN),** situada na Rodovia Mário Covas, nº 09, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA, CEP 67.113-000.

Sob o aspecto urbanístico, a edificação encontra-se inserida em área consolidada, dotada de infraestrutura urbana, incluindo sistema viário pavimentado, redes de abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial, coleta de resíduos sólidos, telefonia e acesso aos serviços públicos essenciais.

A ocupação predominante do entorno é caracterizada por edificações de uso residencial, comercial e institucional, apresentando padrão construtivo compatível com a região, com edificações em bom estado de conservação e acabamento de padrão normal a médio.

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 71

O imóvel possui frente para via de significativa importância no sistema viário municipal, proporcionando boas condições de acessibilidade, mobilidade urbana e integração com os principais corredores de circulação do município, favorecendo o desempenho das atividades administrativas desenvolvidas pela SEMUTRAN.

De maneira geral, verifica-se que a localização do imóvel é compatível com sua destinação institucional, inserindo-se em região urbanisticamente consolidada, com adequada infraestrutura, acessibilidade e oferta de serviços, características que contribuem positivamente para sua funcionalidade e valorização imobiliária.

Coordenadas geográficas aproximadas (SIRGAS 2000 / WGS 84):

- Latitude: 1°22'30" S (≈ -1.375)
- Longitude: 48°25'10" W (≈ -48.419)

As coordenadas apresentadas possuem caráter referencial e destinam-se exclusivamente à identificação aproximada da localização do imóvel, recomendando-se, quando necessário, a obtenção de coordenadas precisas por meio de levantamento georreferenciado com receptor GNSS ou estação total.

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 ABNT NBR 12.721:2006, atualizada em janeiro de 2021. O método consiste em multiplicar a área construída das benfeitorias, equivalente a aproximadamente 1.472,12m², pelo valor tabelado da SINDUSCON-PA referente ao mês de junho 2026 de R$ 2.518,81 enquadrado na descrição CSL - 8.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a Inspeção Visual e descrições feitas, concluiu-se que o imóvel estar em perfeitas condições de uso.

CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Para a determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, utilizou-se como parte do

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO Nº 72

processo de formação de valor o método descrito no item 3. Após isso, fez-se uso da fórmula descrita abaixo:

Valor de aluguel = (Ae x CUB) x 1,15 x 0,0083

Onde:

- Ae = Área edificada.
- CUB = Custo Unitário Básico de Construção.
- 1,15 = Índice médio estimado para a inclusão de despesas indiretas e de equipamentos especiais que não estão incluídos no cálculo do CUB.
- 0,0083 = Taxa de 0,83% em cima do valor venal da benfeitoria.

Valor de aluguel = (1.472,12 m² x R$ 2.518,81) x 1,15 x 0,0083

Valor de aluguel = R$ 35.392,77 (trinta e cinco mil, trezentos e noventa e dois reais e setenta e sete 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.

3 Declaração de conformidade com o Código de Ética.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em estrita observância aos princípios éticos, técnicos e profissionais estabelecidos pelo **Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA)** e pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)**, em conformidade com a legislação vigente, com as Normas Brasileiras aplicáveis, em especial a **ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens**, e demais disposições técnicas pertinentes.

Os procedimentos adotados foram conduzidos com absoluta independência técnica, imparcialidade, diligência, competência profissional e responsabilidade, fundamentando-se em critérios objetivos, metodologias reconhecidas pela Engenharia de Avaliações e Perícias e nas informações técnicas disponíveis à época da elaboração deste trabalho.

As conclusões apresentadas refletem exclusivamente o entendimento técnico do responsável pela elaboração do laudo, sendo emitidas de forma isenta, sem qualquer influência externa ou conflito de interesses, observando os princípios da transparência, rastreabilidade, reprodutibilidade metodológica e fidedignidade das informações, conferindo ao presente documento a confiabilidade técnica compatível com sua finalidade.

3.1 Termo de encerramento

Os Responsáveis Técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente Parecer Técnico consta de 33 (trinta e três) folhas de papel formato A4, rubricadas, sendo a última assinada, digitadas de um só lado, e anexo.

Ananindeua, 15 de Maio de 2026.

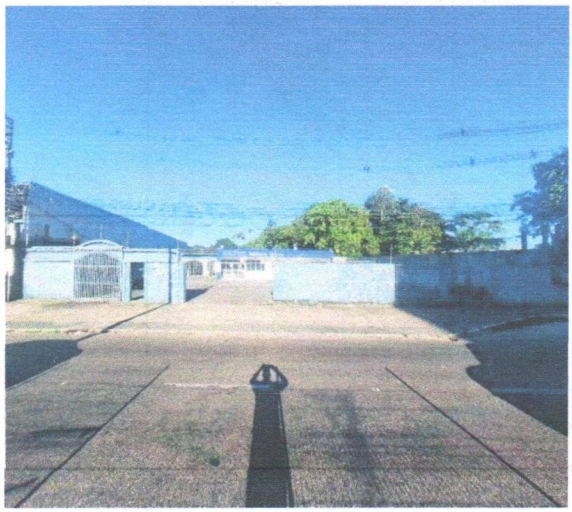
Ana Luiza S. A. F. Neves
Diretora de Mobilidade Urbana.
CAU nº A253571-8

Anderson de O. Nascimento.
Eng. Civil de Seg. do Trabalho.
CREA nº 151188797-4

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 73

ANEXO I

Fachada



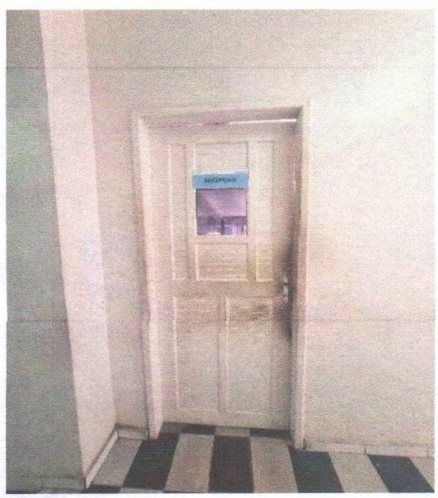


Estacionamento de Veículos.



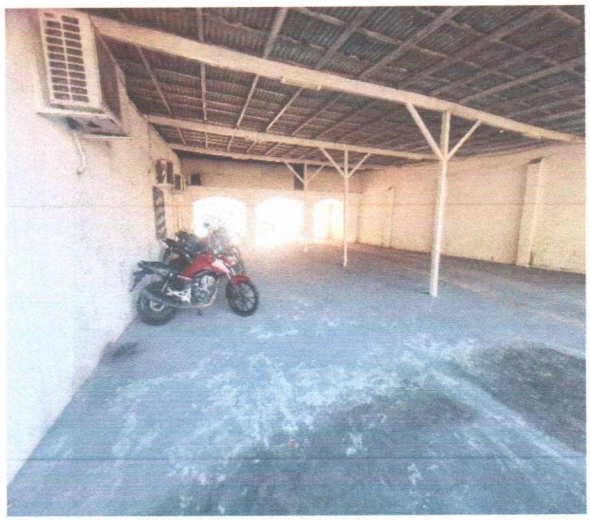


Recepção.



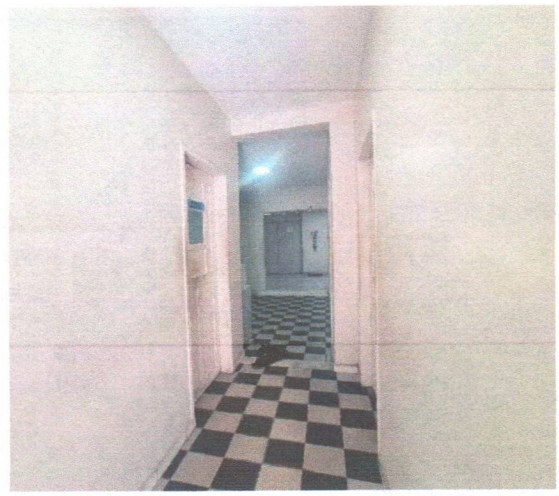


Área de Vistoria.



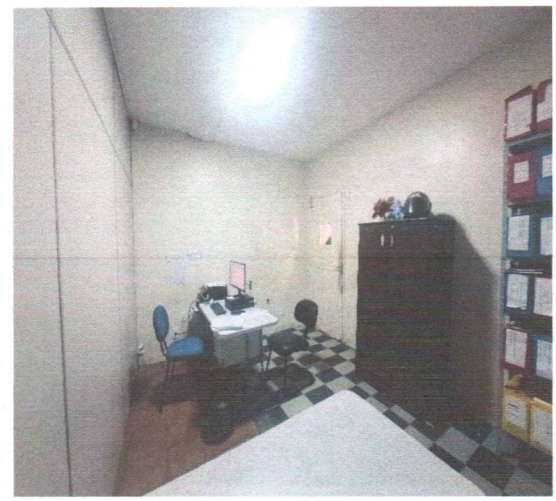


Hall.



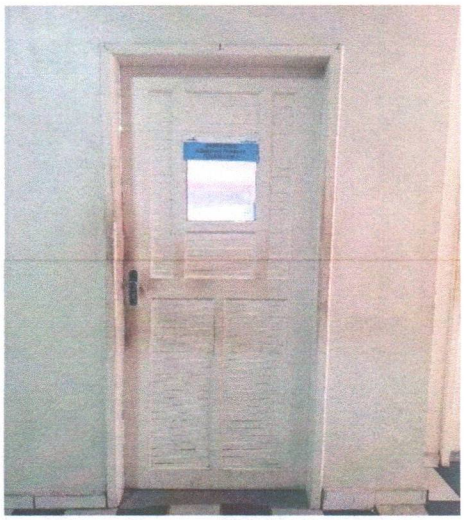
Liberação de veículos.

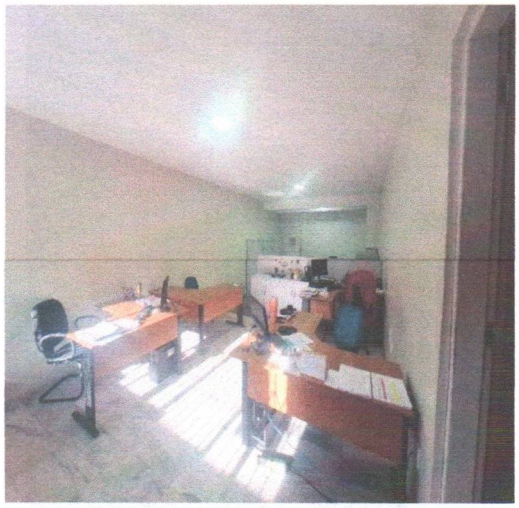




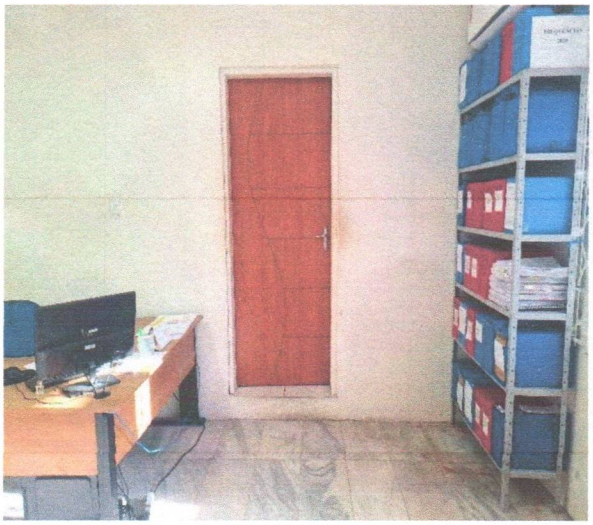
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 71

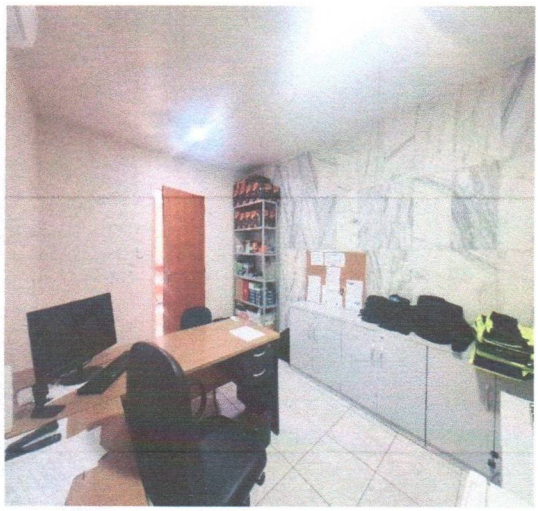
Diretoria administrativa financeira.





Sala de diretoria administrativa financeira.





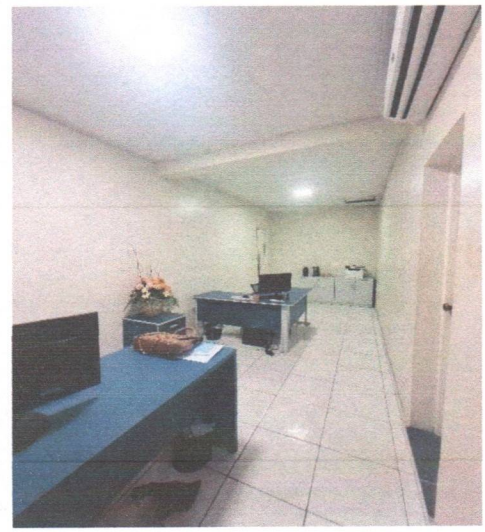
Hall.





Diretoria juridica.

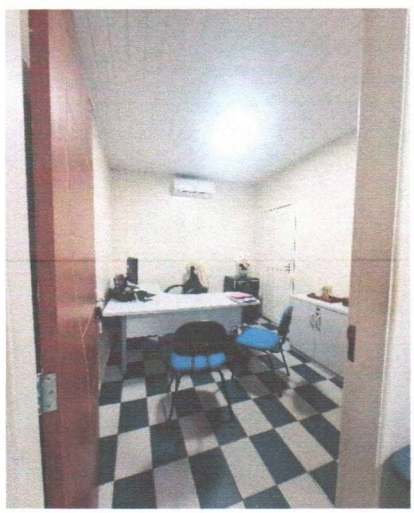


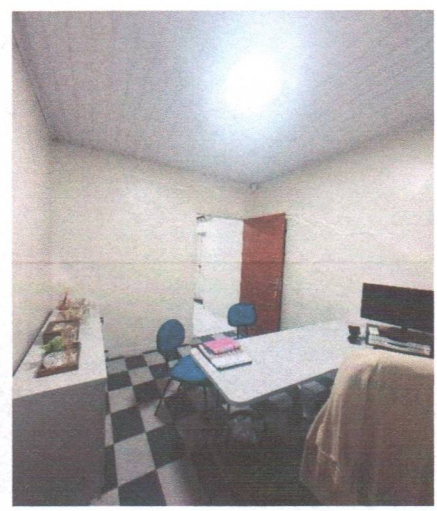


Banheiro (WC)



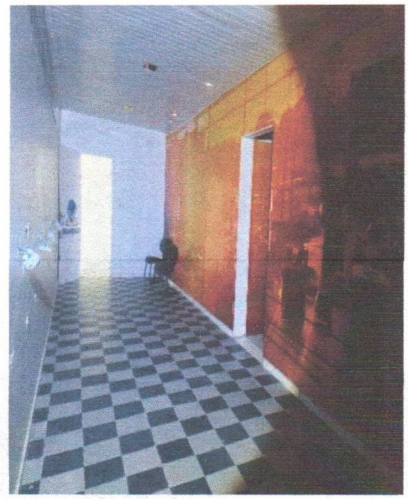
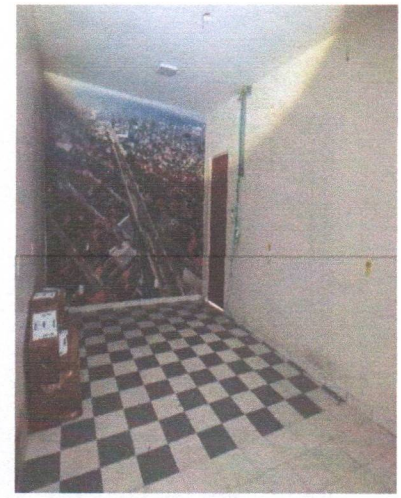
Sala da diretoria juridica.



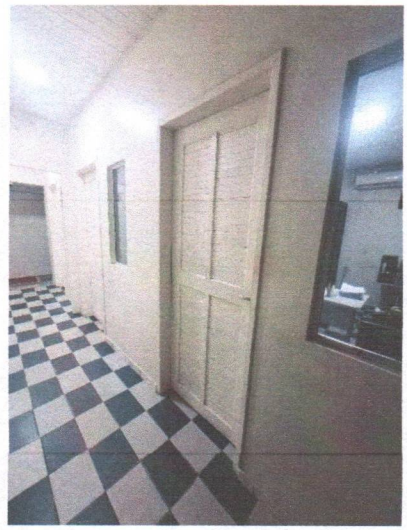
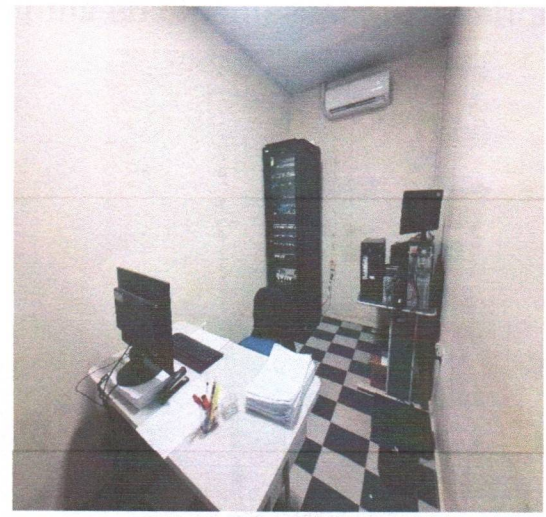


SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 75

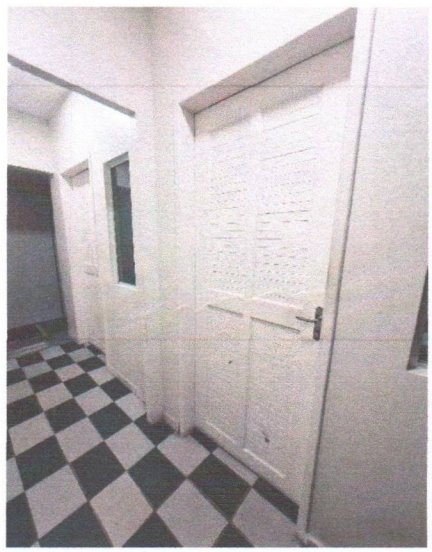
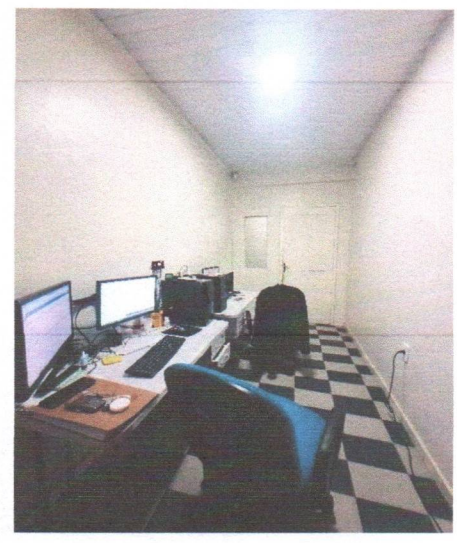
Sala do guardião.

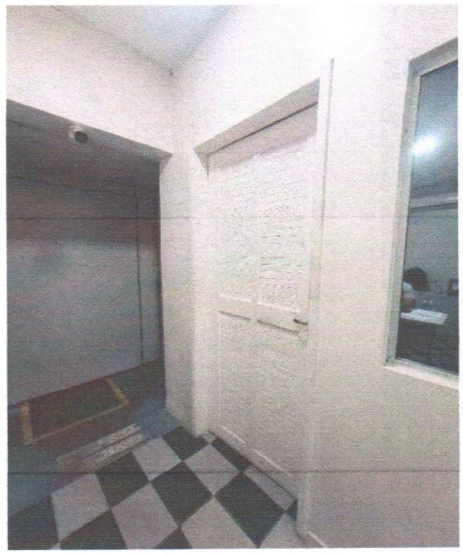
Sala do técnico de informatica (T.I.)

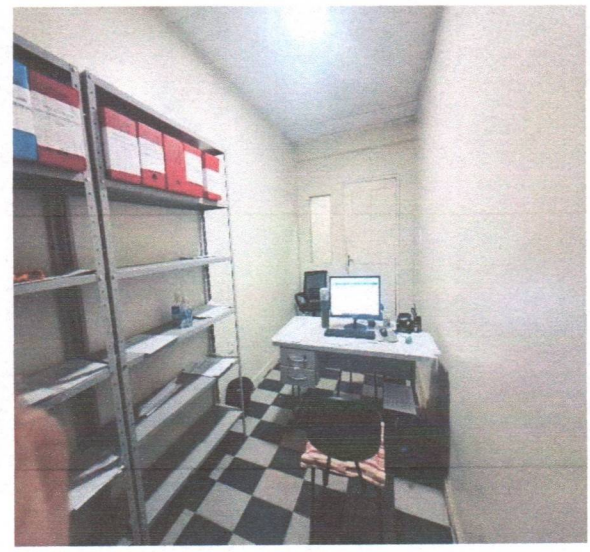



Sala JARI 1 (Junta Administrativa de recursos de Infrações).

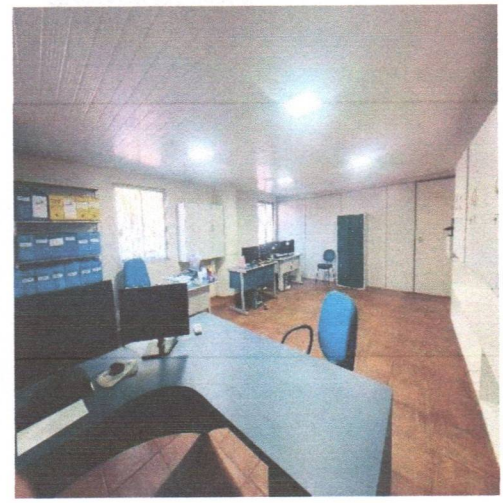
Sala JARI 2 (Junta Administrativa de recursos de Infrações).





Diretoria de processamento de auto de infração.





Hall.



SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 76

Banheiro feminino (WC-FEM.)



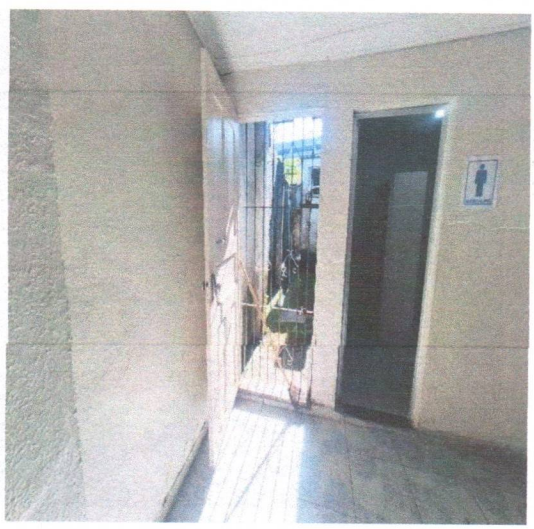


Banheiro masculino (WC-MAS.)



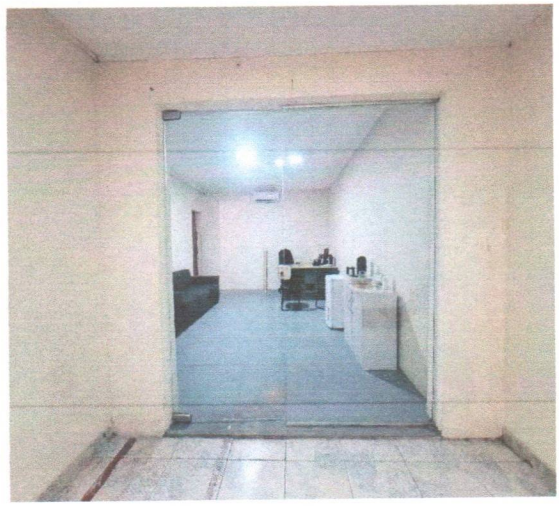


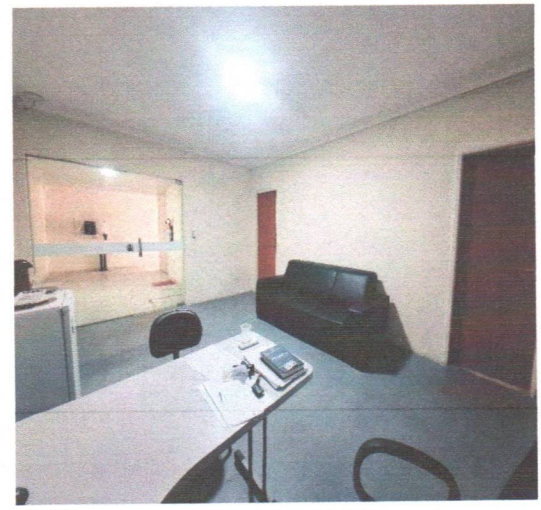
Hall.



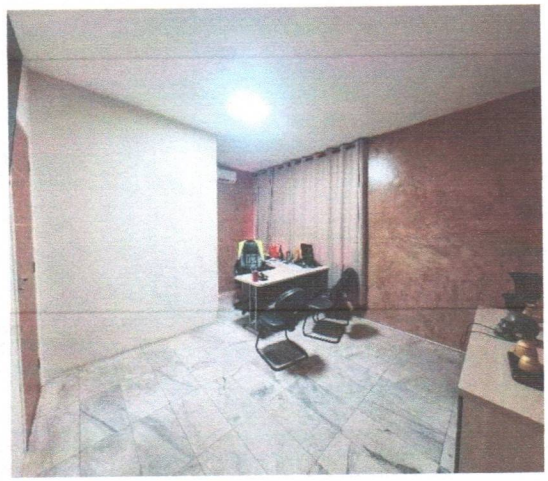


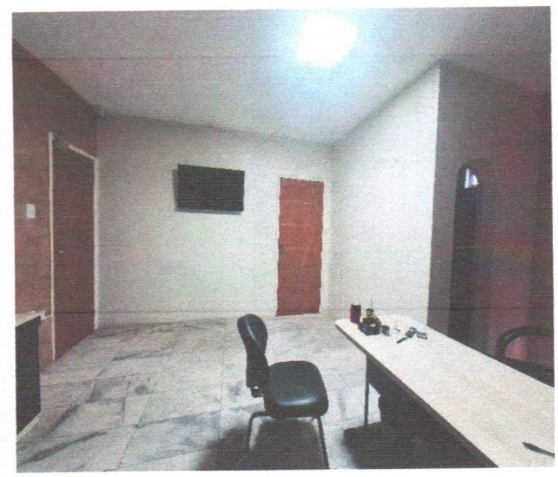
Gabinete.





Sala do secretário.





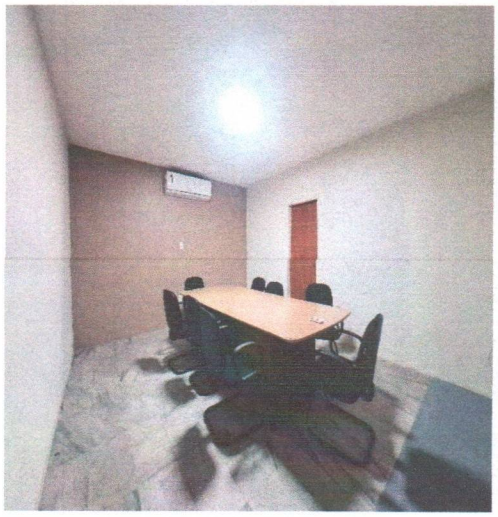
Banheiro do secretário (WC).

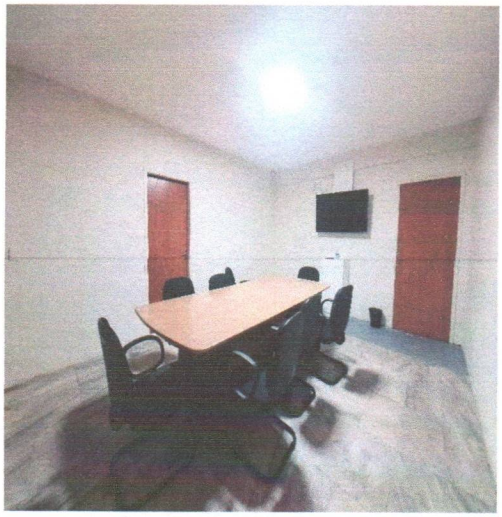




SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 77

Sala de reunião.



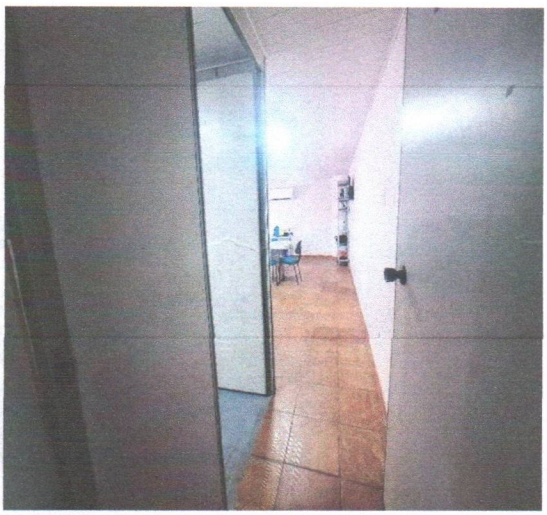


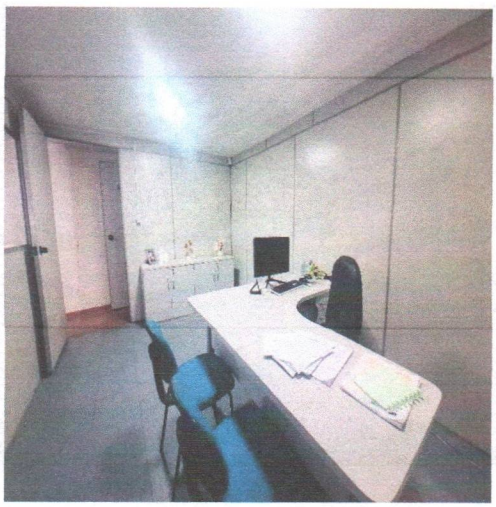
Diretoria de mobilidade.





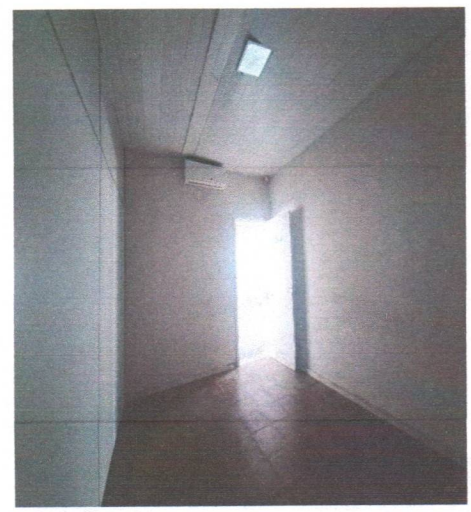
Sala da diretora de mobilidade.



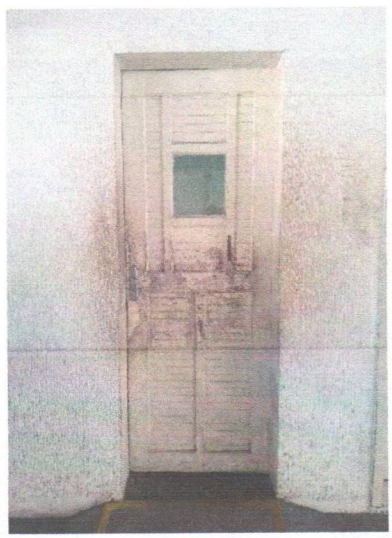


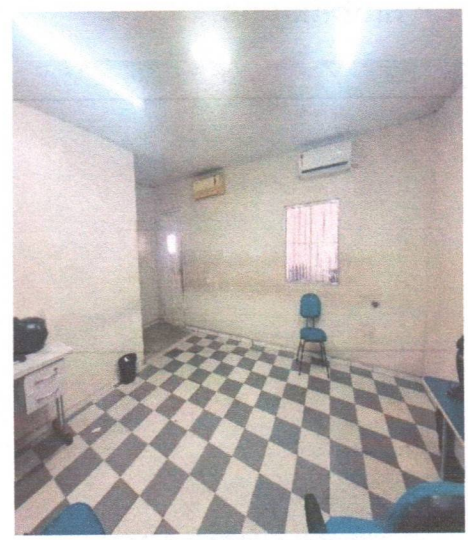
Sala de vistoria.





Sala dos guardas municipais.





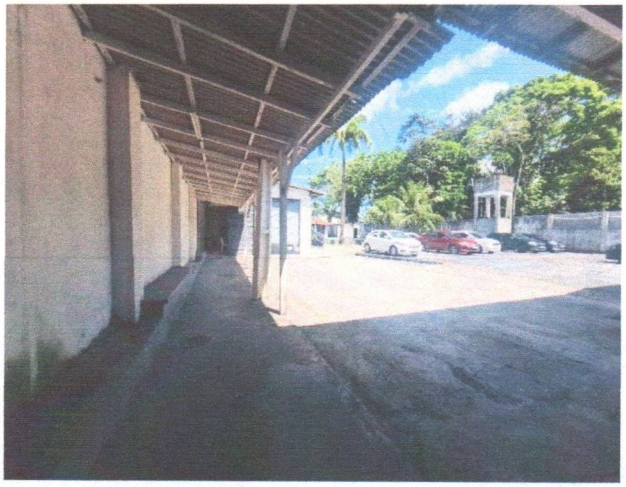
Estacionamento de veiculos.





SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 78

Hall.

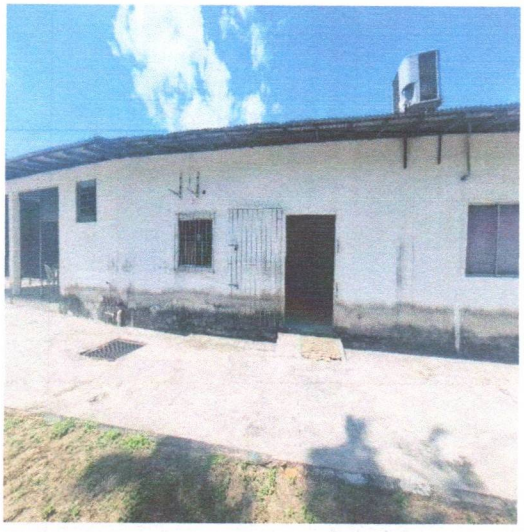


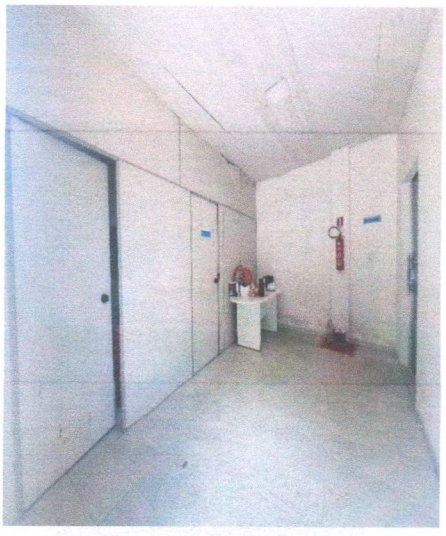
Cozinha.





Hall.





Escritorio de controle de manutenção.





Material de expediente.





Auditório.

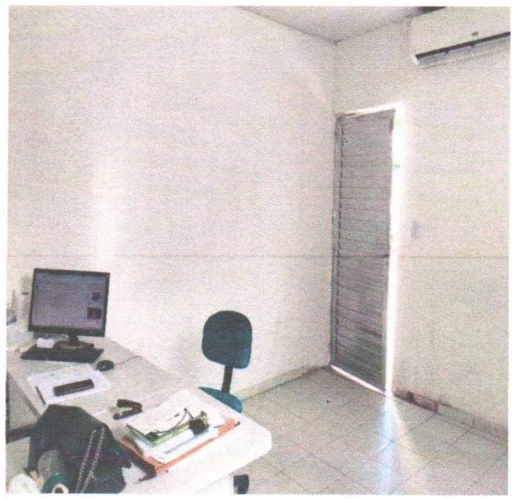




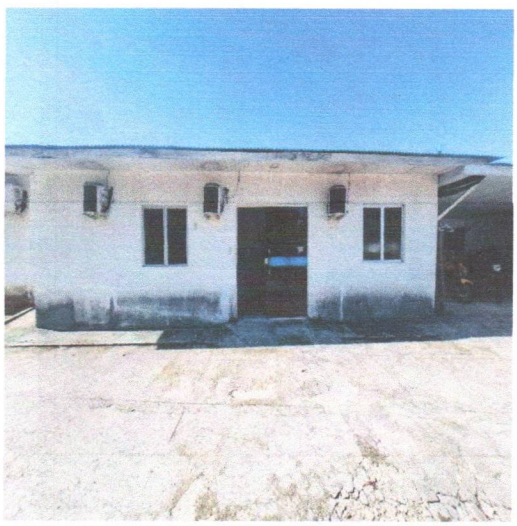
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 79

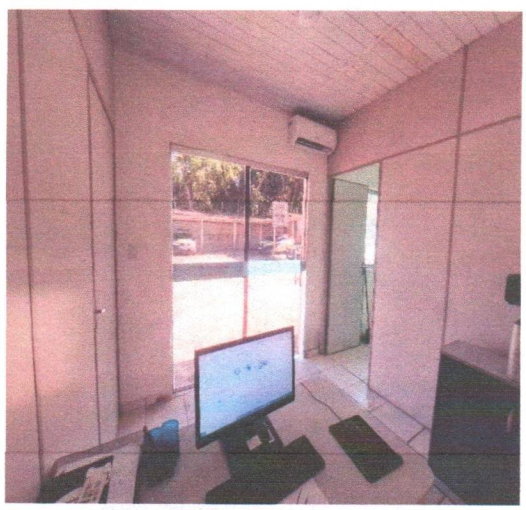
Ouvidoria.



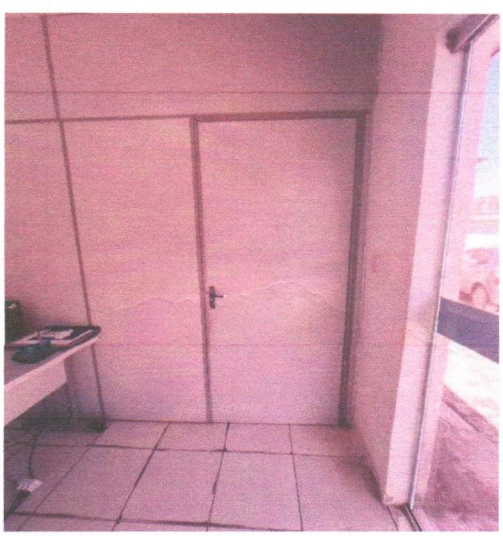


Recepção de trânsito e transporte.





Diretoria de trânsito.

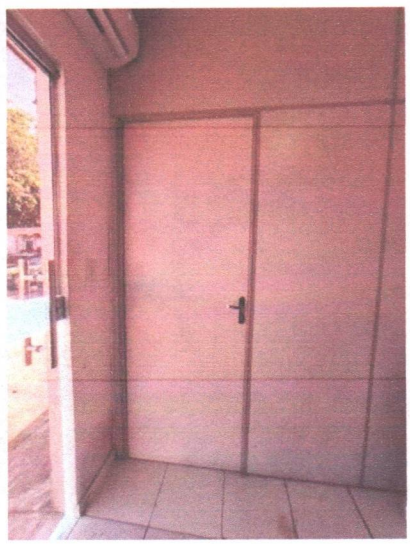


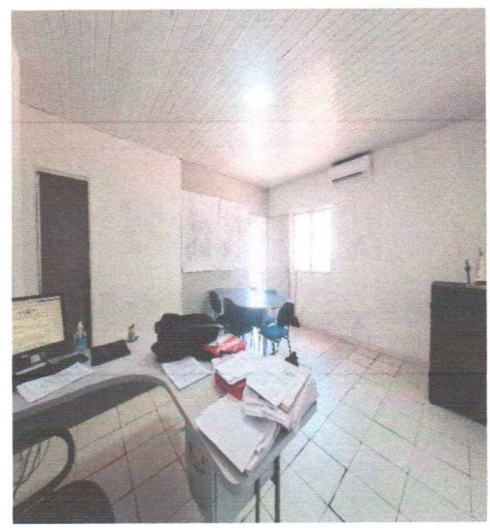


Diretoria de trânsito - WC.



Diretoria de transporte.



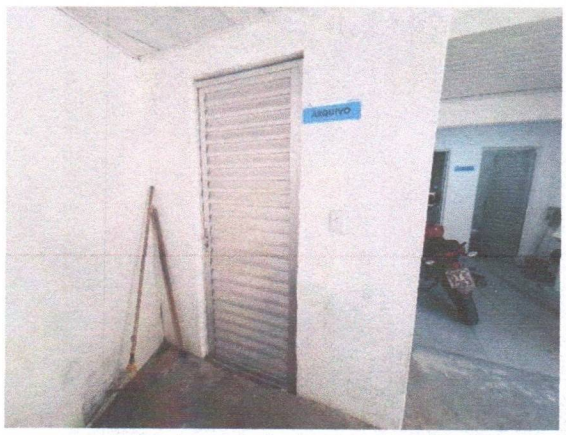


Diretoria de transporte - WC.



SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 80

Arquivos.

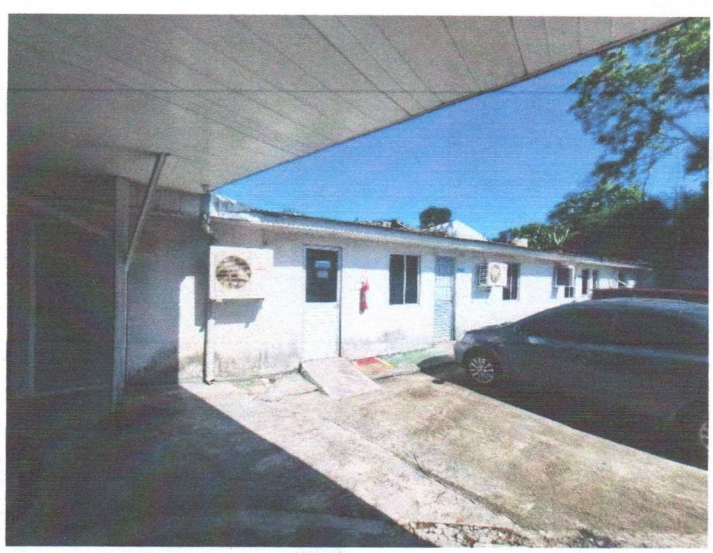




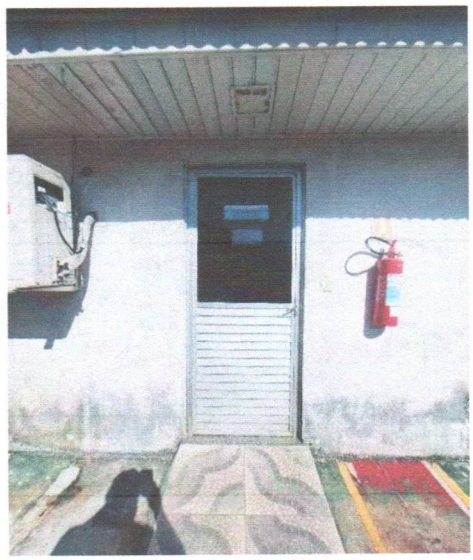
Banheiros - WC.



Banheiro feminino - WC.



Alojamento masculino.

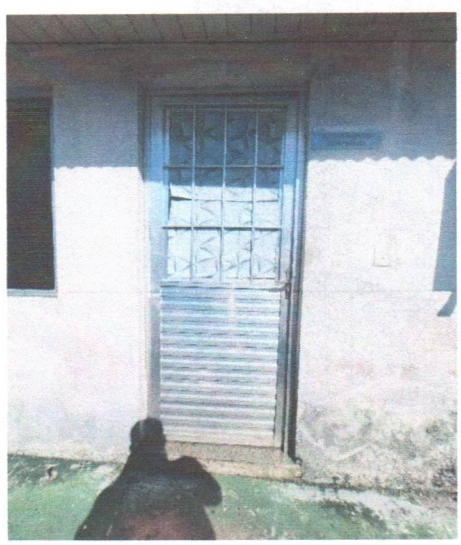


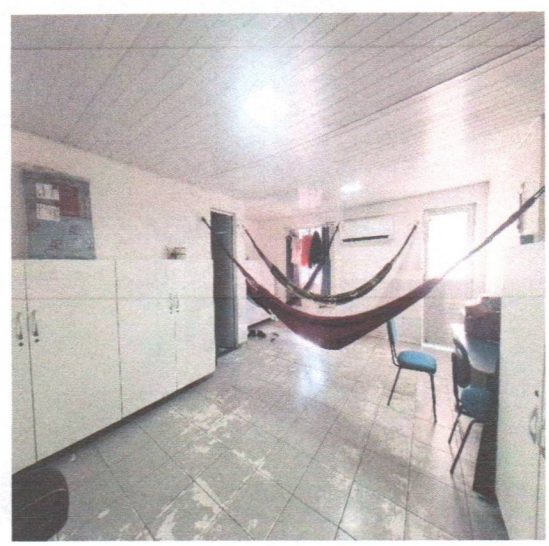


Banheiro masculino - WC.



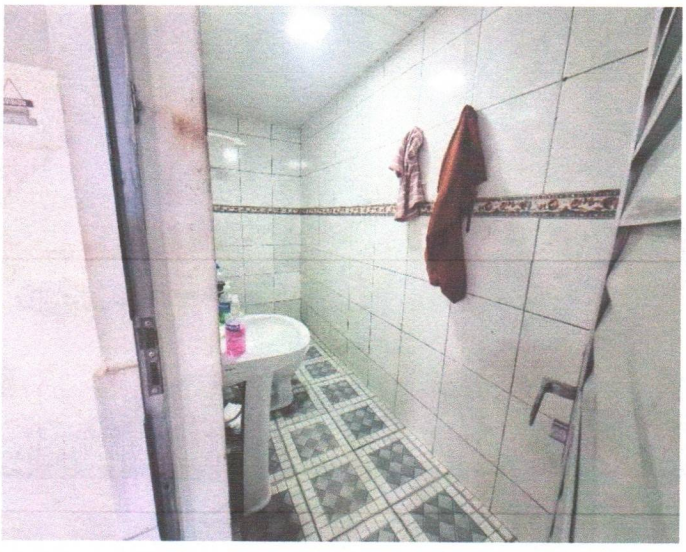
Alojamento feminino.



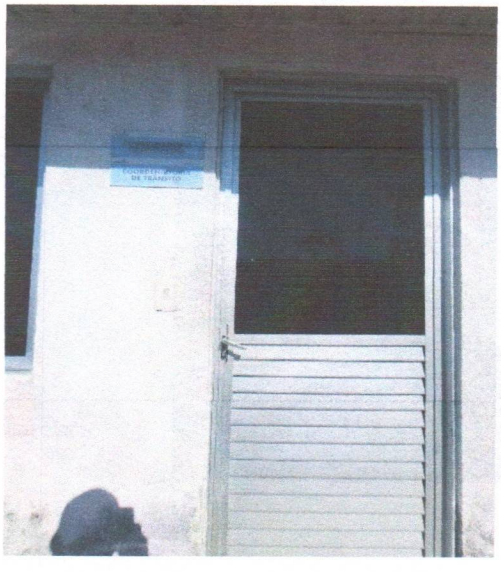


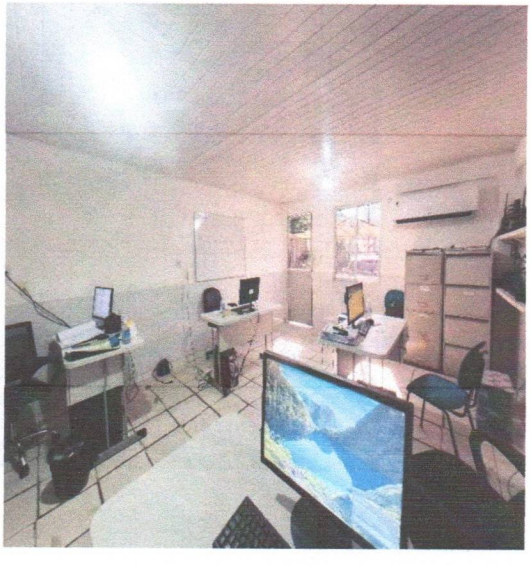
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 81

Banheiro feminino - WC.

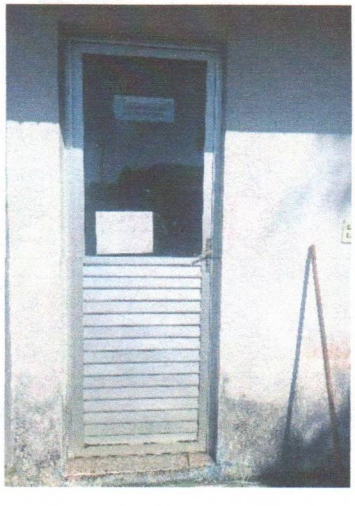


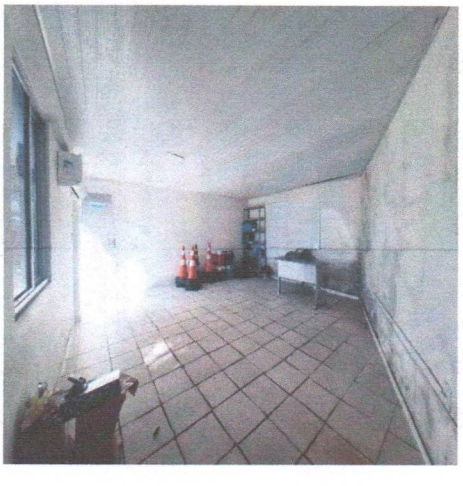
Coordenação de operações e transito.



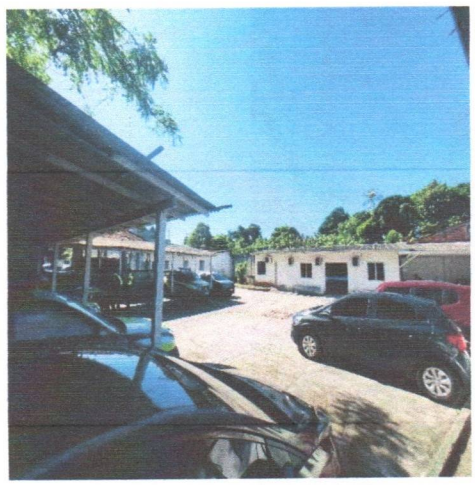


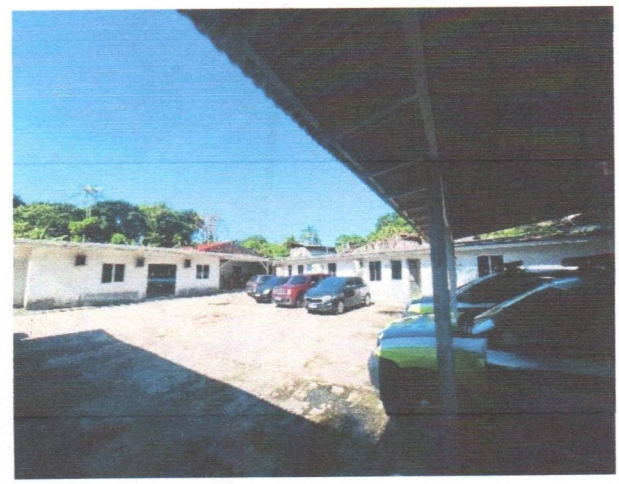
Coordenação e transito.



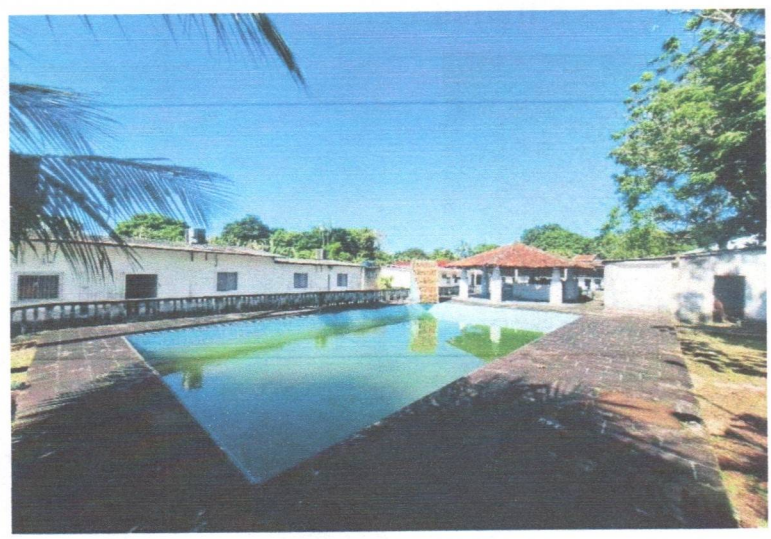


Estacionamento de veiculos.

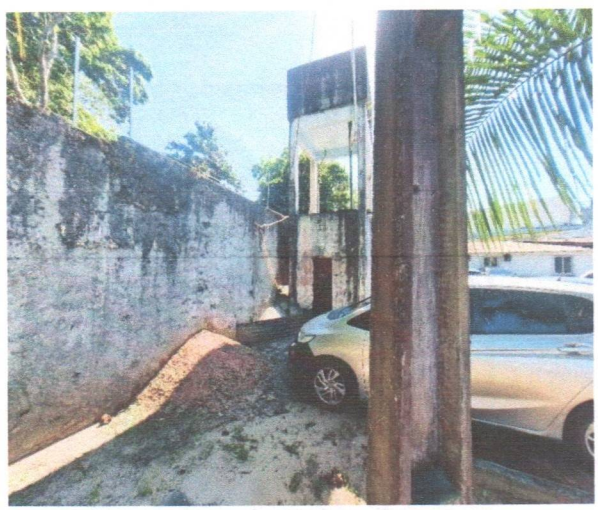


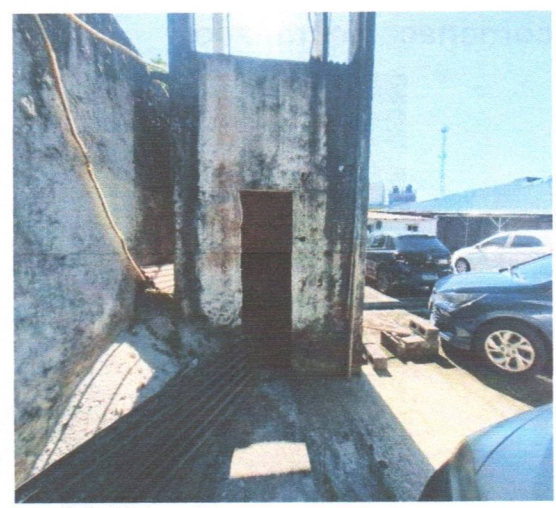


Piscina.



Caixa d'água.





SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Nº 82

Bomba da caixa d'água.

