



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS para avaliar o imóvel abaixo descrito e caracterizado, localizado nesta cidade, o qual tem por finalidade a atualização de valores de mercado imobiliário para fins de locação do imóvel, localizado na Rua 40, Quadra 532, Lote 21, Bairro Nova Carajás, Parauapebas - PA.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução nº 957/2006 e 1.066/2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Rua 40, Quadra 532, Lote 21, Bairro Nova Carajás, Parauapebas - PA, CEP: 68515-000.

AREA DO TERRENO:

520,46 m²

DESCRIÇÃO:

Tipo de bem: Imóvel Comercial Urbano.

Classificação do Imóvel: Imóvel urbano construído em alvenaria de dois pavimentos, construída em alvenaria tradicional. O imóvel vistoriado é uma construção de dois pavimentos, construída em alvenaria tradicional.

AMBIENTES:

Térreo: recepção, salão principal, 05 salas, 04 banheiros sociais e 01 PcD.

Pavimento superior: 05 salas, corredor e 04 banheiros sociais.

MÉTODOS CONSTRUTIVOS:

Pavimento Térreo:

Recepção, 05 salas divididas por divisórias, 04(quatro) banheiros sociais e um banheiro PcD. As portas de entrada e janelas da fachada são em vidro temperado. O piso em cerâmica em todos os ambientes. O forro é PVC no piso superior.

Escadas de acesso interno de madeira, corredor de circulação, salas divididas com divisórias e banheiros sociais.

Lindaray Silva
Corretora de Imóveis
CRECI 6284 AP/PA - CNAI 72733
CPF: 462.635.642-34



Observações:

Imóvel em bom estado de conservação, com acessibilidade adequada, boa localização próxima a escolas, comércios e serviços públicos.

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS:

- (X) Água
- (X) Transporte coletivo
- (X) Telefone
- (X) Energia elétrica
- (X) Pavimentação
- (X) Iluminação pública
- (X) Esgoto

FINALIDADE DO PARECER:

Parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel para fins de avaliação de valor de locação.

SOLICITANTE:

Secretaria de Assistência social - SEMAS.

AVALIADORA:

Lindaray Costa dos Santos da Silva, brasileira, divorciada, natural de Zé Doca - MA, nascida em 19/08/1979, corretora de imóveis, inscrita no CRECI da 12ª Região sob o registro CRECI nº 6284, CNAI: 32733 e portadora do CPF nº 462.535.642-34, residente e domiciliada na Rua Sol Poente, nº 95, Bairro da Paz, Parauapebas/PA, CEP: 68.515-000.

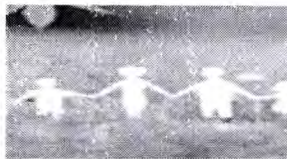
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS:

Este parecer está em conformidade com o disposto no Art. 3º da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e com as resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do corretor de imóveis para a elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

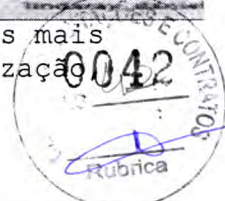
CONSIDERAÇÕES DA SETORIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se em um bairro de grande proporção habitacional da cidade, construído essencialmente de casas e imóveis comerciais, supermercados, posto de saúde e escolas. No bairro, o mercado imobiliário na construção de imóveis residenciais e comerciais tem boa proporção. Na área onde está localizado o imóvel, apresenta um bom crescimento na

Lindaray Silva
Corretora de Imóveis
CRECI 6284/PA CNAI 32733
CPF: 462.535.642-34



valorização dos seus imóveis, se comparado com os imóveis dos bairros mais valorizados da cidade. O imóvel avaliado, devido à sua localização, representa uma boa perspectiva de crescimento.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

Para a determinação do valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis.

A determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

VALOR DO IMÓVEL:

Com base nas cotações de mercado imobiliário na cidade de Parauapebas, Estado do Pará, o valor de locação mensal do imóvel é de **R\$ 24.500.00 (vinte e quatro mil e quinhentos reais)**.

VISTORIA DO IMÓVEL:

A vistoria foi realizada no dia 18 de julho de 2025, na área mencionada.

DADOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR:

Nome: Lindaray Costa dos Santos da Silva.
Endereço: Rua Sol Poente nº 95, Bairro Da Paz, Parauapebas/PA, CEP: 68.515-000.
Qualificação: Corretora e avaliadora de imóveis.
CRECI: 6284-12ª Região-PA.
Formação Profissional: Corretora e avaliadora de imóveis-PA.
Experiência Profissional: Consultora de vendas, proprietária da imobiliária onde exerce o cargo de diretora geral.

ENCERRAMENTO:

O presente parecer de avaliação é composto de 02 páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.
Válido por 120 dias.

Parauapebas - PA, 18 de julho de 2025.

Lindaray Costa dos Santos da Silva.

Lindaray Costa dos Santos da Silva
CRECI: 06284 PA - CNAI: 32733
CPF: 462.535.642-34

Lindaray Silva
Corretora de Imóveis
CRECI 6284 AP / PA CNAI 32733
CPF: 462.535.642-34

RECEBIDO		
18	/	07 / 2025
Pedro Bruno S. Silva		
Setor de Contratos/SEMAS		



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 12ª REGIÃO/PA

CRECI 12ª REGIÃO/PA

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

14/08/2025 ÀS 18:54:38

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: MFMYRQ



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 45 DIAS -> ATÉ 28/09/2025

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **LINDARAY COSTA DOS SANTOS DA SILVA** - registrado com o nome fantasia: **LINDA SILVA IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **6284**, desde **09/09/2011**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ESTADO DE PARÁ conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

e os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (91)3122-9821 ou pelo nosso site <http://www.creci-pa.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 45 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 12ª REGIÃO/PA.

SEDE:

TRV. TIMBÓ Nº 2744 - MARCO - BELÉM - PA - CEP: 66095750

Telefone: (91)3122-9821 Fax:

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 04/02/2021 SOB NÚMERO: 32733

Maria Luisa Mendes Carneiro
Presidente



SEMAS
Secretaria Municipal
de Assistência Social



Ofício: N° 741/2025

Parauapebas/PA, 26 de agosto de 2025.

De: Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS.

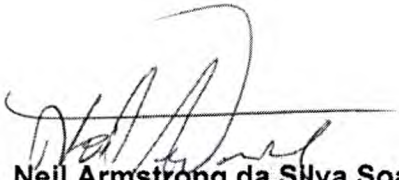
Para: Elielson Moura Pereira e Isabelle Nonato de Oliveira.

Proprietários do Imóvel.

Assunto: Proposta de Locação.

Com os cordiais cumprimentos, solicitamos a V.S.^a proposta de locação do imóvel situado na Rua 40, Quadra: 532, Lote: 21, Bairro: Nova Carajás, Parauapebas/PA, para futuras instalações do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Nova Carajás.

Atenciosamente,


Neil Armstrong da Silva Soares
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto nº 014/2025



Recebido 26/08/2025



PROPOSTA DE LOCAÇÃO

DADOS DO IMÓVEL:

Imóvel construído em alvenaria, com estrutura em concreto, com terreno de 520,46m², contendo 01 recepção, 01 salão, 04 banheiros normais, 01 banheiro PCD, 10 salas e 01 corredor.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

O imóvel fica localizado na Rua 40, Quadra: 532, Lote: 21, Bairro: Nova Carajás, em Parauapebas-PA.

DADOS DO LOCADOR:

Elielson Moura Pereira, inscrito no CPF: 779.984.642-91 e RG: 4522749 PC/PA.

Isabelle Nonato de Oliveira, inscrita no CPF: 692.698.662-20 e RG: 3922618 PC/PA.

VALOR PROPOSTO:

*Proponho o valor de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), mensais para a referida locação, sendo o período de locação de 12 (doze) meses.*

VALIDADE DA PROPOSTA:

A proposta terá validade de 120 dias.

Parauapebas-PA, 28 de agosto de 2025.

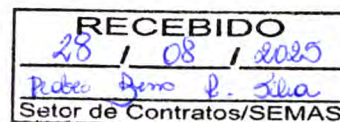
Elielson Moura Pereira

CPF: 779.984.642-91

pp

Isabelle Nonato de Oliveira

CPF: 692.698.662-20





SEMAS
Secretaria Municipal de Assistência Social



Ofício: N° 753/2025

Parauapebas/PA, 29 de agosto de 2025.

De: Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMAS.

Para: Elielson Moura Pereira e Isabelle Nonato de Oliveira.
Proprietários do Imóvel.

Assunto: Redução no Valor da Proposta de Locação.

Recebemos a proposta de locação do imóvel de sua propriedade localizado na Rua 40, Quadra: 532, Lote: 21, Bairro: Nova Carajás, neste município, porém solicitamos que a proposta seja revista, no sentido de uma possível redução no valor do aluguel, visando garantir o melhor resultado para a satisfação do interesse público.

Contamos com sua compreensão, e aguardamos sua resposta o mais breve possível.

Atenciosamente,


Neil Armstrong da Silva Soares
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto nº 014/2025



Recb. 29/08/2025

Horário de Atendimento ao Público: 8h às 14h
Endereço: Rua E, 669 - Bairro Cidade Nova
Contatos: (94) 3346-6225 | 3346-8224 | 3346-8232
E-mail: semas@parauapebas.pa.gov.br



RESPOSTA AO OFÍCIO Nº 753/2025 SEMAS

Eu, **Elielson Moura Pereira**, inscrito no CPF: 779.984.642-91 e RG: 4522749 PC-PA e **Isabelle Nonato de Oliveira**, inscrita no CPF: 692.698.662-20 e RG: 3922618 PC-PA, em resposta ao Ofício nº 753/2025 da Secretaria Municipal de Assistência Social/SEMAS, venhamos nos manifestar que **concordamos** com a redução da locação, apresentando a seguinte contraproposta de locação no valor de **R\$ 23.000,00** (vinte e três mil reais) mensais.

Parauapebas-PA, 01 de setembro de 2025.

Elielson Moura Pereira

CPF: 779.984.642-91

PP

Isabelle Nonato de Oliveira

CPF: 692.698.662-20

