



PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

MARIA ELISABETE SOUSA
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA
2023



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

Nº do Parecer:	0020/2023-NEA/SESMA	Data do Parecer:	28/05/2023	Data da Vistoria:	19/04/2023
----------------	---------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR DO IMÓVEL	GDOC	9167	DATA GDOC	14/03/2023
Proponente:	MEMO.Nº 281 - DEAS/ATENÇÃO BASICA/SESMA			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	RUA VINTE E SETE DE SETEBRO			Nº	85
Complemento:	ENTRE PASSAGEM ANGELIM E AVENIDA PERIMETRAL	BAIRRO:	TERRA - FIRME		
Cidade:	BELEM	UF:	PARÁ	CEP:	66079-410
Cartório:	CONTRATO DE COMPRA E VENDA	Matrícula nº:		Data Emissão:	14/02/2017

Uso predominante:	RESID. UNIFAMILIAR	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):	235,20	Nº frentes:	1	Testada (m):	4,90
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal		Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota Greide:	ACIMA	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:

Tipo do imóvel:	COMERCIAL	Apart./Casa:	CONVENCIONAL	Andar:	DOIS PAVIMENTOS
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	5
Nº quartos (não contar suíte):	2	Nº de suítes:	2	Nº dormitórios:	3
Nº banheiros sociais:	3	Nº lavabos:	0		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento:	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	BOM	Acabamento:	CIMENTADO 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 individ.						
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:



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 bom 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

NEAISEM
FL. Nº 03
Rubrica
Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

DECLARAÇÃO DE VENDA DO IMÓVEL

DECLARAÇÃO

Eu, **RUFINO PANTOJA DE MELO**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador do **RG nº 4250974** SSP/PA, inscrito no **CPF: nº 199.018.442-15**, DECLARO para todos os fins de direito e que faça fé, que neste ato ocorrido recebi da Sr^a. **ELENICE FONSECA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, consultora, portadora do **RG nº 4955369** SSP/PA, inscrito no **CPF: nº 832.272.022-04**, a importância de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referente a venda de um terreno, medindo 5m de largura e 30m de fundos, localizado na Rua 27 de Setembro, nº 85 – Terra Firme – Belém, Pará, pelo que dou plena e geral quitação.

Belém-Pará, 14 de fevereiro de 2017.

X Cartório
Queiroz Santos

X Cartório
Queiroz Santos

Rufino Pantoja de Melo
RUFINO PANTOJA DE MELO

Elenice Fonseca dos Santos
ELENICE FONSECA DOS SANTOS

30 Tabelionato de Notas
QUEIROZ SANTOS
Av. Pedro Miranda, 849 - Pedreira
Fone: (91) 233-2749-CEP: 66065-000-Belém

Reconheço e dou fé, por AUTENTICIDADE (s) das
firmas) de:
[0612381] RUFINO PANTOJA DE MELO....
[0612381] ELENICE FONSECA DOS SANTOS
Em Testemunho da Verdade
Belém/PA, 14 de fevereiro de 2017

RENATA DIAS JERONIMO
ESCRITÓRIO DE NOTAS
VALIDO SOBRE

014.904.962
014.904.962

TESTEMUNHAS

1. Maria de Jesus da Conceição Gomes
RG: 7738802 CPF: 702.553.972.40
2. Berto Buzza Valenti
RG: 2774100 CPF: 641.959.612.20



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

GEOLOCALIZAÇÃO 1°27'51"S 48°26'58"W



DISTÂNCIA DA ANTIGA PARA A NOVA LOCAÇÃO



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

AMOSTRA - 01

Endereço:	RUA CELSO MALCHER			Nº	828
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - SR. CARLOS / SR. VERALUCIA			Contato:	91-99902-0152
Área do Imóvel:	145	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 265.000,00



Foto Externa do Imóvel

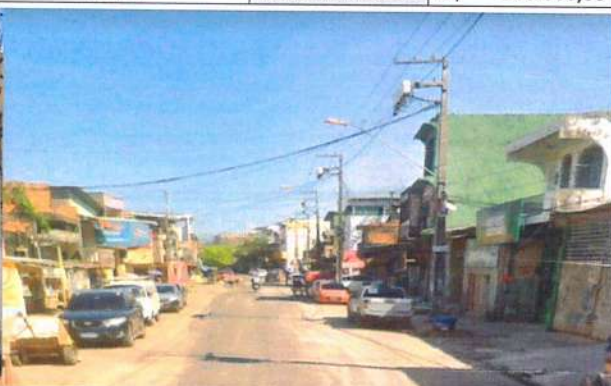


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	PASSAGEM ELCIONE BARBALHO			Nº	6
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - FLÁVIO JUNIOR			Contato:	91-98501-5030
Área do Imóvel:	90	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 180.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA SAMAUMEIRA			Nº	105
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SR. JOSÉ			Contato:	91-98144-0919
Área do Imóvel:	150	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 490.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



AMOSTRA - 04

Endereço:	VILA DINAH COELHO			Nº	237
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ALEXANDRE LUIZ DE VASCONCELOS			Contato:	91-98942-9540
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 380.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA CELSO MALCHER C/SANTA HELENA			Nº	302
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - DILENE PINHEIRO CRECI : 4903			Contato:	91-98222-4271
Área do Imóvel:	245	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 350.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	RUA CELSO MALCHER C/PASSAGEM VILHENA ALVES			Nº	251
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ODILENE PINHEIRO CRECI:4903			Contato:	91-9222-4271
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 250.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel


 NÚcleo de Engenharia e Arquitetura
 SESMA

AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA CELSO MALCHER COM PASSAGEM VILHENA ALVES			Nº	249
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - CLÉCIO COSTA CRECI:4220			Contato:	91-98807-5222
Área do Imóvel:	300	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 380.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	PASSAGEM NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS			Nº	804
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	OLX IMÓVEIS -MAFRA OMOBILIARÍA EIRELI-ME CRECI:J-791			Contato:	91-98956-4237
Área do Imóvel:	150	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 350.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	AVENIDA PERIMETRAL P/ EMBRAPA			Nº	4929
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SANTOS IMÓVEIS CRECI:10126			Contato:	91-98310-3765
Área do Imóvel:	267	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 290.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESA

AMOSTRA - 10

Endereço:	PASSAGEM SÃO SEBASTIÃO			Nº	255
Cidade:	BELÉM	Bairro:	TERRA FIRME	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS- ADILSON CORREIA ALMEIDA			Contato:	48-9805-5448
Área do Imóvel:	244	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 330.000,00



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 obitidos 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

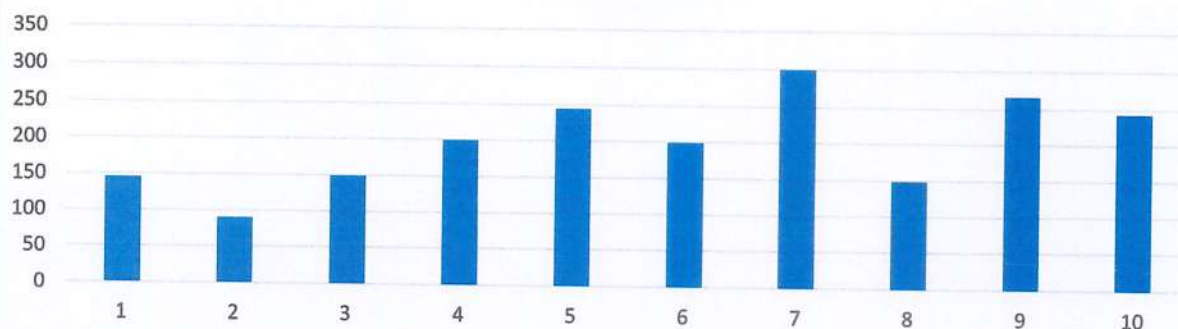
QUADRO AMOSTRAL

	IMÓVEL/ENDEREÇO	STATUS	ÁREA m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS R\$
R,1	RUA CELSO MALCHER	ATIVO	145	R\$ 265.000,00	R\$ 1.827,59	R\$ 1.827,59
R,2	PASSAGEM ELCIONE BARBALHO	ATIVO	90	R\$ 180.000,00	R\$ 2.000,00	-
R,3	RUA SAMAUMEIRA	ATIVO	150	R\$ 490.000,00	R\$ 3.266,67	-
R,4	VILA DINAH COELHO	ATIVO	200	R\$ 380.000,00	R\$ 1.900,00	R\$ 1.900,00
R,5	RUA CELSO MALCHER C/SANTA HELENA	ATIVO	245	R\$ 350.000,00	R\$ 1.428,57	-
R,6	RUA CELSO MALCHER C/PASSAGEM VILHENA ALVES	ATIVO	200	R\$ 250.000,00	R\$ 1.250,00	-
R,7	RUA CELSO MALCHER COM PASSAGEM VILHENA ALVES	ATIVO	300	R\$ 380.000,00	R\$ 1.266,67	-
R,8	PASSAGEM NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	ATIVO	150	R\$ 350.000,00	R\$ 2.333,33	-
R,9	AVENIDA PERIMETRAL P/ EMBRAPA	ATIVO	267	R\$ 290.000,00	R\$ 1.086,14	-
R,10	PASSAGEM SÃO SEBASTIÃO	ATIVO	244	R\$ 330.000,00	R\$ 1.352,46	-

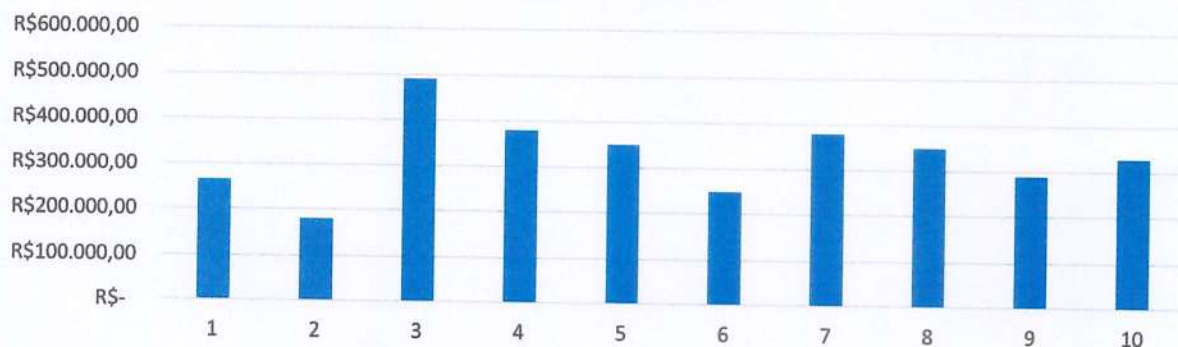
O limite superior e o limite inferior fazem referência a média dos valores de amostras coletados de R.1 a R.10. Logo, conforme a NBR 14.653 o intervalo entre esta média será o limitador das amostras que realmente serão utilizadas para se obter o valor de m² do imóvel a ser avaliado.

Limite Superior de Amostras	R\$ 1.948,26
Limite Inferior de Amostras	R\$ 1.594,03

ÁREA DOS IMÓVEIS



VALOR DOS IMÓVEIS



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS
10 (=) R\$ 17.711,43 R\$ 1.771,14



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

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

VALOR DO IMÓVEL (=) 235,20 m² X R\$ 1.771,14 (=) R\$ 416.572,73

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\$ 1.771,14

10% R\$ 1.948,26 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 1.594,03 Limite Inferior (R\$/m²)

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

R\$ 3.727,59 (=R\$/m²) R\$ 1.863,79

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\$ 406.889,59
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 390.933,14

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 398.911,37

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\$ 398.911,37 (trezentos e noventa e oito mil, novecentos e onze reais e trinta e sete centavos), ou em um plano geral R\$ 1.696,00 (um mil seiscentos e noventa e seis reais), o metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 1,02%, índice esse referente à taxa de juros média dos últimos 12 meses. Aluguel mensal, à metodologia adotada corresponde á estipular-se um valor de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Nesse caso o capital corresponde ao valor do imóvel e á taxa de juros a índices de preços de contratos de locação, sendo então a sugestão de R\$ 4.068,89 (quatro mil sessenta e oito reais e oitenta e nove centavos), FONTE: BB. Previdência 2022/Taxa Selic, 13,75% Maio de 2023.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIARIO NEA/SESMA



Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA