

PARECER TÉCNICO - IMÓVEL PARA UBS SÃO BRÁS

Local: Rua Quatorze de Abril, nº 1811

Bairro: São Brás

Data: 17/08/2022



Foto 01: Fachada do imóvel



Foto 02: Porta de entrada (blindex)



Foto 03: Área de entrada



Foto 04: Recepção 01



Foto 05: Recepção 01



Foto 06: Recepção 01



Foto 07: Área de ventilação



Foto 08: Banheiro 01



Foto 09: Corredor interno



Foto 10: Cômodo 01



Foto 11: Cômado 01



Foto 12: Cômado 02



Foto 13: Cômado 02



Foto 14: Banheiro 02 (Cômado 02)



Foto 15: Recepção 02

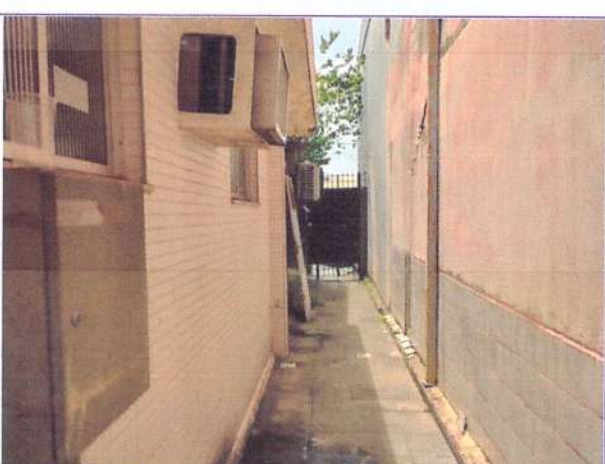


Foto 16: Corredor externo



Foto 17: Corredor externo



Foto 18: Corredor interno



Foto 19: Cômodo 03



Foto 20: Cômodo 04



Foto 21: Cômodo 04



Foto 22: Cômodo 04



Foto 23: Área de ventilação 02



Foto 24: Corredor



Foto 25: Cômado 05



Foto 26: Cômado 06



Foto 27: Corredor



Foto 28: Cômado 07



Foto 29: Banheiro 03 (cômodo 07)



Foto 30: Arquivo (corredor)



Foto 31: Corredor



Foto 32: Cômodo 08



Foto 33: Cômodo 08



Foto 34: Banheiro 02



Foto 35: Cozinha



Foto 36: Cozinha



Foto 37: Corredor da cozinha



Foto 38: Refeitório (área da cozinha)



Foto 39: Refeitório (área da cozinha)



Foto 40: Refeitório (área da cozinha)



Foto 41: Cozinha



Foto 42: Depósito

Conclusão:

Após vistoria realizada pelo Corpo Técnico do Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA/SESMA, no imóvel localizado na Rua Quatorze de Abril, nº 1811 – São Brás, visando responder ao processo (gdoc nº 34921/2021) constatou-se:

- O imóvel supracitado possui área total de 366 m², com área construída de 296,92 m², sendo o pavimento térreo composto de: área de entrada/garagem, 02 recepções, 08 cômodos, 04 banheiros 01 cozinha, 01 área de refeitório e 01 depósito/despensa;
- Instalações hidrossanitárias e instalações elétricas estão em bom estado de conservação;
- Esquadrias em bom estado de conservação;
- Telhamento em regular estado de conservação apresentando algumas patologias, como pontos de vazamentos e infiltrações.

Pavimento térreo:

- **Área de entrada/garagem:** piso de granito em regular estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação;
- **Recepção 01:** piso de granito em bom estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em regular estado de conservação;
- **Recepção 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede com revestimento cerâmico e pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Cômodo 01:** piso de granito em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;



- **Cômodo 02:** piso de granito em bom estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em regular estado de conservação;
- **Cômodo 03:** piso de granito em bom estado de conservação, parede com revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Cômodo 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em regular estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em regular estado de conservação;
- **Cômodo 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede com revestimento cerâmico e pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Cômodo 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede com revestimento cerâmico e pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em regular estado de conservação;
- **Cômodo 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Cômodo 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede com revestimento cerâmico e pintura em regular estado de conservação, forro de gesso em regular estado de conservação;
- **Corredor:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede com revestimento cerâmico e pintura em regular estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em regular estado de conservação;
- **Banheiro 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02 (cômodo 02):** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Banheiro 03 (cômodo 07):** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Banheiro 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Cozinha:** piso de granito em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Refeitório:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação;
- **Depósito/despensa:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede em revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso com pintura branca em bom estado de conservação.





A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação, não apresentando patologias graves nem problemas estruturais visíveis, estando assim apta a receber a **UBS São Brás**. O valor do aluguel sugerido pelo proprietário do imóvel foi de **R\$7.000,00** (sete mil reais), enquanto que o valor definido segundo avaliação mercadológica realizada foi de **R\$10.452,20** (dez mil quatrocentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos), valor este praticado em mercado na região onde se localiza.

Atenciosamente,


Charles Jones Gomes da Cunha Júnior
Coordenador do NEA/SESMA

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA





PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

MARIA ELISABETE SOUSA
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA
2022

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



	PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM		Versão
	(Formulário de Avaliação do Imóvel)		2022

Nº do Parecer:	018/2022-NEA/SESMA	Data do Parecer:	09/11/2022	Data da Vistoria:	18/07/2022
----------------	--------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	34921	DATA GDOC	23/08/2021
Proponente:	MEMORANDO Nº 1165/2022- ATENÇÃO BASICA DEAS/SESMA/PMB			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	TRAVESSA QUATORZE DE ABRIL			Nº	1811
Complemento:	ENTRE AV. CONSELHEIRO FURTADO E AV. GENTIL BITTENCOURT	BAIRRO:	SÃO BRÁS		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66063-475
Cartório:	CARTORIO DE 2º OFÍCIO-BELÉM-PA	Matrícula nº:	281	Data Emissão:	13/08/1998

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	COMERCIAL	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):	366,00	Nº frentes:	1	Testada (m):	6,55
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal		Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIADA:

Tipo do imóvel:	COMERCIAL	Apart./Casa:	CONVENCIONAL	Andar:	TERREO
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Idade aparente:	15
Nº quartos (não contar suite):	1	Nº de suítes:	3	Nº dormitórios:	5
Nº banheiros sociais:	1	Nº lavabos:	1		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento:	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	REGULAR	Acabamento:	Tinta, Porcelanato 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 indiv.						
Proteção contra incêndio	☐ não possui ☐ alarme ☐ escada emergêr ☐ hidrantes ☐ extintor ☐ 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.?	☒ nenhum ☐ vista p/ o mar ☐ vista p/ parques ☐ vista permanente ☐ metrô ☐ outros:
Depreciação:	☒ nenhum ☐ córregos ☐ rede alta tensão ☐ presídio ☐ feira-livre ☐ favelas ☐ outros:

INSTITUTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA



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:	ALTO	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 (REGULAR), 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

Ófício de Engenharia e Arquitetura
SESMA



CERTIDÃO DO IMÓVEL



SEGUNDO SERVIÇO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELÉM
CNS Nº 06.840-3
Cnpj:35.917.403/0001-84

TRAVESSA TIMBO, N° 1598
BAIRRO PEDREIRA - BELÉM-PA

OFICIAL REGISTRADOR
FLAVIO HELENO PEREIRA DE SOUSA



CERTIDÃO DIGITAL
O TEXTO IMPRESSO NÃO SUBSTITUI O CONTEÚDO ELETRÔNICO
VERIFICÁVEL NO SITE DO OPERADOR NACIONAL DE REGISTROS - ONR,
CONFORME QR CODE.

CERTIFICO, a pedido da pessoa interessada, o INTEIRO TEOR da matrícula 9EY, deste Ofício,
conforme abaixo:

Matrícula	Folha	Livro N°	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS C.º C. 04.137.048/0001-05 SEGUNDO OFÍCIO — BELÉM-PARÁ REGISTRO GERAL
09	09	2-E-Y	

DATA: -27-07-1989.-IMÓVEL:-Terreno edificado com uma casa residencial, co-
letada sob o nº1.811, antigo nº420, com frente para a Travessa 14 de Abril,
perímetro compreendido entre as Avenidas Gentil Bittencourt e Conselheiro
Furtado, nesta cidade, medindo 8,60ms. de frente por 44,00ms. de comprimen-
to em ambas as laterais, tendo a linha de travessão dos fundos com 8,60ms,
confinando de ambos os lados com quem de direito;-PROPRIETÁRIO:- AUGUSTO
MARTINS, português, casado, proprietário, residente nesta cidade;-registro an-
terior:-livro 3-F, fls.174, sob o nº 7.291, em 18.08.1945, deste Ofício.-Dou-
fé.-Belém(PA), 27-07-1989.-.....
P.-72.631.-

[Assinatura]
OFICIAL.-

R.01.M.09.Fls.09.DATA:-27-07-1989.-TRANSMITENTES:-HERANÇAS de Augusto //
Martins e Elmira Farias Martins, representadas por sua inventariante, Bea-
triz da Jesus Martins Cunha, brasileira, divorciada, advogada, CIC/MF nº154.
397.472-49, residente e domiciliada nesta cidade, devidamente autorizada //
por Alvará Judicial;-ADQUIRENTE:-INGRID BARROS DA SILVA, brasileira, menor
impúbere, representada por seu pai, Cleobery Braga da Silva, brasileiro, ca-
sado, médico, CIC/MF nº000.512.412-34, residente e domiciliado nesta cidade;
adquirido pela quantia de R\$5.000,00(cinco mil cruzados novos);-TÍTULO:-
Escritura pública de compra e venda, datada de 29 de maio de 1989, lavrada
na folhas DOBVS do livro 160 do 6º Ofício de Notas Públicas desta capital
(Cartório Kós Miranda).-COM AS CONDIÇÕES da Cláusula de Usufruto Vitalí-
cio, instituída em favor dos pais da adquirente, sr. Cleobery Braga da Sil-
va, já acima qualificado, e sua mulher d. Maria das Graças Barros da Silva,
brasileira, do lar, CIC/MF nº297.295.302-97, residente e domiciliada nesta //
cidade, o qual prevalecerá por toda a vida delas usufrutuárias e só se ex-
tinguirá com o falecimento de ambas, pois quando ocorrer a morte de apenas
um delas, sua parte no usufruto reverterá em favor do usufrutuário sobre-
vivente.-Dou fé.-Belém(PA), 27-07-1989.-.....
P.-72.631.-

[Assinatura]
OFICIAL.-

Av.2/9Y em 27/05/2015 - RESGATE DE ENTEIUSUR: Nos termos do Recibo de Resgate,
processo nº 001400673/2014 do livro nº 235, às fls. 184, e de conformidade com o
artigo 2.038 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406/02, a proprietária INGRID
BARROS DA SILVA, resgatou junto à CODEM/PMB o domínio direto do terreno, objeto da
presente matrícula, pelo preço de R\$7.008,07 (sete mil, oito reais e sete centavos),
conforme Guia nº 000371/2014 passada pela referida companhia. O referido é verdade do
que dou fé. Protocolo Definitivo nº 238.403. Belém, 27 de maio de 2015. Selo de
segurança nº 004.379.580, Série H.

[Assinatura]
OFICIAL

Mª de Belém Costa da Cunha
Suplente Autorizada

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

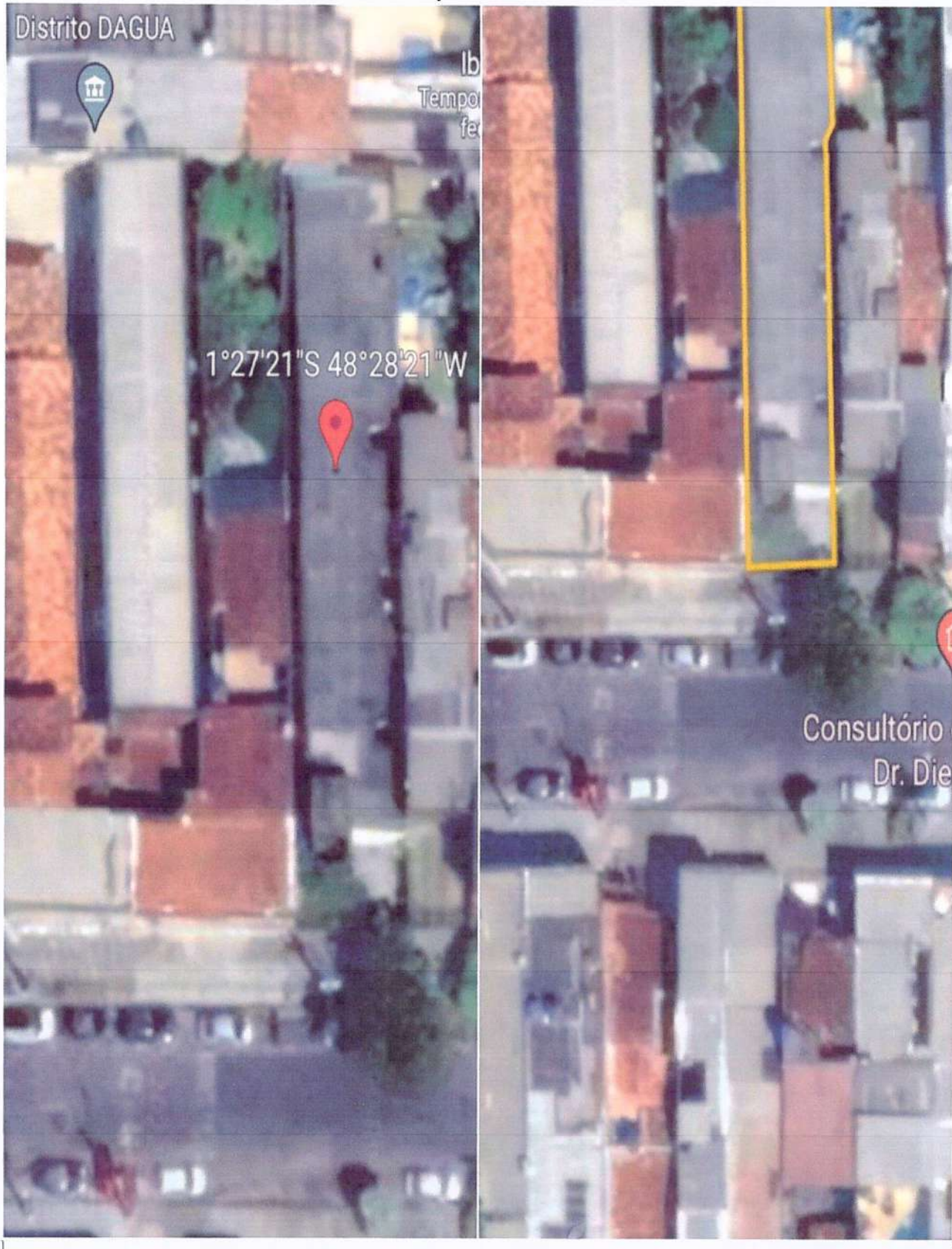
saes

Esse documento foi assinado digitalmente por MEMORA SANTOS DE SOUSA PENIN - 29/11/2022 12:44 PROTOCOLO: S2211025582D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 345ff15-bca3-4de8-b4a6-1b4c468a7f23



GEOLOCALIZAÇÃO 1°27'21"S 48°28'21"W



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



AMOSTRA - 01

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2.530
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS -PÁTIO IMÓVEIS			Contato:	91-98532-3836
Área do Imóvel:	384	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.700.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA			Nº	19
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -SANTOS IMÓVEIS			Contato:	91-98310-3765
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 490.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2916
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -LUIZ HENRIQUE RELVAS			Contato:	91-9181-2525
Área do Imóvel:	242	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 650.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 04

Endereço:	AV.GOVERNADOR JOSÉ MALCHER			Nº	50
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -FÁTIMA ABINADER			Contato:	91-98509-1526
Área do Imóvel:	250	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.000.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA RÔMULO MAIORANA			Nº	70
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -DOUGLAS CARDOSO IMÓVEIS			Contato:	91-98167-6638
Área do Imóvel:	350	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 900.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2162
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -ALMEIDA IMÓVEIS			Contato:	91-98946-5990
Área do Imóvel:	445	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.800.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA DOUTOR AMERICO SANTA ROSA			Nº	15
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -CORRETOR CARLOS			Contato:	91-98272-8783
Área do Imóvel:	304	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 750.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2527
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX-SIMONE IMÓVEIS CRECI:4531			Contato:	91-98112-9420
Área do Imóvel:	180	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 990.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	TV.TRÊS DE MAIO			Nº	850
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -ARBO IMÓVEIS			Contato:	011-4003-3793
Área do Imóvel:	680	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 2.200.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 10

Endereço:	AV. JOSÉ BONIFÁCIL			Nº	538
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO ZAP IMÓVEIS-SALOMÃO MENDES			Contato:	91-98146-8844
Área do Imóvel:	160	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 650.000,00



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".

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS
R,1	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	384	R\$ 1.700.000,00	R\$ 4.427,08	R\$ -
R,2	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA	ATIVO	200	R\$ 490.000,00	R\$ 2.450,00	R\$ -
R,3	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	242	R\$ 650.000,00	R\$ 2.685,95	R\$ -
R,4	AV.GOVERNADOR JOSÉ MALCHER	ATIVO	250	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ -
R,5	RUA RÔMULO MAIORANA	ATIVO	350	R\$ 900.000,00	R\$ 2.571,43	R\$ -
R,6	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	445	R\$ 1.800.000,00	R\$ 4.044,94	R\$ -
R,7	RUA DOUTOR AMÉRICO SANTA ROSA	ATIVO	304	R\$ 750.000,00	R\$ 2.467,11	R\$ -
R,8	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	180	R\$ 990.000,00	R\$ 5.500,00	R\$ -
R,9	TV. TRÊS DE MAIO	ATIVO	680	R\$ 2.200.000,00	R\$ 3.235,29	R\$ 3.235,29
R,10	AV. JOSÉ BONIFÁCIL	ATIVO	160	R\$ 650.000,00	R\$ 4.062,50	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.

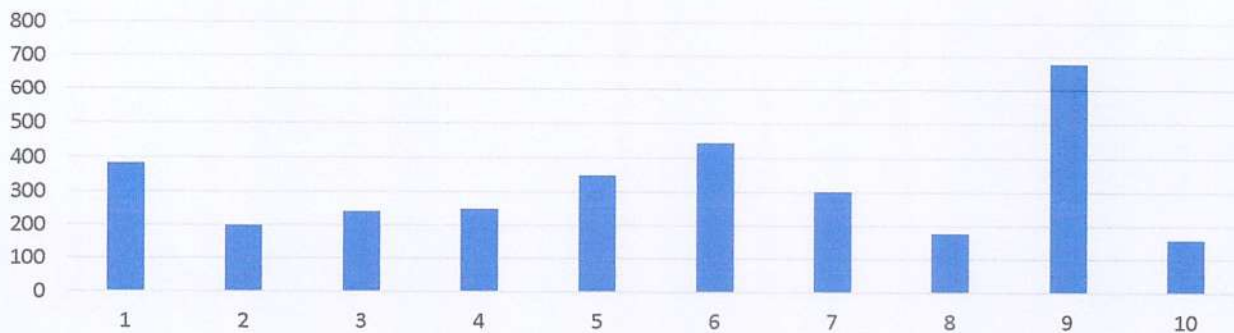
Limite Superior de Amostras

R\$ 3.898,87

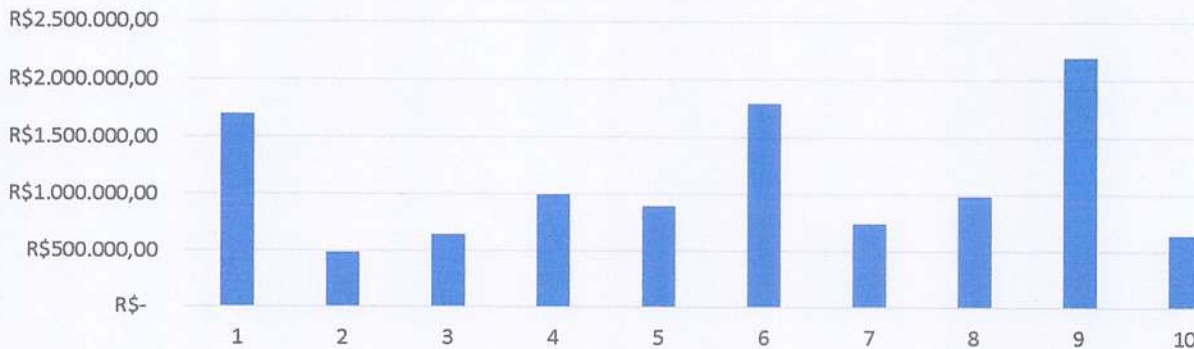
Limite Inferior de Amostras

R\$ 3.189,99

ÁREA DOS IMÓVEIS



VALOR DOS IMÓVEIS



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS

10

(=) R\$ 35.444,31

10

R\$ 3.544,43

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



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

VALOR DO IMÓVEL (=) 366,00 m² X R\$ 3.544,43 (=) R\$ 1.297.261,58

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

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

MF = MA R\$ 3.544,43
10% R\$ 3.898,87 Limite Superior (R\$/m²)
10% R\$ 3.189,99 Limite Inferior (R\$/m²)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES = R\$ 3.235,29 (=R\$/m²) R\$ 3.235,29
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\$ 1.099.098,00
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.055.996,12

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.077.547,06

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\$ 1.077.547,06 (Um Milhão Setenta e Sete Mil Quinhentos e Quarenta e Sete Reais e Seis Centavos). Ou em um plano geral R\$2.944,11 (Dois mil Novecentos e Quarenta e Quatro Reais e Onze Centavos), o metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 0,97% .Índice esse referente a taxa de juros media dos últimos 12 meses . 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 a taxas de juros e índices de preços de contratos de locação, sendo então a sugestão de R\$ 10.452,20 (Dez mil Quatrocentos e Cinquenta e Dois Reais e Vinte Centavos). FONTE: BB. Previdência 2021/Taxa Selic outubro de 2022.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO MEA/SESMA

Engenharia e Arquitetura
SESMA



Belém, 29 de novembro de 2022.

A

SESMA – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE BELÉM

Assunto: Oferta de Locação Imóvel 14 de Abril n. 1811.

Prezado Senhor,

Nós, Angelo Ricardo Leite Dias, Priscilla Leite Dias e Daniel Leite dias, viemos por meio deste lhe oferecer para locação um imóvel localizado na Rua 14 de Abril n1881, entre Conselheiro Furtado e Gentil. Imóvel de 366m2, todo em alvenaria e cobertura em laje. Valor: R\$7.000,00 (sete mil reais), já incluso IPTU.

DADOS BANCÁRIOS:

Angelo Ricardo Leite Dias: Banco Bradesco, Ag: 2997, Cc: 3666-8

Priscilla Leite Dias: Banco Bradesco, Ag, 2997, Cc: 4027-4

Daniel Leite Dias: Banco Bradesco, Ag, 2997, Cc: 14064-3

Atenciosamente,

ANGELO RICARDO LEITE
DIAS:71721592253

Assinado de forma digital por ANGELO RICARDO LEITE DIAS:71721592253
Dados: 2022.11.29 15:57:15 -03'00'

Angelo Ricardo Leite Dias
717.215.922-53

PRISCILLA LEITE DIAS
COHEN:83492151272

Assinado de forma digital por PRISCILLA LEITE DIAS COHEN:83492151272
Dados: 2022.11.29 15:55:13 -03'00'

Priscilla Leite Dias
834.921.512-72

DANIEL LEITE DIAS:00738091286

Assinado de forma digital por DANIEL LEITE DIAS:00738091286
Dados: 2022.11.29 15:55:47 -03'00'

Daniel Leite Dias
007.380.912-86