



PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

MARIA ELISABETE SOUSA
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA
2022

Nº do Parecer:	007/2022-NEA/SESMA	Data do Parecer:	31/05/2022	Data da Vistoria:	24/05/2022
----------------	--------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	25694	DATA GDOC	19/08/2021
Proponente:	MEMORANDO N° 5452021-DCE/DEVS/SESMA/PMB			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	AVENIDA CONSELHEIRO FURTADO, ENTRE AS TRAVESSAS 14 DE ABRIL E 3 DE MAIO.				Nº	2915
Complemento:	ENTREAS TRAVESSAS 14 DE ABRIL E 3 DE MAIO		BAIRRO:	SÃO BRÁS		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66063-060	
Cartório:	2º REGISTRO DE IMÓVEIS		Matrícula nº:	197 folha 197 L2EK	Data Emissão:	11/04/1988

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	COMERCIAL	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):	353,39	Nº frentes:	1	Testada (m):	5,37
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:	DOIS PAVIMENTOS
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	20
Nº quartos (não contar suíte):	2	Nº de suítes:	2	Nº dormitórios:	4
Nº banheiros sociais:	1	Nº lavabos:	1		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	REGULAR	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 emergên	☐ 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 II	GRAU II

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

Handwritten signature

Matricula

Folha

Livro N.º

197

197

2-EK

CERTIDÃO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SEGUNDO OFÍCIO — BELÉM-PARÁ
REGISTRO GERALDr. Walter Costa
Oficial Titular

Av.

DATA:-11.04.1.988.- IMÓVEL:- TERRENO EDIFICADO sob o nº2.915, antigo 1.361, com frente para a Avenida Conselheiro Furtado, no perímetro compreendido entre as Travessas 14 de Abril e 3 de Maio, nesta cidade, medindo dito terreno 5,80ms. de frente por 66,00ms. de fundos, confinando de ambos os lados com quem de direito;-PROPRIETÁRIO:- FRANCISCO DE PAULA MARÇAL;- registro anterior:- Livro 3-H, sob o nº9.123, deste Ofício.- Dou fé.Belém(PA), 11 de Abril de 1.988.-===== P.nº68.040.-

[Assinatura]
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO Oficial.-
Dr. WALTER COSTA

R.01.M.197.fls.197.Data:-11.04.1.988.- TRANSMITENTE:- Herança de FRANCISCO DE PAULA MARÇAL, devidamente autorizada por Alvará Judicial do Dr. Werther Benedito Coelho, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível e Comércio desta Capital, expediente do Cartório Sampaio, datado de 10.03.1.988;- ADQUIRENTE:- FREDERIC RODOLPHE DANIEL HEIMANN, francês, solteiro, agrimensor, CIC-MF nº298.254.312-53, residente e domiciliado nesta cidade;- adquirido pela quantia de Cz\$3.500.000,00;- TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda, datada de 11.04.1.988, lavrada às fls. 169 livro 138 do 6º Ofício de Notas Públicas desta Capital (Cartório Kós Miranda).- Com as condições da Clausula de Usufruto Vitalício, instituída pelo adquirente em favor de FRANZ XAVER LICKLEDERER o qual prevalecerá por toda a vida dele usufrutuário e só se extinguirá com a sua morte.-Dou fé.Belém(PA), 11 de Abril de 1.988.-===== P.nº68.040.-

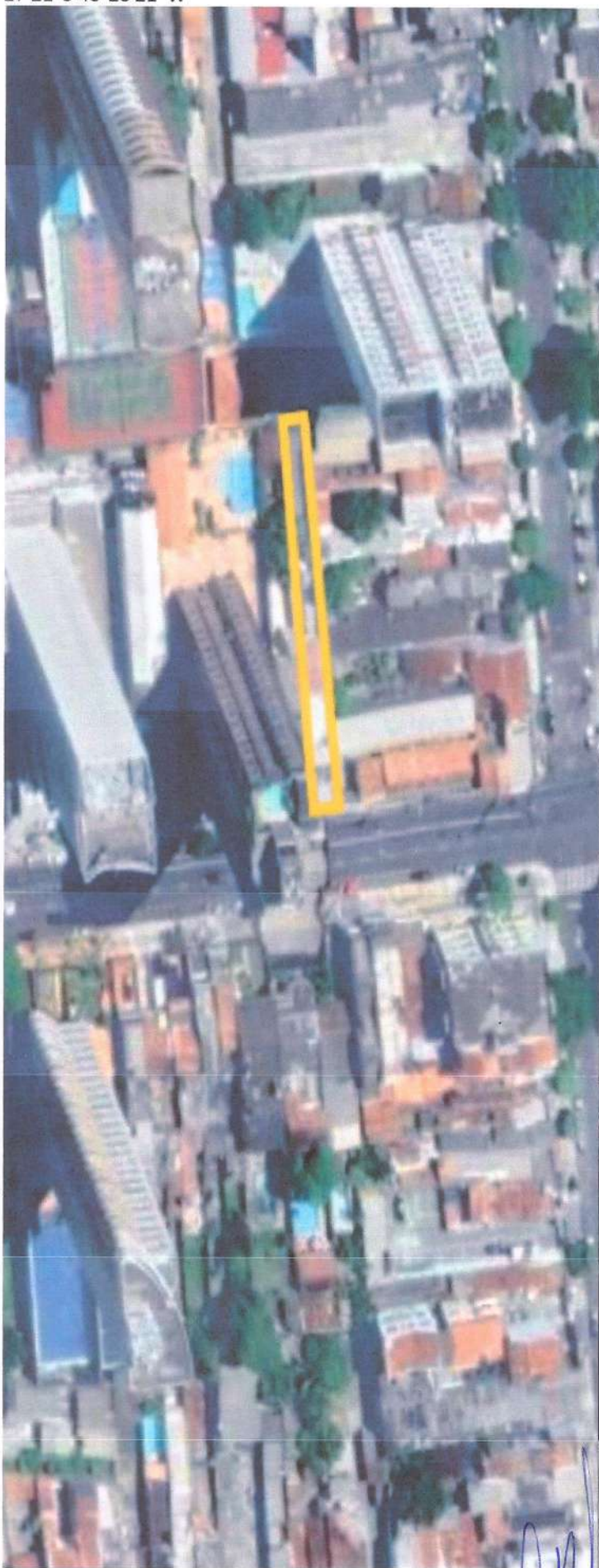
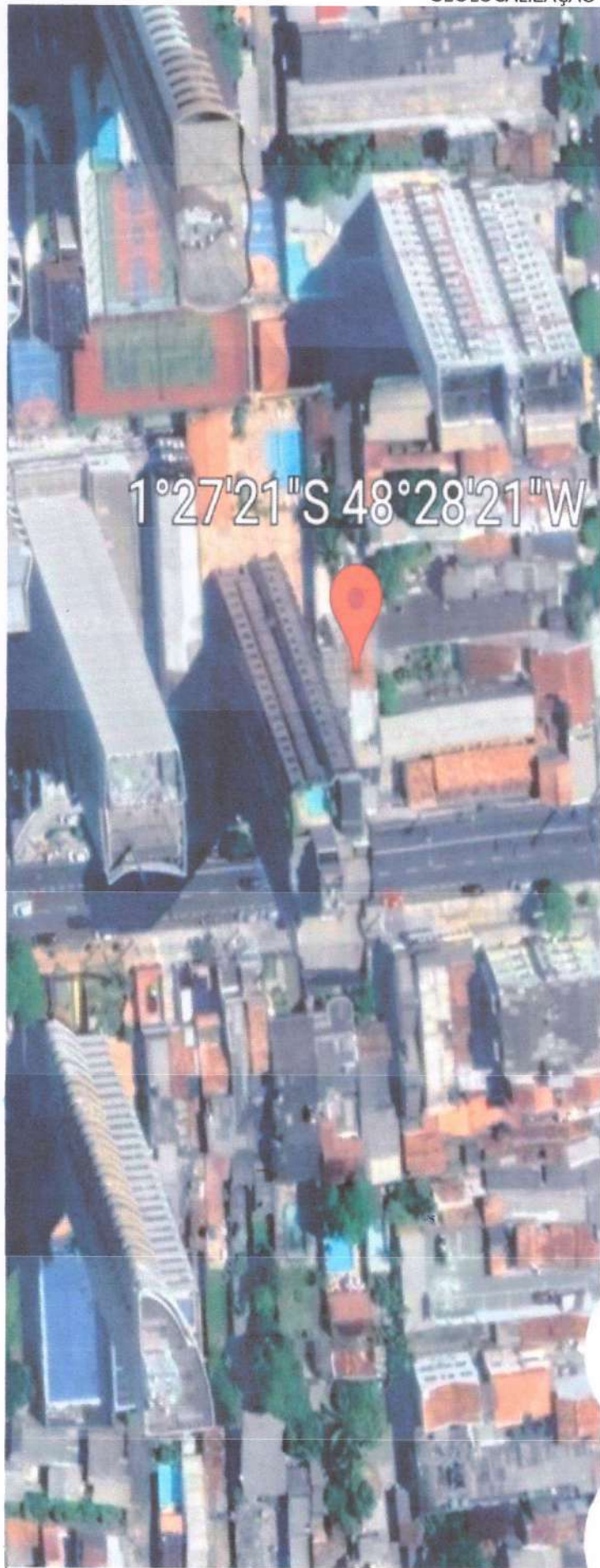
[Assinatura]
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO Oficial.-
Dr. WALTER COSTA

R.02.M.197.fls.197.-Data:-06.03.1992.-Por escritura pública de renúncia de Usufruto Vitalício, datada de 22 de janeiro de 1992, lavrada as fls. 87 do livro 199 das Notas do 6º Ofício (Cartório Kós Miranda) desta cidade, foi expresso por Franz Xaver Lickleder, já qualificado, a extinção do Usufruto acima mencionado, e consolidar em a sua propriedade exercida por FREDERIC RODOLPHE DANIEL HERMANN renunciando integralmente, as vantagens oriundas desse ônus real, a fim do que o referido nú-proprietário investido da plenitude de seus direitos, possa sem mais a restrição imposta pelo Usufruto ora extinto, cancelar totalmente a inscrição desse ônus, ficando o imóvel livre, tudo nos termos da mencionada escritura pública.-Dou fé.-Belém, 06 de março de 1992.-===== P.-84.603.-

[Assinatura]
Escritura Juramentada Oficial.

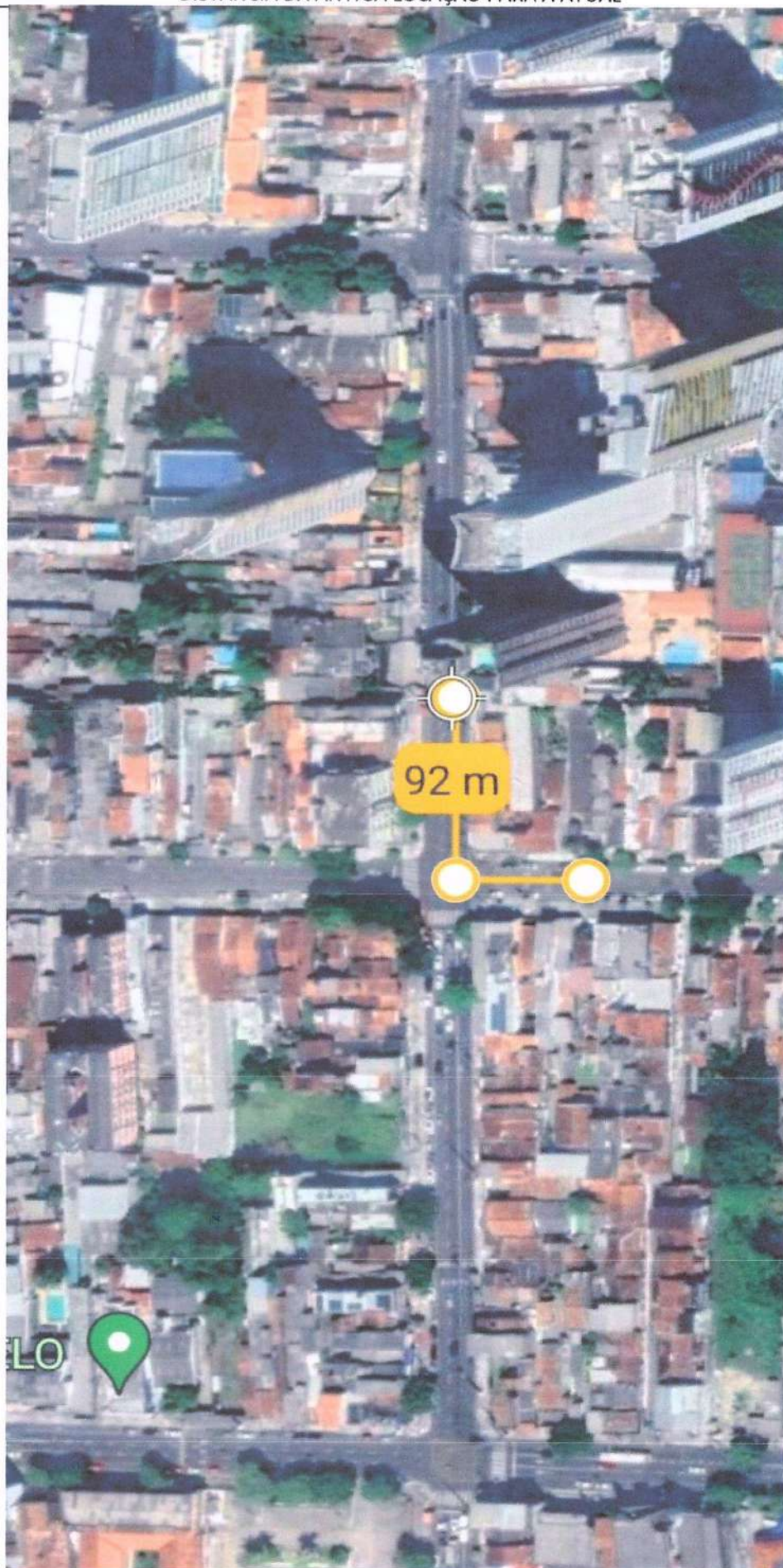
R.03.M.197.fls.197.-Data:-06.03.1992.-TRANSMITENTE:- Frederic Rodolphe Daniel Heimann, já acima qualificado; representado por seu procurador Juvenio Ferreira Cunha, brasileiro, casado, comerciante, CIC nº008.448.492 residente nesta cidade; ADQUIRENTE :- RAIMUNDO DE SOUZA LIMA brasileiro, casado com MARIA RUTH GOMES DE LIMA economista, portador do CIC nº008.460.312-72 residentes e domiciliados nesta cidade; adquirido pela quantia de CR\$-28.000.000,00 (Vinte e Oito Milhões de Cruzeiros).-TÍTULO Público de compra e venda, datado de 20 de fevereiro de 1992, lavrado as

GEOLOCALIZAÇÃO 1°27'21"S 48°28'21"W



[Handwritten signature]

DISTÂNCIA DA ANTIGA LOCAÇÃO PARA A ATUAL



Handwritten signature

AMOSTRA - 01

Endereço:	RUA BARÃO DE MAMORE			Nº	35
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - ABLAZUL IMOBILIARIA			Contato:	91-8942-9540
Área do Imóvel:	215	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 530.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA			Nº	19
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SANTOS IMÓVEIS			Contato:	91-983103765
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 490.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA FLORIANO PEIXOTO			Nº	191
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - OLIVEIRA IMÓVEIS			Contato:	91-98146-1432
Área do Imóvel:	230	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 500.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 04

Endereço:	AV. GOVERNADOR JOSÉ MALCHER				Nº	50
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - FÁTIMA ABINADER			Contato:	91-98509-1526	
Área do Imóvel:	250	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.000.000,00	



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA RÔMULO MAIORANA				Nº	70
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - DOUGLAS CARDOSO IMÓVEIS			Contato:	91-98167-6638	
Área do Imóvel:	350	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 900.000,00	



Foto Externa do Imóvel

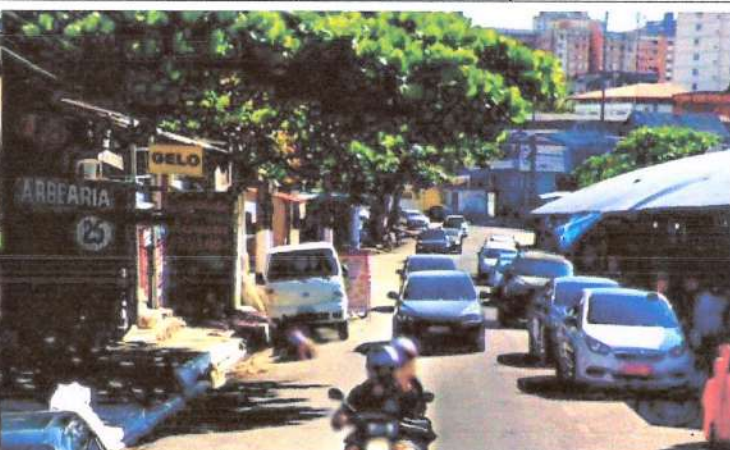


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	RUA DEODORO DE MENDONÇA				Nº	79
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ALMEIDA IMÓVEIS			Contato:	91-98946-5990	
Área do Imóvel:	224	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 380.000,00	



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

Handwritten signature or mark.

AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA DOTOR AMERICO SANTA ROSA			Nº	15
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS -CORRETOR CARLOS			Contato:	91-8272-8783
Área do Imóvel:	304	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 750.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT			Nº	2527
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SIMONE IMÓVEIS CRECI:4531			Contato:	91-98112-9420
Área do Imóvel:	180	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 990.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	TV.TRÊS DE MAIO			Nº	850
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ARBO IMÓVEIS			Contato:	011-4003-3793
Área do Imóvel:	680	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 2.200.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

Handwritten signature or initials.

Endereço:	AV. JOSÉ BONIFÁCIL			Nº	538
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS-SALOMÃO MENDES			Contato:	91-98146-8844
Área do Imóvel:	160	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 m²	VALOR DO IMÓVEL R\$	VALOR ÁREA R\$/m²	VALORES HOMOGENIZADOS
R,1	RUA BARÃO DE MAMORE	ATIVO	215	R\$ 530.000,00	R\$ 2.465,12	R\$ -
R,2	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA	ATIVO	200	R\$ 490.000,00	R\$ 2.450,00	R\$ -
R,3	RUA FLORIANO PEIXOTO	ATIVO	230	R\$ 500.000,00	R\$ 2.173,91	R\$ -
R,4	AV.GOVERNADOR JOSÉ MALCHER	ATIVO	250	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ -
R,5	RUA RÔMULO MAIORANA	ATIVO	350	R\$ 900.000,00	R\$ 2.571,43	R\$ -
R,6	RUA DEODORO DE MENDONÇA	ATIVO	224	R\$ 380.000,00	R\$ 1.696,43	R\$ -
R,7	RUA DOUTOR AMÉRICO SANTA ROSA	ATIVO	304	R\$ 750.000,00	R\$ 2.467,11	R\$ -
R,8	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	180	R\$ 990.000,00	R\$ 5.500,00	R\$ -
R,9	TV.TRÊS DE MAIO	ATIVO	680	R\$ 2.200.000,00	R\$ 3.235,29	R\$ 3.235,29
R,10	AV.JOSÉ BONIFÁCIL	ATIVO	160	R\$ 650.000,00	R\$ 4.062,50	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.

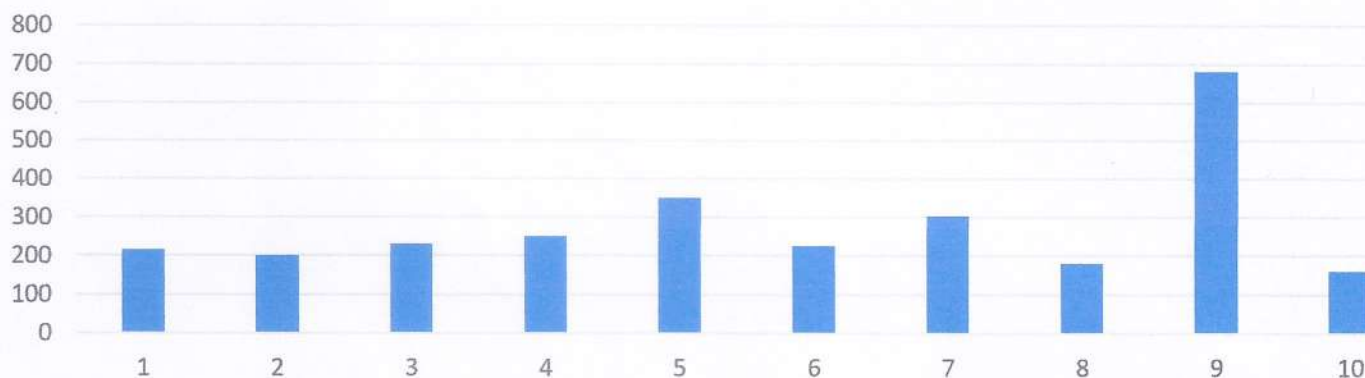
Limite Superior de Amostras

R\$ 3.368,40

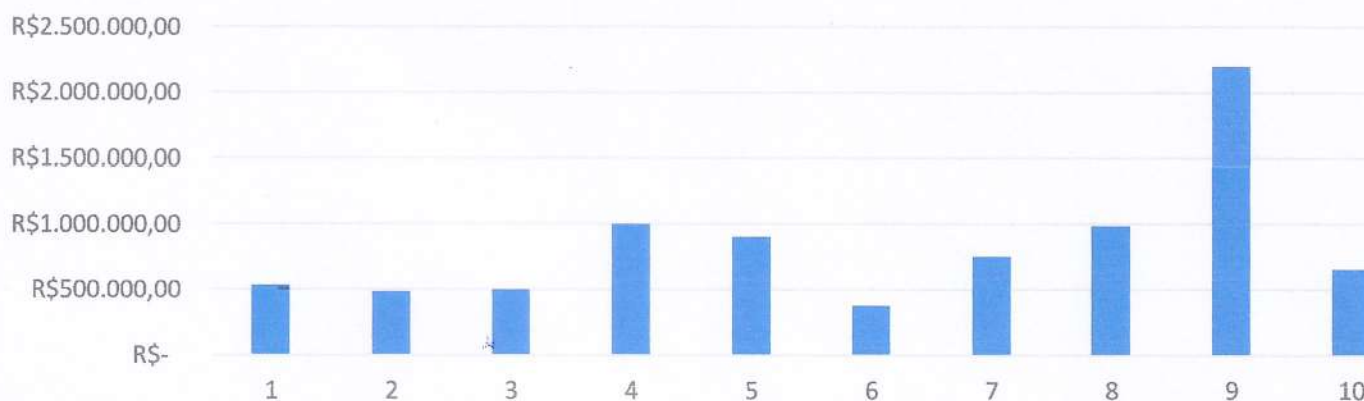
Limite Inferior de Amostras

R\$ 2.755,96

ÁREA DOS IMÓVEIS



VALOR DOS IMÓVEIS



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS

10

(=) R\$ 30.621,79

10

R\$ 3.062,18

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

VALOR DO IMÓVEL (=) 353,39 m² X R\$ 3.062,18 (=) R\$ 1.082.143,29

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\$ 3.062,18

10% R\$ 3.368,40 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 2.755,96 Limite Inferior (R\$/m²)

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

R\$ 3.235,29 (=R\$/m²) R\$ 3.235,29

1

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\$ 1.061.230,17
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.019.613,30

DEMAIS BENFEITORIAS:

PISCINA
SISTEMA DE SEGURANÇA
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO
ARQUITETURA
OUTROS:

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 1.040.421,74

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\$ 1.040.421,74 (Hum milhão, quarenta mil, quatrocentos e vinte e um reais e setenta e quatro centavos). Ou em um plano geral R\$2.944,12 (Dois mil, novecentos e quarenta e quatro reais e doze Centavos). O metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 0,85%. Índice esse referente a taxa de juros media dos últimos 12 meses. Aluguel mensal, A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxas de juros e índices de preços de contratos de locação, sendo então a sugestão de R\$8.843,58 (Oito mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e oito centavos). FONTE: BB Previdência 2021.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA

GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA

**PARECER TÉCNICO – SEDE DO DISTRITO ADMINISTRATIVO
DO CONTROLE DE ENDEMIAS**

Local: Av. Conselheiro Furtado, 2915
Bairro: Cremação
Data: 24/05/2022



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04





Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

Conclusão:

Após a vistoria realizada pelo Corpo Técnico da Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA/PMB, no imóvel localizado na Av. Conselheiro Furtado, Nº 2915, bairro da Cremação, constatou-se:

• **PAVIMENTO TÉRREO:**

Composto por garagem para 03 carros, 03 espaços destinados à sala, banheiro social, copa cozinha, amplo salão de cozinha, e dependência completa.

Na área externa: Espaço de lavanderia, churrasqueira coberta e extenso quintal com área descoberta;

• **PAVIMENTO SUPERIOR:**

Composto com um hall de acesso ao banheiro social e 04 (quatro) dormitórios sendo 02 (duas) suítes;

- O Imóvel apresenta suas instalações hidrossanitárias em funcionamento;
- As instalações elétricas estão funcionando adequadamente;
- O imóvel está com suas paredes internas e externas pintadas em bom estado de conservação;
- Esquadrias em bom estado de conservação;
- Banheiros em bom estado de conservação;
- Piso em revestimento cerâmico em boa parte da edificação em bom estado de conservação;
- Forro em madeira em bom estado de conservação.

A edificação encontra-se de maneira geral em bom estado de conservação. O imóvel atende as necessidades das futuras instalações da SEDE DOS DISTRITOS ADMINISTRATIVOS DO CONTROLE DE ENDEMIAS, como verificado *in loco* pelo corpo técnico deste Núcleo de Engenharia e Arquitetura da Sesma.

Segundo avaliação mercadológica realizada, o valor definido foi de **R\$ 8.843,58 (oito mil oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e oito centavos)** incluindo impostos, valor este praticado em mercado na região onde se localiza. O proprietário do imóvel propôs o valor de **R\$7.000,00 (sete mil reais)** como aluguel mensal com reajuste anual na forma da lei (IGPM).

Atenciosamente,


Charles Jones Gomes da Cunha Junior
Coordenador NEA/SESMA

Avenida Governador José Malcher nº 2821 – São Brás, CEP 66090-100
E-mail: nea@sesma.pmb.pa.gov.br
Tel: (91) 3184-6117





PARECER TÉCNICO MERCADOLÓGICO - PTAM

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA
GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

MARIA ELISABETE SOUSA
CORRETORA CRECI: 8563 / CNAI: 21145

BELÉM-PA
2022

Nº do Parecer:	007/2022-NEA/SESMA	Data do Parecer:	31/05/2022	Data da Vistoria:	24/05/2022
----------------	--------------------	------------------	------------	-------------------	------------

1. SOLICIAÇÃO: DEAS/SESMA

Finalidade:	JUSTO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL	GDOC	25694	DATA GDOC	19/08/2021
Proponente:	MEMORANDO N° 5452021-DCE/DEVS/SESMA/PMB			CNPJ	07.917.818/0001-12

2. IDENTIFICAÇÃO

Endereço do Imóvel:	AVENIDA CONSELHEIRO FURTADO, ENTRE AS TRAVESSAS 14 DE ABRIL E 3 DE MAIO.				Nº	2915
Complemento:	ENTREAS TRAVESSAS 14 DE ABRIL E 3 DE MAIO		BAIRRO:	SÃO BRÁS		
Cidade:	BELÉM	UF:	PARÁ	CEP:	66063-060	
Cartório:	2º REGISTRO DE IMÓVEIS		Matrícula nº:	197 folha 197 L2EK	Data Emissão:	11/04/1988

3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Uso predominante:	COMERCIAL	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):	353,39	Nº frentes:	1	Testada (m):	5,37
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:	DOIS PAVIMENTOS
Posição na edificação:	FRENTE	Ocupação:	DESOCUPADO	Idade aparente:	20
Nº quartos (não contar suíte):	2	Nº de suítes:	2	Nº dormitórios:	4
Nº banheiros sociais:	1	Nº lavabos:	1		
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Saneamento	REDE DE ESGOTO		
Estado conservação do imóvel:	REGULAR	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 emergên	☐ 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 II	GRAU II

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

Handwritten signature

Matricula

Folha

Livro N.º

197

197

2-EK

CERTIDÃO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SEGUNDO OFÍCIO — BELÉM-PARÁ
REGISTRO GERALDr. Walter Costa
Oficial Titular

At.

DATA:-11.04.1.988.- IMÓVEL:- TERRENO EDIFICADO sob o nº2.915, antigo 1.361, com frente para a Avenida Conselheiro Furtado, no perímetro compreendido entre as Travessas 14 de Abril e 3 de Maio, nesta cidade, medindo dito terreno 5,80ms. de frente por 66,00ms. de fundos, confinando de ambos os lados com quem de direito;-PROPRIETÁRIO:- FRANCISCO DE PAULA MARÇAL;- registro anterior:- Livro 3-H, sob o nº9.123, deste Ofício.- Dou fé.Belém(PA), 11 de Abril de 1.988.-===== P.nº68.040.-

Walter Costa
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO Oficial.-
Dr. WALTER COSTA

R.01.M.197.fls.197.Data:-11.04.1.988.- TRANSMITENTE:- Herança de FRANCISCO DE PAULA MARÇAL, devidamente autorizada por Alvará Judicial do Dr. Werther Benedito Coelho, Juiz de Direito da 13ª Vara Cível e Comércio desta Capital, expediente do Cartório Sampaio, datado de 10.03.1.988;- ADQUIRENTE:- FREDERIC RODOLPHE DANIEL HEIMANN, francês, solteiro, agrimensor, CIC-MF nº298.254.312-53, residente e domiciliado nesta cidade;- adquirido pela quantia de Cz\$3.500.000,00;- TÍTULO:- Escritura pública de compra e venda, datada de 11.04.1.988, lavrada às fls. 169 livro 138 do 6º Ofício de Notas Públicas desta Capital (Cartório Kós Miranda).- Com as condições da Clausula de Usufruto Vitalício, instituída pelo adquirente em favor de FRANZ XAVER LICKLEDERER o qual prevalecerá por toda a vida dele usufrutuário e só se extinguirá com a sua morte.-Dou fé.Belém(PA), 11 de Abril de 1.988.-===== P.nº68.040.-

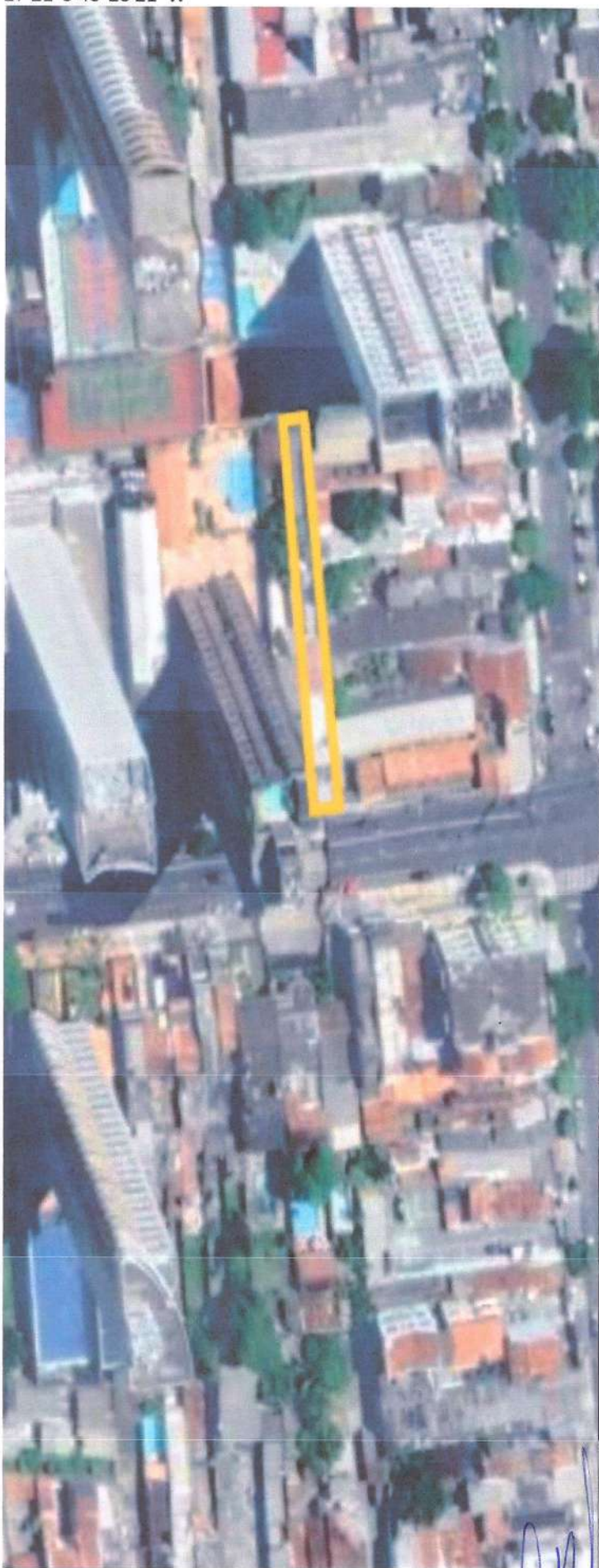
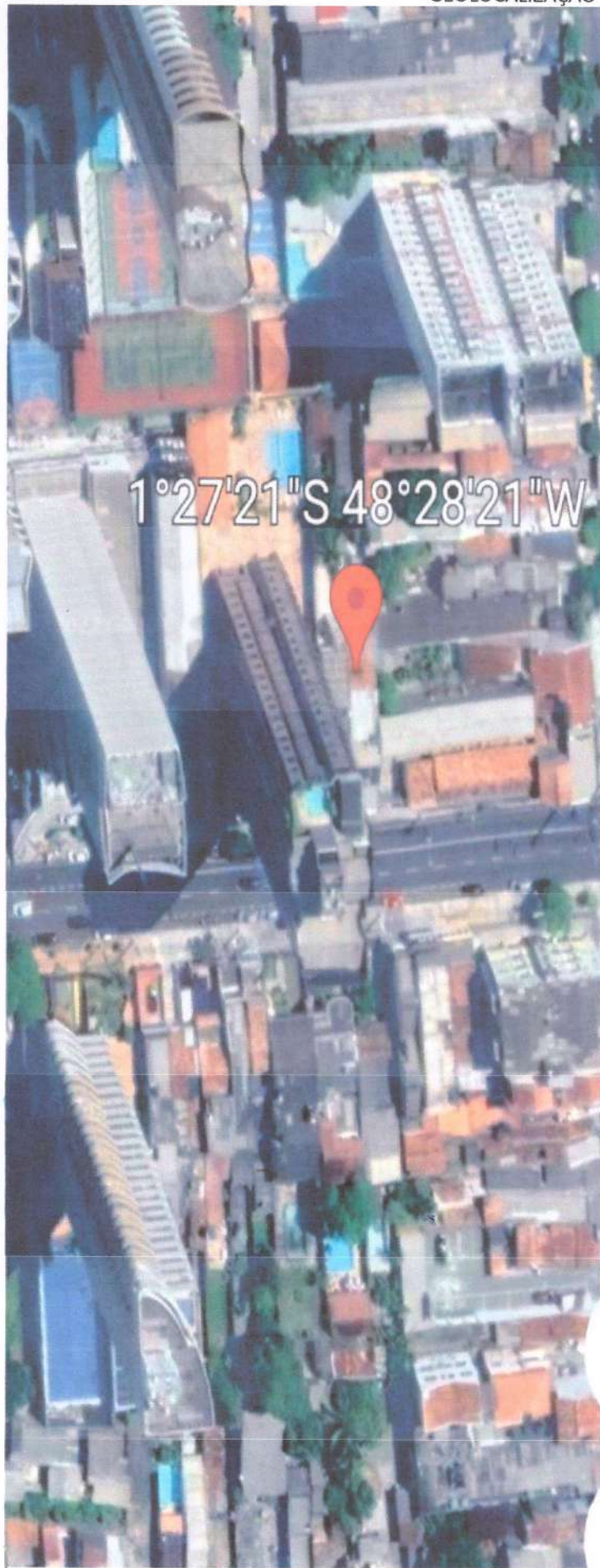
Walter Costa
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO Oficial.-
Dr. WALTER COSTA

R.02.M.197.fls.197.-Data:-06.03.1992.-Por escritura pública de renúncia de Usufruto Vitalício, datada de 22 de janeiro de 1992, lavrada as fls. 87 do livro 199 das Notas do 6º Ofício (Cartório Kós Miranda) desta cidade, foi expresso por Franz Xaver Lickleder, já qualificado, a extinção do Usufruto acima mencionado, e consolidar em a sua propriedade exercida por FREDERIC RODOLPHE DANIEL HERMANN renunciando integralmente, as vantagens oriundas desse ônus real, a fim do que o referido nú-proprietário investido da plenitude de seus direitos, possa sem mais a restrição imposta pelo Usufruto ora extinto, cancelar totalmente a inscrição desse ônus, ficando o imóvel livre, tudo nos termos da mencionada escritura pública.-Dou fé.-Belém, 06 de março de 1992.-===== P.-84.603.-

Frederic Rodolphe Daniel Heimann
Escritura Juramentada Oficial.

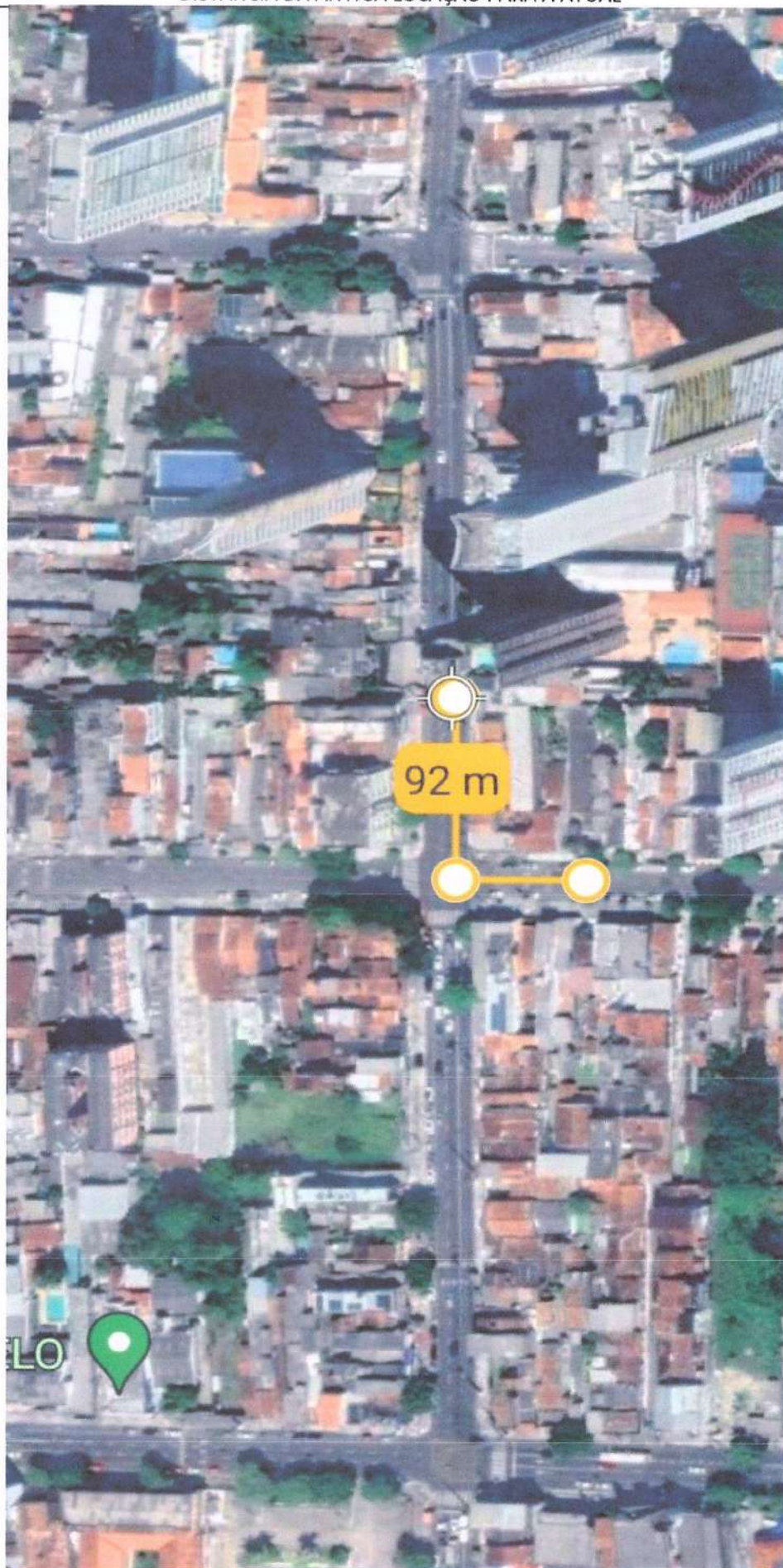
R.03.M.197.fls.197.-Data:-06.03.1992.-TRANSMITENTE:- Frederic Rodolphe Daniel Heimann, já acima qualificado; representado por seu procurador Juvenio Ferreira Cunha, brasileiro, casado, comerciante, CIC nº008.448.492 residente nesta cidade; ADQUIRENTE :- RAIMUNDO DE SOUZA LIMA brasileiro, casado com MARIA RUTH GOMES DE LIMA economista, portador do CIC nº008.460.312-72 residentes e domiciliados nesta cidade; adquirido pela quantia de CR\$-28.000.000,00 (Vinte e Oito Milhões de Cruzeiros).-TÍTULO Público de compra e venda, datado de 20 de fevereiro de 1992, lavrado as

GEOLOCALIZAÇÃO 1°27'21"S 48°28'21"W



[Handwritten signature]

DISTÂNCIA DA ANTIGA LOCAÇÃO PARA A ATUAL



Handwritten signature

AMOSTRA - 01

Endereço:	RUA BARÃO DE MAMORE			Nº	35
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIOS OLX IMÓVEIS - ABLAZUL IMÓBILIARIA			Contato:	91-8942-9540
Área do Imóvel:	215	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 530.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 02

Endereço:	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA			Nº	19
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SANTOS IMÓVEIS			Contato:	91-983103765
Área do Imóvel:	200	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 490.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 03

Endereço:	RUA FLORIANO PEIXOTO			Nº	191
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - OLIVEIRA IMÓVEIS			Contato:	91-98146-1432
Área do Imóvel:	230	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 500.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

Handwritten signature

AMOSTRA - 04

Endereço:	AV. GOVERNADOR JOSÉ MALCHER			Nº	50
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - FÁTIMA ABINADER			Contato:	91-98509-1526
Área do Imóvel:	250	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 1.000.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 05

Endereço:	RUA RÔMULO MAIORANA			Nº	70
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - DOUGLAS CARDOSO IMÓVEIS			Contato:	91-98167-6638
Área do Imóvel:	350	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 900.000,00



Foto Externa do Imóvel

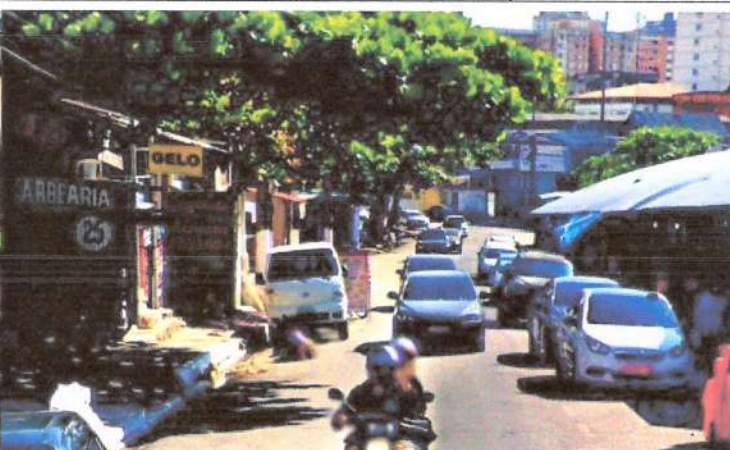


Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 06

Endereço:	RUA DEODORO DE MENDONÇA			Nº	79
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ALMEIDA IMÓVEIS			Contato:	91-98946-5990
Área do Imóvel:	224	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$ 380.000,00



Foto Externa do Imóvel



Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 07

Endereço:	RUA DOTOR AMERICO SANTA ROSA				Nº	15
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - CORRETOR CARLOS			Contato:	91-8272-8783	
Área do Imóvel:	304	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$	750.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 08

Endereço:	AV.GENTIL BITENCOURT				Nº	2527
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - SIMONE IMÓVEIS CRECI:4531			Contato:	91-98112-9420	
Área do Imóvel:	180	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$	990.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

AMOSTRA - 09

Endereço:	TV.TRÊS DE MAIO				Nº	850
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA	
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS - ARBO IMÓVEIS			Contato:	011-4003-3793	
Área do Imóvel:	680	Status:	ATIVO	Valor do Imóvel:	R\$	2.200.000,00



Foto Externa do Imóvel

Foto da Rua do Imóvel

[Handwritten signature]

Endereço:	AV. JOSÉ BONIFÁCIL			Nº	538
Cidade:	BELÉM	Bairro:	SÃO BRÁS	Estado:	PA
Proprietário:	ANÚNCIO OLX IMÓVEIS-SALOMÃO MENDES			Contato:	91-98146-8844
Área do Imóvel:	160	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	RUA BARÃO DE MAMORE	ATIVO	215	R\$ 530.000,00	R\$ 2.465,12	R\$ -
R,2	ALAMEDA MOREIRA DA COSTA	ATIVO	200	R\$ 490.000,00	R\$ 2.450,00	R\$ -
R,3	RUA FLORIANO PEIXOTO	ATIVO	230	R\$ 500.000,00	R\$ 2.173,91	R\$ -
R,4	AV.GOVERNADOR JOSÉ MALCHER	ATIVO	250	R\$ 1.000.000,00	R\$ 4.000,00	R\$ -
R,5	RUA RÔMULO MAIORANA	ATIVO	350	R\$ 900.000,00	R\$ 2.571,43	R\$ -
R,6	RUA DEODORO DE MENDONÇA	ATIVO	224	R\$ 380.000,00	R\$ 1.696,43	R\$ -
R,7	RUA DOUTOR AMÉRICO SANTA ROSA	ATIVO	304	R\$ 750.000,00	R\$ 2.467,11	R\$ -
R,8	AV.GENTIL BITENCOURT	ATIVO	180	R\$ 990.000,00	R\$ 5.500,00	R\$ -
R,9	TV.TRÊS DE MAIO	ATIVO	680	R\$ 2.200.000,00	R\$ 3.235,29	R\$ 3.235,29
R,10	AV.JOSÉ BONIFÁCIL	ATIVO	160	R\$ 650.000,00	R\$ 4.062,50	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.

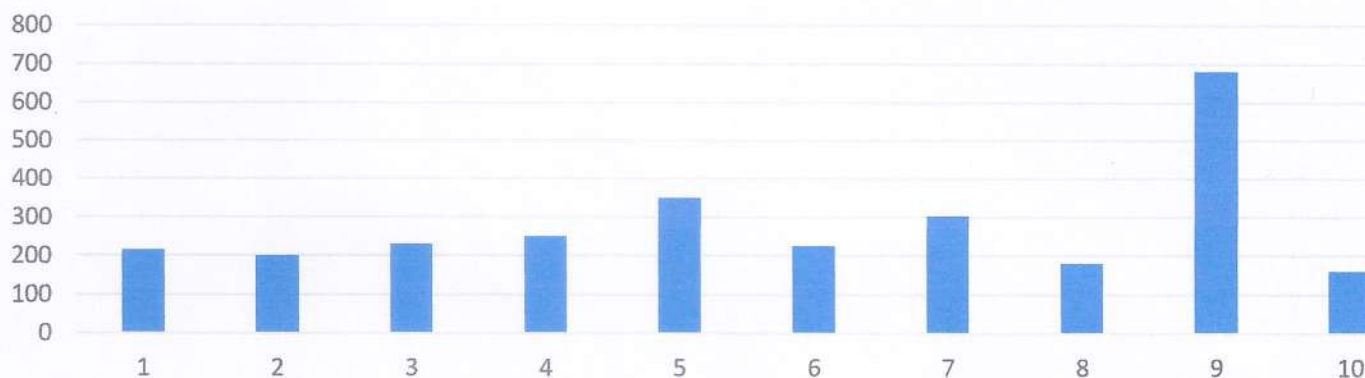
Limite Superior de Amostras

R\$ 3.368,40

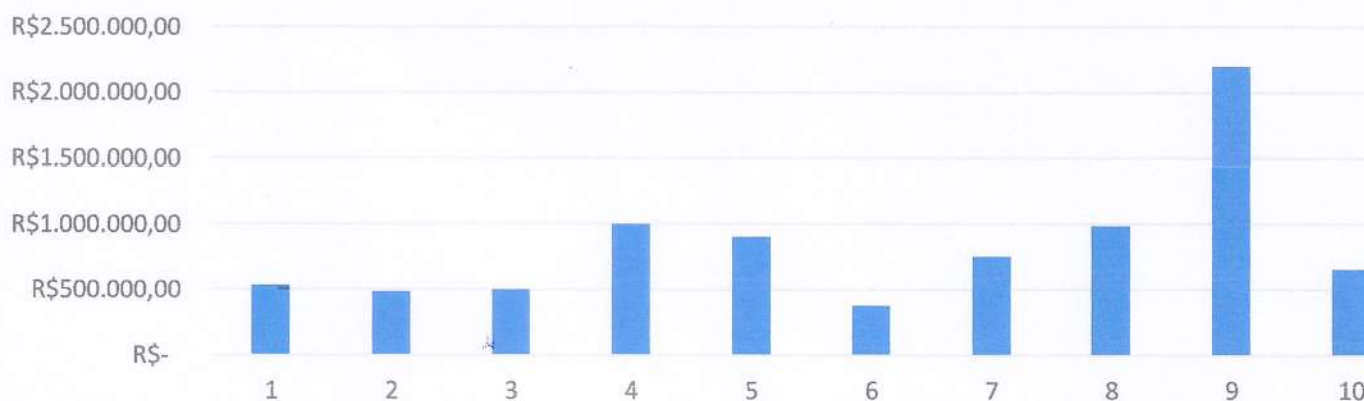
Limite Inferior de Amostras

R\$ 2.755,96

ÁREA DOS IMÓVEIS



VALOR DOS IMÓVEIS



DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITIMÉTICA

MA = SOMA DO VALOR m² DAS AMOSTRAS

10

(=) R\$ 30.621,79

10

R\$ 3.062,18

[Handwritten signature]

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

VALOR DO IMÓVEL (=) 353,39 m² X R\$ 3.062,18 (=) R\$ 1.082.143,29

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\$ 3.062,18

10% R\$ 3.368,40 Limite Superior (R\$/m²)

10% R\$ 2.755,96 Limite Inferior (R\$/m²)

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

R\$ 3.235,29 (=R\$/m²) R\$ 3.235,29

1

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\$ 1.061.230,17
VALOR DE REFERÊNCIA DO LIMITE INFERIOR DE TOLERÂNCIA R\$ 1.019.613,30

DEMAIS BENFEITORIAS:

PISCINA
SISTEMA DE SEGURANÇA
SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO
ARQUITETURA
OUTROS:

VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIADO:

R\$ 1.040.421,74

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\$ 1.040.421,74 (Hum milhão, quarenta mil, quatrocentos e vinte e um reais e setenta e quatro centavos). Ou em um plano geral R\$2.944,12 (Dois mil, novecentos e quarenta e quatro reais e doze Centavos). O metro quadrado. E para locação determinamos o valor de 0,85%. Índice esse referente a taxa de juros media dos últimos 12 meses. Aluguel mensal, A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e a taxas de juros e índices de preços de contratos de locação, sendo então a sugestão de R\$8.843,58 (Oito mil, oitocentos e quarenta e três reais e cinquenta e oito centavos). FONTE: BB Previdência 2021.

PEDRO PAULO BRASIL DE OLIVEIRA

GESTOR IMOBILIÁRIO NEA/SESMA

Núcleo de Engenharia e Arquitetura
SESMA



PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo(a). Sr. Chefe da Divisão de Controle de Endemias

Venho por meio desta, comunicar a vossa senhoria que o imóvel localizado na Av Conselheiro Furtado, nº 2915, ente as Travessas 14 de Abril e Três de Maio, está disponível para locação.

O referido imóvel dispõe de:

- * PAVIMENTO TÉRREO: Composto por garagem para 04 carros, 03 espaços destinados à sala, banheiro social, copa cozinha, amplo salão de cozinha, e dependência completa.
- * Na área externa: Espaço de lavanderia, churrasqueira coberta e extenso quintal com área descoberta.
- * PAVIMENTO SUPERIOR: Composto com um hall de acesso ao banheiro social e aos 04 dormitórios sendo 02 suítes.
- * VALOR DO ALUGUEL BRUTO: R\$7.000,00 (sete mil reais) ao mês, reajuste anual na forma da lei (IGPM), e Taxa do IPTU a partir de 2023 por conta do Locatário.
- * Dados da Imobiliária responsável: LRTM INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ 13.595.797/0001-69, com endereço comercial na Av Governo José Malcher, 168, Sala 110, bairro Nazaré. Representante Leticia da Rocha Regis Marum Jorge, telefone / WhatsApp (91) 97123-3196, e-mail: contato@leticiaregis.com.br.
- * Dados dos Proprietários: Raimundo de Souza Lima, telefone para contato (91) 98134-8031 e Susana Gomes de Lima Andrade, telefone para contato (91) 99282-2606, e-mail: susanaglima@hotmail.com.

FOTOS DO IMÓVEL



