

PARECER TÉCNICO – IMÓVEL PARA CASA DO IDOSO

Local: Tv. Rui Barbosa, 431 (entre R. Senador Manuel Barata e R. Ó de Almeida)
Bairro: Reduto
Data: 19/06/2023



Foto 01: Logradouro



Foto 02: Fachada



Foto 03: Fachada



Foto 04: Fachada

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



Foto 05: Entrada e saída do estacionamento/garagem



Foto 06: Entrada e saída do estacionamento/garagem



Foto 07: Sala de espera 01



Foto 08: Sala de espera 01



Foto 09: Sala de espera 02



Foto 10: Sala 01



Foto 11: Arquivo (sala 01)



Foto 12: Sala 02



Foto 13: Sala 02



Foto 14: Corredor



Foto 15: Corredor



Foto 16: Escada



Foto 17: Escada



Foto 18: Escada



Foto 19: Área de espera (pav. superior)



Foto 20: Sala 01 (pav. superior)



Foto 21: Sala 01 (pav. superior)



Foto 22: Copa (pav. superior)



Foto 23: Copa (pav. superior)



Foto 24: Sala 02 (pav. superior)



Foto 25: Sala 02 (pav. superior)



Foto 26: Sala 02 (pav. superior)



Foto 27: Sala 02 (pav. superior)



Foto 28: Sala de lógica (pav. superior)

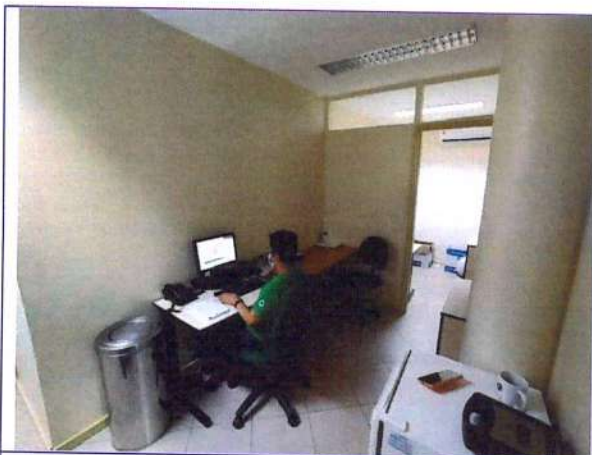


Foto 29: Anexo-sala 02 (pav. superior)

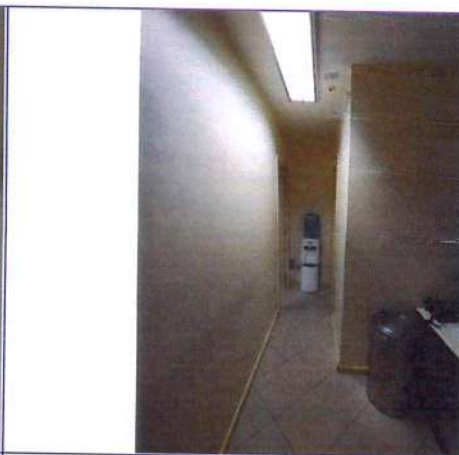


Foto 30: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 31: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 32: Anexo-sala 02 (pav. superior)

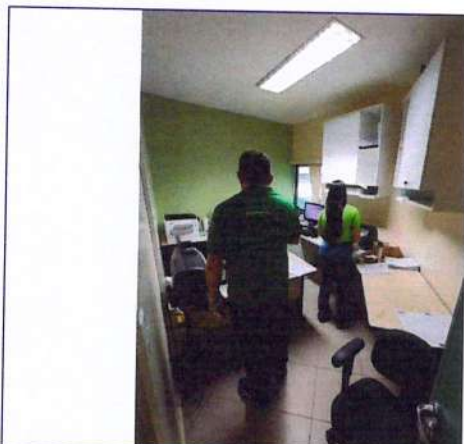


Foto 33: Anexo-sala 02 (pav. superior)



Foto 34: Corredor de acesso aos banheiros



Foto 35: Banheiro PcD



Foto 36: Banheiro masculino



Foto 37: Corredor



Foto 38: Corredor



Foto 39: Corredor



Foto 40: Corredor



Foto 41: Sala 05



Foto 42: Sala 05



Foto 43: Sala 05



Foto 44: Consultórios



Foto 45: Acesso a sala 05



Foto 46: Consultórios



Foto 47: Consultórios



Foto 48: Consultório



Foto 49: Consultório



Foto 50: Acesso aos banheiros



Foto 51: Banheiro 01



Foto 52: Banheiro 02



Foto 53: Consultório



Foto 54: Consultório



Foto 55: Consultório



Foto 56: Acesso a consultórios



Foto 57: Copa/cozinha



Foto 58: Sala de espera 03



Foto 59: Corredor



Foto 60: Saída para garagem/estacionamento



Foto 61: Estacionamento/garagem



Foto 62: Estacionamento/garagem



Foto 63: Estacionamento/garagem



Foto 64: Estacionamento/garagem



Foto 65: Vestiário dos serventes

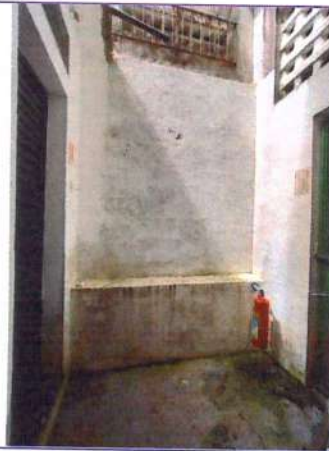


Foto 66: Área de ventilação



Foto 67: Acesso a área de serviços



Foto 68:



Foto 69: Área de serviços



Foto 70: Área de serviços



Foto 71: Área de serviços



Foto 72: Área de serviços



Foto 73: Área de serviços

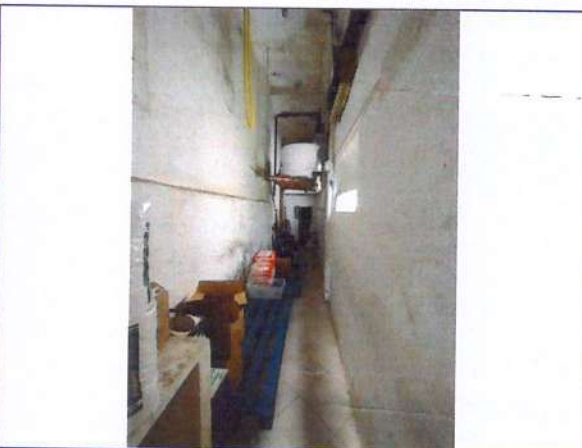


Foto 74: Área de serviços



Foto 75: Anexo ao estacionamento/garagem



Foto 76: Salão 01 (anexo)



Foto 77: Salão 01 (anexo)



Foto 78: Salão 01 (anexo)



Foto 79: Sala 02 (anexo)



Foto 80: Anexo à sala 02



Foto 81: Anexo à sala 02



Foto 82: Anexo à sala 02



Foto 83: Anexo à sala 02



Foto 84: Anexo à sala 02



Foto 85: Acesso ao auditório



Foto 86: Auditório



Foto 87: Auditório



Foto 88: Acesso a sala de som



Foto 89: Sala de som



Foto 90: Sala de som



Foto 91: Sala 03 (anexo)



Foto 92: Bancada (anexo)

Conclusão:

Após vistoria realizada pelo Corpo Técnico do **Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA/SESMA**, no imóvel localizado na **Tv. Rui Barbosa, 431 – Reduto**, visando responder ao **processo (gdoc nº 9379/2023)** constatou-se:

- O imóvel supracitado possui área total de **2.127,50 m²**, sendo composto de:
- **Pav. Térreo:** 09 (nove) salas, 07 (sete) banheiros e 10 (dez) consultórios;
- **Pav. Superior:** 08 (oito) salas, 02 (dois) banheiros;
- **Anexo:** 01 (um) hall, 10 (dez) salas, 03 (três) banheiros e 01 (uma) área de serviço;
- Todas as esquadrias encontram-se em bom estado de conservação;
- Instalações hidrossanitárias e elétricas em bom estado de conservação;
- Telhado em bom estado de conservação.

Pavimento Térreo:

- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Copa/cozinha:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;

- **Banheiro 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 09:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Consultório 10:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação.

Pavimento Superior:

- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;



- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação.

Anexo:

- **Hall:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;
- **Sala 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;

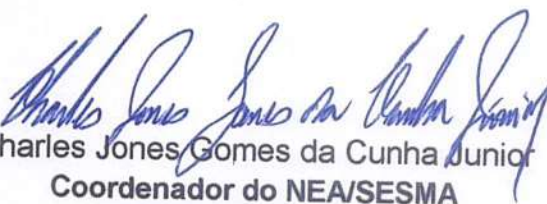
- **Sala 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 09:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Sala 10:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Área de serviço:** piso de cimentado em regular estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação.



A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação, não apresentado patologias e problemas estruturais visíveis, além de possuir características necessárias para o funcionamento da unidade a ser instalado no local, como por exemplo: banheiros PcD e espaço para instalação de plataforma elevatória, esta última, devido o publico alvo da unidade serem pessoas com problemas de mobilidade e também porque alguns consultórios seriam instalados no pavimento superior. Desta forma, o imóvel configura-se apto a receber as futuras instalações da **CASA DO IDOSO**.

O valor do aluguel sugerido pelo proprietário foi de **R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**, enquanto que o valor definido segundo avaliação mercadológica realizada (PTAM) foi de **R\$55.397,15 (cinquenta e cinco mil trezentos e noventa e sete reais e quinze centavos)**, valor este praticado em mercado na região onde se localiza.

Atenciosamente,


Charles Jones Gomes da Cunha Junior
Coordenador do NEA/SESMA

Recibo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

SESMA
Secretaria de
Saúde



BELÉM
PREFEITURA
TAMO JUNTO POR BELÉM

PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

MARIA ELISABETE SOUSA
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA
2023



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM

Versão

(Formulário de Avaliação do Imóvel)

2023

Nº do Parecer:	023/2023-NEA/SESMA	Data do Parecer:	29/06/2023	Data da Vistoria:	19/06/2023
----------------	--------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	9337	DATA GDOC	15/03/2023
Proponente:	MEMO N°139/2023 -DEAS-DIVISÃO DE CASAS ESPECIALIZADAS -SESMA			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	TRAVESSA RUI BARBOSA				Nº	431
Complemento:	ESQUINA COM RUA SENADOR MANOEL BARATA		BAIRRO:	REDUTO		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66010-145	
Cartório:	2º REGISTROS DE IMÓVEIS		Matrícula nº:	483	Data Emissão:	

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	RESID. UNIFAMILIAR	Padrão construt. Predom.:			NORMAL/MÉDIO	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública (na via do lote)			
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado			
Serv. e eq. comunitários:	☒ Comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer			
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas			

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	2.127,50	Nº frentes:	2	Testada (m):	15,00
Situação:	ESQUINA	Fração Ideal		Topografia:	ACLIVE 10%
Superfície:	SECO	Cota Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do imóvel:	COMERCIAL	Apart./Casa:	CONVENCIONAL	Andar:	Dois Pavimentos
Posição na edificação:	FRENTE/CANTO	Ocupação:	OCUPADO	Idade aparente:	15
Nº quartos (não contar suite):		Nº de suítes:		Nº dormitórios:	
Nº banheiros sociais:	2	Nº lavabos:	1		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	BOM	Acabamento:	Tinta e cerâmica		

6. DADOS DO PRÉDIO:

Nº de pavimentos:		Nº Unid. p/ andar:		Posição:		Idade aparente:	
Quantidade de blocos:		Nº de elevadores:		Uso:		Nº de unidades:	
Infraestrutura / serviços / equipamentos:	☐ piscina ☐ playground ☐ salão de festas ☐ portaria 24 horas ☐ gás canalizado ☐ quadra ☐ gerador						
	☐ sauna ☐ interfone ☐ churrasqueira ☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ cftv ☐ hidrômetro individ.						
Proteção contra incêndio	☐ não possui ☐ alarme ☐ escada emergên ☐ hidrantes ☐ extintor ☐ iluminação de emergência						
Padrão de acabamento:		Fachada Principal:		Coordenadas:			
Estado conserv. condomin.:		Esquadrias		Revestimento		Latitude (S):	
Localização:						Longitude (W):	

7. CONDIÇÕES GERAIS:

7.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.	SIM
7.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.	SIM
7.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:	NÃO
7.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.	SIM
7.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?	
	☒ nenhum ☐ vista p/ o mar ☐ vista p/ parques ☐ vista permanente ☐ metrô ☐ outros:
Depreciação:	☒ nenhum ☐ córregos ☐ rede alta tensão ☐ presídio ☐ feira-livre ☐ favelas ☐ outros:



8. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	Especificação da avaliação:	Fundamentação:	Precisão:
Nº de dados	10		GRAU I	GRAU I

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	RECESSIVO	Nº de ofertas:	ALTO	Liquidez e Prazo Provável de Venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)
---------------------	-----------	----------------	------	-------------------------------------	----------------------------

Imóvel com ótima localização próximo de feiras, supermercados, paradas de ônibus, escolas, creches, shopping center. Rua de fácil acesso para destino do mesmo, tem sua valorização acentuada devido o fator localização e esquina .
O imóvel encontra-se de maneira geral em BOM estado de conservação. Conforme informação de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza sua comercialização em um curto espaço de tempo.



Logradouro



Fachada



Interior



Interior



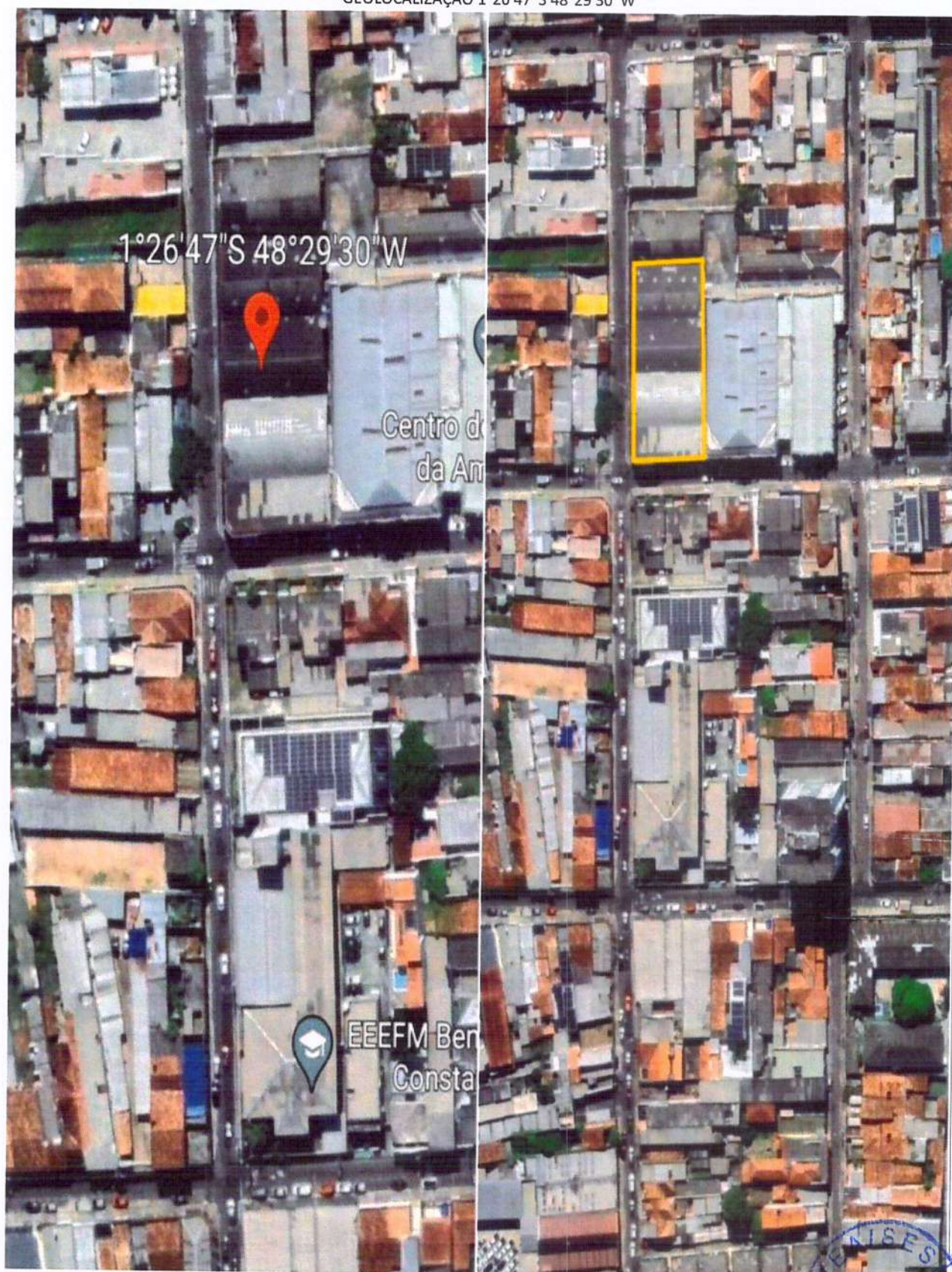
Interior



Interior

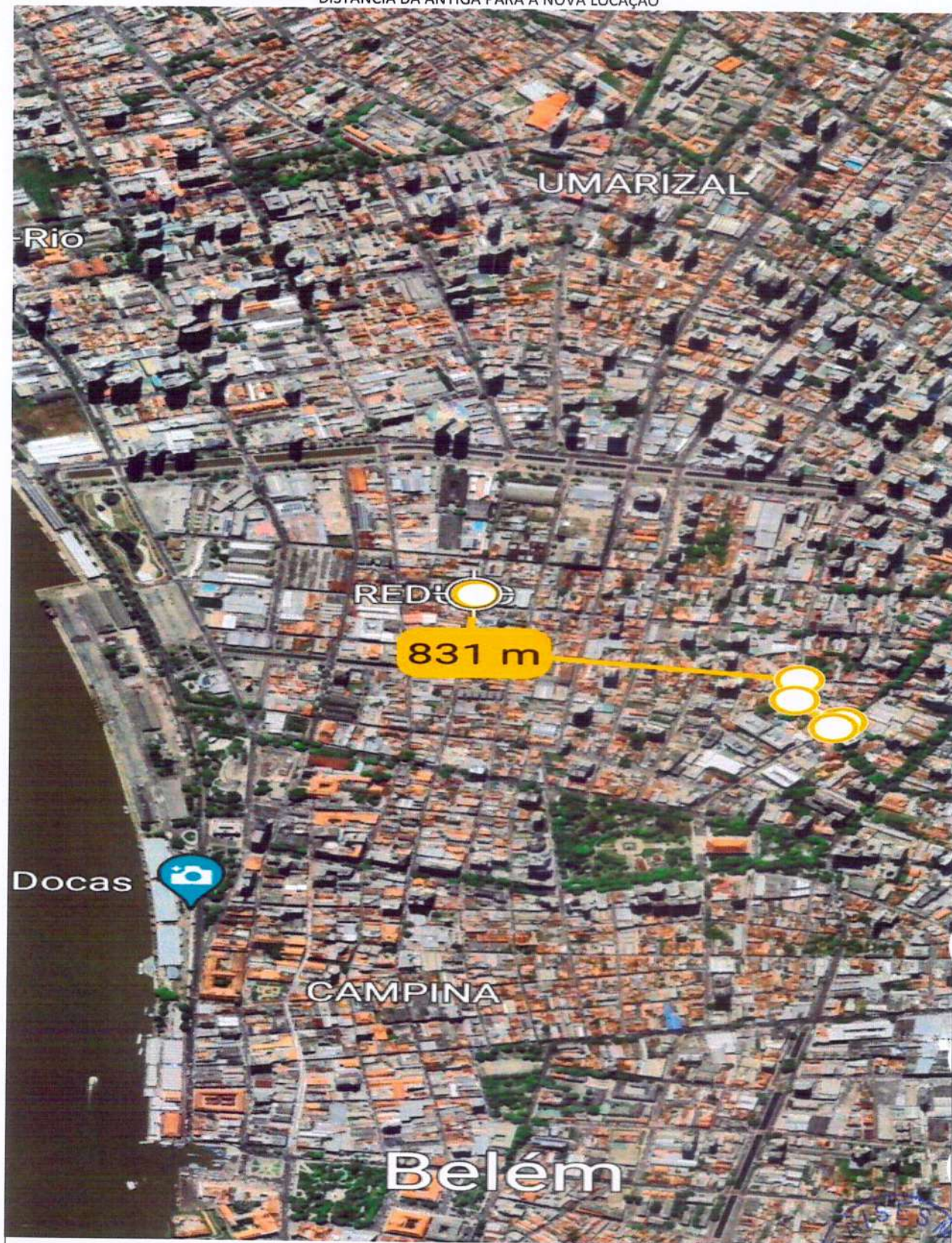


GEOLOCALIZAÇÃO 1°26'47"S 48°29'30"W



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESA

DISTÂNCIA DA ANTIGA PARA A NOVA LOCAÇÃO



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

AMOSTRA - 01

Endereço:	RUA MUNICIPALIDADE			Nº	486
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - TELMA LADEIRA NEGOCIOS IMOBILIARÍ			Contato:	91-9992-8779
Área do Imóvel:	1360	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 4.800.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	TRAVESSA RUI BARBOSA			Nº	465
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - GLOBO LEILÕES			Contato:	11-3181-6109
Área do Imóvel:	1.240	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 4.386.360,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA GASPAR VIANA			Nº	833
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - VALERÍA PIRES FRANCO			Contato:	91-3344-4444
Área do Imóvel:	300	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 870.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

AMOSTRA - 04

Endereço:	RUA SENADOR MANOEL BARATA			Nº	1264
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - DANIEL NÓBREGA CRECI:PA 10677			Contato:	91-98130-8751
Área do Imóvel:	250	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 650.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA SENADOR MANOEL BARATA			Nº	1330
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - MOURA CORRETORA CRECI:3990			Contato:	91-3227-3292
Área do Imóvel:	400	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.800.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	RUA SENADOR MANOEL BARATA ESQUINA COM RUI BARBOSA			Nº	1508
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SINGULAR IMÓVEIS			Contato:	91-98581-0550
Área do Imóvel:	400	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.500.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

FL. Nº 03
Rubrica
Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA SENADOR MANOEL BARATA			Nº	1569
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SINGULAR IMÓVEIS			Contato:	91-3111-4712
Área do Imóvel:	303	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 850.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	AVENIDA ASSIS DE VASCONCELOS			Nº	350A
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS-VAZCOB IMOBILIARÁ			Contato:	91-98450-6018
Área do Imóvel:	208	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 830.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	AVENIDA TAMANDARÉ			Nº	1202
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - MOURA CORRETORA			Contato:	91-98971-2970
Área do Imóvel:	1.153	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 3.100.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

FL. 02
Rubrica
Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

AMOSTRA - 10

Endereço:	RUA Ó DE ALMEIDA			Nº	509
Cidade:	BELÉM	Bairro:	REDUTO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚCIO OLX IMÓVEIS-SINGULAR IMÓVEIS			Contato:	91-3116-4712
Área do Imóvel:	723	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 900.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

Campo de Observação das Amostras

Metodologia Utilizada: Para a realização do presente trabalho utilizou-se 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 a avaliação de imóveis.

Neste método, 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 homogenização normalizadas.

Existência de Preços do Tipo Oferta: Normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a 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 contra proposta.

Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

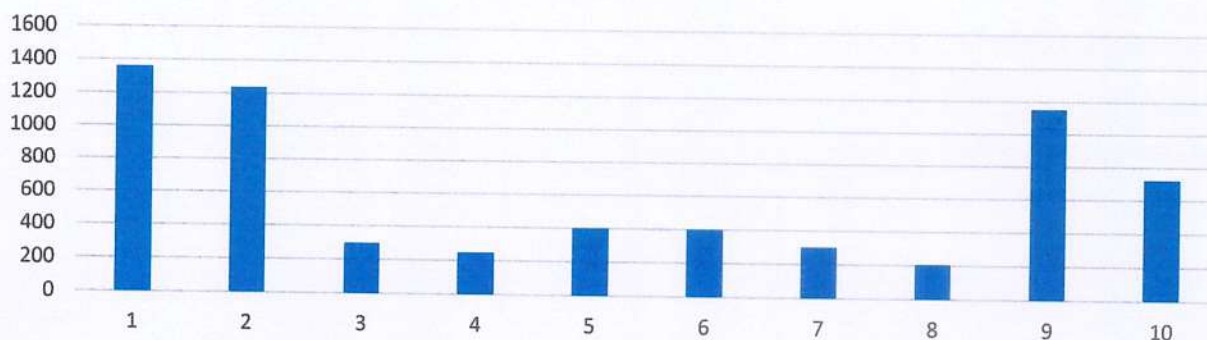
QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS R\$
R.1	RUA MUNICIPALIDADE	ATIVO	1360	R\$ 4.800.000,00	R\$ 3.529,41	R\$ -
R.2	TRAVESSA RUI BARBOSA	ATIVO	1240	R\$ 4.386.360,00	R\$ 3.537,39	R\$ -
R.3	RUA GASPAR VIANA	ATIVO	300	R\$ 870.000,00	R\$ 2.341,92	R\$ -
R.4	RUA SENADOR MANOEL BARATA	ATIVO	250	R\$ 650.000,00	R\$ 2.600,00	R\$ -
R.5	RUA SENADOR MANOEL BARATA	ATIVO	400	R\$ 1.800.000,00	R\$ 4.500,00	R\$ -
R.6	RUA SENADOR MANOEL BARATA ESQUINA COM RUI BARBOSA	ATIVO	400	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.750,00	R\$ -
R.7	RUA SENADOR MANOEL BARATA	ATIVO	303	R\$ 850.000,00	R\$ 2.805,28	R\$ 2.805,28
R.8	AVENIDA ASSIS DE VASCONCELOS	ATIVO	208	R\$ 830.000,00	R\$ 3.990,38	R\$ -
R.9	AVENIDA TAMANDARÉ	ATIVO	1153	R\$ 3.100.000,00	R\$ 2.688,64	R\$ -
R.10	RUA O DE ALMEIDA	ATIVO	723	R\$ 900.000,00	R\$ 1.244,81	R\$ -

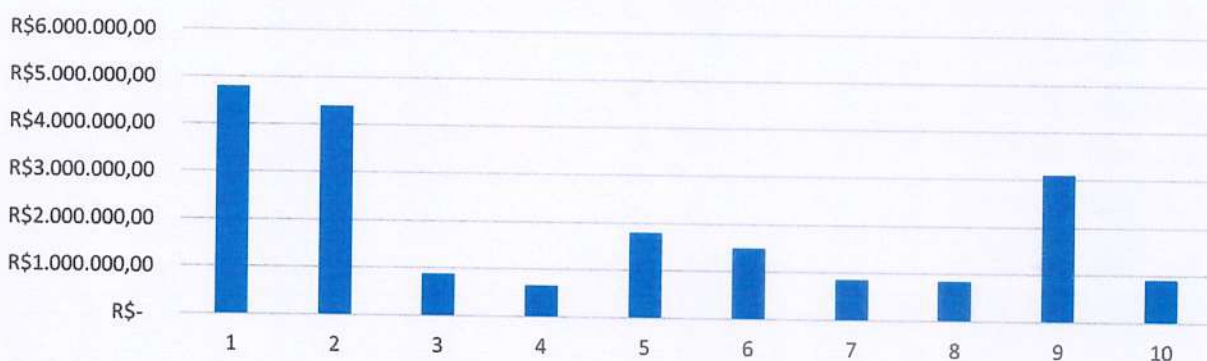
O limite superior e o limite inferior fazem referência a média dos valores de amostras coletados de R.1 a R.10. Logo, conforme a NBR 14.653 o intervalo entre esta média será o limitador das amostras que realmente serão utilizadas para se obter o valor de m² do imóvel a ser avaliado.

Limite Superior de Amostras	R\$ 3.408,66
Limite Inferior de Amostras	R\$ 2.788,91

ÁREA DOS IMÓVEIS



VALOR DOS IMÓVEIS



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS
10

(=) R\$ 30.987,84 R\$ 3.098,78
10



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

VALOR DO IMÓVEL SEM HOMOGENEIZAÇÃO = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X MA

VALOR DO IMÓVEL (=) 2.127,50 m² X R\$ 3.098,78 (=) R\$ 6.592.662,03

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

A Média Final Sempre é Calculada com Base na Média Aritmética
Considerando-se um intervalo de desio de 10% teremos:

MF = MA R\$ 3.098,78

10% R\$ 3.408,66 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 2.788,91 Limite Inferior (R\$/m²)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES = R\$ 2.805,28 (=R\$/m²) R\$ 2.805,28

Nº DE AMOSTRAS RESTANTES 1

ARREDONDAMENTO 1% ATÉ O MÁXIMO DE +/- 1%
DEPRECIÇÃO 10% (CONFORME NBR 14.653-2)
LIMITE SUPERIOR DE TOLERÂNCIA 2% (VARIAÇÃO DE 01 ATÉ 10%) ITEM 7.7.1 DA NBR 14.653.1
LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA 2% (VARIAÇÃO DE 01 ATÉ 10%) ITEM 7.7.1 DA NBR 14.653.1

VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE SUPERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 5.539.715,10
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 5.322.471,37

DEMAIS BENFEITORIAS: PISCINA
SISTEMA DE SEGURANÇA
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO
ARQUITETURA
OUTROS:

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 5.431.093,23

OBSERVAÇÕES:

Considerando-se as características técnicas do terreno e área, sua valorização e condições múltiplas de utilização, atribuímos ao imóvel, ora analisado, o valor de R\$ 5.431.093,23 (Cinco milhões quatrocentos e trinta e um mil noventa e vinte e três centavos). Ou em um plano geral R\$ 2.552,80 (Dois mil quinhentos e cinquenta e dois reais e oitenta centavos), o metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 1,02% .Índice esse referente a taxa de juros media dos últimos 12 meses . Aluguel mensal, a metodologia adotada corresponde á estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxas de juros e índices de preços de contratos de locação, sendo então a sugestão de R\$55.397,15 (Cinquenta e cinco mil trezentos e noventa e sete reais e quinze centavos). FONTE: B.B Previdência Dezembro de 2022./ IJC-A.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA

GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

PROPOSTA DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Belém/PA, 07 de Agosto de 2023.

À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMA

Endereço: Av. Governador José Malcher, nº 2821 (entre Av. Almirante Barroso e Av. José Bonifácio), Bairro: São Brás. CEP: 66.090-100.

ASSUNTO: PROPOSTA DE LOCAÇÃO COMERCIAL.

Prezados Senhores,

A empresa PARÁ CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA – DR. IMÓVEIS, pessoa jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ Nº 09.399.709/0001-86 e CRECI J523, representada pelo Procurador DANIEL BENARROCH BARCESSAT, vem, através da Presente Proposta, **ofertar, para fins de locação comercial, opção de imóvel localizado no Município de Belém/PA, que atende às características necessárias para sediar uma das unidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMA.**

Trata-se de imóvel situado na **TV. RUI BARBOSA, Nº 431, ENTRE AS RUAS SENADOR MANOEL BARATA E Ó DE ALMEIDA, BAIRRO REDUTO, BELÉM/PA, CEP: 66.053-260**, registrado sob o nº de matrícula 483, fls. 483, Livro 2-DF, no Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício, de propriedade de **CARLOS ANTONIO XERFAN LTDA**, pessoa jurídica de Direito Privado inscrita no CNPJ nº 05.340.914/0001-15, conforme as condições abaixo propostas.

A oferta desta locação está em **R\$52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)**, já incluído o IPTU neste valor. O pagamento de encargos locatícios como água e energia elétrica são de



responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(a), assim como as manutenções a serem feitas no imóvel.

Ressalta-se que, em caso de contratação da locação proposta, será colocada uma plataforma para portadores de necessidades especiais de locomoção.

O prazo de validade desta proposta é de 30 (trinta) dias e comprometemo-nos a negociar com base nas discriminações desta.

Sem mais para o momento, aguardamos o oportuno retorno de V.Sa., para efetivarmos a locação do imóvel supra.

Atenciosamente,

PARÁ CONSULTORIA DE IMÓVEIS – DR. IMÓVEIS
CRECI J523

