PROCESSO ADMINISTRATIVO
0004
ASSINADO ELETRONICAMENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL 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, MUNICIPIO IPIXUNA DO PARÁ – PA, CEP: 68.637-000**
DESTINAÇÃO: **IMOVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0005
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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 IMOVEL

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0006 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0007 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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).

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

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

$$V_M = \mathbf{760,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20}$$

$$V_M = \mathbf{R\$\ 1.206,12}$$

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:

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0008
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0009 ASSINADO ELETRONICAMENTE

DECLARAÇÃO DE POSSE

Eu, **MARIA FERREIRA DOS SANTOS,** brasileira, maranhense, portadora do RG nº 6135017 PC/PA e CPF nº: 487.729.682-49, residente e domiciliado, na rua Primeiro de Maio, s/n, Distrito Novo Horizonte, neste município de Ipixuna do Pará/PA, declaro para os devidos fins e efeitos legais de acordo com a lei 6766/7 – capitulo III do projeto de loteamento ,Art. 6° e capitulo IV. Do projeto de desenvolvimento Art 10; e o Art. 299 do CODIGO PENAL BRASILEIRO que detém a posse mansa e pacifica de um Terreno Residencial, medindo 10 metros de frente por 30 metros nas laterais, situado no Distrito de Novo Horizonte, Município de Ipixuna do Pará/PA, ocupando esta área desde de 1998, com as seguintes confrontações pela lateral direita com a Maria Isaura e pela lateral esquerda Marcia Diana santos de oliveira.

Por ser verdade assino a presente declaração com a presença de duas testemunhas idôneas.

Ipixuna do Pará/PA, 14 de dezembro de 2023.

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO Aurora do Pará - PA

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO AURORA DO PARÁ

Maria Ferreira dos Santos

MARIA FERREIRA DOS SANTOS

Testemunhas:

1ª Gervalho Carvalho de Oliveira

2ª Marcia Diana S. de Oliveira

Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de: (1)MARIA FERREIRA DOS SANTOS
RECONHECIMENTO
Paulo Roberto Campos Coelho - Tabelião e Registrador
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
SELO DIGITAL RECONHECIMENTO DE FIRMA Nº: 00960041 - SÉRIE A - SELADO EM: 18/12/2023
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 14090509000066470596111311
QTD ATO 1 | EMOLUMENTOS 6,80 | FRJ 1,02 | FRC 0,17

MAURÍCIO OLIVEIRA FERREIRA - Escrevente Substituto
Maurício Oliveira Ferreira
ESCREVENTE SUBSTITUTO
CPF 954.960.502-78

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0010
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0011
ASSINADO ELETRONICAMENTE









