



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**  
**ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA**

---

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA-PTAM**

**Imóvel Avaliando: Espaço utilizado pelo Sindicato dos Professores - SINDUFAP, Campus Marco Zero, Universidade Federal do Amapá- UNIFAP / Prédio Centro de Vivência.**

**Finalidade do Relatório: Formação de preço de referência para cessão onerosa de espaço físico.**



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**  
**ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA**

---

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

#### **FINALIDADE:**

A finalidade de o presente parecer é a formação de preço de referência para posterior processo licitatório tendo em vista a informação do preço real de mercado. Que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis ou Profissionais Capacitados para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

#### **LOCALIZAÇÃO:**

O imóvel está localizado na Rod. Juscelino K. de Oliveira, km 02 - Jardim Marco Zero, no Campus da Universidade Federal do Amapá – UNIFAP / Prédio do Centro de Vivência. Área útil de **23,28 m<sup>2</sup>**. O prédio apresenta boas condições de infraestrutura como instalações elétricas e de lógica.

#### **METODOLOGIA:**

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. A partir de dados pesquisados no mercado, as características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

#### **PESQUISA DE MERCADO**

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 3 (Três ) imóveis com características semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

#### **EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA**

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

CÁLCULO - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Planilha de Homogeneização

IMÓVEL DE REFERENCIA	VALOR r\$	AREA(m²)	VLR.UNITARIO	fo(Oferta)	fpc(Padrão)	Fand	Vir. Homoge.
REFERÊNCIA 01	397,00	16,50	24,06	0,9	1	1,00	21,65
REFERÊNCIA 02	467,00	15,00	31,13	0,9	1	1,00	28,02
REFERÊNCIA 03	545,22	10,00	54,52	0,9	1	1,00	49,07
							-

\*Quando houver mais de 1 elemento fora, elimina-se o mais longe da média.

Rol:	98,74
Média:	32,91 m²
S:	20,20
CV(%):	61,37 %

Dados avaliando	
área	Padrão ind.
23,28	1
QNT. DE ITENS(LA)	

Méd.+15%	37,85
Méd.-15%	27,98

LIMITE + e -

Valores saneados (Quando houver)

IMÓVEL DE REFERENCIA	VALOR r\$	AREA	V. UNT	OFERTA	fpc(Padrão)	FAND	Vir. Homolog.
REFERÊNCIA 01	397,00	16,50	24,06	0,90	1,00	1,00	21,65
REFERÊNCIA 02	467,00	15,00	31,13	0,90	1,00	1,00	28,02
***O ITEM 03 FOI EXCLUÍDO DO CÁLCULO POIS O VALOR UNIT. ULTRAPASSAVA O DESVIO PADRÃO.							
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

Rol:	49,67
Média:(m²)	16,56
S:	14,57
CV(%):	88,01

L.S.:	19,04 (Média + 15%)
L.I.:	14,07 (Média - 15%)

q:	16,56
	14,07      16,56      19,04

V.I.:	VALOR DO ALUGUEL OU VEN
	Área x q= 385,47
	Qnt. de itens(LA)

TAXA DE CESSÃO DO ESPAÇO:

385,47

TAXA DE ENERGIA:

53,89

VALOR FINAL INCLUINDO TAXAS:

439,37



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**  
**ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA**

---

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [aeaa@unifap.br](mailto:aeaa@unifap.br)

**VALOR DE REFERÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

**R\$ 439,37 (Quatrocentos e Trinta e Nove Reais e Trinta e Sete centavos)**

**CONCLUSÃO:**

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características, e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, esse relatório apresenta o provável valor de Mercado dos imóveis avaliados, já incluso nos valores, a taxa energia estimada através da carga utilizada em cada ambiente.

**Andrey Thiago Sousa Pinto**  
(Técnico em Edificações - AEEA)  
Matric. SIAPE: 2118504

Macapá, 05 de Março de 2020.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

## ANEXO 1:

### IMÓVEL AVALIANDO 01

**Imóvel:** ESPAÇO DESTINADO PONTO DE ATENDIMENTO BANCÁRIO.

**Localização:** INTERIOR DO PRÉDIO DO CENTRO DE VIVÊNCIA  
TÉRREO, UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ/CAMPUS MARCO ZERO

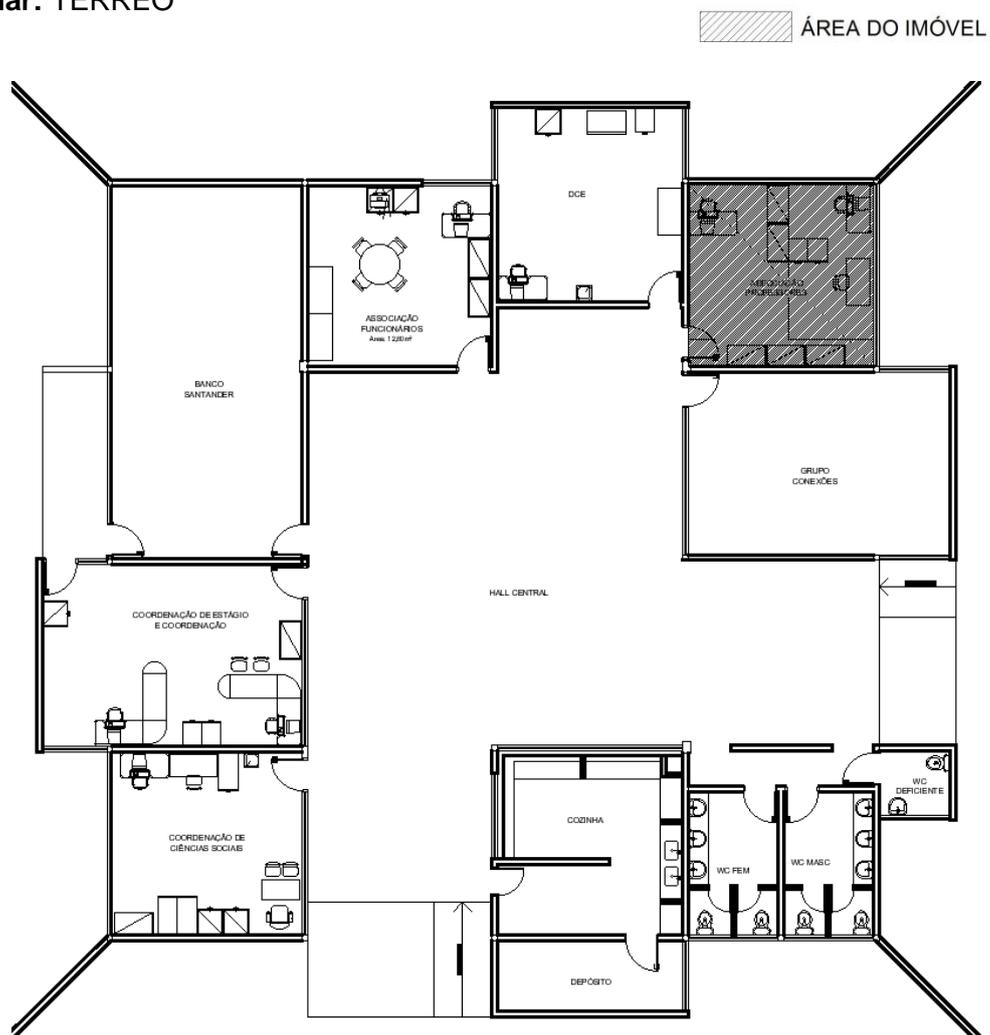
**Área:** 23,28m<sup>2</sup>

**Padrão de construção:** MÉDIO

**Instalações elétricas em condições de uso?:** ( X )SIM ( )NÃO

**Estacionamento:** SIM

**Andar:** TÉRREO





UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

**ANEXO 02:**

**DADOS DOS IMÓVEIS DE COMPARAÇÃO:**

**Imóvel de comparação 01:**

Localização: Rua. Espetor Miguel Amorim, 1219 – Zerão

Informante: Juarez Alves da Silva (Proprietária)

Transação: Alugada

Dimensões Aprox.: 3,3x5,0m

Área: 16,50m<sup>2</sup>

Data da informação: 29/07/2016

Valor levantado: R\$350,00

**Data correção IPCA: 05/03/2020**

**Valor corrigido: R\$ 397,73**

**Imóvel de comparação 02:**

Localização: Av. José Maritano, 540 - Zerão

Informante: Edna Pereira Santos (Proprietária)

Transação: Alugada

Dimensões Aprox.: 3x5m

Área: 15m<sup>2</sup>

Andar: Térreo

Data da informação: 29/07/2016

Valor levantado: R\$400,00

**Data correção IPCA: 05/03/2020**

**Valor corrigido: R\$ 467,00**

**Imóvel de comparação 03:**

Localização: Av. Ildemar Maia, 2140-Santa Rita

Informante: Luiz César Ferreira (Proprietário)

Transação: Alugada

Dimensões Aprox.: 2,5x4 m

Área: 10m<sup>2</sup>

Data da informação: 29/07/2016

Valor levantado: R\$430,00

**Data correção IPCA: 05/03/2020**

**Valor corrigido: R\$ 545,22**

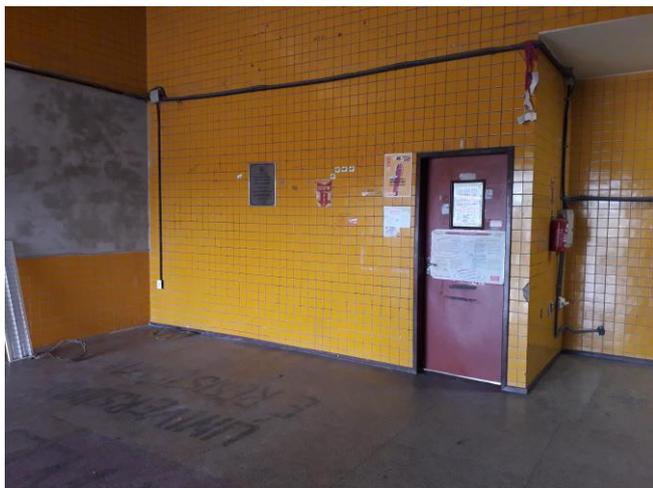


UNIVERSIDADE FEDERAL DO AMAPÁ  
**PRÓ-REITORIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**  
ASSESSORIA ESPECIAL DE ENGENHARIA

Campus Universitário Marco Zero do Equador – Rod. Juscelino Kubitschek de Oliveira s/n – Km 02  
CEP: 68.903-000 - Fone: (0\*\*96) 3312-1718  
Home-page: [www.unifap.br](http://www.unifap.br) - e-mail: [acea@unifap.br](mailto:acea@unifap.br)

**ANEXO 03:**

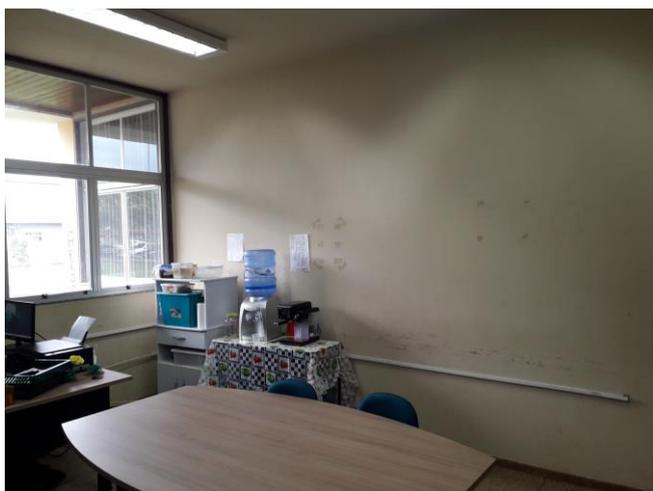
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



Frente do Imóvel avaliando 01  
Fonte: DMANUT



Interior do imóvel  
Fonte: DMANUT



Interior do imóvel  
Fonte: DMANUT



Instalações de ár condicionado  
Fonte: DMANUT