

SESMA
Secretaria de
Saúde



PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

FABIO DA CUNHA FURTADO
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

BELÉM-PA
2024

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

Nº do Parecer:	003/2024-NEA/SESMA	Data do Parecer:	04/03/2024	Data da Vistoria:	04/03/2024
----------------	--------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	745	DATA GDOC	08/01/2024
Proponente:	MEMORANDO N°039/2024-DEAS/SESMA			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	TV.QUATOZE DE ABRIL				Nº	233
Complemento:	ESQUINA COM ANTONIO BARRETO		BAIRRO:	FÁTIMA		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66060-460	
Cartório:	2º REGISTRO DE IMÓVEIS		Matrícula nº:	378/2-ER	Data Emissão:	

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	COMERCIAL	Padrão construt. Predom.:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	<input checked="" type="checkbox"/> rede água potável	<input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública (na via do lote)	
	<input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input type="checkbox"/> gás canalizado	
Serv. e eq. comunitários:	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> saúde	<input checked="" type="checkbox"/> lazer	
	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> escolas	

4. DADOS DO TERRENO:

Área Total (m²):	845,43	Nº frentes:	1	Testada (m):	7,10
Situação:	ESQUINA	Fração Ideal		Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota Greide:	ACIMA	Formato:	IRREGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do imóvel:	COMERCIAL	Apart./Casa:		Andar:	03 andares
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	5
Nº quartos (não contar suíte):	0	Nº de suítes:	0	Nº dormitórios:	0
Nº banheiros sociais:	2	Nº lavabos:	0		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	BOM	Acabamento:	CIMENTADO E PISOS		

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:	<input type="checkbox"/> piscina	<input type="checkbox"/> playground	<input type="checkbox"/> salão de festas	<input type="checkbox"/> portaria 24 horas	<input type="checkbox"/> gás canalizado	<input type="checkbox"/> quadra	<input type="checkbox"/> gerador
	<input type="checkbox"/> sauna	<input type="checkbox"/> interfone	<input type="checkbox"/> churrasqueira	<input type="checkbox"/> portão eletrônico	<input type="checkbox"/> poço artesiano	<input type="checkbox"/> cftv	<input type="checkbox"/> hidrômetro indiv.
Proteção contra incêndio	<input type="checkbox"/> não possui	<input type="checkbox"/> alarme	<input type="checkbox"/> escada emergên	<input type="checkbox"/> hidrantes	<input type="checkbox"/> extintor	<input type="checkbox"/> iluminação de emergência	
Padrão de acabamento:		Fachada Principal:		Coordenadas:			
Estado conserv. condomín.:		Esquadrias	Revestimento	Latitude (S):	Longitude (W):		
Localização:							

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.?	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> vista p/ o mar <input type="checkbox"/> vista p/ parques <input type="checkbox"/> vista permanente <input type="checkbox"/> metrô <input type="checkbox"/> outros:
Depreciação:	<input checked="" type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> córregos <input type="checkbox"/> rede alta tensão <input type="checkbox"/> presídio <input type="checkbox"/> feira-livre <input type="checkbox"/> favelas <input type="checkbox"/> 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:	NORMAL	Nº de ofertas:	BAIXO	Liquidez e Prazo Provável de Venda:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	----------------------------

Imóvel com boa localização próximo de feiras, supermercados, paradas de ônibus, escolas, creches. Rua de fácil acesso para destinação do mesmo.

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

registro de imóveis
CNPJ/MF - 04.137.048/0001-05

Excelência em servir. Segurança em registrar.

Registro de imóveis
Sem de segurança exclusiva do
Segundo Registro de Imóveis de
Belém, parte integrante desta
certidão, razão pela qual, este livro
NÃO pode ser utilizado
separadamente.

Matrícula -378-
Folha -378-
Livro Nº 2-E R

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
C. G. C. 04.137.048/0001-05
SEGUNDO OFÍCIO - BELÉM-PARÁ
REGISTRO GERAL

AN
DATA.-12-01-1989.-IMÓVEL:-Terreno declarado conter edificação do compra-
dor, sob o número 233, situado a Rua Antonio Barreto, no perímetro compre-
endido entre a travessa Caldeira Castelo Branco e a Passagem São Vendo,
de onde dista 13m70., com fundos projetados para a Rua Diego Móis, nesta
cidade, medindo 7m10., de frente, por 4m10., de fundos, todo a linha de
travessão dos fundos 7m80., de largura, totalizando a área de 309,18m2,
confinando à direita com o imóvel nº243, à esquerda com o imóvel nº229,
e aos fundos com quem de direito;-PROPRIETÁRIA:-COMPANHIA DE DESENVOLVI-
MENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM-CODEM., sociedade
de economia mista com sede nesta Capital, CGC-MF nº04977583/0001-66,- re-
gistro anterior.-Parte do que consta transcrito no livro J-AA, sob o nº
de ordem 33.621, deste Ofício,-Belém(PA), 12-01-1989.-
P.-70.600.-

6
R. 01.-M. 378. fls. 378.-DATA.-12-01-1989.-TRANSMITENTE:-Companhia de Desen-
volvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém-CODEM., já sci-
ma qualificada, devidamente representada;-ADQUIRENTE:-RAIMUNDO PEREIRA
DE OLIVEIRA, brasileiro, mecânico, CIC nº033.807.772-34, casado sob o regi-
mo da comunhão universal de bens com a sra. Celina Gomes de Oliveira, do-
miciliados e residentes na Vila Amazonas nº42, Rodovia Santarém-Macapé,
ora de passagem por esta Capital, adquirido pela quantia de Cr\$93.054,20
do antigo padrão monetário;-TÍTULO:-Escritura pública de constituição
de enfiteuse ou Aforamento, datada de 06/01/1983, lavrada as fls. 267, do
livro 22-B, do 4º Ofício de Notas Públicas desta Capital (Cartório Condurú
Dou fê.-Belém(PA), 12-01-1989.-
P.-70.600.-

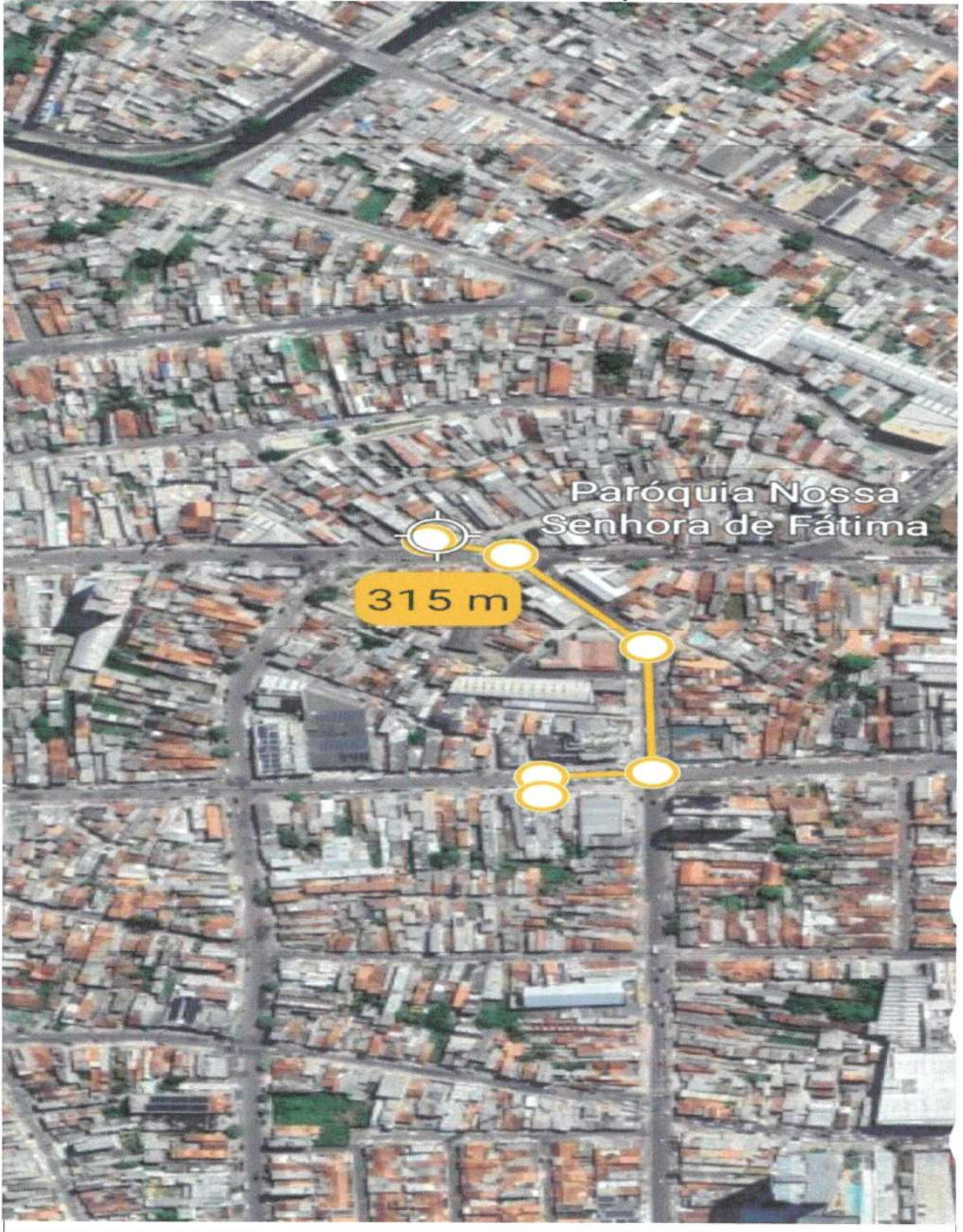
R. 02.-M. 378. fls. 378.-DATA.-07-12-1989.-TRANSMITENTE:-Herança de Celina
Gomes de Oliveira, já qualificada, representada por seu inventariante sr.
Raimundo Pereira de Oliveira, brasileiro, viúvo, comerciante, CIC nº033.807
777-34, residente nesta cidade, este por seu bastante procurador, Getúlio
Sócrates de Silva, brasileiro, casado, despachante imobiliário, CIC nº043.64
6.272-91, residente nesta cidade;-ADQUIRENTE:-ALBERTINO DE OLIVEIRA E SIL-
VA, brasileiro, casado, contador, CIC nº001.660.732-53, domiciliado e residen-
te nesta cidade, adquirido pela quantia de NCz\$500,00;-TÍTULO:-Escritura
Pública de compra e venda, datada de 31-01-1989, lavrada as fls. 182-vº, do
livro 150, do 6º Ofício de Notas Públicas desta Capital (Cartório Kõe Mi-
randa),-Dou fê.-Belém, 07-12-1989.-
P.-73.916.-

R. 03.-M. 378. fls. 378.-DATA.-07.12.1989.-TRANSMITENTES:-ALBERTINO DE OLIVEIRA E SILVA, banc

GEOLOCALIZAÇÃO 1°26'31"S 48°28'19"W



DISTÂNCIA DA ANTIGA PARA A NOVA LOCAÇÃO



AMOSTRA - 01

Endereço:	RUA DOMINGOS MARREIROS			Nº	2.019
Cidade:	BELÉM	Bairro:	FÁTIMA	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - POJO-CONSTRUÇÃO E IMOBILIARIA		Contato:	91-98332-6609	
Área do Imóvel:	1000	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 3.900.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	TV.14 DE ABRIL ENTRE MAGALHAES BARATA E GOVERNADOR JOSÉ MALCHER			Nº	1031
Cidade:	BELÉM	Bairro:	FÁTIMA	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - MOURA CORRETORA CRECI:3990		Contato:	91-98971-2970	
Área do Imóvel:	999	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 3.000.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	TV.BARÃO DO TRIUNFO			Nº	2937
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARCO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - MARCELO PESSOA (IMOBILIÁRIA)		Contato:	91-98994-8329	
Área do Imóvel:	400	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.250.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 04

Endereço:	AV. ALCINDO CACELA			Nº	8047
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - CLÁUDIO MELOCRECI:2843		Contato:	91-98190-0527	
Área do Imóvel:	500	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.800.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA MUNICIPALIDADE PX.DOM PEDRO			Nº	1554
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TELÉGRAFO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - FELIPE E MENDES		Contato:	91-3229-9029	
Área do Imóvel:	680	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 3.000.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	RUA CÔNEGO JERÔNIMO PIMENTEL			Nº	657
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -(SUPREMA SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS)		Contato:	91-3352-3884	
Área do Imóvel:	600	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 2.500.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA NOVE DE JANEIRO			Nº	859
Cidade:	BELÉM	Bairro:	FÁTIMA	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS-CLÉCIO COSTA CRECI: 4220		Contato:	91-98112-3106	
Área do Imóvel:	450	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 3.580.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2218
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - J.JACOB.IMOBILIÁRIA		Contato:	91-99371-5544	
Área do Imóvel:	600	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 2.500.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	TV.HUMAITÁ			Nº	2272
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARCO	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - FRANCY PEREIRA CRECI:5063		Contato:	91-98094-8870	
Área do Imóvel:	1.260	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 4.500.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 10

Endereço:	TV. FRANCISCO CALDEIRA CASTELO BRANCO			Nº	105
Cidade:	BELÉM	Bairro:	FÁTIMA	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS :VAZCOB IMÓVEIS		Contato:	91-98450-6018	
Área do Imóvel:	900	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 7.000.000,00



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 homogeneização normatizadas.

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.

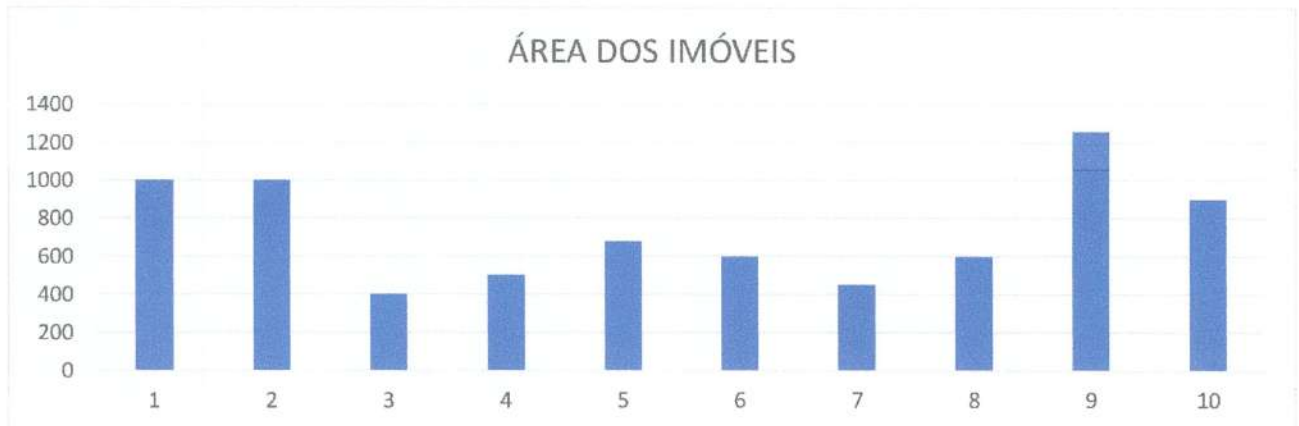
Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".

QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m ²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m ²	VALORES HOMOGENIZADOS
R.1	RUA DOMINGOS MARREIROS	ATIVO	1000	R\$ 3.900.000,00	R\$ 3.900,00	R\$ -
R.2	DE ABRIL ENTRE MAGALHÃES BARATA E GOVERNADOR JOSÉ MA	ATIVO	999	R\$ 3.000.000,00	R\$ 3.003,00	R\$ -
R.3	TV.BARÃO DO TRIUNFO	ATIVO	400	R\$ 1.250.000,00	R\$ 3.125,00	R\$ -
R.4	AV. ALCINDO CACELA	ATIVO	500	R\$ 1.800.000,00	R\$ 3.600,00	R\$ -
R.5	RUA MUNICIPALIDADE PX.DOM PEDRO	ATIVO	680	R\$ 3.000.000,00	R\$ 4.411,76	R\$ 4.411,76
R.6	RUA CONEGO JERÔNIMO PIMENTEL	ATIVO	600	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.166,67	R\$ -
R.7	RUA NOVE DE JANEIRO	ATIVO	450	R\$ 3.580.000,00	R\$ 7.955,56	R\$ -
R.8	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	600	R\$ 2.500.000,00	R\$ 4.166,67	R\$ -
R.9	TV.HUMAITA	ATIVO	1260	R\$ 4.500.000,00	R\$ 3.571,43	R\$ -
R.10	TV. FRANCISCO CALDEIRA CASTELO BRANCO	ATIVO	900	R\$ 7.000.000,00	R\$ 7.777,78	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\$ 4.796,18
Limite Inferior de Amostras	R\$ 4.339,40



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

$$MA = \frac{\text{SOMA DO VALOR m}^2 \text{ DAS AMOSTRAS}}{10} = \frac{R\$ 45.677,86}{10} = R\$ 4.567,79$$

VALOR DO IMÓVEL SEM HOMOGENEIZAÇÃO = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X MAVALOR DO IMÓVEL (=) 875,43 m² X R\$ 4.567,79 (=) R\$ 3.998.777,16**DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL**A Média Final Sempre é Calculada com Base na Média Aritimética
Considerando-se um intervalo de desvio de 5% teremos:

MF = MA	R\$ 4.567,79	5%	R\$ 4.796,18	Limite Superior (R\$/m ²)
		5%	R\$ 4.339,40	Limite Inferior (R\$/m ²)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES =	R\$ 4.411,76	(=R\$/m ²)	R\$ 4.411,76
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\$ 3.584.885,85
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA	R\$ 3.444.302,09

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 3.514.593,97**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\$ 3.514.593,97 (três milhões, quinhentos e quatorze mil, quinhentos e noventa e três reais e noventa e sete centavos) ou em um plano geral o valor de R\$4.014,70 (quatro mil, quatorze reais e setenta centavos) o metro quadrado e para locação determinamos o valor de 1,02%. Índice esse, referente à taxa de juros média dos últimos 12 meses o aluguel mensal. A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso, o capital corresponde ao valor do imóvel e as taxas de juros e índices de preços de contratos de locação, sendo então, a sugestão de R\$35.848,85 (trinta e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e cinco centavos). FONTE: BB Previdência 2023.

FABIO DA CUNHA FURTADO
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA