



---

## PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

---

.....  
**PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA**  
GESTOR IMOBILIARIO NEA/SESMA

.....  
**MARIA ELISABETE SOUSA**  
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA  
2023



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
**SESMA**

|                                                                                   |                                         |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------|
|  | PLANILHA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PTAM | Versão |
|                                                                                   | (Formulário de Avaliação do Imóvel)     | 2023   |

|                |                    |                  |            |                   |            |
|----------------|--------------------|------------------|------------|-------------------|------------|
| Nº do Parecer: | 022/2023-NEA/SESMA | Data do Parecer: | 20/06/2023 | Data da Vistoria: | 19/06/2023 |
|----------------|--------------------|------------------|------------|-------------------|------------|

1. SOLICITAÇÃO: DEAS/SESMA

|             |                                                |      |       |           |                    |
|-------------|------------------------------------------------|------|-------|-----------|--------------------|
| Finalidade: | JUSTO VALOR DO IMÓVEL                          | GDOC | 17777 | DATA GDOC | 11/05/2023         |
| Proponente: | DEPARTAMENTO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE-DEVS/SESMA |      |       | CNPJ      | 07.917.818/0001-12 |

2. IDENTIFICAÇÃO

|                     |                                             |     |               |               |           |      |
|---------------------|---------------------------------------------|-----|---------------|---------------|-----------|------|
| Endereço do Imóvel: | AV. PEDRO ALVARES CABRAL                    |     |               |               | Nº        | 220A |
| Complemento:        | ENTRE: AV. DR. FREITAS E PASSAGEM SÃO PEDRO |     | BAIRRO:       | SACRAMENTA    |           |      |
| Cidade:             | BELÉM                                       | UF: | PARÁ          | CEP:          | 66120-620 |      |
| Cartório:           | CONTRATO DE COMPRA E VENDA                  |     | Matrícula nº: | Data Emissão: |           |      |

|                           |                                                                                                                                                                                                                               |                           |              |         |     |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------|-----|
| Uso predominante:         | RESID. UNIFAMILIAR                                                                                                                                                                                                            | 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): | 365,00         | Nº frentes:  | 1     | Testada (m): | 6,00      |
| Situação:        | MEIO DE QUADRA | Fração Ideal |       | Topografia:  | PLANO     |
| Superfície:      | SECO           | Cota Greide: | ACIMA | Formato:     | IRREGULAR |

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

|                                |                      |               |                    |                 |                 |
|--------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Tipo do imóvel:                | COMERCIAL            | Apart./Casa:  | CONVENCIONAL       | Andar:          | TRÊS PAVIMENTOS |
| Posição na edificação:         | FRENTE               | Ocupação:     | DESOCUPADO         | Idade aparente: | 10              |
| Nº quartos (não contar suite): | 6                    | Nº de suítes: | 0                  | Nº dormitórios: | 6               |
| Nº banheiros sociais:          | 3                    | Nº lavabos:   | 3                  |                 |                 |
| Solução de abastec. de Água:   | REDE DE ÁGUA POTÁVEL | Saneamento    | REDE DE ESGOTO     |                 |                 |
| Estado conservação do imóvel:  | REGULAR              | Acabamento:   | PINTURA 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: | <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 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.?

☒ 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: | 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 OTÍMO estado de conservação. Conforme informação de imobiliárias que atuam no bairro, constante a procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza sua comercialização em um curto espaço de tempo.



Logradouro



Fachada



Interior



Interior



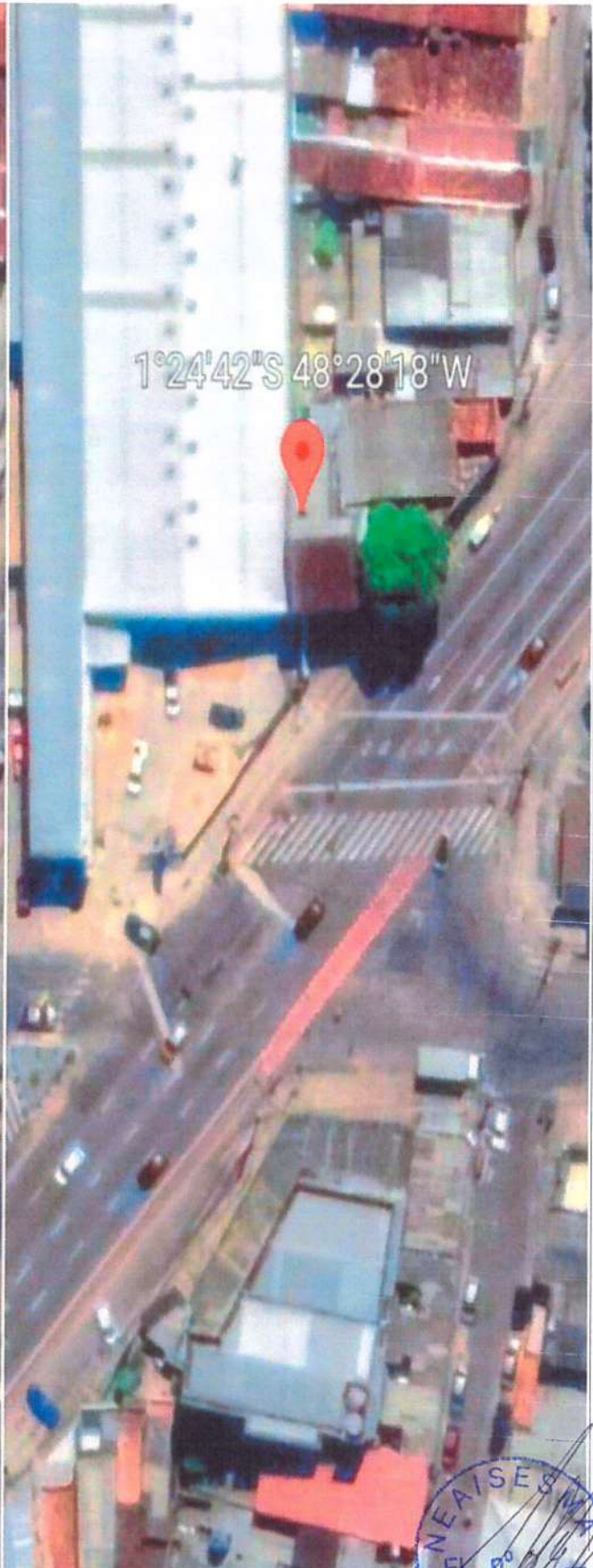
Interior



Interior

NEAISE  
FL nº 03  
10/09/20  
Rubrica

GEOLOCALIZAÇÃO 1°24'42"S 48°28'18"W



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
S&SMA

DISTÂNCIA DA ANTIGA PARA A NOVA LOCAÇÃO



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
SESA

**AMOSTRA - 01**

|                 |                                      |         |            |                  |                  |
|-----------------|--------------------------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| Endereço:       | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL         |         |            | Nº               | 5.000            |
| Cidade:         | BELÉM                                | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA               |
| Proprietário:   | ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - DOTOR IMÓVEIS |         |            | Contato:         | 91-3201-9500     |
| Área do Imóvel: | 620                                  | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 1.800.000,00 |



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

**AMOSTRA - 02**

|                 |                                   |         |            |                  |                |
|-----------------|-----------------------------------|---------|------------|------------------|----------------|
| Endereço:       | AVENIDA DOUTOR FREITAS            |         |            | Nº               | 588            |
| Cidade:         | BELÉM                             | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA             |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SALÃO MILLY |         |            | Contato:         | 91-98387-0014  |
| Área do Imóvel: | 98                                | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 380.000,00 |



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

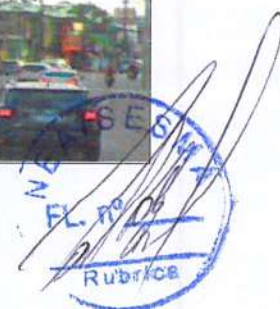
**AMOSTRA - 03**

|                 |                                                    |         |            |                  |                  |
|-----------------|----------------------------------------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| Endereço:       | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL                       |         |            | Nº               | 5123             |
| Cidade:         | BELÉM                                              | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA               |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ALEXANDRE LUZ DE VASCONCELOS |         |            | Contato:         | 91-98942-9540    |
| Área do Imóvel: | 880                                                | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 2.500.000,00 |



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 04

|                 |                                    |         |            |                  |                |
|-----------------|------------------------------------|---------|------------|------------------|----------------|
| Endereço:       | AVENIDA SENADOR LEMOS              |         |            | Nº               | 4179           |
| Cidade:         | BELÉM                              | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA             |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - YAGO NAVARRO |         |            | Contato:         | 91-98119-5435  |
| Área do Imóvel: | 450                                | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 800.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

|                 |                                                  |         |            |                  |                  |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| Endereço:       | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL                     |         |            | Nº               | 3625             |
| Cidade:         | BELÉM                                            | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA               |
| Proprietário:   | ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS- MOURA CORRETORA CRECI:3990 |         |            | Contato:         | 91-98971-2970    |
| Área do Imóvel: | 400                                              | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 1.500.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

|                 |                                             |         |            |                  |                  |
|-----------------|---------------------------------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| Endereço:       | AVENIDA DOUTOR FREITAS                      |         |            | Nº               | 308              |
| Cidade:         | BELÉM                                       | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA               |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -MILENE AZEVEDO IMÓVEIS |         |            | Contato:         | 91-3346-4000     |
| Área do Imóvel: | 480                                         | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 1.500.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
SESMA

AMOSTRA - 07

|                 |                                            |         |            |                  |                |
|-----------------|--------------------------------------------|---------|------------|------------------|----------------|
| Endereço:       | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL               |         |            | Nº               | 5447           |
| Cidade:         | BELÉM                                      | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA             |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -CORRETORES PARCEIROS. |         |            | Contato:         | 91-98177-1787  |
| Área do Imóvel: | 217                                        | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 750.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

|                 |                                                        |         |            |                  |                  |
|-----------------|--------------------------------------------------------|---------|------------|------------------|------------------|
| Endereço:       | AVENIDA SENADOR LEMOS                                  |         |            | Nº               | 3034             |
| Cidade:         | BELÉM                                                  | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA               |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -LENE PEGADO IMÓVEIS E CONSULTORIA |         |            | Contato:         | 91-98936-0509    |
| Área do Imóvel: | 550                                                    | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 1.800.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

|                 |                                                         |         |            |                  |                |
|-----------------|---------------------------------------------------------|---------|------------|------------------|----------------|
| Endereço:       | TRAVESSA SÃO SEBASTIÃO                                  |         |            | Nº               | 1118           |
| Cidade:         | BELÉM                                                   | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA             |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - LENE PEGADO IMÓVEIS E CONSULTORIA |         |            | Contato:         | 91-98153-1004  |
| Área do Imóvel: | 600                                                     | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 750.000,00 |



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



## AMOSTRA - 10

|                 |                                         |         |            |                  |                |
|-----------------|-----------------------------------------|---------|------------|------------------|----------------|
| Endereço:       | PASSAGEM TRÊS DE OUTUBRO                |         |            | Nº               | 42             |
| Cidade:         | BELÉM                                   | Bairro: | SACRAMENTA | Estado:          | PA             |
| Proprietário:   | ANÚNCIO OLX IMÓVEIS-LENE PEGADO IMÓVEIS |         |            | Contato:         | 91-98153-1004  |
| Área do Imóvel: | 443                                     | Status: | ATIVO      | Valor do Imóvel: | R\$ 500.000,00 |



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".



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
SESMA

## QUADRO AMOSTRAL

|      | IMÓVEL/ENDEREÇO              | STATUS | ÁREA<br>m² | VALOR DO IMÓVEL<br>R\$ | VALOR ÁREA<br>R\$/m² | VALORES<br>HOMOGENIZADOS<br>R\$ |
|------|------------------------------|--------|------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|
| R,1  | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL | ATIVO  | 620        | R\$ 1.800.000,00       | R\$ 2.903,23         | R\$ 2.903,23                    |
| R,2  | AVENIDA DOUTOR FREITAS       | ATIVO  | 98         | R\$ 380.000,00         | R\$ 3.877,55         | R\$ -                           |
| R,3  | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL | ATIVO  | 880        | R\$ 2.500.000,00       | R\$ 2.840,91         | R\$ 2.840,91                    |
| R,4  | AVENIDA SENADOR LEMOS        | ATIVO  | 450        | R\$ 800.000,00         | R\$ 1.777,78         | R\$ -                           |
| R,5  | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL | ATIVO  | 400        | R\$ 1.500.000,00       | R\$ 3.750,00         | R\$ -                           |
| R,6  | AVENIDA DOUTOR FREITAS       | ATIVO  | 480        | R\$ 1.500.000,00       | R\$ 3.125,00         | R\$ -                           |
| R,7  | AVENIDA PEDRO ALVARES CABRAL | ATIVO  | 217        | R\$ 750.000,00         | R\$ 3.456,22         | R\$ -                           |
| R,8  | AVENIDA SENADOR LEMOS        | ATIVO  | 550        | R\$ 1.800.000,00       | R\$ 3.272,73         | R\$ -                           |
| R,9  | TRAVESSA SÃO SEBASTIÃO       | ATIVO  | 600        | R\$ 750.000,00         | R\$ 1.250,00         | R\$ -                           |
| R,10 | PASSAGEM TRÊS DE OUTUBRO     | ATIVO  | 442,5      | R\$ 500.000,00         | R\$ 1.129,94         | 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.

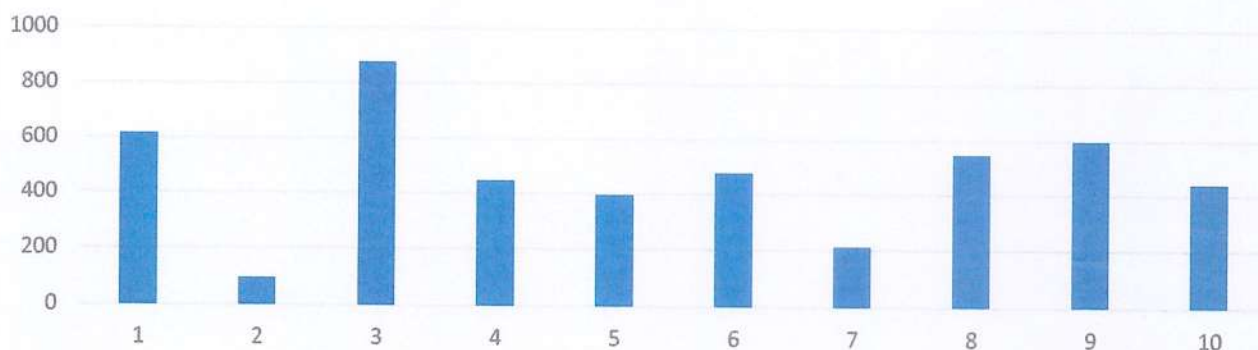
Limite Superior de Amostras

R\$ 3.012,17

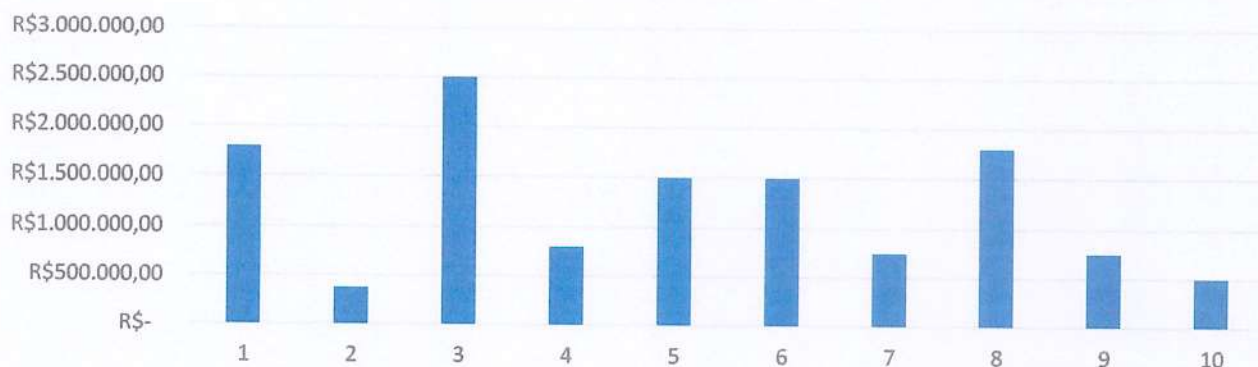
Limite Inferior de Amostras

R\$ 2.464,50

## ÁREA DOS IMÓVEIS



## VALOR DOS IMÓVEIS



## DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS

10

(=) R\$ 27.383,36

R\$ 2.738,34



Núcleo de Engenharia e Arquitetura  
SESMA

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

VALOR DO IMÓVEL ( = ) 365,00 m<sup>2</sup> X R\$ 2.738,34 ( = ) R\$ 999.492,48

**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\$ 2.738,34

10% R\$ 3.012,17 Limite Superior (R\$/m<sup>2</sup>)

10% R\$ 2.464,50 Limite Inferior (R\$/m<sup>2</sup>)

FINAL = SOMA DO VALOR DO m<sup>2</sup> DAS AMOSTRAS RESTANTES = R\$ 5.744,13 (=R\$/m<sup>2</sup>) R\$ 2.872,07  
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\$ 973.036,35  
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 934.878,06

DEMAIS BENFEITORIAS:

PISCINA  
SISTEMA DE SEGURANÇA  
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO  
ARQUITETURA  
OUTROS:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 953.957,20

**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\$ 953.957,20 (Novecentos e cinquenta e três mil novecentos e cinquenta e sete reais e vinte centavos). Ou em um plano geral R\$2.613,58 (Dois mil, seiscentos e treze reais e cinquenta e oito Centavos). O metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 0,82% ou seja R\$7.822,45 (sete mil oitocentos e vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos), Índice esse referente a taxa de juros media dos últimos 12 meses. Aluguel mensal, A metodologia adotada corresponde á estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxa de juros e índices de preços de contratos de locação. FONTE: Taxa Selic: 13,75%, BB Previdência 2022, IGP-M.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA  
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

Núcleo de Engenharia e Arquitetura



**PARECER TÉCNICO – IMÓVEL PARA SEDIAR DISTRITO ADMINISTRATIVO  
DASAC**

Local: **Av. Pedro Álvares Cabral, 220 A**  
Bairro: **Sacramenta**  
Data: **19/06/2023**



Foto 01: Fachada



Foto 02: Pátio externo



Foto 03: Pátio externo



Foto 04: Sala



Foto 05: Sala



Foto 06: Cômado 01



Foto 07: Cômado 01



Foto 08: Banheiro 01 (lavabo)



Foto 09: Corredor



Foto 10: Cômado 02

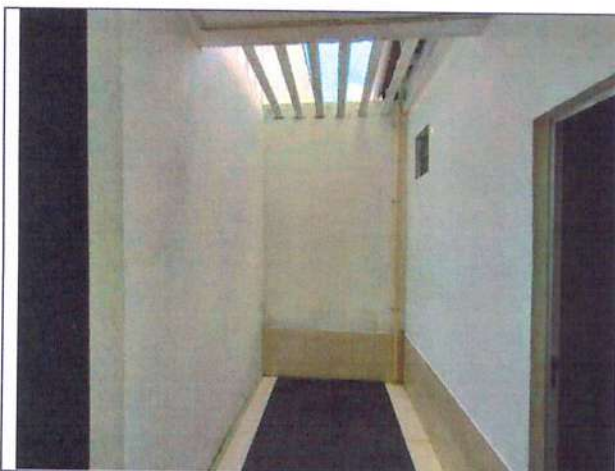


Foto 11: Área de serviço



Foto 12: Área de serviço



Foto 13: Lavanderia



Foto 14: Escada



Foto 15: 1º pavimento



Foto 16: Cômado 03 (1º pav.)



Foto 17: Cômmodo 03 (1º pav.)



Foto 18: Banheiro (cômmodo 03)

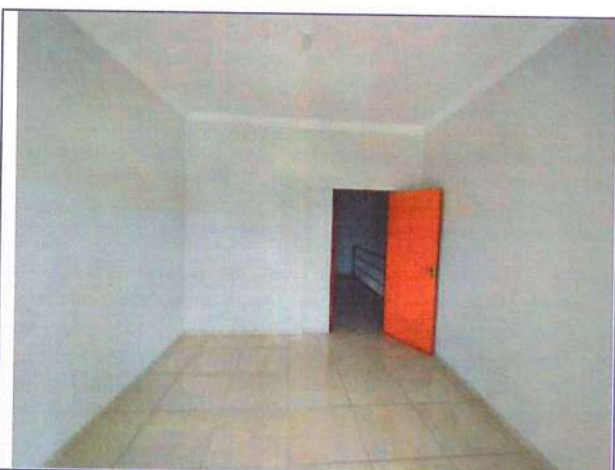


Foto 19: Cômmodo 04 (1º pav.)



Foto 20: Cômmodo 04 (1º pav.)



Foto 21: Varanda (1º pav.)



Foto 22: Varanda (1º pav.)



Foto 23: Cômado 05 (1º pav.)



Foto 24: Cômado 05 (1º pav.)



Foto 25: Banheiro (cômado 05)



Foto 26: 2º pavimento



Foto 27: 2º pavimento



Foto 28: 2º pavimento



Foto 29: Cômmodo 06 (2º pav.)



Foto 30: Cômmodo 07 (2º pav.)



Foto 31: Cômmodo 07 (2º pav.)



Foto 32: Banheiro 02 (2º pav.)



Foto 33: Cômmodo 08 (2º pav.)



Foto 34: Cômmodo 08 (2º pav.)



Foto 35: Cômado 08 (2º pav.)

Foto 36: Cômado 08 (2º pav.)

### Conclusão:

Após vistoria realizada pelo Corpo Técnico do **Núcleo de Engenharia e Arquitetura – NEA/SESMA**, no imóvel localizado na **Av. Pedro Álvares Cabral, 220 A – Sacramenta**, visando responder ao **processo (gdoc nº 17777/2023)** constatou-se:

- O imóvel supracitado possui área total de **365 m<sup>2</sup>**, sendo composto de:
- **Pavimento Térreo:** 01 (uma) sala, 02 (dois) cômodos, 01 (um) banheiro (lavabo), 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) lavanderia;
- **1º Pavimento:** 03 (três) cômodos, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) varanda;
- **2º Pavimento:** 03 (três) cômodos e 01 (um) banheiro;
- Todas as esquadrias encontram-se em bom estado de conservação;
- Instalações hidrossanitárias e elétricas em bom estado de conservação;
- Telhado com estrutura e telha em bom estado de conservação.

### Pavimento Térreo:

- **Sala:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Cômado 01:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;



- **Banheiro (lavabo):** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Cômodo 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Área de serviço:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação;
- **Lavanderia:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, meia parede de revestimento cerâmico e pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação.

#### 1º Pavimento:

- **Cômodo 03:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro (cômodo 03):** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;
- **Cômodo 04:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Varanda:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Cômodo 05:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de gesso em bom estado de conservação;
- **Banheiro (cômodo 05):** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação.

#### 2º Pavimento:

- **Cômodo 06:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;
- **Cômodo 07:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;
- **Banheiro 02:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação;

- **Cômodo 08:** piso de revestimento cerâmico em bom estado de conservação, parede com pintura em bom estado de conservação, forro de PVC em bom estado de conservação.

A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação, não apresentado patologias e problemas estruturais visíveis estando apta a receber as futuras instalações do **Distrito Administrativo DASAC**. O valor do aluguel sugerido pelo proprietário foi de **R\$7.000,00 (sete mil reais)**, enquanto que o valor definido segundo avaliação mercadológica realizada (PTAM) foi de **R\$7.822,45 (sete mil oitocentos e vinte e dois reais e quarenta e cinco centavos)**, valor este praticado em mercado na região onde se localiza.

Atenciosamente,

  
Charles Jones Gomes da Cunha Junior  
Coordenador do NEA/SESMA

**Núcleo de Engenharia e Arquitetura**  
**SESMA**

## Proposta de locação do imóvel

### ***Dados do Imóvel***

AV. P A Cabral N° 220A CEP:66120-620 bairro: Sacramenta

Are total construída de 365 m<sup>2</sup> sendo 3 andares .

1-Andar: vaga para 3 carros , uma recepção , 2 salas / 01 lavabo /cozinha e uma área de ventilação .

2-Andar: 3 salas , sendo 2 com banheiro, e um pátio .

3-Andar: 1 auditório/ 1 banheiro /2 salas .

Imóvel em perfeito estado de locação.

IPTU responsabilidade do locador.

Valor do Aluguel 7.000,00(sete mil reais)

Renovação de contrato á cada 03 anos.

O pagamento do aluguel se dará através de deposito em conta corrente ou pix do Locador.

OBS:No encerramento do Contrato, o locatário entregar o prédio da mesma forma que recebeu, tudo em perfeito estado e pintado .

### ***Dados do Locador***

Luciene da Rocha Lameira Barros, Brasileira, Casada, inscrita no RG: 2243657, residente na Av. Alferes Costa N332, Sacramenta Belém /PA . Email: [lucy.lameira@gmail.com](mailto:lucy.lameira@gmail.com) telefone :91-991133714.

### ***Conta Bancaria ITAÚ***

AG: 1580

C/C: 47124-9

### ***Assinatura do Locador***

Luciene da Rocha Lameira Barros

