
PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

WELLINGTON DE SOUZA VELOSO
ARQUITETO E URBANISTA DOM/FUNPAPA

CARMELITA RODRIGUES PINTO
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

BELÉM-PA
2024

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM

Versão

2024

(Formulário de Avaliação do Imóvel)

Nº do Parecer:	022/2024	Data do Parecer:	04/09/2024	Data da Vistoria:	03/09/2024
----------------	----------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO:

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	6673/2024	DATA GDOC	28/08/2024
Proponente:	FUNDAÇÃO JOÃO PAULO XXII			CNPJ	05.065.644/0001-81

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:		TRAVESSA LOMAS VALENTINAS					Nº	316		
Complemento:					BAIRRO:	PEDREIRA				
Cidade:	BELÉM			UF:	PARÁ			CEP:	66080-321	
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):	430	Nº frentes:	1	Testada (m):	6,00
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:	2
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	OCUPADO	Idade aparente:	25
Nº salas (não contar suíte):	1	Nº de suítes:	4	Nº dormitórios:	2
Nº banheiros sociais:	1	Nº lavabos:	1		
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:	☐ 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.:	BOM	Esquadrias		Revestimento	Latitude (S):		
Localização:	ÓTIMA	MADEIRA		TEXTURA	Longitude (W):		
		001°	25'	22,9"	048°	28'	18,4"

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

FACHADA DO IMÓVEL



GEOLOCALIZAÇÃO 1°25'22,87"S 48°28'18,39"W



AMOSTRA - 01

Endereço:	TRAVESSA LOMAS VALENTINAS			Nº	2800
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARCO	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO BLASCO IMÓVEIS			Contato:	(91) 99120-0777
Área do Imóvel:	500	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 2.600.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	TRAVESSA ALFERES COSTA , CONJUNTO ITAÚBA			Nº	1426
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANUNCIO MILENE AZEVEDO IMÓVEIS			Contato:	(91) 3346-4000
Área do Imóvel:	130	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 600.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	TRAVESSA TIMBÓ			Nº	3131
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO REGINA LÚCIA P. MARQUES			Contato:	(91) 988354513
Área do Imóvel:	326	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.100.000,00



Foto Externa do Imóvel

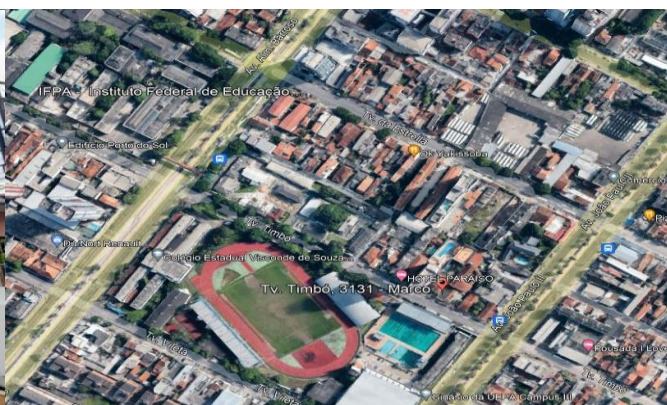


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 04

Endereço:	PASSAGEM DOUTEL, TV PIRAJÁ E PEREBEBUÍ			Nº	353
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MV IMÓVEIS			Contato:	(91) 98080-1743
Área do Imóvel:	218	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 495.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	AVENIDA DUQUE DE CAXIAS			Nº	42
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RE/MAX IMOBILIÁRIA			Contato:	(91) 3347-5149
Área do Imóvel:	770	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.600.000,00



Foto Externa do Imóvel

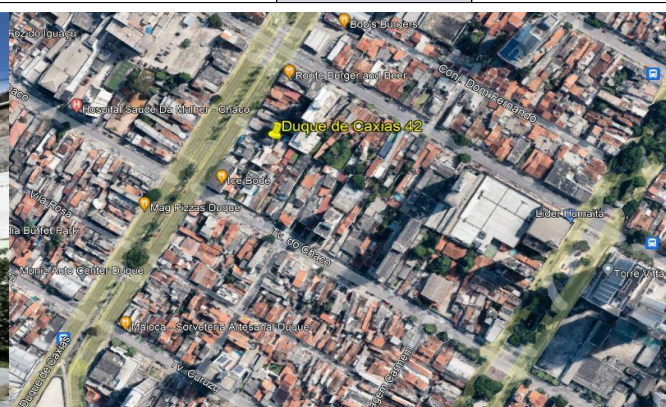


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	TRAVESSA BARÃO DE TRIUNFO			Nº	2618
Cidade:	BELÉM	Bairro:	MARCO	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO ANTÔNIA CARVALHO IMÓVEIS			Contato:	(91) 98096-8114
Área do Imóvel:	140	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 950.000,00



Foto Externa do Imóvel

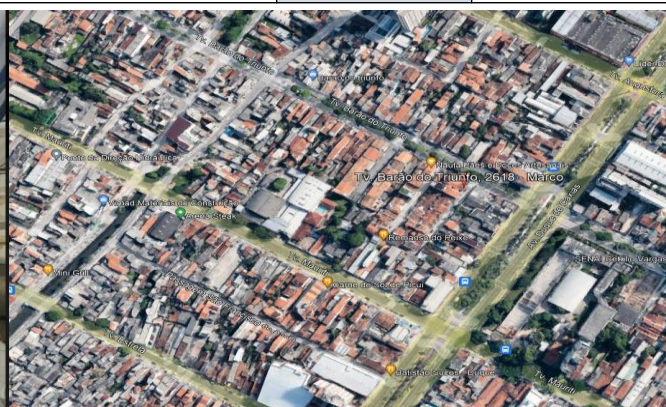


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 07

Endereço:	TRAVESSA ALFERES COSTA, CONJUNTO ITAÚBA			Nº	1426
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO MILENE AZEVEDO IMÓVEIS			Contato:	(91) 3346-4000
Área do Imóvel:	130	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 600.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	TRAVESSA VILETA			Nº	78
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO JEFFERSON MATOS			Contato:	(91) 98883-3331
Área do Imóvel:	192	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 290.000,00



Foto Externa do Imóvel

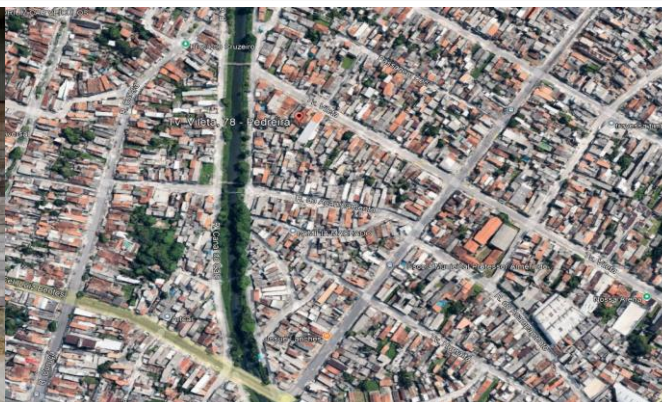


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	TRAVESSA MARIZ E BARROS			Nº	1657
Cidade:	BELÉM	Bairro:	PEDREIRA	Estado:	PARÁ
Proprietário:	ANÚNCIO RE/MAX/IMOB			Contato:	(91) 3347-5149
Área do Imóvel:	150	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 340.000,00



Foto Externa do Imóvel

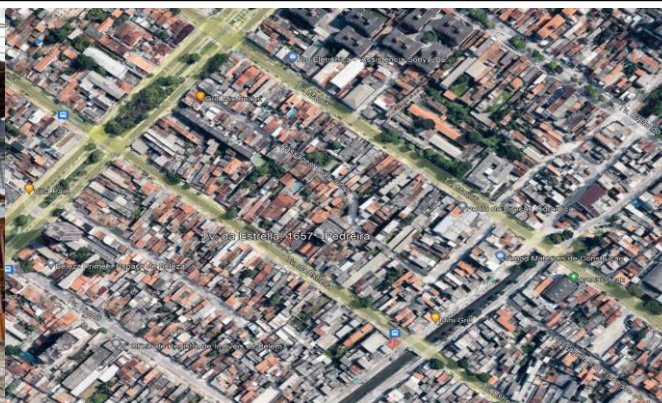


Foto da Rua do Imóvel

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

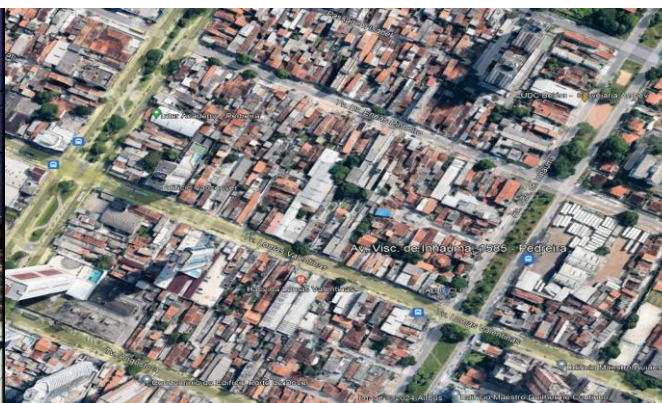


Foto da Rua do Imóvel

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 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.

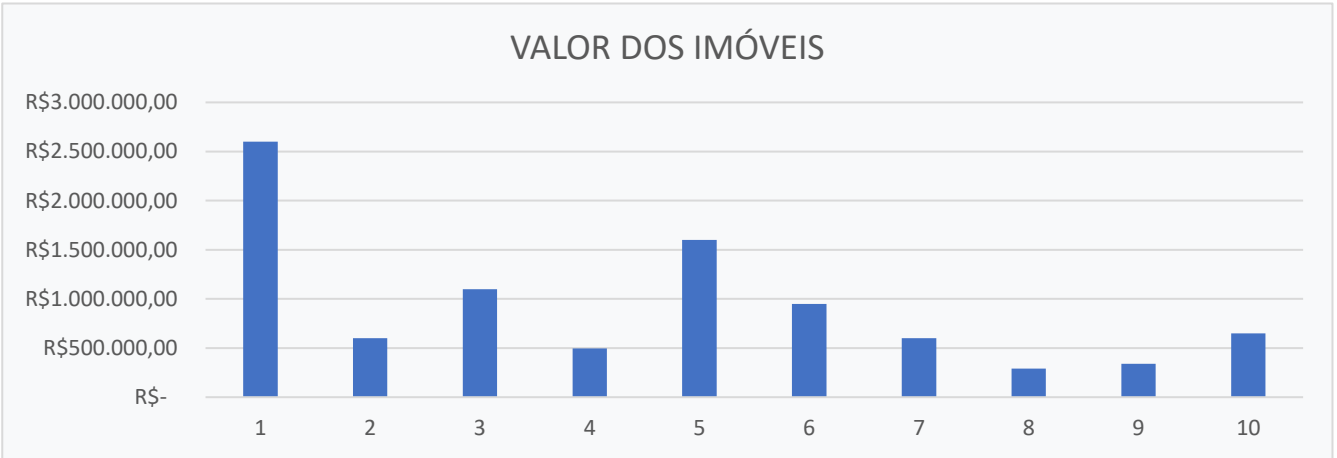
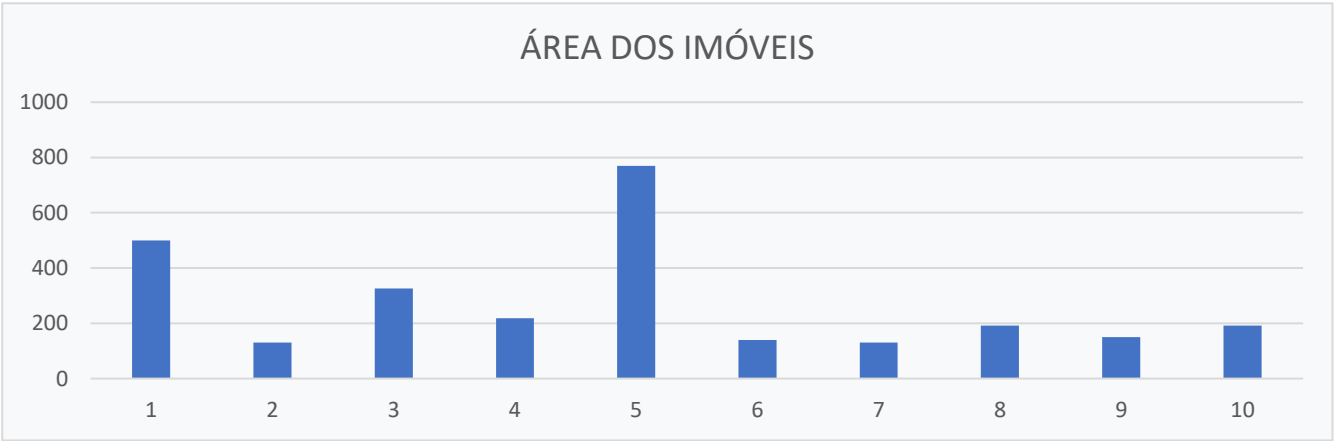
Aplicando então um redutor (fator de oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta".

QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS
R,1	TRAVESSA LOMAS VALENTINAS	ATIVO	500	R\$ 2.600.000,00	R\$ 5.200,00	R\$ -
R,2	TRAVESSA ALFERES COSTA , CONJUNTO ITAUBA	ATIVO	130	R\$ 600.000,00	R\$ 4.615,38	R\$ -
R,3	TRAVESSA TIMBÓ	ATIVO	326	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.374,23	R\$ 3.374,23
R,4	PASSAGEM DOUTEL, TV PIRAJÁ E PEREBEJUI	ATIVO	218	R\$ 495.000,00	R\$ 2.270,64	R\$ -
R,5	AVENIDA DUQUE DE CAXIAS	ATIVO	770	R\$ 1.600.000,00	R\$ 2.077,92	R\$ -
R,6	TRAVESSA BARÃO DE TRIUNFO	ATIVO	140	R\$ 950.000,00	R\$ 6.785,71	R\$ -
R,7	TRAVESSA ALFERES COSTA, CONJUNTO ITAUBA	ATIVO	130	R\$ 600.000,00	R\$ 4.615,38	R\$ -
R,8	TRAVESSA VILETA	ATIVO	192	R\$ 290.000,00	R\$ 1.510,42	R\$ -
R,9	TRAVESSA MARIZ E BARROS	ATIVO	150	R\$ 340.000,00	R\$ 2.266,67	R\$ -
R,10	AVENIDA VISCONDE DE INHAÚMA	ATIVO	191,67	R\$ 650.000,00	R\$ 3.391,25	R\$ 3.391,25

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\$ 3.971,84
Limite Inferior de Amostras	R\$ 3.249,68



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS	(=)	R\$ 36.107,61	R\$ 3.610,76
10		10	

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

VALOR DO IMÓVEL (=) 346 m² X R\$ 3.610,76 (=) R\$ 1.249.323,29

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\$ 3.610,76

10% R\$ 3.971,84 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 3.249,68 Limite Inferior (R\$/m²)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m² DAS AMOSTRAS RESTANTES = R\$ 6.765,48 (=R\$/m²) R\$ 3.382,74

Nº DE AMOSTRAS RESTANTES 2

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\$ 1.086.391,07
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.043.787,49

DEMAIS BENFEITORIAS: PISCINA
SISTEMA DE SEGURANÇA
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO
ARQUITETURA
OUTROS: R\$ -

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 1.065.089,28

VALOR DE LOCAÇÃO

R\$ 10.863,91

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\$ 1.065.089,28 (Um milhão e sessenta e cinco mil e oitenta e nove reais e vinte e oito centavos), ou em sua abstração mais ampla o valor de R\$ 3.382,74 (Três mil e trezentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro 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 imprescibilidade de que o montante alocativo não transponha o limiar de R\$ 10.863,91 (Dez mil e oitocentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos). Vale ressaltar que o proprietário solicitou um valor de R\$ 9.000,00 (Nove mil reais) para locação, o que representa uma quantia de R\$ 1.863,91 (Um mil e oitocentos e sessenta e três reais e noventa e um 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