
PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO

ARQUITETO E URBANISTA DOM/FUNPAPA

JORGE ROBERTO MARQUES DA SILVA

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

BELÉM-PA

2024

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM

Versão

2024

(Formulário de Avaliação do Imóvel)

Nº do Parecer:	020/2024	Data do Parecer:	20/08/2024	Data da Vistoria:	16/08/2024
----------------	----------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO:

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	5044/2024	DATA GDOC	25/06/2024
Proponente:	FUNDAÇÃO JOÃO PAULO XXII			CNPJ	05.065.644/0001-81

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	RUA MAJOR AVIADOR SEDA				Nº	82
Complemento:			BAIRRO:	BENGUÍ		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66.640-210	
Cartório:	1º OFÍCIO		Matrícula nº:	42.948	Data Emissão:	15/09/2021

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	Padrão construt. Predom.:		Acesso:					
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 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 type="checkbox"/>	rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	saúde	<input 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):	215	Nº frentes:	1	Testada (m):	10,00
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal		Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIADA:

Tipo do imóvel:	RESIDENCIAL	Apart./Casa:	CONVENCIONAL	Andar:	1
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Idade aparente:	25
Nº salas (não contar suíte):	3	Nº de suítes:	4	Nº dormitórios:	2
Nº banheiros sociais:	2	Nº lavabos:	0		
Solução de abastec. de Água:	POÇO	Saneamento:	FOSSA SEPTICA/SUMIDOURO		
Estado conservação do imóvel:	BOM	Acabamento:	NORMAL		

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 individ.
Proteção contra incêndio	<input type="checkbox"/>	não possui	<input type="checkbox"/>	alarme	<input type="checkbox"/>	escada emergên:	<input checked="" type="checkbox"/>	hidrantes	<input type="checkbox"/>	extintor	<input type="checkbox"/>	iluminação de emergência		
Padrão de acabamento:	MÉDIO	Fachada Principal:				Coordenadas:								
Estado conserv. condomín.:	BOM	Esquadrias		Revestimento		Latitude (S):		Longitude (W):						
Localização:	ÓTIMA	MADEIRA		TEXTURA		001°	26'	00,9"	048°	28'	29,4"			

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:

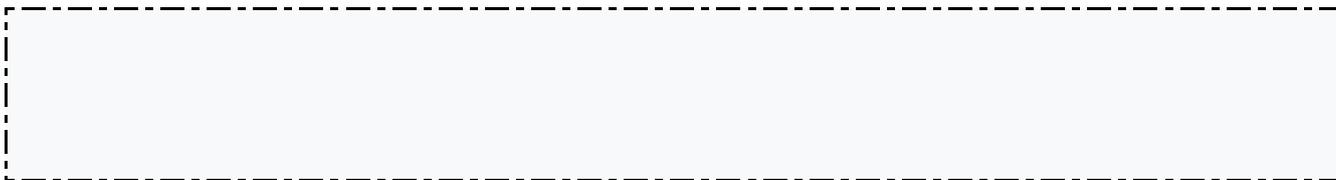
Depreciação: nenhum córregos rede alta tensão presídio feira-livre favelas outros:

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:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e Prazo Provável de Venda:	MÉDIA (ENTRE 3 E 6 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	---------------------------



Logradouro



Fachada



Interior



Interior



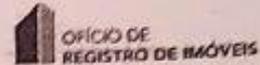
Interior



Interior

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO

Cleomar Carneiro de Moura - Oficial Titular
 CNPJ/MF - 04.137.295/0001-01



Av. Gentil Bittencourt nº 549, Ed. Torre Infinito (entre Benjamin Constant e Rui Barbosa) - Belém/Pará - Fone/Fax: (091) 5283-4810

Solicite sua certidão através do site: www.primeirosrbellem.com.br

CERTIDÃO - DIGITALIZADA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº

BELEM - PARÁ - BRASIL

FICHANº

42.948

01

5/5/2006

Bel Cleomar Carneiro de Moura
 Oficial Titular

MATRÍCULA Nº

42.948

FICHANº

01

042/33882/21/60/0247/000/000-48 (IPTU);
 Terreno edificado com uma casa nº 82 da Quadra 08 do tipo PA-11-11-23, situado na Rua Major Aviador Seda, parte destacada de maior porção, integrante do Conjunto Residencial "CATALINA", nesta Capital, medindo 10,00m de frente, 21,50m pela lateral esquerda, 21,50m pela direita e 10,00m de fundos, perfazendo uma área total de 215,00m²; confinando a direita com a casa nº 92, a esquerda com a casa nº 72 e aos fundos com a casa nº 81 que tem frente para a Rua Sgtº Frazão; sendo a casa constituída de sala, 01 quarto, cozinha e banheiro;
PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB-PA, com sede nesta cidade, CGC/MF nº 04.887.055/0001-16;
REGISTRO ANTERIOR: Lº 2-AW fis 083 M-14783 em 23.07.1986, quanto ao domínio pleno do terreno com uma área total de 395.733,08m²; R-1-14783 em 23.07.1986, quanto à cessão, sob o regime de aforamento, do terreno de domínio pleno, feita pela União Federal, ao Governo do Estado do Pará e Companhia de Habitação do Estado do Pará, conforme contrato datado de 14.07.1986; Av-5-14783 em 11.09.1991, quanto à conclusão das obras de construção do Conjunto Residencial "CATALINA", constituído de 770 unidades e 04 equipamentos comunitários, tudo conforme Declaração de Construção; Av-6-14783 em 31.10.1991, quanto ao registro da Escritura Declaratória do Contrato Padrão de Compra e Venda do Conjunto Residencial "CATALINA", no Lº 3-A fis 136 sob o nº 1667;
ÔNUS: A maior área da qual foi o terreno desta matrícula destacado, consta sujeita à 1ª **HIPOTECA**, em favor do extinto **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO/BNH**, nos termos do contrato particular datado de 10.10.1986; estando a referida hipoteca devidamente registrada neste Ofício no Lº 2-AW fis 083 sob o nº R-1-14783 em 03.03.1988, Protocolo Definitivo nº 59.067. Eu *[Assinatura]* Oficial Titular, registrei e subscrevo e Eu *[Assinatura]* conferi, e assino, dando fé.

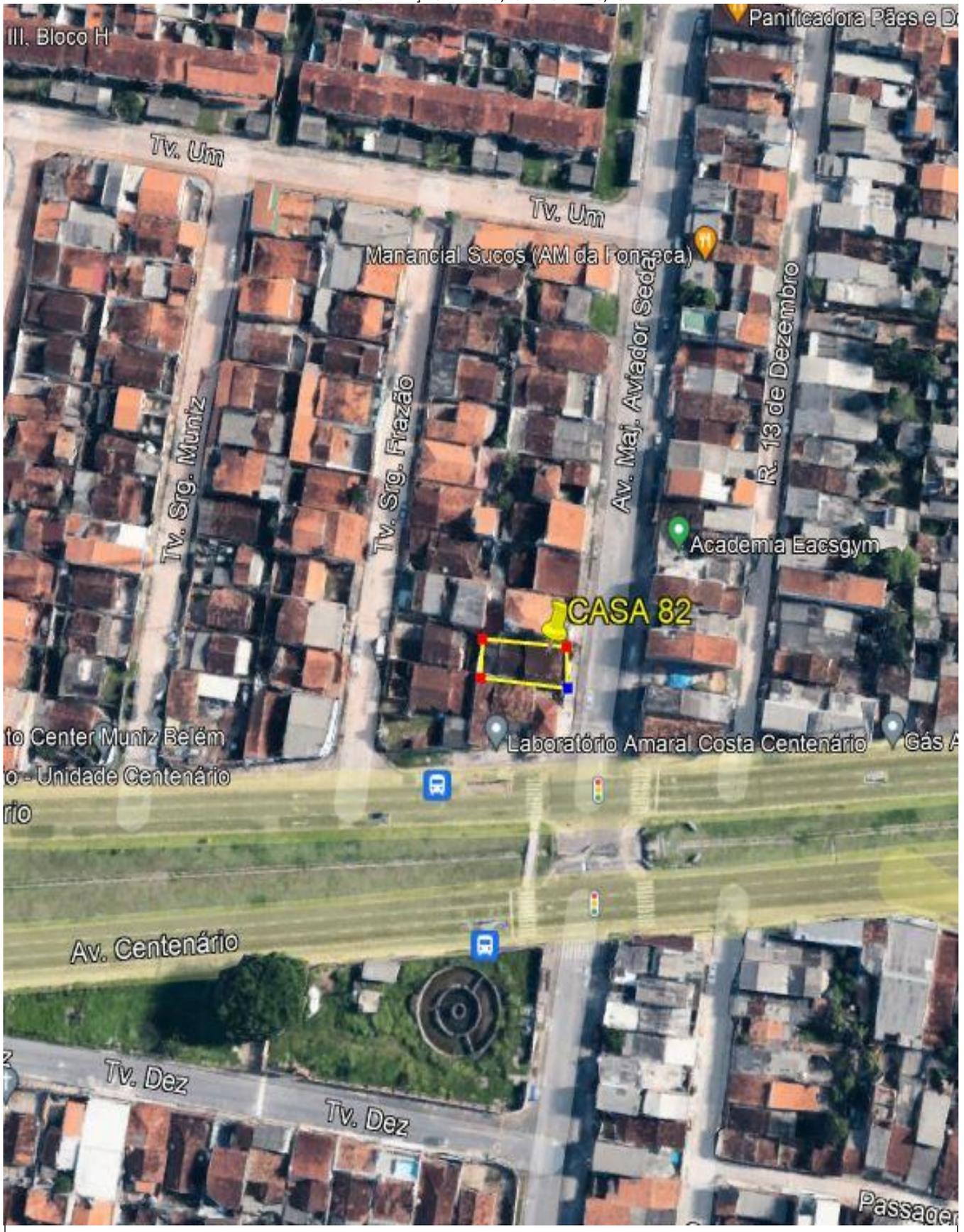
R-1-42948-EM 05.05.2006 - Protocolo Definitivo nº 59.067 - **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** - Pelo contrato particular de 01.11.1989, ratificado pelo Instrumento particular de 28/04/2006, digitalizados neste 1º Ofício para todos os fins de direito, pelo preço ajustado à época de Cr\$ 22.185,34, pago na forma expressa e constante do citado contrato, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB-PA**, acima qualificada, devidamente representada, prometeu vender o imóvel, objeto da presente matrícula, ao promitente comprador **RAIMUNDO NEVES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, portador da CI nº 0638658-SSP/PA e do CPF nº 217.960.172-72, residente e domiciliado nesta cidade. Eu *[Assinatura]* Oficial Titular, registrei e subscrevo e Eu *[Assinatura]* conferi, e assino, dando fé.

AV-2/42948-EM 07/11/2006 - Protocolo Definitivo nº 60.701 em

continua no verso.

Código de segurança: R40-d610-a9ec-2ba6-2873-11dd-9312-0dba
 Emitida por: Pedro Augusto da S. Conçalves
 Em: 15/09/2021 às 11:51:39
 Valor da Certidão: R\$ 45,85
 Protocolo: 224.500

GEOLOCALIZAÇÃO 1°22'49,23"S 48°27'20,18"W



AMOSTRA - 01

Endereço:	PASSAGEM PROFESSORA ANA VALMONT			Nº	14
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUÍ	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MILENE AZEVEDO IMÓVEIS		Contato:	(91) 98194-1809	
Área do Imóvel:	163	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 640.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	TRAVESSA DOIS, CONJUNTO CATALINA			Nº	81
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUÍ	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANUNCIO MV IMÓVEIS		Contato:	(91) 98080-1743	
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 390.000,00



Foto Externa do Imóvel

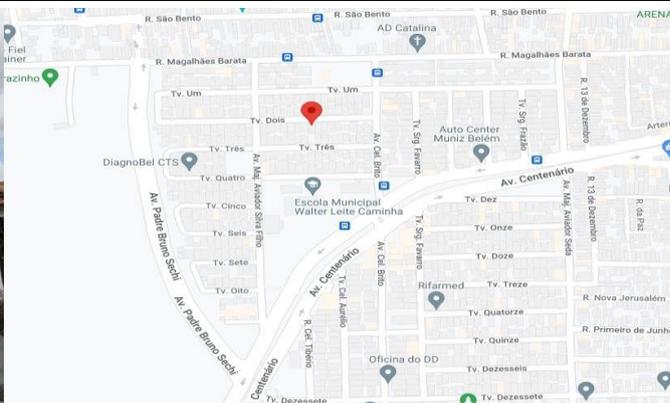


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA CUSTÓDIO DE ALMEIDA			Nº	48B
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUÍ	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RE/MAX IMOBILIÁRIA		Contato:	(91) 33475149	
Área do Imóvel:	152	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 350.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 04

Endereço:	RUA COTINGA , CONJUNTO BENJAMON SODRÉ			Nº	2
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PARQUE VERDE	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RE/MAX IMOBILIÁRIA			Contato:	(91) 3347-5149
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 300.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA BETÂNIA			Nº	34
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUI	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MARCELO AMARAL			Contato:	(91) 98572-2052
Área do Imóvel:	160	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 170.000,00



Foto Externa do Imóvel

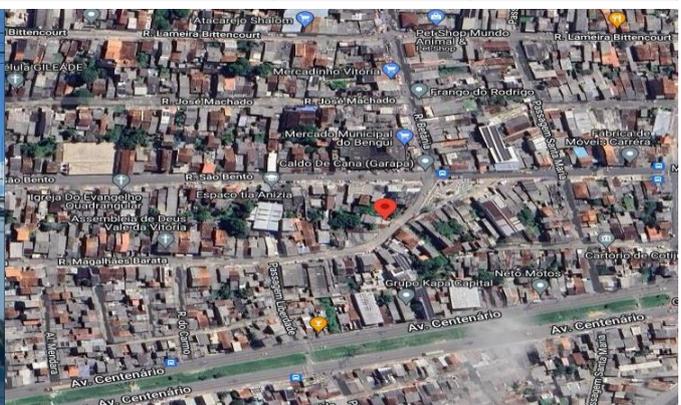


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	PASSAGEM FERREIRA FILHO			Nº	39
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUI	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MARCELO AMARAL			Contato:	(91) 98572-2052
Área do Imóvel:	180	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 250.000,00



Foto Externa do Imóvel

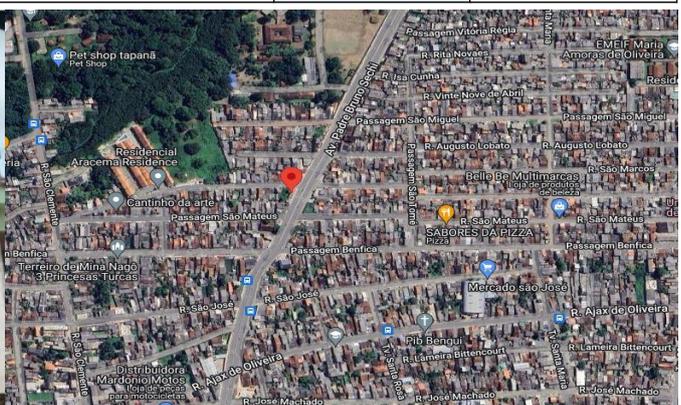


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA AJAX DE OLIVEIRA			Nº	33
Cidade:	BELÉM	Bairro:	BENGUÍ	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RODRIGO MARQUÊS TEXEIRA		Contato:	(91) 3190-9900	
Área do Imóvel:	166	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 230.000,00



Foto Externa do Imóvel

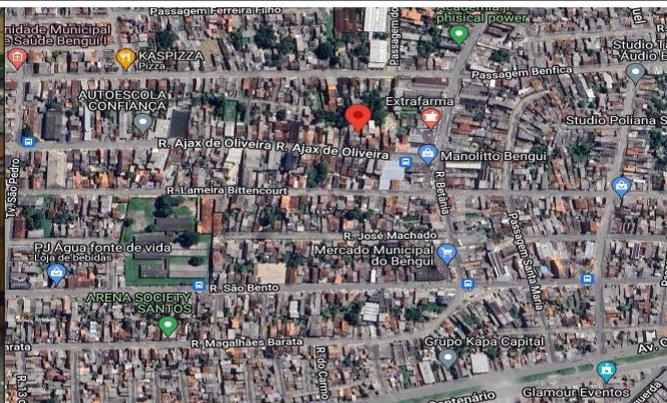


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	RUA VINTE E UM			Nº	4582
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARACANGALHA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO JOÃO SOUZA		Contato:	(91) 99221-9083	
Área do Imóvel:	107	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 290.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	QUADRA VINTE E OITO			Nº	82
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARACANGALHA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO SOUZA FILHO IMÓVEIS, SR IVAN		Contato:	(91) 98943-2401	
Área do Imóvel:	560	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	



Foto Externa do Imóvel

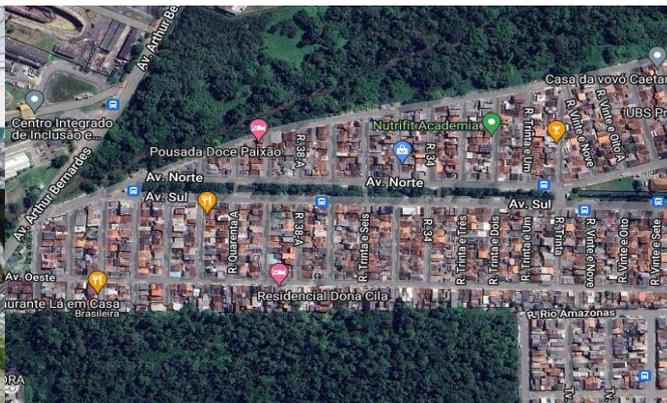


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 10

Endereço:	AVENIDA VISCONDE DE INHAÚMA			Nº	1585
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO BLASCO IMÓVEIS		Contato:	(91) 99120-0777	
Área do Imóvel:	191,67	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.

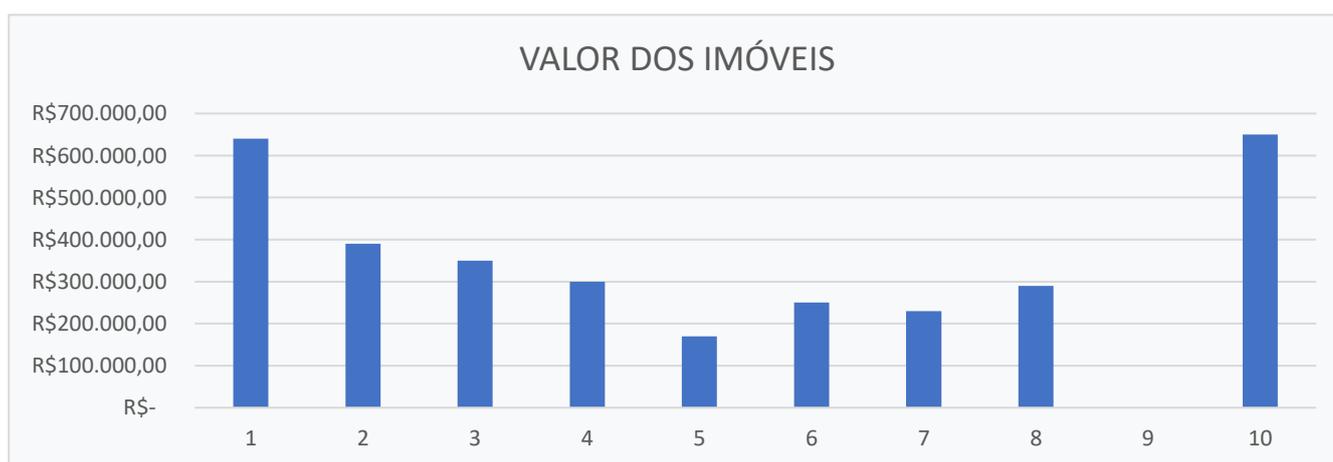
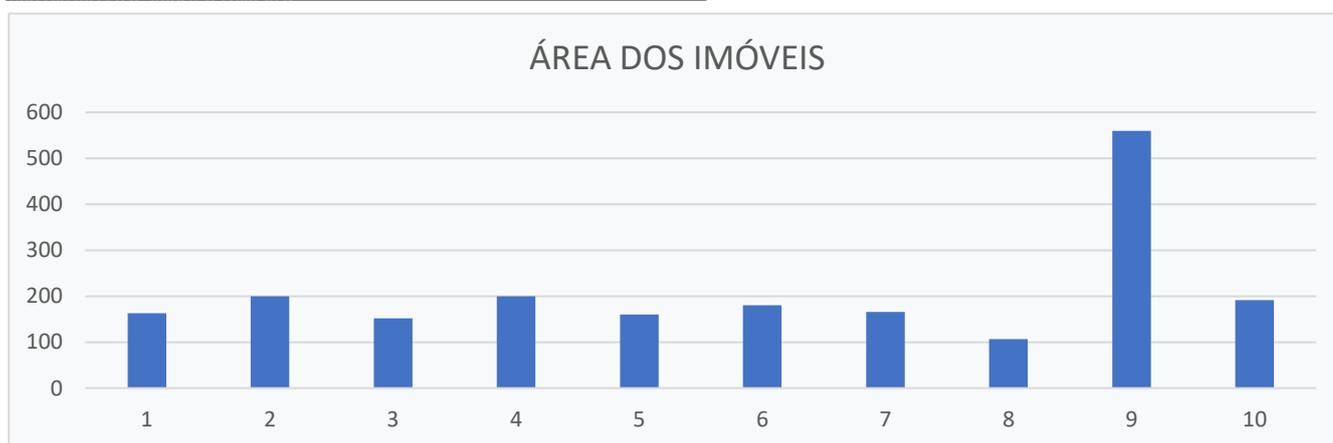
Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".

QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m ²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m ²	VALORES HOMOGENIZADOS
R,1	PASSAGEM PROFESSORA ANA VALMONT	ATIVO	163	R\$ 640.000,00	R\$ 3.926,38	R\$ -
R,2	TRAVESSA DOIS, CONJUNTO CATALINA	ATIVO	200	R\$ 390.000,00	R\$ 1.950,00	R\$ -
R,3	RUA CUSTÓDIO DE ALMEIDA	ATIVO	152	R\$ 350.000,00	R\$ 2.302,63	R\$ 2.302,63
R,4	RUA COTINGA, CONJUNTO BENJAMON SODRÉ	ATIVO	200	R\$ 300.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ -
R,5	RUA BETANIA	ATIVO	160	R\$ 170.000,00	R\$ 1.062,50	R\$ -
R,6	PASSAGEM FERREIRA FILHO	ATIVO	180	R\$ 250.000,00	R\$ 1.388,89	R\$ -
R,7	RUA AJAX DE OLIVEIRA	ATIVO	166	R\$ 230.000,00	R\$ 1.385,54	R\$ -
R,8	RUA VINTE E UM	ATIVO	107	R\$ 290.000,00	R\$ 2.710,28	R\$ -
R,9	QUADRA VINTE E OITO	ATIVO	560	R\$ -	R\$ -	R\$ -
R,10	AVENIDA VISCONDE DE INHAÚMA	ATIVO	191,67	R\$ 650.000,00	R\$ 3.391,25	R\$ -

O limite superior e o limite inferior fazem referência a média dos valores de amostras coletadas de R.1 a R.30. 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. O gráfico ao lado serve para ajudar a identificar alguma discrepância nas amostras coletadas.

Limite Superior de Amostras	R\$ 2.397,69
Limite Inferior de Amostras	R\$ 1.961,75



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

$$MA = \frac{\text{SOMA DO VALOR m}^2 \text{ DAS AMOSTRAS}}{9} \quad (=) \quad \text{R\$ } 19.617,47 \quad \text{R\$ } 2.179,72$$

VALOR DO IMÓVEL SEM HOMOGENEIZAÇÃO = ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL X MAVALOR DO IMÓVEL (=) 257,72 m² X R\$ 2.179,72 (=) R\$ 561.757,12**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\$ 2.179,72
10% R\$ 2.397,69 Limite Superior (R\$/m²)
10% R\$ 1.961,75 Limite Inferior (R\$/m²)FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES = R\$ 2.302,63 (=R\$/m²) R\$ 2.302,63
Nº DE AMOSTRAS RESTANTES 1ARREDONDAMENTO 1% ATÉ O MÁXIMO DE +/- 1%
DEPRECIACÃO 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 14.653.1VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE SUPERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 550.825,63
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 529.224,63DEMAIS BENFEITORIAS: PISCINA
SISTEMA DE SEGURANÇA
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO
ARQUITETURA
OUTROS: R\$ -

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 540.025,13 VALOR DE LOCAÇÃO R\$ 5.508,26

CONCLUSÃO:

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\$ 540.025,13 (Quinhentos e quarenta mil e vinte e cinco reais e treze centavos), ou em sua abstração mais ampla o valor de R\$ 2.302,63 (dois mil e trezentos e dois reais e sessenta centavos) o metro quadrado. Em adição, para efeitos de locação institui-se uma avaliação correspondente a 1,02% do valor venal de mercado que prevalece nas circunscrição geográfica em questão. Cumpra salientar, conforme os ditames normativos estabelecidos, a imprescindibilidade de que o montante alocativo não transponha o limiar de R\$ 5.508,26 (Cinco mil e quinhentos e oito reais e vinte e seis centavos). Vale ressaltar que o proprietário solicitou um valor de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) para locação, o que representa uma quantia de R\$ 508,26 (Quinhentos e oito reais e vinte e seis centavos) abaixo do preço avaliado. **Nesse contexto, é lícito concluir que a propriedade em epígrafe apresenta vantajosidade econômica.**

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO
ARQUITETO E URBANISTA DOM/FUNPAPA