

PARECER TÉCNICO DE JUSTIFICATIVA E VANTAJOSIDADE ECONÔMICA

Processo de Referência: GDOC nº 3288/2026

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde de Belém (SESMA)

Assunto: Justificativa técnica para a adoção do valor locatício de R\$ 5.295,05, tendo em vista a assunção integral, por parte do proprietário, de todas as obras de recuperação estrutural e adaptação de layout para o funcionamento da ESF Carananduba.

1. OBJETO E PREMISSA DE ANÁLISE

Este parecer destina-se a fundamentar a contratação direta por Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021) do imóvel localizado no Ramal do Dmer, nº 836, Mosqueiro.

A partir desse cenário, demonstra-se que a adoção da avaliação da CODEM no valor de R\$ 5.295,05 (referente ao imóvel na condição "saneada/regular") é a opção que apresenta a maior vantagem técnica, jurídica e econômica para a Administração Pública.

2. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CODEM (ESTADO "REGULAR" DO IMÓVEL)

A CODEM emitiu dois cenários de avaliação para o imóvel:

Cenário A (R\$ 3.665,87): Imóvel avaliado em seu estado físico original "Ruim" (com graves patologias de fundação, trincas e infiltrações), aplicando forte depreciação física pelo método Ross-Heidecke.

Cenário B (R\$ 5.295,05): Imóvel avaliado sob a premissa de que as patologias estruturais e de salubridade foram devidamente saneadas, elevando seu estado de conservação para "Regular" (estado físico 2,00 na tabela Ross-Heidecke).

Como o proprietário assumiu o compromisso de realizar todas as intervenções estruturais prévias à entrega do imóvel (conforme exigido na Seção 5.1 do Relatório de Vistoria da SESMA), o bem será efetivamente entregue à Administração em estado Regular. Portanto, o valor justo de mercado para o aluguel do imóvel recuperado é, tecnicamente, R\$ 5.295,05.

3. DEMONSTRAÇÃO DETALHADA DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA (DILUIÇÃO DE CUSTOS)

A grande inovação deste cenário reside na transferência do ônus das obras de adaptação de layout (especificações da ESF) para o proprietário.

3.1. Economia Direta de Desembolso (CAPEX)

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar e o Orçamento Sintético elaborado pela equipe de engenharia da SESMA (com base nas tabelas oficiais SINAPI e SEDOP), as obras para adaptar a residência ao padrão de funcionamento de uma Unidade de Saúde da Família estavam orçadas em R\$ 170.650,83.

As intervenções compreendem:

Execução de divisórias navais e fechamentos em alvenaria com reboco impermeabilizante;

Instalação de portas de MDF de abrir e portas para divisória naval c/ ferragens;

Implantação de novos pontos hidrossanitários (água, esgoto, lavatórios de louça, dreno para split e pias em aço inox);

Forro em PVC e revisão/adequação elétrica de carga (pontos lógicos e elétricos estabilizados);

Grades de segurança em portas/janelas e isolamento da piscina com guarda-corpo metálico.

Ao assumir a execução e o custeio dessas adequações, o proprietário desonera os cofres públicos do desembolso imediato de R\$ 170.650,83.

3.2. Análise de Amortização Financeira

A diferença mensal entre o aluguel do imóvel em estado "ruim" (R\$ 3.665,87) e o aluguel do imóvel recuperado (R\$ 5.295,05) é de R\$ 1.629,18.

Se dividirmos o valor investido pelo proprietário nas obras de layout pelo acréscimo mensal do aluguel, obtemos:

$$\frac{\text{R\$ 170.650,83 (investimento em adaptação)}}{\text{R\$ 1.629,18 (diferença mensal)}} \approx 104,7 \text{ meses}$$

Isso significa que seriam necessários mais de 8 anos (105 meses) de contrato de locação para que o proprietário recuperasse apenas o valor investido nas adaptações internas de layout (sem contar o custo das próprias reformas estruturais de fundação, telhado e umidade).

Para a SESMA, isso se traduz em um ganho financeiro extraordinário: paga-se o valor de mercado justo por um imóvel padrão residencial regular (R\$ 5.295,05), mas recebe-se uma estrutura totalmente convertida em estabelecimento de saúde pública (ESF) sem qualquer necessidade de aporte de recursos municipais para a execução da obra.

4. ASPECTOS OPERACIONAIS E REDUÇÃO DE RISCOS ADMINISTRATIVOS

Além da vantagem financeira direta, a transferência das obras para o proprietário gera relevantes benefícios administrativos:

Eliminação de Riscos de Licitação de Obras: A SESMA não precisará instaurar procedimento licitatório específico para a contratação da reforma (evitando riscos de licitações desertas, fracassadas ou eventuais aditivos de prazo e valor);

Rapidez na Implantação: O proprietário possui maior agilidade na contratação de mão de obra e aquisição de materiais do que a Administração Pública, garantindo que a ESF Carananduba seja entregue à comunidade em um prazo significativamente menor;

Inexistência de Alternativas: Conforme atestado pela SEGEF por meio da Declaração nº 31/2026, não existem imóveis públicos disponíveis na localidade de Carananduba com as dimensões e prazo necessários, restando apenas a via da locação privada.

5. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

Diante de todo o exposto, este parecer conclui que:

A adoção do **valor de R\$ 5.295,05 mensais é plenamente justificada**, pois representa a avaliação justa da **CODEM** para o imóvel após o saneamento de suas patologias estruturais e estéticas;

A assunção, pelo locador, das obras de layout de R\$ 170.650,83 (que originalmente seriam da SESMA) caracteriza uma operação de extrema vantajosidade econômica para o erário municipal;

Recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação sob o rito de Inexigibilidade de Licitação (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), devendo constar em cláusula contratual a obrigação do proprietário de entregar o imóvel com todas as obras estruturais e adaptações de layout concluídas, sob pena de rescisão ou não recebimento da chave.

Belém (PA), 15 de julho de 2026.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Nº 31/2026

A Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão (Segep), em atendimento à solicitação da Secretaria Municipal de Saúde - SESMA, através do OFICIO nº 421/2026 – GABS/SESMA, na qual solicita disponibilidade atual ou iminente de imóveis disponíveis para funcionamento da referida Secretaria.

Declara, para os devidos fins, com base nas informações constantes dos registros de imóveis públicos desta Municipalidade, conforme levantamento realizado até a presente data, que:

Após a análise da equipe técnica, verificou-se que o Município não possui imóveis vagos e disponíveis para funcionamento da Estratégia Saúde da Família (ESF) Carananduba, com a estrutura e prazo solicitados, em sua base de dados que possam ser utilizados na referida demanda.

Atenciosamente,

**ELISANGELA
MARA DA
SILVA**

**JORGE:613853
36234**

Assinado de forma
digital por
ELISANGELA MARA
DA SILVA
JORGE:61385336234
Dados: 2026.06.17
10:18:09 -03'00'

Elisângela Jorge
Secretária Adjunta Municipal de Coordenação
Geral de Planejamento e Gestão – SEGEP
Belém/PA, 03 de junho de 2026.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Ramal do Dmer, 836 – Carananduba (Fonte: Google Earth 2026)

1. Solicitante Interessado

SESMA – SECRETARIA DE SAUDE MUNICIPAL
GDOC 3288-2026 / memorando 026

2. Documentação de Propriedade

Contrato de Compra e Venda.

3. Finalidade

Locação de imóvel para ESF Carananduba - SESMA.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel.

5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel residencial (2 pavimentos).
- Endereço do imóvel: Rua Ramal do Dmer, nº 836.
- Perímetro: Entre Alameda Brasil e Av. 16 de Novembro.
- Cidade: Belém, bairro: Carananduba, Distrito de Mosqueiro, UF: PA.
- Inscrição imobiliária: não identificada.
- Metragens do terreno (conforme levantamento):
Testada(m): 16,90
Lateral Direita(m): 38,70
Lateral Esquerda(m): 35,74
Fundos(m): 16,90
- Área do terreno(m²): 700,00m²
- Área equivalente construída(m²): 193,50m² (referente ao pav. térreo)

6. Identificação e Caracterização

1) Caracterização Física

Trata-se de um bairro na Ilha de Mosqueiro, com ocupação predominantemente residencial, padrão construtivo baixo e comércio local. O imóvel está inserido na Zona do Ambiente Urbano 2 (ZAU 2), caracterizada pela predominância de ocupação habitacional, infraestrutura parcialmente consolidada e pela presença de núcleos habitacionais de uso sazonal, ocupados principalmente nos finais de semana e durante os períodos de férias.

2) Serviços / Infraestrutura

Infraestrutura consta de rede elétrica, abastecimento de água, sistema viário, telefonia e dados, bem como, drenagem de águas pluviais; sem sistema de

esgotamento sanitário, mas com coleta normal de resíduos sólidos. Presença de comércio, escolas, farmácias e outros.

3) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel de uso residencial, atualmente desocupado. O mesmo se encontra no nível do logradouro público, com área total e pavimentos descritas no item V anterior.

7. Metodologias Empregadas na Avaliação

Conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 (partes 1 e 2), considerou-se o Método Evolutivo, que constitui pelo somatório de valores (terreno e benfeitorias). Considerou-se fator de comercialização de acordo com a localização, funcionalidade e disponibilidade do imóvel.

- **Terreno:** Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com tratamento por Fatores. Atingindo o Grau II de Fundamentação e II de Precisão. Planilha de cálculo anexa.
Valor do Terreno: **R\$ 13.641,60**
- **Benfeitorias:** Para a edificação foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, com base no Custo Unitário Básico - CUB (do Sinduscon/PA, planilha de maio de 2026), com devida depreciação. Atingindo o grau II de Fundamentação.

Área Construída:

Utilizado: Padrão Residencial Normal (R-1): 2.681,80 (R\$/m²)

*Área total construída (equivalente estimada): 193,50m²

Valor da Benfeitoria (nova): 518.928,30

Valor da Benfeitoria (depreciada): 305.129,84

Cálculo do Valor do Imóvel (VI):

Valor Total do Imóvel = (VT + VB) x Fator de Comercialização (1,15)

VTI = (R\$ 13.641,60 + R\$ 305.129,84) x 1,15

Valor Total do Imóvel = **R\$ 366.587,16**

Valor do aluguel (1,0%): R\$ 3.665,87

Valor do imóvel: R\$ 3.665,87

(Três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e sete centavos).

Com base na ABNT NBR 14.653-2, enquadra-se o presente laudo em:
Grau de Fundamentação II.

8. Considerações finais

Ratifica-se que a presente avaliação considera as condições do imóvel detectadas pela SESMA em 20/01/202 - Avaliação Prévia do Imóvel, ou seja, com pendência de reparos relevantes (correções de caráter estrutural e de salubridade). Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 (quatro) folhas e 2 (dois) anexos.

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS ANTONIO COSTA DE FARIAS**
Data: 26/06/2026 12:39:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Carlos Antônio C. Farias
Gestor UABI
CREA: 10.934D - PA

Documento assinado digitalmente
 **NIKOLLE MARIANA BINS GONCALVES**
Data: 26/06/2026 12:34:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nikolle Bins Gonçalves
Arquiteta e Urbanista
CAU: A185698-7

Belém, 25 de junho de 2026



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE DAVID BENTES TEIXEIRA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Rua Ramal do Dmer, nº 836 - Carananduba

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Calculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SESMA

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2026-3288

02 - HISTORICO

Vistoria realizada em:

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Método Evolutivo

Terreno: Metodo comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14.653-2/2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de maio de 2026.

Depreciação: Método Ross Heideck, Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

FRENTE: Rama do Dmer

PERÍMETRO: Entre Alameda Brasil e Avenida 16 de Novembro

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Passagem Santa Rita

LIMITES:

Lateral Direita: nº

Lateral Esquerda: nº

MEDIDAS:

Frente:	16,90	m
Lateral Direita:	38,70	m
Lateral Esquerda:	35,74	m
Travessão dos Fundos:	16,90	m
Área:	700,00	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BASICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 34,12$$

VALOR BASICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 34,80$$

CALCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$- 24.360,00$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MULTIPLAS	1,00	Fesq
--	-------------	------

A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA	1,00
B) TERRENO COM DUAS TESTADAS	1,20
C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS	1,30

FATOR DE DEPRECIAÇÃO QUANTO AO LOGRADOURO	1,00	Flog
--	-------------	------

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00
ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,80
TERRENO ENCRAVADO	0,60

Importa a presente avaliação na quantia de **R\$ 24.360,00**

Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011 **grau II**

Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011 **Grau II**



AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

Descrição benfeitoria B1

- BENFEITORIA B1: Residencial
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 2
- FUNDAÇÕES: Não identificadas
- ESTRUTURA: Pilares, vigas e laje
- PAREDES: Alvenaria
- REVESTIMENTOS: Tinta Pva
- FORROS: Pvc, laje e parte sem forro
- ESTRUTURA TELHADO: Não identificada
- COBERTURA: Telha
- ESQUADRIAS: Portas de madeira, janelas de vidro e portão de ferro
- APARELHOS SANITÁRIOS: Básico
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Embutidas
- PISOS: Cerâmica

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB mês de maio 2026 (NBR 12.721): R1-N Padrão

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)

Area equivalente Construída :==>>	193,50 m2 (Area equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 2.681,80 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 518.928,30
Idade da Edificação = Ie:==>>	16 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	60 anos

Condições Físicas:

Estado==>>	3,50	Entre Reparos Simples e Importantes
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	26,7%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,4410	
Fator de Depreciação==>>Foc=R+K(1-R)==>>	56,0%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) ==>>	R\$ 290.599,85	

Taxa BDI: 5%

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerada taxa BDI.

B1:	R\$ 305.129,84
Valor TOTAL das benfeitorias:	R\$ 305.129,84

Grau de fundação (Tabela 6 ABNT 14653-2): Grau II

Importa a avaliação em:

VT: Valor do Terreno Proporcional*:	R\$ 13.641,60
VC: Valor da área construída:	R\$ 305.129,84
Fc: Fator de comercialização:	1,15
VTOT = (VT+VE+VC)*(Fc) = Valor total:	R\$ 366.587,16

Valor de aluguel (1,0%): R\$ 3.665,87

Grau de Fundamentação da Avaliação: Grau II

Belém, 25 de junho de 2026

		BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO	
GÊNERO: RESIDENCIAL		EDIFÍCIO:	
Nº PROCESSO: 2026-3288		ENDEREÇO: RUA RAMAL DO DMER	
BAIRRO: CARANANDUBA		COD. LOG.:	
		COD. QUADRA:	
FATOR COMPONENTE BÁSICO		FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR	
QUANTO AO ACESSO		QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.	
SEM ACESSO (MEIO DO MATO)		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
SÓ PARA PEDESTRES		GUIAS E SARJETAS	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE		PAVIMENTAÇÃO	
NORMAL P/ VEÍCULOS		COLETA DE LIXO	
		PASSEIOS	
		REDE DE TELEFONIA	
		ESGOTOS SANITÁRIOS	
		ARBORIZAÇÃO	
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO		TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO	
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m		ACIDENTADO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m		PLANO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 600 E 300 m		ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 200 E 300 m		PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 100 E 200 m		ACIDENTADO E ALTO	
DISTANTE ENTRE 100m E DIRETO A PORTA		PLANO E ALTO	
DIRETO A PORTA			
QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS		QTO. A LARGURA DA RUA	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO		ATE 6,00 m	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO		ENTRE 6,00 e 9,00 m	
LUZ DOMICILIAR		ENTRE 9,00 e 12,00 m	
DRENAGEM PLUVIAL		ENTRE 12,00 e 18,00 m	
		ENTRE 18,00 e 22,00 m	
		ACIMA DE 22,00 m	
FOTO DO LOGRADOURO		QTO. A PAVIMENTAÇÃO	
		SEM PAVIMENTAÇÃO	
		PIÇARRA	
		ASFALTO SOBRE PIÇARRA	
		POLIEDROS ARTICULADOS	
		PARALELEPÍEDOS	
		ASFALTO/PARALELEPÍEDOS	
		CONCRETO	
		ASFALTO S/ CONCRETO	
		QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RAIOS DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	
		SEM EQUIPAMENTOS	
		LAZER:	
		SEGURANÇA	
		EDUCAÇÃO	
		ATENDIMENTO A SAÚDE	
		ABASTECIMENTO ALIMENTAR	
MEDIDAS:		QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO	
Frente: 16,90		SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL	
Lateral Direita: 38,70		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	
Lateral Esquerda: 35,74		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL	
Travessão dos Fundos: 16,90		EXCLUSIVIDADE COMERCIAL	
Área: 700m²		EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL	
TÉCNICO:		QTO. AO PADRÃO	
AUXILIAR:		POPULAR	
DATA: 25/06/2026		MÉDIO	
		ALTO	

AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

1. Tipo de Bem (Imóvel):

Tipo: Comercial ☐ Residencial ☒

Quantidade de Pavimentos: 2 (Aluguel apenas do Térreo)

2. Localização:

Ramal do Dmer, nº 836 – Carananduba (Mosqueiro), Belém – PA, 66923-050

3. Dimensões:

Área total do terreno: 700m².

Área construída: 350m².

4. Estado de Conservação:

Patologias Estruturais (Críticas): Há indícios de movimentação do solo e sobrecarga que afetam elementos portantes e muros.

- Recalque e Fissuramento: Observação de uma Rachadura Estrutural (diagonal/vertical) ampla no muro de divisa, sugerindo recalque diferencial de fundação.
- Corrosão: Trincas horizontais e deslocamento de concreto em vigas e beirais externos, expondo o interior e indicando corrosão da armadura (ferragens).
- Trincas em Elementos: Fissuras verticais evidentes na base de pilares externos.

Patologias de Umidade (Generalizadas): Este é o problema mais disseminado na edificação.

- Umidade Ascendente: Presente em praticamente todas as paredes e pilares (internos e externos) na faixa de 30 a 60 cm acima do piso. Causa descascamento, mofo, e eflorescência, indicando falha ou ausência da impermeabilização da viga baldrame.
- Infiltração/Condensação: Manchas de mofo em pontos altos das paredes, vigas e lajes, sugerindo problemas de ventilação ou infiltração pontual pela cobertura/laje.

Patologias de Acabamento e Manutenção:

- Revestimentos: Diversas placas cerâmicas apresentam manchas de umidade e rachaduras. Ausência de revestimento na parte superior do banheiro da suíte.

- Degradação Externa: Presença de limo e vegetação nas juntas do piso/deck, e desgaste generalizado da pintura externa, que permite maior penetração de água nas paredes.
- Ausência de forro em alguns ambientes o que compromete a salubridade e conforto térmico.

5. Necessidades de reparos, manutenções ou adaptações:

O imóvel pretendido para a Sede da ESF Carananduba exige intervenções complexas de reparo (Locador) e de adaptação (Locatário - SESMA).

5.1 Reparos Estruturais e Patologias (Obrigação do Locador).

É imprescindível que o Locador realize as seguintes intervenções, prioritárias para a salubridade e segurança do imóvel:

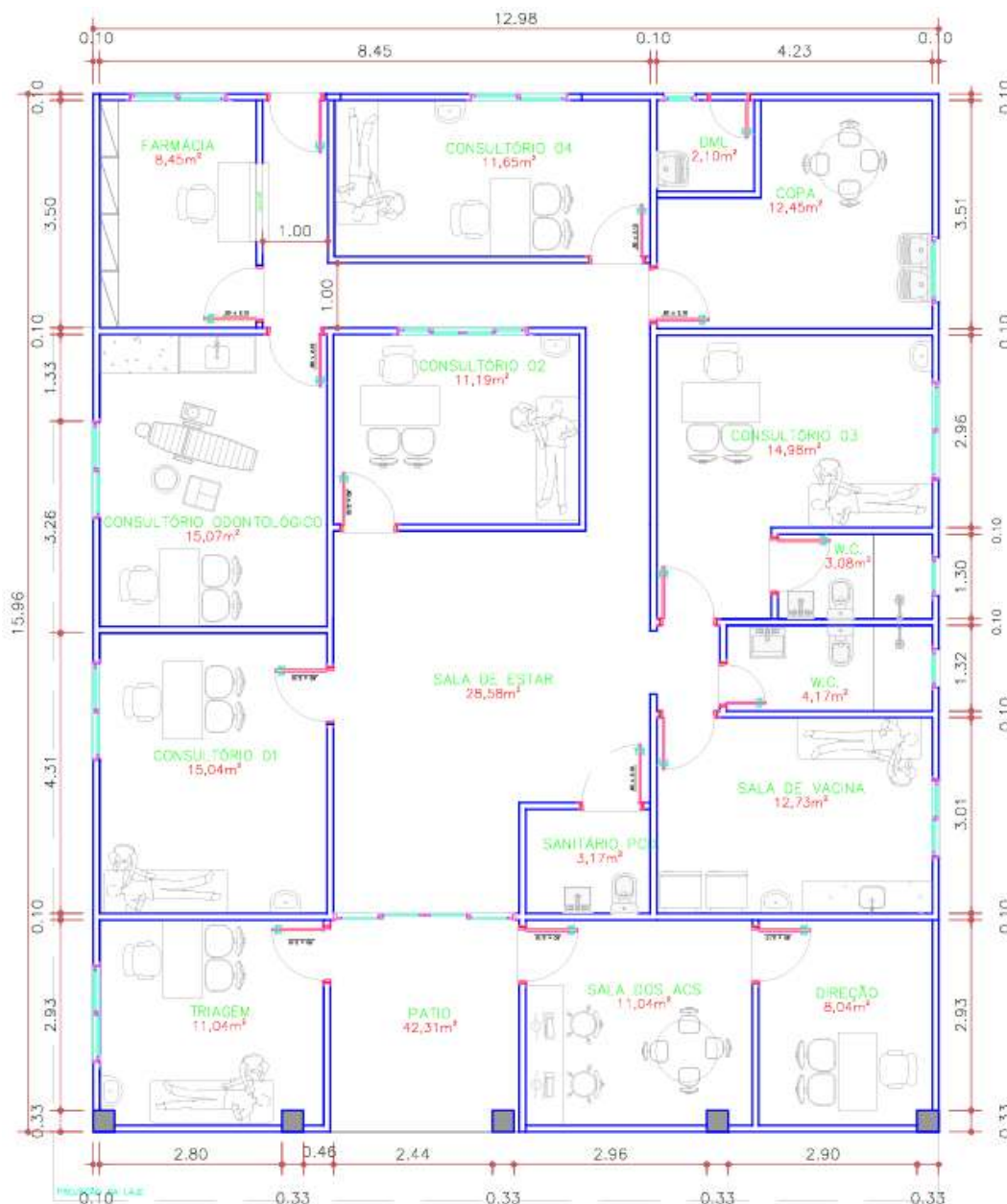
1. Intervenção Estrutural Urgente: Investigação técnica e reparo da rachadura no muro de divisa, das trincas em pilares e do deslocamento de vigas/beirais (tratamento da corrosão de armadura).
2. Tratamento de Umidade Definitivo: Correção da umidade ascendente (capilaridade) nas bases das paredes, exigindo a remoção do reboco afetado e a aplicação de impermeabilizantes de barreira (viga baldrame).
3. Impermeabilização da Cobertura: Revisão e recuperação dos sistemas de telhado e lajes para eliminar todas as fontes de infiltração.
4. Revestimentos: Reparo e substituição das placas cerâmicas com som cavo nos ambientes internos.
5. Acabamento Estético: A repintura completa deve ser executada somente após a conclusão e secagem de todos os tratamentos de patologia.

5.2 Adaptações de Layout e Sistemas (Obrigação do Locatário - SESMA)

A SESMA será responsável pela execução das adequações necessárias para a conversão do imóvel, atualmente com configuração residencial, para o padrão de uso da Estratégia Saúde da Família (ESF), conforme o projeto a seguir. As intervenções previstas incluem:

- Fechamentos externos em alvenaria para delimitação dos novos ambientes;
- Instalação de divisórias internas conforme layout proposto;
- Abertura de nova janela e realocação do aparelho de ar-condicionado no consultório odontológico;
- Construção de abrigo para compressor odontológico;
- Alargamento dos vãos e instalação de novas portas para atendimento às normas de acessibilidade;
- Instalação de forro nos ambientes onde este elemento ainda não existe;
- Instalação de novos aparelhos de ar-condicionado nos setores previstos;
- Implantação de novos pontos de água e esgoto, conforme demanda dos ambientes assistenciais;

- Revisão e adequação da rede elétrica, garantindo capacidade e segurança compatíveis com a nova carga instalada;
- Isolamento da piscina, mediante instalação de grades de proteção;
- Instalação de grades de segurança em portas e janelas externas.



As adaptações acima possuem um custo estimado em R\$ 170.650,83 baseado nos quantitativos aproximados e os valores apresentados nas planilhas de custos do SEOP e do SINAPI. Vale ressaltar que durante a visita, foi informado pelo corretor que o proprietário possui o interesse na locação e está disposto a negociar para a realização de algumas adequações.

6. Conclusão:

O imóvel pretendido, atualmente uma residência, é considerado viável para sediar as atividades administrativas da ESF Carananduba após as adaptações de layout de responsabilidade do Locatário (SESMA).

Entretanto, o estado de conservação é classificado como Ruim (Mau). A presença de patologias estruturais graves (rachadura no muro, corrosão em vigas) e a umidade ascendente generalizada representam um risco à durabilidade do imóvel e afetam diretamente a salubridade dos ambientes de trabalho.

Desta forma, recomenda-se enfaticamente que a assinatura do contrato de locação e a consequente ocupação do imóvel sejam realizadas somente após a certificação de que o proprietário executou todas as correções de caráter estrutural e de salubridade exigidas na seção 5. Essa medida é crucial para mitigar riscos e garantir um ambiente de trabalho seguro e adequado para as atividades institucionais da ESF.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local: NOVA SEDE ESF CARANANDUBA – Rua Comandante Ernesto Dias, nº 353 – Vila – Distrito de Mosqueiro – Belém/PA
Data: 01/12/2025.



Foto 01: Fachada



Foto 02: Fachada



Foto 03: Corredor lateral esquerdo



Foto 04: Corredor lateral direito com fissuras



Foto 05: Fissuras no pátio possível recalque do solo



Foto 06: Fissura na parede na lateral direita



Foto 07: Rachadura no muro



Foto 08: Deslocamento de concreto de viga



Foto 09: Fissura da laje e falta de recobrimento da laje



Foto 10: Deslocamento de concreto da viga



Foto 11: Fissura na laje e falha no recobrimento da viga



Foto 12: Fissura na laje



Foto 13: Fissura da Viga



Foto 14: Deslocamento do reboco



Foto 15: Deslocamento de reboco, concreto e ferragem aparente



Foto 16: Fissura em pilar

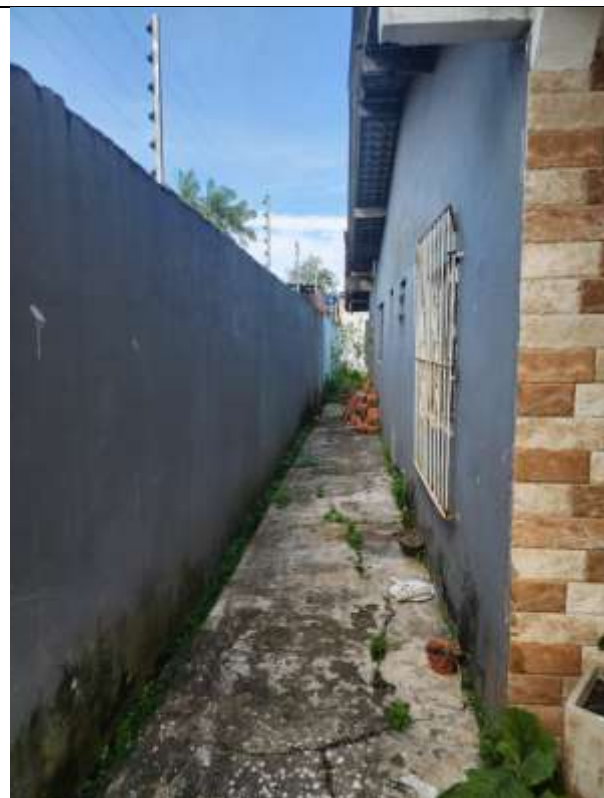


Foto 17: Fissura no solo e presença de limo e vegetação

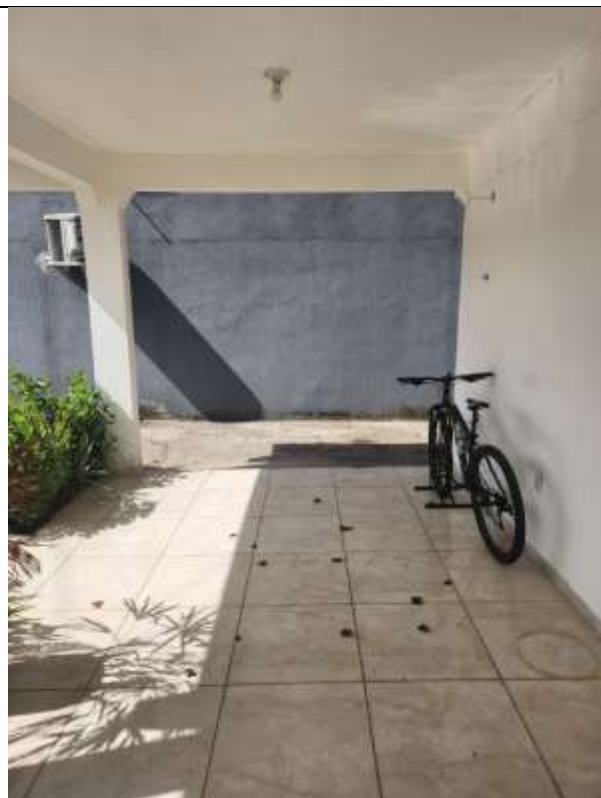


Foto 18: Pátio frontal



Foto 19: Pátio frontal



Foto 20: Sala de jantar

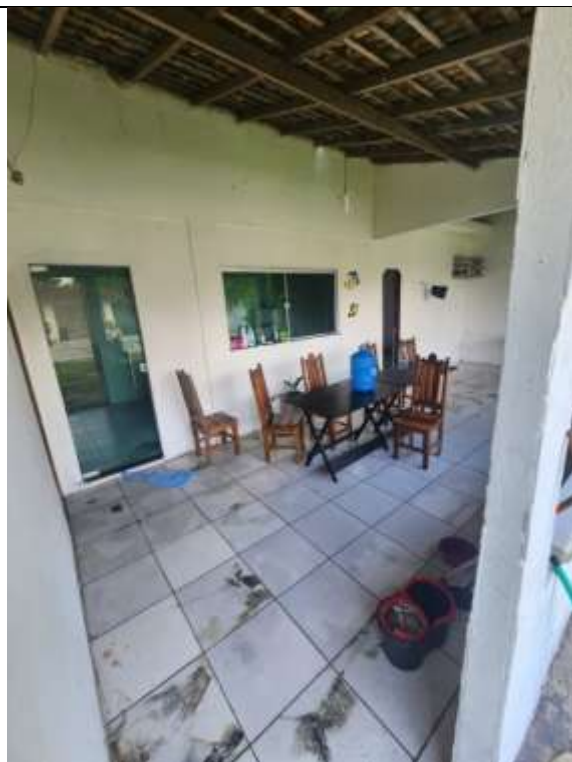


Foto 21: Cerâmicas saturadas de umidade, limo e rachaduras



Foto 22: Área da piscina



Foto 23: Piscina



Foto 24: Piscina



Foto 25: Área de lazer



Foto 26: Área de lazer



Foto 27: Sala de estar



Foto 28: Quarto 01



Foto 29: Quarto 02

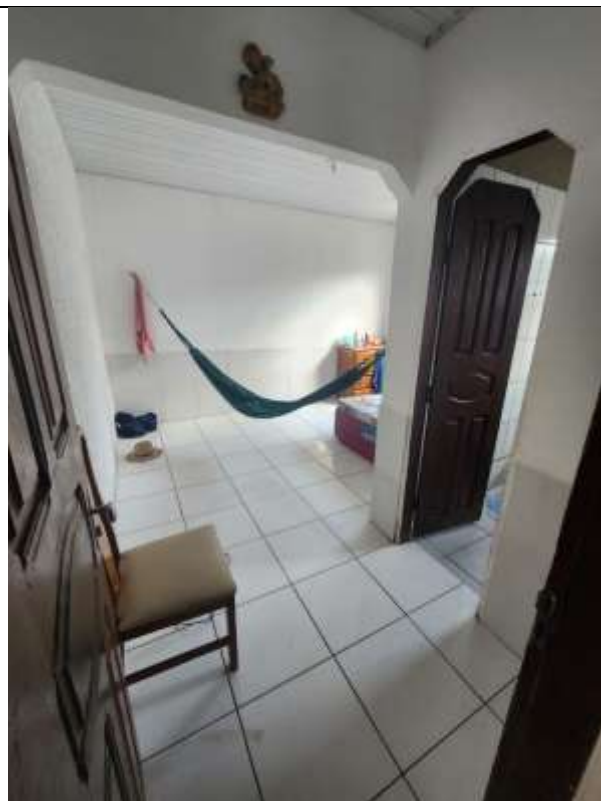


Foto 30: Suite



Foto 31: Banheiro social



Foto 32: Cozinha



Foto 33: Área de serviço



Foto 34: Depósito



Documento assinado digitalmente
JOAO VICTOR PONTES DE OLIVEIRA
Data: 20/01/2026 11:38:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng.º João Victor Pontes de Oliveira
CREA 152048643-0/PA

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Rua Ramal do Dmer, 836 – Carananduba (Fonte: Google Earth 2026)

1. Solicitante Interessado

SESMA – SECRETARIA DE SAUDE MUNICIPAL
GDOC 3288-2026 / memorando 026

2. Documentação de Propriedade

Contrato de Compra e Venda.

3. Finalidade

Locação de imóvel para ESF Carananduba - SESMA.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel.

5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel residencial (2 pavimentos).
- Endereço do imóvel: Rua Ramal do Dmer, nº 836.
- Perímetro: Entre Alameda Brasil e Av. 16 de Novembro.
- Cidade: Belém, bairro: Carananduba, Distrito de Mosqueiro, UF: PA.
- Inscrição imobiliária: não identificada.
- Metragens do terreno (conforme levantamento):
 - Testada(m): 16,90
 - Lateral Direita(m): 38,70
 - Lateral Esquerda(m): 35,74
 - Fundos(m): 16,90
- Área do terreno(m²): 700,00m²
- Área equivalente construída(m²): 193,50m² (referente ao pav. térreo)

6. Identificação e Caracterização

1) Caracterização Física

Trata-se de um bairro na Ilha de Mosqueiro, com ocupação predominantemente residencial, padrão construtivo baixo e comércio local. O imóvel está inserido na Zona do Ambiente Urbano 2 (ZAU 2), caracterizada pela predominância de ocupação habitacional, infraestrutura parcialmente consolidada e pela presença de núcleos habitacionais de uso sazonal, ocupados principalmente nos finais de semana e durante os períodos de férias.

2) Serviços / Infraestrutura

Infraestrutura consta de rede elétrica, abastecimento de água, sistema viário, telefonia e dados, bem como, drenagem de águas pluviais; sem sistema de

esgotamento sanitário, mas com coleta normal de resíduos sólidos. Presença de comércio, escolas, farmácias e outros.

3) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel de uso residencial, atualmente desocupado. O mesmo se encontra no nível do logradouro público, com área total e pavimentos descritas no item V anterior.

7. Metodologias Empregadas na Avaliação

Conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 (partes 1 e 2), considerou-se o Método Evolutivo, que constitui pelo somatório de valores (terreno e benfeitorias). Considerou-se fator de comercialização de acordo com a localização, funcionalidade e disponibilidade do imóvel.

- **Terreno:** Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com tratamento por Fatores. Atingindo o Grau II de Fundamentação e II de Precisão. Planilha de cálculo anexa.
Valor do Terreno: **R\$ 13.641,60**
- **Benfeitorias:** Para a edificação foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, com base no Custo Unitário Básico - CUB (do Sinduscon/PA, planilha de maio de 2026), com devida depreciação. Atingindo o grau II de Fundamentação.

Área Construída:

Utilizado: Padrão Residencial Normal (R-1): 2.681,80 (R\$/m²)

*Área total construída (equivalente estimada): 193,50m²

Valor da Benfeitoria (nova): 518.928,30

Valor da Benfeitoria (depreciada): 305.129,84

Cálculo do Valor do Imóvel (VI):

Valor Total do Imóvel = (VT + VB) x Fator de Comercialização (1,15)

VTI = (R\$ 13.641,60 + R\$ 305.129,84) x 1,15

Valor Total do Imóvel = **R\$ 366.587,16**

Valor do aluguel (1,0%): R\$ 3.665,87

Valor do imóvel: R\$ 3.665,87

(Três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e sete centavos).

Com base na ABNT NBR 14.653-2, enquadra-se o presente laudo em:
Grau de Fundamentação II.

8. Considerações finais

Ratifica-se que a presente avaliação considera as condições do imóvel detectadas pela SESMA em 20/01/202 - Avaliação Prévia do Imóvel, ou seja, com pendência de reparos relevantes (correções de caráter estrutural e de salubridade). Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 (quatro) folhas e 2 (dois) anexos.

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS ANTONIO COSTA DE FARIAS**
Data: 26/06/2026 12:39:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Carlos Antônio C. Farias
Gestor UABI
CREA: 10.934D - PA

Documento assinado digitalmente
 **NIKOLLE MARIANA BINS GONCALVES**
Data: 26/06/2026 12:34:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nikolle Bins Gonçalves
Arquiteta e Urbanista
CAU: A185698-7

Belém, 25 de junho de 2026



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: ESPOLIO DE DAVID BENTES TEIXEIRA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Rua Ramal do Dmer, nº 836 - Carananduba

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Calculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SESMA

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2026-3288

02 - HISTORICO

Vistoria realizada em:

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Método Evolutivo

Terreno: Metodo comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14.653-2/2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de maio de 2026.

Depreciação: Método Ross Heideck, Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

FRENTE: Rama do Dmer

PERÍMETRO: Entre Alameda Brasil e Avenida 16 de Novembro

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Passagem Santa Rita

LIMITES:

Lateral Direita: nº

Lateral Esquerda: nº

MEDIDAS:

Frente:	16,90	m
Lateral Direita:	38,70	m
Lateral Esquerda:	35,74	m
Travessão dos Fundos:	16,90	m
Área:	700,00	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BASICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 34,12$$

VALOR BASICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 34,80$$

CALCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$- 24.360,00$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTE MULTIPLAS	1,00	Fesq
---	-------------	------

A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA	1,00
B) TERRENO COM DUAS TESTADAS	1,20
C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS	1,30

FATOR DE DEPRECIAÇÃO QUANTO AO LOGRADOURO	1,00	Flog
--	-------------	------

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00
ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,80
TERRENO ENCRAVADO	0,60

Importa a presente avaliação na quantia de **R\$ 24.360,00**

Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011 **grau II**

Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011 **Grau II**



AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

Descrição benfeitoria B1

- BENFEITORIA B1: Residencial
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 2
- FUNDAÇÕES: Não identificadas
- ESTRUTURA: Pilares, vigas e laje
- PAREDES: Alvenaria
- REVESTIMENTOS: Tinta Pva
- FORROS: Pvc, laje e parte sem forro
- ESTRUTURA TELHADO: Não identificada
- COBERTURA: Telha
- ESQUADRIAS: Portas de madeira, janelas de vidro e portão de ferro
- APARELHOS SANITÁRIOS: Básico
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Embutidas
- PISOS: Cerâmica

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB mês de maio 2026 (NBR 12.721): R1-N Padrão

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)

Area equivalente Construída :==>>	193,50 m2 (Area equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 2.681,80 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 518.928,30
Idade da Edificação = Ie:==>>	16 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	60 anos

Condições Físicas:

Estado==>>	3,50	Entre Reparos Simples e Importantes
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	26,7%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,4410	
Fator de Depreciação==>>Foc=R+K(1-R)==>>	56,0%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) ==>>	R\$ 290.599,85	

Taxa BDI: 5%

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerada taxa BDI.

B1:	R\$ 305.129,84
Valor TOTAL das benfeitorias:	R\$ 305.129,84

Grau de fundação (Tabela 6 ABNT 14653-2): Grau II

Importa a avaliação em:

VT: Valor do Terreno Proporcional*:	R\$ 13.641,60
VC: Valor da área construída:	R\$ 305.129,84
Fc: Fator de comercialização:	1,15
VTOT = (VT+VE+VC)*(Fc) = Valor total:	R\$ 366.587,16

Valor de aluguel (1,0%): R\$ 3.665,87

Grau de Fundamentação da Avaliação: Grau II

Belém, 25 de junho de 2026

		BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO	
GÊNERO: RESIDENCIAL		EDIFÍCIO:	
Nº PROCESSO: 2026-3288		ENDEREÇO: RUA RAMAL DO DMER	
BAIRRO: CARANANDUBA		COD. LOG.: COD. QUADRA:	
FATOR COMPONENTE BÁSICO		FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR	
QUANTO AO ACESSO		QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.	
SEM ACESSO (MEIO DO MATO)		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
SÓ PARA PEDESTRES		GUIAS E SARJETAS	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE		PAVIMENTAÇÃO	
NORMAL P/ VEÍCULOS		COLETA DE LIXO	
		PASSEIOS	
		REDE DE TELEFONIA	
		ESGOTOS SANITÁRIOS	
		ARBORIZAÇÃO	
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO		TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO	
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m		ACIDENTADO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m		PLANO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 600 E 300 m		ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 200 E 300 m		PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 100 E 200 m		ACIDENTADO E ALTO	
DISTANTE ENTRE 100m E DIRETO A PORTA		PLANO E ALTO	
DIRETO A PORTA			
QUANTO AOS MELHORAM. PUB. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS		QTO. A LARGURA DA RUA	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO		ATE 6,00 m	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO		ENTRE 6,00 e 9,00 m	
LUZ DOMICILIAR		ENTRE 9,00 e 12,00 m	
DRENAGEM PLUVIAL		ENTRE 12,00 e 18,00 m	
		ENTRE 18,00 e 22,00 m	
		ACIMA DE 22,00 m	
FOTO DO LOGRADOURO		QTO. A PAVIMENTAÇÃO	
		SEM PAVIMENTAÇÃO	
		PIÇARRA	
		ASFALTO SOBRE PIÇARRA	
		POLIEDROS ARTICULADOS	
		PARALELEPÍEDOS	
		ASFALTO/PARALELEPÍEDOS	
		CONCRETO	
		ASFALTO S/ CONCRETO	
		QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RAIOS DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	
		SEM EQUIPAMENTOS	
		LAZER:	
		SEGURANÇA	
		EDUCAÇÃO	
		ATENDIMENTO A SAÚDE	
		ABASTECIMENTO ALIMENTAR	
MEDIDAS:		QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO	
Frente: 16,90		SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL	
Lateral Direita: 38,70		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	
Lateral Esquerda: 35,74		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL	
Travessão dos Fundos: 16,90		EXCLUSIVIDADE COMERCIAL	
Área: 700m²		EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL	
TÉCNICO:		QTO. AO PADRÃO	
AUXILIAR:		POPULAR	
DATA: 25/06/2026		MÉDIO	
		ALTO	

PARECER TÉCNICO DE JUSTIFICATIVA E VANTAJOSIDADE ECONÔMICA**Processo de Referência: GDOC nº 3288/2026****Interessado: Secretaria Municipal de Saúde de Belém (SESMA)**

Assunto: Justificativa técnica para a adoção do valor locatício de R\$ 5.295,05, tendo em vista a assunção integral, por parte do proprietário, de todas as obras de recuperação estrutural e adaptação de layout para o funcionamento da ESF Carananduba.

1. OBJETO E PREMISSA DE ANÁLISE

Este parecer destina-se a fundamentar a contratação direta por Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021) do imóvel localizado no Ramal do Dmer, nº 836, Mosqueiro.

A partir desse cenário, demonstra-se que a adoção da avaliação da CODEM no valor de R\$ 5.295,05 (referente ao imóvel na condição "saneada/regular") é a opção que apresenta a maior vantagem técnica, jurídica e econômica para a Administração Pública.

2. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR DA CODEM (ESTADO "REGULAR" DO IMÓVEL)

A CODEM emitiu dois cenários de avaliação para o imóvel:

Cenário A (R\$ 3.665,87): Imóvel avaliado em seu estado físico original "Ruim" (com graves patologias de fundação, trincas e infiltrações), aplicando forte depreciação física pelo método Ross-Heidecke.

Cenário B (R\$ 5.295,05): Imóvel avaliado sob a premissa de que as patologias estruturais e de salubridade foram devidamente saneadas, elevando seu estado de conservação para "Regular" (estado físico 2,00 na tabela Ross-Heidecke).

Como o proprietário assumiu o compromisso de realizar todas as intervenções estruturais prévias à entrega do imóvel (conforme exigido na Seção 5.1 do Relatório de Vistoria da SESMA), o bem será efetivamente entregue à Administração em estado Regular. Portanto, o valor justo de mercado para o aluguel do imóvel recuperado é, tecnicamente, R\$ 5.295,05.

3. DEMONSTRAÇÃO DETALHADA DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA (DILUIÇÃO DE CUSTOS)

A grande inovação deste cenário reside na transferência do ônus das obras de adaptação de layout (especificações da ESF) para o proprietário.

3.1. Economia Direta de Desembolso (CAPEX)

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar e o Orçamento Sintético elaborado pela equipe de engenharia da SESMA (com base nas tabelas oficiais SINAPI e SEDOP), as obras para adaptar a residência ao padrão de funcionamento de uma Unidade de Saúde da Família estavam orçadas em R\$ 170.650,83.

As intervenções compreendem:

Execução de divisórias navais e fechamentos em alvenaria com reboco impermeabilizante;

Instalação de portas de MDF de abrir e portas para divisória naval c/ ferragens;

Implantação de novos pontos hidrossanitários (água, esgoto, lavatórios de louça, dreno para split e pias em aço inox);

Forro em PVC e revisão/adequação elétrica de carga (pontos lógicos e elétricos estabilizados);

Grades de segurança em portas/janelas e isolamento da piscina com guarda-corpo metálico.

Ao assumir a execução e o custeio dessas adequações, o proprietário desonera os cofres públicos do desembolso imediato de R\$ 170.650,83.

3.2. Análise de Amortização Financeira

A diferença mensal entre o aluguel do imóvel em estado "ruim" (R\$ 3.665,87) e o aluguel do imóvel recuperado (R\$ 5.295,05) é de R\$ 1.629,18.

Se dividirmos o valor investido pelo proprietário nas obras de layout pelo acréscimo mensal do aluguel, obtemos:

$$\frac{\text{R\$ 170.650,83 (investimento em adaptação)}}{\text{R\$ 1.629,18 (diferença mensal)}} \approx 104,7 \text{ meses}$$

Isso significa que seriam necessários mais de 8 anos (105 meses) de contrato de locação para que o proprietário recuperasse apenas o valor investido nas adaptações internas de layout (sem contar o custo das próprias reformas estruturais de fundação, telhado e umidade).

Para a SESMA, isso se traduz em um ganho financeiro extraordinário: paga-se o valor de mercado justo por um imóvel padrão residencial regular (R\$ 5.295,05), mas recebe-se uma estrutura totalmente convertida em estabelecimento de saúde pública (ESF) sem qualquer necessidade de aporte de recursos municipais para a execução da obra.

4. ASPECTOS OPERACIONAIS E REDUÇÃO DE RISCOS ADMINISTRATIVOS

Além da vantagem financeira direta, a transferência das obras para o proprietário gera relevantes benefícios administrativos:

Eliminação de Riscos de Licitação de Obras: A SESMA não precisará instaurar procedimento licitatório específico para a contratação da reforma (evitando riscos de licitações desertas, fracassadas ou eventuais aditivos de prazo e valor);

Rapidez na Implantação: O proprietário possui maior agilidade na contratação de mão de obra e aquisição de materiais do que a Administração Pública, garantindo que a ESF Carananduba seja entregue à comunidade em um prazo significativamente menor;

Inexistência de Alternativas: Conforme atestado pela SEGEF por meio da Declaração nº 31/2026, não existem imóveis públicos disponíveis na localidade de Carananduba com as dimensões e prazo necessários, restando apenas a via da locação privada.

5. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

Diante de todo o exposto, este parecer conclui que:

A adoção do **valor de R\$ 5.295,05 mensais é plenamente justificada**, pois representa a avaliação justa da **CODEM** para o imóvel após o saneamento de suas patologias estruturais e estéticas;

A assunção, pelo locador, das obras de layout de R\$ 170.650,83 (que originalmente seriam da SESMA) caracteriza uma operação de extrema vantajosidade econômica para o erário municipal;

Recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação sob o rito de Inexigibilidade de Licitação (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), devendo constar em cláusula contratual a obrigação do proprietário de entregar o imóvel com todas as obras estruturais e adaptações de layout concluídas, sob pena de rescisão ou não recebimento da chave.

Belém (PA), 15 de julho de 2026.