



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ Nº. 83.268.011/0001-84

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

END: RUA PRIMEIRO DE MAIO, S/Nº, IPIXUNA DO PARÁ

LOCADOR: **MARIA FERREIRA DOS SANTOS**

CPF: **487.729.682-49**

END: DO RESPONSÁVEL: RUA PRIMEIRO DE MAIO, Nº 33, DISTRITO NOVO

HORIZONTE, MUNICÍPIO IPIXUNA DO PARÁ – PA, CEP: 68.637-000

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de um pavimento em alvenaria, estrutura de telhado em madeira, cobertura com telha cerâmica tipo colonial. Piso cerâmico interno, piso de entrada em calçada de concreto, sem forro, janelas e porta externa em madeira de lei, pintura PVA externa e interna, acabamento em padrão popular, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana Distrito Novo Horizonte cidade de Ipixuna do Pará, com uma área construída de 75,00m² e área do terreno de 360,00m². A via é contemplada com imóveis residenciais, a comunidade possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das



2

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO
características do mercado e da amostra
coletada e, por isso, não é passível de fixação a
priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

5. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20



SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

EXCELENTE

1,50

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 760,00$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MEDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 760,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.206,12$$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ N°. 83.268.011/0001-84



SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

$R\$ 760,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.206,12$

VALOR DO ALUGUEL = 1.200,00

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Ipixuna do Pará, (PA), 10 de dezembro de 2024

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP 150154034-3

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ 83.268.011/0001-84
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DIRETORIA DE FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA FISCAL/TRIBUTOS E
ARRECADAÇÃO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS **IMOBILIÁRIOS - IPTU**

Eu, Núbia Andrade Gonçalves, brasileira, paraense, residente e domiciliado neste Município de Ipixuna do Pará - PA, diretora de Fiscalização e Auditoria Fiscal/Tributos e Arrecadação da Secretaria Municipal de Finanças, no uso de minhas atribuições legais, mediante pesquisa em nosso sistema e arquivos imobiliários, **CERTIFICO**, para os devidos fins de direito, que o imóvel de propriedade do Senhor MARIA FERREIRA DOS SANTOS portador(a) do **CPF nº 487.729.682-49** e **RG nº 61350017-PC/PA**, localizado no Distrito do Novo Horizonte – Ipixuna do Pará – PA, medindo 70m², com 360 m² de área total, contendo uma construção de um prédio comercial. Não é contribuinte de **IPTU** (Imposto Predial e Territorial Urbano), em razão da municipalidade não possuir cadastro Imobiliário do referido imóvel até a presente data, razão pela qual estamos impossibilitados de expedir quaisquer cobranças tributárias.

A referida declaração responde a mais cristalina verdade.

Ipixuna do Pará - PA, 05 de dezembro de 2024.



Validade da Certidão: 90 (Noventa) dias após a Data de Expedição
Finalidade Específica: Regularidade Fiscal Municipal

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARÁ
POLÍCIA CIVIL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



Maria Ferreira dos Santos
CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
6135017
04/12/2006
MARIA FERREIRA DOS SANTOS

PRONOME: JOSE FERREIRA DOS SANTOS
NOME: CREUZA GOMES DA COSTA
NATURALIDADE: RGANT 644165
LAGO DA PEDRA MA
C.NASC-IPIXUNA PA
NUM: 30979 LIV: 040 FOL: 037
CPF: 487729682-49
1ª Glória Aguiar Maciel
Assinatura do Diretor 036
LEI Nº 118-DE-2908/83

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

CPF

487.729.682-49
MARIA FERREIRA DOS SANTOS
01/12/1950

CORREIOS

bradesco DÉBITO



6500 3844 6923 8208
09/27
MARIA FERREIRA DOS SANTOS **elo**

0633 5 0679072 0 860 **elo**
DÉBITO

Assinatura Eletrônica do Titular
Fórmula Fácil
Atendimento ao Cliente
SAC 0800 104 5333
Deficiência Auditiva ou de Fala
Guia para o usuário

Banco24Horas **pulse** **Discover** **DISCOVER**