PROCESSO ADMINISTRATIVO
0004
ASSINADO ELETRONICAMENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMOVEL URBANO

END: **RUA MARCOS GONÇALVES, Nº 149 DISTRITO NOVO HORIZONTE**
LOCADOR: **MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEIRA**
CPF: **993.851.392-15**
END: DO RESPONSÁVEL: **RUA MARCOS GONÇALVES, Nº 143, DISTRITO NOVO HORIZONTE IPIX. DO PARÁ**
DESTINAÇÃO: **IMOVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS.**

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 de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica tipi PLAN. Piso cerâmico interno, piso da entrada em calçada de concreto, sem forro, janelas em alumínio e vidro canelado, porta externa e portas interna em madeira, 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 da cidade de Ipixuna do Pará, sendo sua via de acesso principal é a Av. Presidente Vargas. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Coleta de Lixo
- Vias Asfaltadas

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0006
ASSINADO ELETRONICAMENTE

precisão, este depende exclusivamente das 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).

$$V_{MM} = R\$\ 887,10$$

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MEDIO	EXCELENTE
1,15	0,90	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

$$V_M = 887,10 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$\ 1.102,00$$

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:

$$R\$\ 887,10 \leq VALOR\ DO\ ALUGUEL \leq R\$\ 1.102,00$$

VALOR DO ALUGUEL = 1.100,00

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), 04 de novembro de 2024

Madaleno F. Filipe
Engº Civil
RNP 150154034-3

MADALENO FREITAS FILIPE
Engenheiro Civil
CREA PA 150154034-3

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0009
ASSINADO ELETRONICAMENTE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente instrumento, as partes, de um lado o Sr. **JOSÉ ROBSON OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, servidor público, inscrito no CPF de nº 006.739.132-01 e RG de nº 6425774 SSP/PA residente e domiciliado a Rua Marcos Gonçalves, Distrito de Novo Horizonte, no município de Ipixuna do Pará - PA, doravante denominado VENDEDOR, e de outro lado a Sra. **MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, agricultora, inscrita no CPF de nº 993.851.392-15 e RG de nº 5751914 PC/PA, residente e domiciliada a Rua Marcos Gonçalves, Distrito de Novo Horizonte, no município de Ipixuna do Pará - PA, doravante denominada simplesmente COMPRADORA. As partes declaram, sob as penas da lei, que são verazes as indicações sobre suas identidades, estados civis, nacionalidades, profissões e endereços e têm entre si, justa e contratada a promessa de compra e venda de imóvel urbano, no dia 30 de maio de 2012, que será regida, no geral, pelas disposições do Código Civil Brasileiro em vigor, lei nº. 10.406 de janeiro de 2002 e, em particular, pelas seguintes cláusulas e condições, as quais aceitam, outorgam e se obrigam a cumprir, fielmente, por si e seus sucessores:

Cláusula 1ª – Objeto do contrato

1) O presente instrumento tem por finalidade a compra e a venda *ad corpus* do imóvel descrito a seguir, de propriedade do VENDEDOR:

a) Endereço: Rua Marcos Gonçalves, Distrito de Novo Horizonte, no município de Ipixuna do Pará - PA;

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0010
ASSINADO ELETRONICAMENTE

e) Descrição do imóvel: Medidas perimetrais de 10 M de frente com a Rua Marcos Gonçalves; lateral direita 30 M confrontando com o Sr. Raimundo; lateral esquerda 30 M confrontando com a Sra. Maria e travessão 10 M confrontando com propriedade particular.

2) O VENDEDOR declara que:

a) É proprietário e possuidor do imóvel acima descrito que ele está livre e desembaraçado de qualquer ônus, gravame, judicial ou extrajudicial, inclusive de natureza tributária;

b) Não tem contra si qualquer débito, protesto ou ação cível, criminal ou trabalhista cuja garantia possa vir a ser o imóvel acima descrito;

c) Inexiste a seu encargo responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária.

Cláusula 2ª – Preço do imóvel e condições de pagamento

1) A transação objeto deste instrumento contratual tem preço de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), e serão pagos mediante depósito em conta bancária.

Cláusula 3ª – Cessão de direitos

1) O COMPRADOR poderá ceder ou transferir os direitos decorrentes deste contrato, independentemente de anuência do COMPRADOR, ficando cedentes e cessionários solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.

Cláusula 4ª – Disposições gerais

1) O COMPRADOR declara que previamente vistoriou o imóvel e verificou que ele está desocupado e estão de pleno acordo em recebê-lo no estado em que se encontra, ressalvado eventual vício redibitório.

2) Neste ato está sendo entregue o imóvel, sendo o fato considerado a transmissão da posse do imóvel do VENDEDOR para o COMPRADOR.

3) Todos os prazos relacionados no presente instrumento serão contados a partir da assinatura das partes.

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0011
ASSINADO ELETRONICAMENTE

4) O VENDEDOR responde, na forma da lei, pelos riscos de evicção de direitos.

Cláusula 5ª - Da rescisão contratual

1) O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade, irretratabilidade e vincula herdeiros e sucessores. Para tal as partes renunciam expressamente à faculdade de arrependimento prevista no art. 420 do Código Civil.

Cláusula 6 ª – Eleição do foro

1) Todas as questões eventualmente oriundas do presente instrumento, serão resolvidas no fórum da comarca de Ipixuna do Pará/PA.

2) Local e data:

IPIXUNA DO PARÁ – PA, 21 DE JANEIRO DE 2022

3) Assinatura das partes:

Maria Odalia Amorim de Oliveira

COMPRADOR

Joaquim Oliveira Silva

VENDEDOR

4) Assinatura das testemunhas:

Nome: Antonio Carlos R. de Souza

CPF:

Nome: Wilson de O. Coimbra

CPF:

CARTÓRIO IPIXUNA — Tribunal de Justiça do Estado do Pará — Selo de Segurança — RECONHECIMENTO DE FIRMA — Série: I — Nº 005.087.069

CARTÓRIO IPIXUNA — Tribunal de Justiça do Estado do Pará — Selo de Segurança — RECONHECIMENTO DE FIRMA — Série: I — Nº 005.087.070

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0012 ASSINADO ELETRONICAMENTE

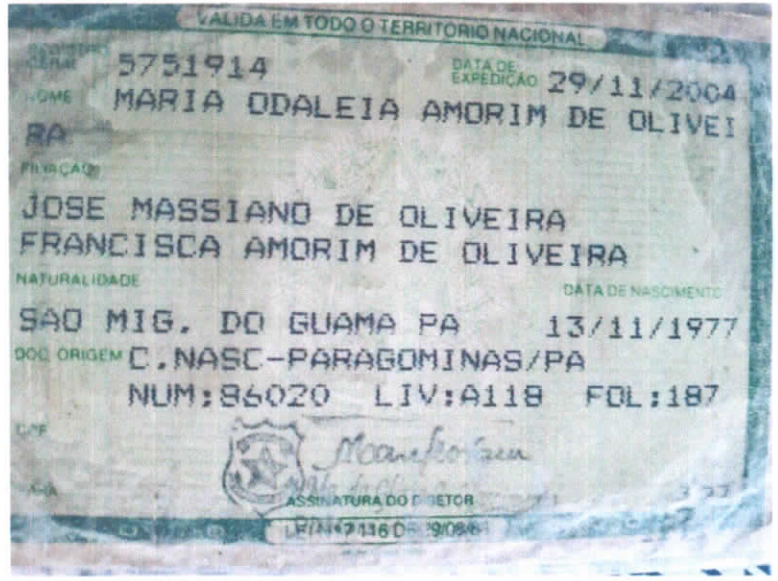
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS - IPTU

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 da Senhora, MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEIRA, portador(a) do **CPF nº 993.851.392-15**, **RG nº 5751914 PC/PA**, localizado na Rua Marcos Gonçalves, 149- Dist. Novo Horizonte, sn – Ipixuna do Pará – PA, com medições de área total de 96,00 m², possuindo uma construção residencial em alvenaria convencional, 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 novembro de 2024.

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


VALIDA EM TODO O TERRITORIO NACIONAL

5751914 DATA DE EXPEDIÇÃO 29/11/2004

NOME MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEI

RA

FILIAÇÃO

JOSE MASSIANO DE OLIVEIRA

FRANCISCA AMORIM DE OLIVEIRA

NATURALIDADE DATA DE NASCIMENTO

SAO MIG. DO GUAMA PA 13/11/1977

DOC ORIGEM C.NASC-PARAGOMINAS/PA

NUM:86020 LIV:A118 FOL:187

CPF

ASSINATURA DO DIRETOR


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ

POLÍCIA CIVIL

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

POLEGAR DIREITO

Maria odaleia amorim de oliveira

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0013 ASSINADO ELETRONICAMENTE

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0014
ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO ADMINISTRATIVO
0015
ASSINADO ELETRONICAMENTE

Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A.

Rodovia Augusto Montenegro, km 8,5 | Belém - PA
CEP 66823-010 | CNPJ 04.895.728/0001-80
Inscrição Estadual: 15.074.480-3

Tarifa Social de Energia Elétrica criada pela Lei 10.438/02

SUBGRUPO: B1
TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOMIA
CLASSIFICACAO: Residencial Pleno
SUBCLASSE: RESIDENCIAL NORMAL
GRUPO TENSAO: B
TENSAO NOMINAL: 127 V - FN
TIPO DE FORNECIMENTO: Bifasico
INSTALACAO: 15370106
LG/SEQ: IX178003-3080

MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEIRA

R. MARCOS GONCALVES 149 NOVO HORIZONTE CEP: 68637-000
IPIXUNA DO PARA PA
CPF: ***.851.302-**

Para atendimento, informe este número.
Conta Contrato
4011915018

Parceiro de Negócio
21076961

Conta mês	Total a pagar	Vencimento
09/2024	R$ 30,32	04/10/2024

NOTA FISCAL N. 101/000028 SERIE 000
DATA EMISSAO: 27/09/2024
Consulte pela Chave de Acesso em:
https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/BPe/Consulta
Chave de acesso:
[illegible]
EMISSAO EM CONTINGENCIA
Pendente de autorizacao

R$22,89 02/2021 R$22,89 * Ainda constam de [illegible]
Tarif.: Verde : 29/08 - 31/08 Vermelha : 01/09 - 27/09 * Bandeira Tarifaria Vermelha
Patamar 1 Set/24 custo adicional de R$ 4,463 a cada 100 kWh.

Datas das Leituras	Leitura Anterior 28/08/2024	Leitura Atual 27/09/2024	Nº de Dias 30	Próxima Leitura 29/10/2024

Itens de Fatura	Quant.	Preço unit. c/ trib.	Tarifa unit.(R$)	PIS COFINS	ICMS	Valor (R$)
Custo de disponibilidade (kWh)	30	0,969333	0,918480	0,94	0,00	25,08
Adicional Bandeira				0,04	0,00	1,34

CONSUMO/ kWh

Nº DIAS FAT
[illegible]

Tributo	Base de Cálculo (R$)	Aliquota (%)	Valor (R$)
ICMS	0,00	0,0000	0,00
COFINS	30,12	2,6640	0,80
PIS	30,12	0,5774	0,18

Reserva ao Fisco

21784Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo

Fator de Potência	Perdas no Ramal	Resolução ANEEL	Apresentação	Nº do Programa Social

Reaviso de Vencimento

[illegible] de energia, [illegible] Art. 3º da [illegible] atraso [illegible] multa de [illegible] [illegible] [illegible] faturamento da suspensão, poderá ser encerrado o contrato. Para religação será cobrada a taxa estabelecida a quitação das faturas. Caso efetuado os pagamentos, favor desconsiderar.

Informações para o cliente

REAVISO DE VENCIMENTO

Composição do Consumo (R$)

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0016
ASSINADO ELETRONICAMENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ
CNPJ 83.268.011/0001-84
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUAS E URBANISMO
DIRETORIA DE URBANISMO

DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA

DECLARAMOS, para os devidos fins de direito, que a Senhora**,** **MARIA ODALEIA AMORIM DE OLIVEIRA,** brasileira, paraense, solteira, portador do **CPF**:993.851.392-15 **RG**:5751914 residente e domiciliada Bairro Morada Nova Distrito de Novo Horizonte,neste município de Ipixuna do Pará - PA. É residente nesta localidade, desde 2022; até a presente data.

Que por ser verdade, assino abaixo a presente declaração para efeitos de provação onde se fizer necessário.

Ipixuna do Pará - PA, 07 de novembro de 2024.

Cleiton Silva Rodrigues
Diretor de Urbanismo
Portaria 206/2021