

COPIA FILE 12
3
Rubrica



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



End: Av. Francisco de Sousa Cirino, nº 1001 - B, Bairro Jardim das Araras.

João Lourenço Paxiúba Neto

Corretor/Avaliador CRECI-3425/Pa CNAI - 53.594

ITAITUBA - 2025



SUMÁRIO

01 – APRESENTAÇÃO.....	03
02 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	03
03 – OBJETIVO.....	03
04 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	03
05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	04
06 – VISTORIA DO IMÓVEL.....	04
07 – MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO.....	06
08 – PESQUISA DE VALOR E TRATAMENTO.....	06
09 – VALOR DE MERCADO ALUGUEL.....	06
10 – HOMOGENEIZAÇÃO.....	06
11 – CONCLUSÃO.....	07

ANEXOS



01 – APRESENTAÇÃO

JOÃO LOURENÇO PAXIÚBA NETO, Corretor/Avaliador de Imóveis, com registro no sistema COFECI – CRECI da 12ª REGIÃO/PARÁ, sob o número 3425/PA, venho atender Vossa solicitação e apresento o presente PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, assim como a resolução do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nº 957, de 22 maio de 2006 e nº 1.066 de 22 de novembro de 2007, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

02 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, foi solicitado pela Secretaria Municipal de Educação – SEMED, neste ato representada pelo secretário municipal, Sr. Amilton Pinho, brasileiro, maior, servidor público, residente e domiciliada neste município de Itaituba.

03 – OBJETIVO

Atender a presente solicitação da Secretaria Municipal de Educação – SEMED, com a elaboração do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com o fim de estabelecer o valor de mercado de locação do imóvel ora avaliando.

3.1 TIPO DO BEM

Imóvel tipo galpão urbano.

3.2 OCUPANTE DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado.

04 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel galpão urbano, localizado na Avenida Francisco de Sousa Cirino, nº 1001 - B, Bairro Jardim das Araras, Itaituba-Pa.



05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, localizado à Avenida Francisco de Sousa Cirino, nº 1001 - B, Bairro Jardim das Araras, nesta cidade de Itaituba-Pa, com uma área total de 624m² (seiscentos e vinte e quatro metros quadrados) de área construída, com a seguinte descrição: segue 24,0m (Vinte e quatro metros) pela frente e 26,0m (Vinte e seis metros) de fundos, limitando-se pela frente com a Avenida Antônio de Sousa Cirino, pelo lado direito com o lote nº 463, pelo lado esquerdo com o lote nº 469 e pelos fundos com os lotes, nº 474, nº 475, nº 476 e nº 477, todos do loteamento Jardim das Araras, com edificação, paredes de alvenaria, pintura, cobertura de telhas de zinco e banheiros internos.

6.0 VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria no imóvel, foi realizada no mês de outubro do ano de 2025, onde pude constatar que o acesso ao imóvel se dá por ruas asfaltadas, com rede de energia elétrica de alta e baixa tensão, drenagem de águas pluviais, com escolas próximas e empreendimentos comerciais de vários segmentos.

6.1- VOCAÇÃO

Após a análise, ver-se que o referido imóvel avaliando, é bem localizado, com infraestrutura pública, fácil acessibilidade, rede de energia elétrica, redes de água e esgoto, ou seja, com potencial aproveitamento, seja para venda ou locação.

6.2 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Hospital Municipal e Regional

UBS – Unidade Básica de Saúde

Escola Anchieta

Escola Maria Oliveira de Mendonça

Igreja Assembleia de Deus

Igreja da Paz

Supermercado Milhomem

Supermercado Super Asa

Posto de Combustível Trevão

Farmácia Pague menos

Farmácia Alvorada

Açougues e Mercearias





07 – MÉTODO AVALIATÓRIO UTILIZADO

A presente avaliação foi fundamentada no MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, foram utilizadas 03 (três) amostras, em visitas em imóveis com anúncios em rede social, placas de anúncios de aluguel e imóveis já alugados, com característica do imóvel ora avaliando, situados próximos ou nas adjacências do perímetro urbano da cidade de Itaituba.

08 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTOS DE DADOS

A pesquisa amostral foi realizada no período de 12/03/2025 a 15/03/2025.

Durante as visitas realizadas em outros imóveis com as mesmas características do imóvel ora avaliando, deu para fazer um comparativo amostral do relevo, assim como a infraestrutura pública e privada disponibilizada ao redor do imóvel. O tratamento dos dados foi fundamentado nos custos por metro quadrado e valor do preço de aluguel praticado na cidade de Itaituba-Pa.

09 – VALOR DE MERCADO ALUGUEL DO IMÓVEL

AMOSTRA	DESCRIÇÃO	BAIRRO	VALOR (\$)	VALOR M ² - 10%	FONTE
01	Imóvel c/ 360,0m ²	Jardim das Araras	5.500,00	13,75	Oferta
02	Imóvel c/ 336,0m ²	Rua 10ª – Jardim Araras	4.000,00	10,71	Oferta
03	Imóvel c/ 360,0m ²	Trav. João Pessoa	6.000,00	15,00	Oferta

10 -HOMOGENEIZAÇÃO

Os critérios arbitrados pelo avaliador foram de comparação com imóveis no mesmo bairro ou próximos do imóvel ora avaliando.

Amostras Homogeneizadas	
01	R\$ 13,75 X 1,00 = R\$13,75
02	R\$ 10,71 X 1,00 = R\$ 10,71
03	R\$ 15,00 X 1,00 = R\$ 15,00



Média dos valores homogeneizados = $\sum \frac{\text{Valores unitários}}{\text{m}^2 \text{ das amostras}}$
Quantidade de amostras

Média dos valores homogeneizados = $\sum \frac{13,75 + 10,71 + 15,00}{3}$

Temos então, a Média dos Valores Unitários Homogeneizados = R\$ 13,15

Assim para o Imóvel avaliando:

Valor do Imóvel Avaliando = Área do Imóvel Avaliando X Valor Médio Homogeneizado: 624m² X R\$ 13,15 = R\$ 8.205,00 (Oito mil duzentos e cinco reais)

11 – CONCLUSÃO

Para as conclusões do presente **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, foram usados cálculos em função da área do imóvel, edificação e a localização das amostras em relação ao mercado.

Portanto, é de se entender que a existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna-se necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO PARA FINS DE LOCAÇÃO MENSAL:

R\$ 8.205,00 (Oito mil duzentos e cinco reais).

INTERVALO DE CONFIANÇA

. **VALOR MÁXIMO PARA LOCAÇÃO:**

R\$ 9.026,00 (Nove mil e vinte seis reais)

. **VALOR MÍNIMO PARA LOCAÇÃO:**

R\$ 7.385,00 (Sete mil trezentos e oitenta e cinco reais)

Itaituba, 02 de outubro de 2025.



Documento assinado digitalmente
JOAO LOURENCO PAXIUBA NETO
Data: 07/10/2025 13:24:05-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

João Lourenço Paxiúba Neto

CORRETOR/AVALIADOR CRECI – 3425/PA CNAI – 53.594



AMOSTRA FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL

FOTO 1 – Fachada/frente do imóvel

Imagem - Smarthafone Galaxy Sansumg A54



FOTO 2 – IMAGEM AÉREA

Imagem – Google Earth



AMOSTRA - 01

Imagem - Smartphone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth



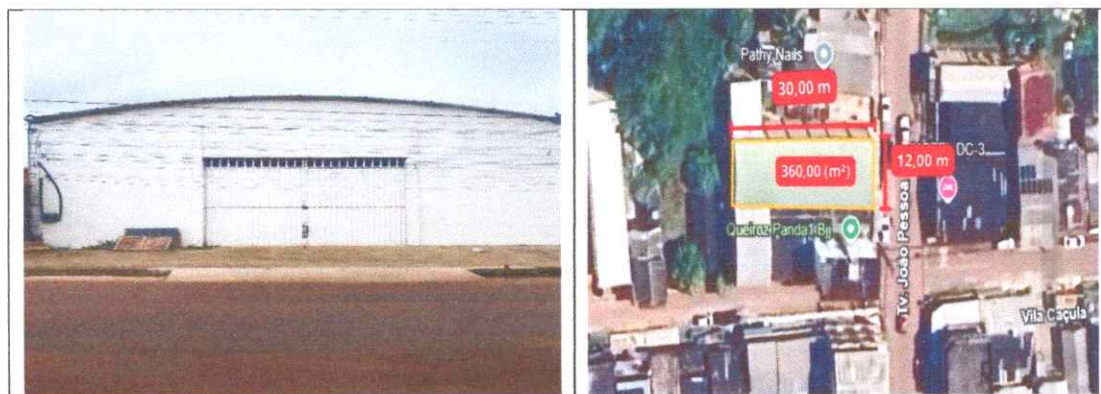
AMOSTRA - 02

Imagem - Smartphone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth



AMOSTRA - 03

Imagem - Smartphone Galaxy Sansumg A54 e Google Earth





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAITUBA

CNS: 06.666-2 / CNPJ: 36.482.652/0001-57

Rua Dr. Hugo de Mendonça, 985, CEP: 68.180-005, Boa Esperança, Itaituba/PA

Fone (93) 99188-3536 / e-mail: cartorioitaituba@gmail.com

Kennedy Teixeira de Carvalho - Oficial Titular

Ozéias Ribeiro do Nascimento - Oficial Substituto

Arlison Rodrigues Fontinelle - Escrevente Juramentado

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR



CNM: 066662.2.0004979-68

REGISTRO DE IMÓVEIS	FICHA 01
MATRICULA 4.979	LIVRO 2

Matricula nº 4.979 Data: 26/12/2000 Livro nº 2 Ficha nº 01

IMÓVEL: Um terreno urbano do loteamento Jardim das Araras, situado na Avenida Francisco de Sousa Cirino, nesta cidade de Itaituba, Estado do Pará, medindo quarenta e oito metros (48,00m) de frente, por vinte e seis metros (26,00m) de fundos, perfazendo uma área total de um mil, duzentos e quarenta e oito metros quadrados (1.248,00m²), limitando-se pela frente com a Avenida Francisco de Sousa Cirino, pelo lado direito com o lote nº463, pelo lado esquerdo com o lote nº469 e pelos fundos com os lotes nº474, 475, 476 e 477 todos do loteamento Jardim das Araras.
ADQUIRENTE: VALMIR CLIMACO DE AGUIAR, brasileiro, casado, comerciante, portador da Carteira de Identidade RG. nº513.417-SSPPA e possuidor do CPF/MF. nº111.000.952-68, residente e domiciliado nesta cidade de Itaituba, Estado do Pará. **TRANSMITENTE:** JOSÉ TEIXEIRA SOBRINHO, comerciante, portador da Cédula de Identidade Rg. nº505394-Segup/PA e sua esposa dona Vitória Araújo Sobrinho, do lar, possuidores em conjunto do CPF/MF. nº005.091.242-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Lindolfo Aranha, nº507, na cidade de Altamira, Estado do Pará. Título: Escritura Pública de compra e venda de 28 de novembro de 2000, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício desta cidade, passada às folhas nº37 à 39 do livro nº015. Valor: R\$5.204,00 (cinco mil, duzentos e quatro reais), sem condições. O Referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 26 de dezembro de 2000. (a) AMARILDO SIQUEIRA DA ROCHA.

AV.02/4979 - Data: 25/11/2016. "BLOQUEIO". Em cumprimento ao Ofício nº188/2016/GABJV-SIG, datado de Itaituba/PA, 25 de outubro de 2016, do Poder Judiciário - Justiça Federal Subseção Judiciária de Itaituba, subscrito pelo Mmo. Sr. Dr. Paulo César May Analise - Juiz Federal, extraído do Processo Sigiloso nº 1877-61.2016.4.01.3908, procede-se ao Registro desta Averbação para fazer constar o Bloqueio do imóvel, objeto da presente matrícula, suspendendo a partir desta data, todo e qualquer ato de transferência do referido imóvel. O referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 25 de novembro de 2016. (a) RAIMUNDO TITO DA SILVA.

AV. 03/4.979. Data: 11/08/2017. "INDISPONIBILIDADE DE BENS". Procede-se ao Registro da presente Averbação, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se gravado com Ônus de Indisponibilidade, em cumprimento a Decisão da Justiça Federal, nos termos do Ofício nº 59/2017/GABJV e conforme decisão datada de 01-08-2017, proferida nos Autos da Ação Civil Pública - Processo nº 2093-22.2016.4.01.3908, em que é requerente: **O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, e requerido: **VALMIR CLIMACO DE AGUIAR E OUTRO**. O referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 11 de agosto de 2017. (a) RAIMUNDO TITO DA SILVA.

AV.04/4.979 - Data: 23/10/2017. "INDISPONIBILIDADE DE BENS". Procede-se ao Registro da presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se gravado com Ônus de Indisponibilidade, em cumprimento a Decisão da Justiça Federal, nos termos do Ofício nº 63/2017/GABJV, datado de 03 de agosto de 2017, e conforme decisão datada de 01-08-2017, proferida nos Autos da Ação Civil Pública - Processo nº2133 - 04.2016.4.01.3908, em que é requerente: **O MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** e requeridos: **VALMIR CLIMACO DE AGUIAR E OUTROS**. O referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 23 de outubro de 2017. (a) RAIMUNDO TITO DA SILVA.

FOTO RGSA

Continua no verso.



CPA 474127



CNM: 066662.2.0004979-68 01

AV.05/4.979. Data: 14/12/2017. **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**. Procede-se ao Registro da presente averbação, para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, encontra-se gravado com ônus de indisponibilidade, em cumprimento a Determinação da Justiça Federal, nos termos do Ofício nº 460/2017/Cumprimento, datado de 11 de outubro de 2017, e conforme decisão datada de 09/08/2017, proferida nos Autos da Ação Civil Pública - Processo nº 2087-15.2016.4.01.3908, em que é autor o **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, e réus **VALMIR CLIMACO DE AGUIAR E OUTROS**. O referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 14 de dezembro de 2017. (a) RAIMUNDO TITO DA SILVA.



AV.06/4.979. Data: 25/05/2018. **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**. Procede-se ao Registro da presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se gravado com Ônus de Indisponibilidade, em cumprimento a Determinação da Justiça Federal, nos termos do Ofício nº 489/2017/Cumprimento, datado de 27 de Outubro de 2017, e de conformidade com a decisão datada de 09/08/2017, proferida nos Autos da Ação Civil Pública - Processo nº 2149-55.2016.4.01.3908, em que é autor O **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL**, e réus **VALMIR CLIMACO DE AGUIAR E OUTROS**. O referido é verdade e dou fé. Itaituba-Pará, 29 de maio de 2018. (a) RAIMUNDO TITO DA SILVA.

AV-6/4.979 - Protocolo: 30.199 - Itaituba/PA, 08 de maio de 2024. **RETIFICAÇÃO SEQUENCIAL**. Procedo a esta averbação para retificar a ordem sequencial do registro e das averbações desta matrícula, passando os AV.02/4.979, AV.03/4.979, AV.04/4.979, AV.05/4.979, AV.06/4.979 a serem, respectivamente, AV-1/4.979, AV-2/4.979, AV-3/4.979, AV-4/4.979 e AV-5/4.979. Dou fé. O Escrevente, [assinatura]. Emol.: isento.

AV-7/4.979 - Protocolo: 30.199 - Itaituba/PA, 08 de maio de 2024. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS**. Mediante decisão proferida nos da ação de improbidade administrativa n.º 0002087.15.2016.4.01.3908, de lavra do Dr., Marcelo Garcia Vieira, Juiz Federal da Subseção Judiciária de Itaituba/PA, datada de 10/05/2023, procedo a esta averbação para constar o cancelamento da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** constante na AV-4/4.979. Dou fé. O Escrevente, [assinatura]. Emol.: Isento. Selos de Segurança TIPA: A-989119 e A-1058709.

AV-8/4.979 - Protocolo: 30.722 - Itaituba/PA, 08 de julho de 2024. **DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA**. Mediante decisão proferida nos autos do processo n.º 0001877-61.2016.4.01.3908, de lavra da Dra. Lorena de Sousa Costa, Juíza Federal da Subseção Judiciária de Itaituba/PA, datada de 04/06/2024, procedo a esta averbação para constar o **DESBLOQUEIO** constante na AV-1/4.979. Dou fé. O Escrevente, [assinatura]. Emol.: Isento. Selos de Segurança TIPA: A-1136229 e A-1136250.



11.596

COMISSÃO DE REGISTRO
FLS. 1
Rubrica

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAITUBA

CNS: 06.666-2 / CNPJ: 36.482.652/0001-57

Rua Dr. Hugo de Mendonça, 985, CEP: 68.180-005, Boa Esperança, Itaituba/PA

Fone (93) 99188-3536 / e-mail: cartorioitaituba@gmail.com

Kennedy Teixeira de Carvalho - Oficial Titular

Ozéias Ribeiro do Nascimento - Oficial Substituto

Arlison Rodrigues Fontinelle - Escrevente Juramentado

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal de parte interessada que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 4979, livro nº 02, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. Emolumentos - R\$50,16. FRJ - R\$9,12. FRC - R\$1,52. SELO - R\$1,45. Selo de Autenticidade nº 2684334 Dígito:4334862000004773333015230-NOR. O referido é verdade, dou fé. Itaituba/PA, 24 de abril de 2025.



ARLISON RODRIGUES FONTINELLE
ESCREVENTE JURAMENTADO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 2684334 - SÉRIE: A - SELADO EM: 24/04/2025

CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 4334862000004773333015230

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	60.80	9.12	1.52



11.596

8020 ROSA

CPA 474128



**CETREP**
CENTRO DE TREINAMENTO PROFISSIONALIZANTE



DIPLOMA

O Diretor Pedagógico do Curso de Técnico em Transações Imobiliárias, no uso de suas atribuições legais de acordo com a Resolução nº 239, de 08 de junho de 2001, do *Conselho de Educação do Pará*, publicado no D.O.T. em 11 de setembro de 2001, combinado com as Resoluções de nº 350 de 24 de maio de 2000 e 820 de 12 de novembro de 1999 do *Conselho Estadual de Educação*, e nos termos do art. 2º, do Decreto nº 2.494, de 10 de fevereiro de 1998, confere o presente diploma a **JOÃO LOURENÇO PAXIUBA NETO**, natural de **ITAITUBA**, Estado **PARÁ**, nascido a **19 DE MAIO DE 1967**, tendo em vista haver concluído o *Curso de Técnico em Transações Imobiliárias* em nível de Ensino Médio Técnico Profissionalizante, no dia **15 DE FEVEREIRO DE 2003**, na modalidade de ensino a distância, na função de qualificação profissional, para que possa gozar de todos os direitos, regalias e prerrogativas concedidos a este título pelas leis do Pará.

Belém (PA), 21 DE FEVEREIRO DE 2003

Secretário
[Assinatura]
JOSÉ C. MARQUES

Diplomado
[Assinatura]

Diretor
[Assinatura]
WILSON L. DE ALBUQUERQUE
DIRETORA
DIPLOMA Nº 2024 - MEC
P.O. 1480647-CECUP/PA

CURSO ANTERIOR: 2º Grau **DOCUMENTO Nº** 030201006-02

ESTABELECIMENTO: Grupo Educacional Ideal

ENDREÇO: R. dos Mundurucus, 1412

CIDADE: Belém **ESTADO:** PA



DISCIPLINAS	CARGA HORÁRIA	MÉDIA FINAL
Disciplinas Profissionalizantes		
Desenho Arquitetônico e Noções de Construção Civil	86	9,00
Avaliação de Imóveis	86	7,00
Direito e Legislação	86	7,00
Economia e Mercado	86	10,00
Marketing Imobiliário	86	8,00
Operações Imobiliárias	86	10,00
Organização e Técnicas Comerciais	86	9,00
Disciplinas Instrumentais		
Língua Portuguesa	86	7,00
Matemática Financeira	86	10,00
Noções de Relações Humanas e Ética	86	8,00
Estágio Supervisionado	128	-
TOTAL DE CARGA HORÁRIA	988 h	


Wilson L. de Albuquerque
DIRETORA
DIPLOMA Nº 2024 - MEC
P.O. 1480647-CECUP/PA





CERTIFICADO

Instituto Monitor LTDA
Av Rangel Pestana, 1.105 - Brás - São Paulo - SP
Diretoria de Ensino - Centro - São Paulo - SP

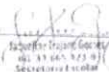
De conformidade com os Artigos 39 a 42 da Lei Federal nº 9394/96, regulamentados pelo Decreto nº 5154/2004, Art. 1º, incisos I e II, Art. 3º, inciso I, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, o Diretor do Instituto Monitor certifica que:

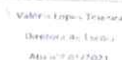
João Lourenço Paxiuba Neto

concluiu o curso de **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS** com carga horária de 27 horas.

Documento assinado digitalmente
gov.br
JOAO LOURENCO PAXIUBA NETO
Data: 05.05.2025 21:43:37 -0300
Verifique em: <https://validar.it.gov.br>

João Lourenço Paxiuba Neto
7577362


Assessor (Supl. Sec. Adj.)
de: 33.665.523-91
Secretaria Escolar


Valmir Lopes Teixeira
Diretor de Ensino
Ato nº 7.617/2021

Página 1 de 2

Conteúdo Programático

1º Módulo
Histórico da avaliação de imóveis no Brasil
O Corretor de Imóveis avaliador e a ética profissional
Normas da ABNT da série 14.653
Resolução nº 1.066/2007 - COFECI
2º Módulo
Imóveis urbanos e imóveis rurais
Valor de compra e venda e valor de locação ou arrendamento
A metodologia de avaliação e valor de mercado
3º Módulo
Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)
O PTAM em perícias nos processos judiciais
Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM
Elaboração do Relatório Prático - PTAM

O Instituto Monitor se preocupa com a segurança dos documentos que emite, acesse:
<http://www.institutomonitor.com.br/documentoseguro/>
Digite o código: **5651320137294561280** e faça a consulta para se certificar da autenticidade deste documento.