
PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO
ARQUITETO E URBANISTA DOM/FUNPAPA

AMADEU MACIAS FRADE
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

BELÉM-PA
2024

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM

Versão

(Formulário de Avaliação do Imóvel)

2024

Nº do Parecer:	021/2024	Data do Parecer:	05/09/2024	Data da Vistoria:	03/09/2024
----------------	----------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO:

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	006693/2024	DATA GDOC	28/08/2024
Proponente:	DOM/FUNPAPA			CNPJ	05.065.644/0001-81

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	TRAVESSA RUI BARBOSA					Nº	2027
Complemento:	ENTRE RUA MUNDURUCUS E PARIQUIS			BAIRRO:	BATISTA CAMPOS		
Cidade:	BELÉM		UF:	PARÁ		CEP:	66.037-220
Cartório:				Matrícula nº:	Data Emissão:		

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	Padrão construt. Predom.:		Acesso:	
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):	372,4	Nº frentes:	1	Testada (m):	9,80
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:	2
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Idade aparente:	25
Nº salas (não contar suíte):	3	Nº de suítes:	3	Nº dormitórios:	1
Nº banheiros sociais:	1	Nº lavabos:	0		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	REGULAR	Acabamento:	PADRÃO 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:	☐ 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:	MÉDIO	Fachada Principal:				Coordenadas:					
Estado conserv. condomín.:	REGULAR	Esquadrias		Revestimento		Latitude (S):		Longitude (W):			
Localização:	BOA	ALUMÍNIO		PINTURA		001°	26'	35,4 "	048°	28'	34,3 "

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:	BAIXA (SUPERIOR A 6 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	----------------------------

Imóvel com boa localização próximo de feiras, mercados, paradas de ônibus, escolas, creches.
Conforme informações de imobiliárias que atuam no bairro, é constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza sua comercialização em curto espaço de tempo, pois está situado em área de grande especulação imobiliária.



Logradouro



Fachada



Interior



Interior



Interior



Interior



SEGUNDO SERVIÇO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BELÉM
CNS N° 06.840-3
Cnpj:35.917.403/0001-84

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

OFICIAL REGISTRADOR
FLÁVIO MELEIRO PEREIRA DE SOUSA



REGISTRO DE IMÓVEIS
-2º OFÍCIO-

MATRÍCULA
-52-

FOLHA
-52-

LIVRO N. 2 - D - REGISTRO GERAL

DATA:-26.01.1977.-IMÓVEL:-Terreno edificado coletado sob o nº2027, antigo** lote 16, situado à travessa Rui Barbosa, entre as ruas Mundurucú e Pariquia, nesta cidade, medindo 9,80ms. de frente por 38,00ms. de fundos, confinando de ambos os lados com quem de direito;-PROPRIETÁRIO:-JOAQUIM TAVARES LOPES,- registro anterior:-Livro 3-K, fls.23, sob o nº de ordem 12.931, deste Ofício. Belém (PA), 26.01.1977.
P.-1837.-

[Assinatura]
Escrivente Juramentado Autorizado Oficial.-

R.01.-TRANSMITENTE:-Herança de JOAQUIM TAVARES LOPES, representada por sua bastante procuradora substabelecida Dra. Leonor Severa de Oliveira Miglio; devidamente autorizada por Alvará Judicial;-ADQUIRENTE:-DEVETE ARAÚJO DE** FIGUEIREDO, militar, casado com Maria Célia Amanajás Figueiredo, domiciliado** e residente no Riocodê Janeiro, representado por seu bastante procurador Alberto Augusto Soares Neto;-adquirido pela quantia de três mil e quinhentos cruzeiros (R\$3.500,00), mas avaliado pela Secretaria de Estado da Fazenda em R\$43.500,00;-TÍTULO:-Escritura pública de compra e venda, datada de 30 de** novembro de 1976, lavrada às folhas 169 do livro 194 do 3º Ofício de Notas Públicas, desta Capital (Cartório Queiroz Santos), não havendo condições especiais.-Dou fé.-Belém (PA), 26.01.1977.
P.-1837.-

[Assinatura]
Escrivente Juramentado Autorizado Oficial.-

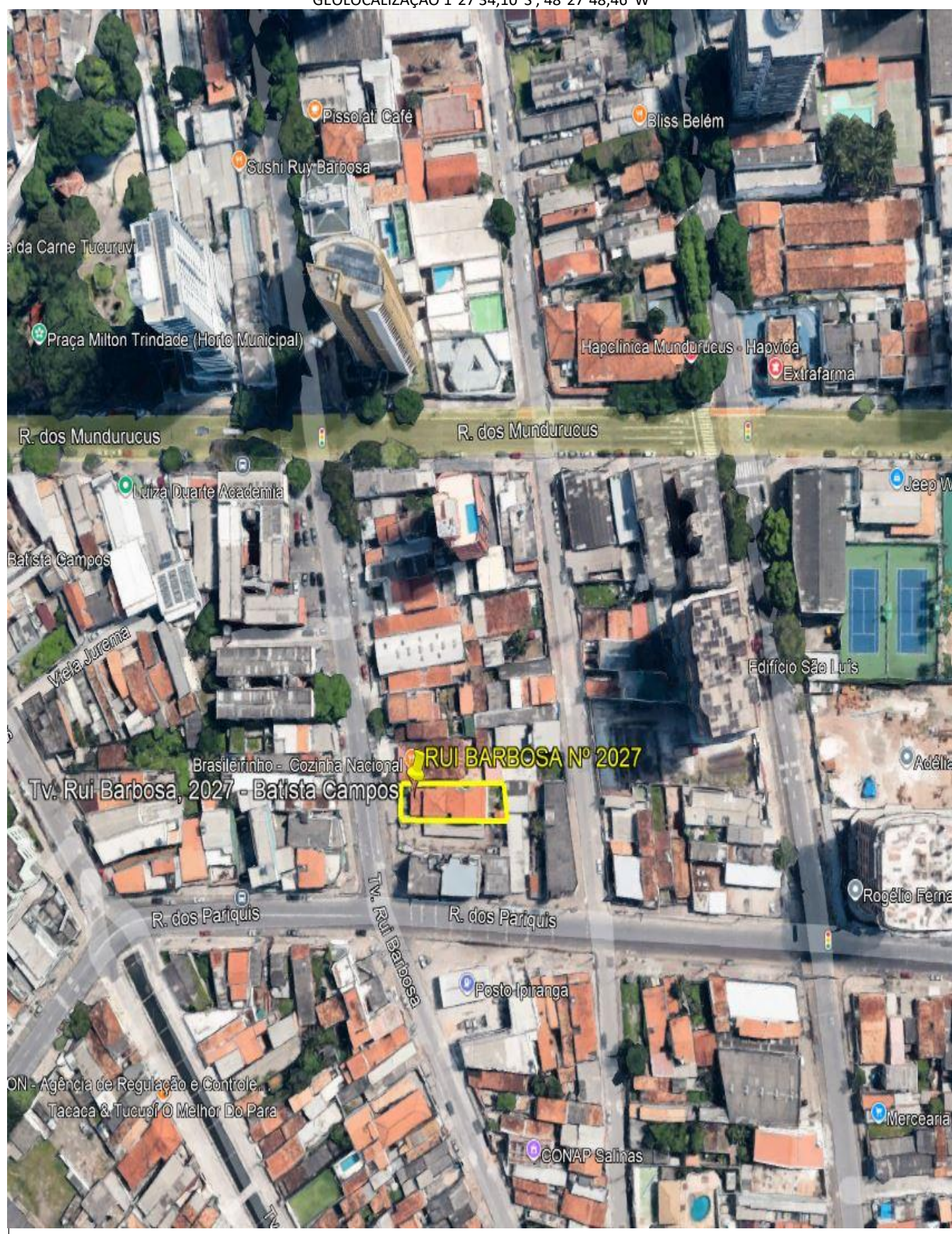
R.02.M.52.fls.52.-Data:-18.06.1985.-TRANSMITENTE:-Devete Araújo de Figueiredo e sua mulher Maria Célia Amanajás de Figueiredo, já qualificados ;
ADQUIRENTE:- CLÍNICA DE OLHOS DO PARÁ S/C com sede nesta cidade, portadora do C.G.C nº04.692.851/0001-01, devidamente representada; adquirido pela quantia de R\$-30.000.000 (TRINTA MILHÕES DE CRUZEIROS).-TÍTULO:-Público de compra e venda, datado de 1º de abril do corrente ano, lavrado as folhas 257 do livro 106 das Notas do 4º Ofício (Cartório Conduru) desta Cidade.-Dou Fé.-Belém, 18 de Junho de 1985.-X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.
P.-57.997.-

[Assinatura]
Oficial.-

(SEQUE)



GEOLOCALIZAÇÃO 1°27'34,10"S , 48°27'48,46"W



AMOSTRA - 01

Endereço:	AV. ALCINDO CACELA			Nº	1490
Cidade:	BELÉM	Bairro:	NAZARÉ	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MILENE AZEVEDO IMÓVEIS			Contato:	3346-4000
Área do Imóvel:	378	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.200.000,00



Foto Externa do Imóvel

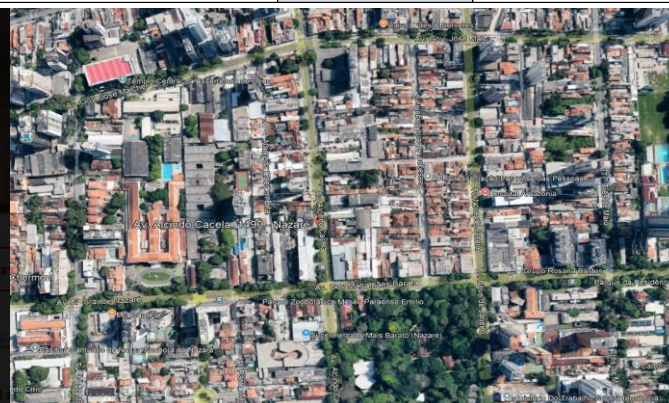


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	AV. GENTIL BITENCOURT			Nº	134
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO JANE GAMA			Contato:	(91) - 98229-8233
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.800.000,00



Foto Externa do Imóvel

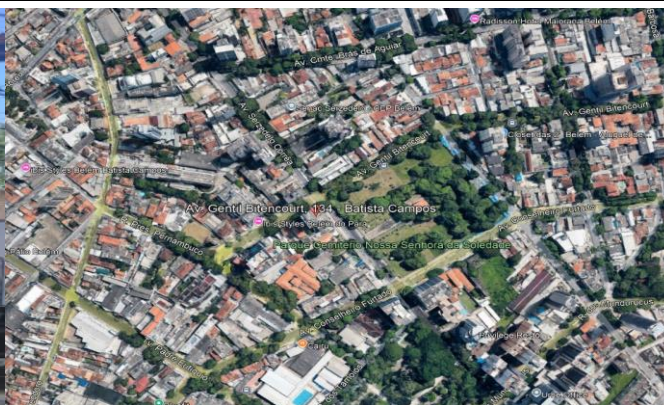


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA VEIGA CABRAL			Nº	987
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚCIO RE/ MAX IMOBILIÁRIA			Contato:	(91) 3347-5149
Área do Imóvel:	150	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 580.000,00



Foto Externa do Imóvel

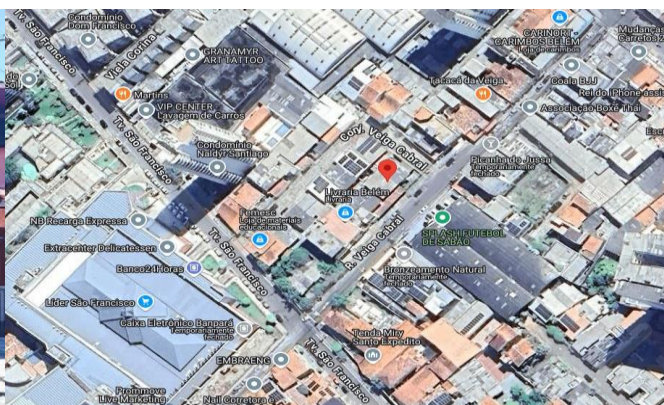


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 04

Endereço:	VILA ESTILO			Nº	118
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RE/MAX INTERATIVA			Contato:	(91) 98078-9015
Área do Imóvel:	264	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 850.000,00



Foto Externa do Imóvel

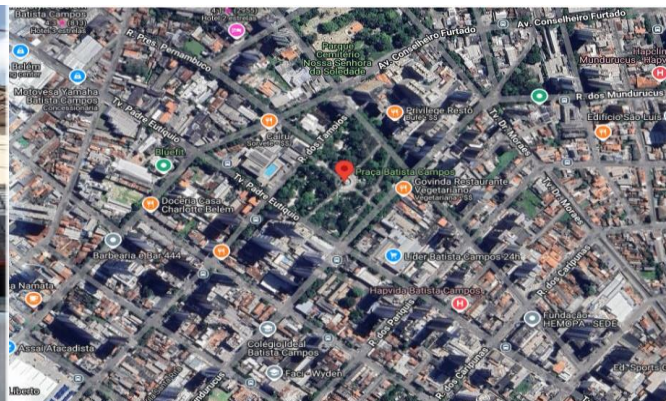


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA ARCIPRESTE MANOEL TEODORO			Nº	967
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO ESCRITÓRIO RUI AQUINO			Contato:	(91) 3225-4841
Área do Imóvel:	275	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.200.000,00



Foto Externa do Imóvel

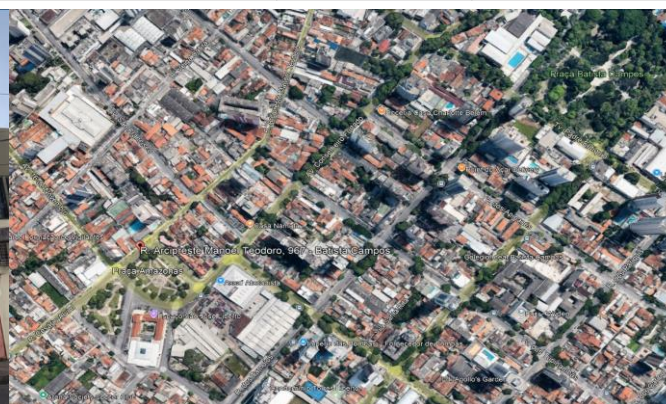


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	TRAVESSA MANOEL EVARISTO			Nº	1235
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO ROBERTO D. A. SANTOS			Contato:	(91) 98172-5090
Área do Imóvel:	300	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 800.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 07

Endereço:	TRAVESSA MANOEL EVARISTO			Nº	920
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO ROBERTO D. A. SANTOS			Contato:	(91) 99962-2043
Área do Imóvel:	210	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 750.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	RUA MUNICIPALIDADE			Nº	1712
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO ROBERTO D. A. DANTAS			Contato:	(91) 99962-2043
Área do Imóvel:	292	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 650.000,00

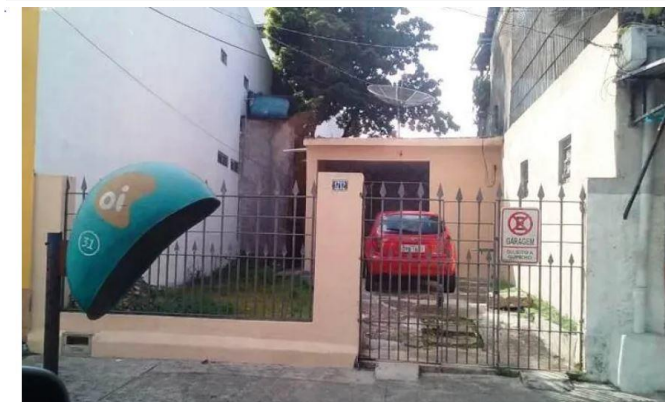


Foto Externa do Imóvel

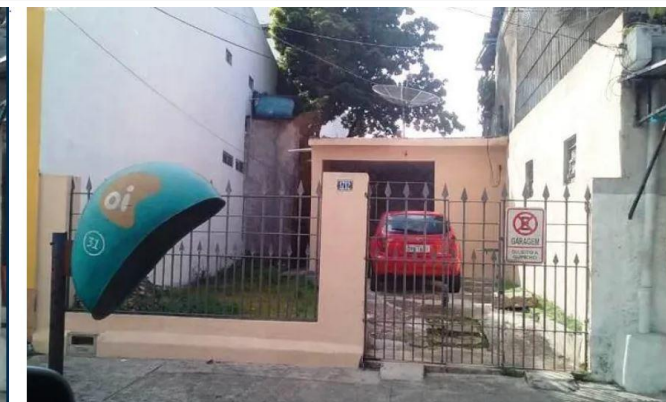


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	PASSAGEM SECUNDÁRIA, ENTE ALM WANDENKOLK E DOM ROMUALDO COELHO			Nº	31
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO SMART BELÉM IMÓVEIS			Contato:	(91) 98887-0773
Área do Imóvel:	144	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 450.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 10

Endereço:	ALCINDO CACELA			Nº	32
Cidade:	BELÉM	Bairro:	UMARIZAL	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO TIAGO GONÇALVES			Contato:	(91) 98172-5090
Área do Imóvel:	240	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 homogenização 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.

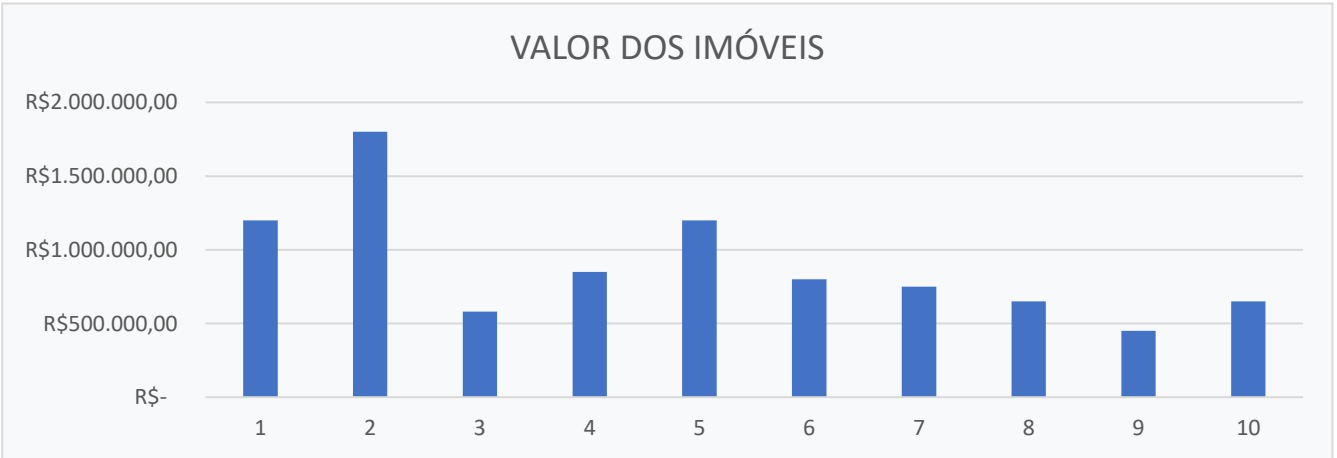
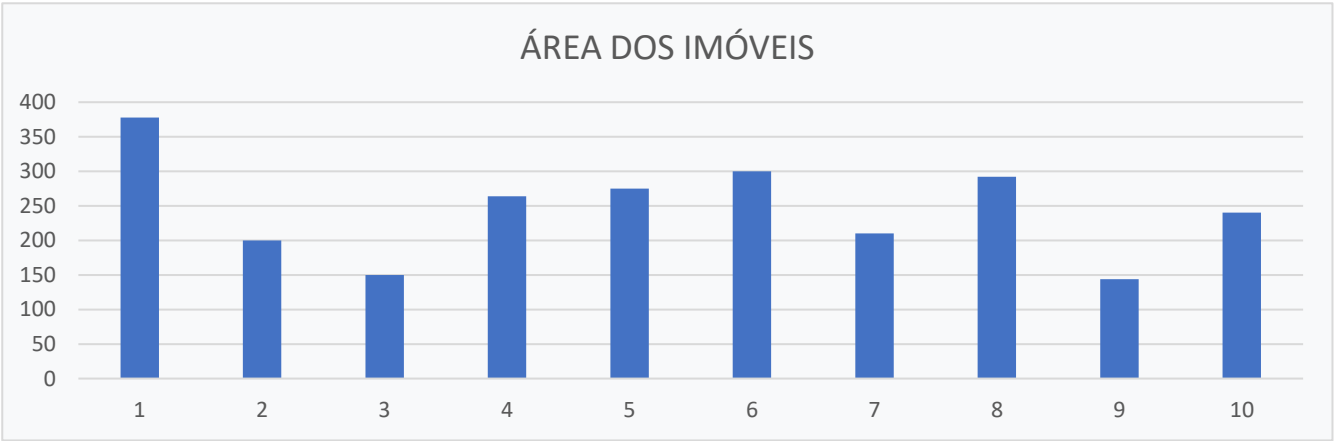
Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".

QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS
R,1	AV. ALCINDO CACELA	ATIVO	378	R\$ 1.200.000,00	R\$ 3.174,60	R\$ -
R,2	AV. GENTIL BITENCOURT	ATIVO	200	R\$ 1.800.000,00	R\$ 9.000,00	R\$ -
R,3	RUA VEIGA CABRAL	ATIVO	150	R\$ 580.000,00	R\$ 3.866,67	R\$ 3.866,67
R,4	VILA ESTILO	ATIVO	264	R\$ 850.000,00	R\$ 3.219,70	R\$ -
R,5	RUA ARCIPRESTE MANOEL TEODORO	ATIVO	275	R\$ 1.200.000,00	R\$ 4.363,64	R\$ -
R,6	TRAVESSA MANOEL EVARISTO	ATIVO	300	R\$ 800.000,00	R\$ 2.666,67	R\$ -
R,7	TRAVESSA MANOEL EVARISTO	ATIVO	210	R\$ 750.000,00	R\$ 3.571,43	R\$ 3.571,43
R,8	RUA MUNICIPALIDADE	ATIVO	292	R\$ 650.000,00	R\$ 2.226,03	R\$ -
R,9	SEM SECUNDARIA, ENTE ALM WANDENKOLK E DOM ROMUALDO G	ATIVO	144	R\$ 450.000,00	R\$ 3.125,00	R\$ -
R,10	ALCINDO CACELA	ATIVO	240	R\$ 650.000,00	R\$ 2.708,33	R\$ -

O limite superior e o limite inferior fazem referência a média dos valores de amostras coletados 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\$ 4.171,43
Limite Inferior de Amostras	R\$ 3.412,99



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS	(=)	R\$ 37.922,06	R\$ 3.792,21
10		10	

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

VALOR DO IMÓVEL (=) 305 m² X R\$ 3.792,21 (=) R\$ 1.156.622,80

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

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

MF = MA R\$ 3.792,21

10% R\$ 4.171,43 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 3.412,99 Limite Inferior (R\$/m²)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES =
Nº DE AMOSTRAS RESTANTES

R\$ 7.438,10 (=R\$/m²) R\$ 3.719,05

ARREDONDAMENTO 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 14.653.1

VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE SUPERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.052.866,10
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.011.577,23

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 1.032.221,67

VALOR DE LOCAÇÃO

R\$ 10.528,66

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\$ 1.032.221,67 (Um milhão e trinta e dois mil e duzentos e vinte e um reais e sessenta e sete centavos), ou em sua abstração mais ampla o valor de R\$ 3.719,05 (Três mil e setecentos e dezenove reais e cinco 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. Cumprе salientar, conforme os ditames normativos estabelecidos, a imprescindibilidade de que o montante alocativo não transponha o limiar de R\$ 10.528,66 (Dez mil e quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e seis centavos). Vale ressaltar que o proprietário solicitou um valor de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais) para locação, o que representa uma quantia de R\$ 528,66 (Quinhentos e vinte e oito reais e sessenta 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