



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA LUIZ BATISTA NONATO, Nº 650, BAIRRO CENTRO, IPIXUNA DO PARÁ

LOCADOR: PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES

CPF: 866.538.902-44

END: DO RESPONSÁVEL: Tv. MARIO AUGUSTO RODRIGUES, s/nº., BAIRRO JOÃO  
PAULO II, IPIXUNA DO PARÁ

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECR. DE ASS. SOCIAL.

  
1

## 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

O referido imóvel compreende, um terreno urbano sem benfeitoria localizado na travessa Rui Barbosa com área de 300,00 m<sup>2</sup> e área construída de 112,00 m<sup>2</sup>.

## 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 rua Luis Batista Nonato nº 650. 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
- Via Asfaltada

## 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 características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”



**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO**

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
EXCELENTE	1,50

## 6. VALOR MÉDIO DE MERCADO



3

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO

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).

$$V_{MM} = R\$ 960,00$$

## 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MÉDIO	EXCELENTE
1,15	1,15	1,20

## 8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_O_C$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 960,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.523,52$$

## 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:

$$R\$ 960,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.523,52$$

$$\text{VALOR DO ALUGUEL} = 1.500,00$$



4



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, ÁGUA E URBANISMO



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 FREITAS FILIPE  
Engenheiro Civil  
CREA PA 150154034-3

# COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UM IMÓVEL



Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda de um lado o Sr. **ZILDOMAR GOMES DE FARIAS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 1785701 PC/PA e CPF nº 305.892.582-49 e a Sra. **º ZILMA COSTA DE FARIAS**, brasileira, casada, portadora do RG nº 2799607 SSP/PA e CPF nº 566.016.382-34, residentes e domiciliados em Ipixuna do Pará/PA, de ora em diante chamados simplesmente de **VENDEDORES**, e de outro lado o Sr. **º PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES**, brasileiro, solteiro, portador do RG nº 4695411 PC/PA e CPF nº 866.538.902-44, residente e domiciliado em Ipixuna do Pará/PA, doravante chamada simplesmente de **COMPRADOR**, têm entre si, como justo e contratado o que segue:

1º - Os **VENDEDORES** são legítimos e possuidores de um imóvel que assim se descreve e caracteriza: Uma casa residencial construída em alvenaria contendo 8 compartimentos, em um terreno medindo 18,90 metros de frente, 23,20 metros nas laterais com 18,90 metros no fundo, localizado na Rua Luiz Batista Nonato, nº s/n, Centro, Ipixuna do Pará/PA.

2º - A área em apreço possui figura geométrica de 4 lados, sendo seus confinantes: pela lateral direita com a Sra. Jane, e na lateral esquerda com quem pertence de direito, e pelos fundos com a antiga Lions Club.

3º - O referido imóvel não possui documentação e foi adquirido por posse mansa e pacífica pelos referidos **VENDEDORES** acima citados desde o ano de 2000.

4º - O preço certo e ajustado na venda ora prometido é de **R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil Reais)** sendo pagos da seguinte forma: À vista na data de 05 de fevereiro de 2025, concordaram entre si **VENDEDORES** e **COMPRADOR**, conforme este documento assinado pelos **VENDEDORES**, e entregue ao **COMPRADOR**.

5º - A partir da data de assinatura do presente contrato, correrão por conta exclusivas do **COMPRADOR**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidente sobre o objeto deste contrato. Cessando também para os **VENDEDORES**, toda e qualquer responsabilidade sobre o imóvel negociado.

6º - O **COMPRADOR**, por si, poderá ceder ou transferir os direitos que lhe decorrerem deste contrato, independentemente da anuência dos **VENDEDORES**.

7º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, renunciando aos contratantes expressamente, a faculdade de arrependimento.

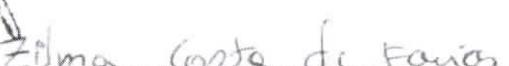
8º - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrerem deste contrato, as partes elegem o foro desta comarca, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

9º - Para todos os fins e feitos de direitos, os contratantes declaram aceitarem o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

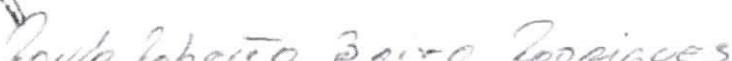
10º - E, por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento particular em duas vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas idôneas e conhecidas das partes, que também o assinam.

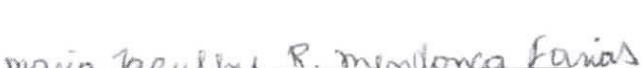
Ipixuna do Pará- PA, 15 de dezembro de 2023

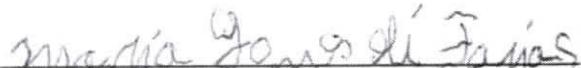
  
VENDEDOR - ZILDOMAR GOMES DE FARIAS

  
VENDEDORA - ZILMA COSTA DE FARIAS

SELO DIGITAL  
NO VERSO

  
COMPRADOR - PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES

  
Testemunha -

  
Testemunha -





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

Eu, Núbia Andrade Gonçalves, brasileira, paraense, residente e domiciliada 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 **PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES**, portador do **CPF nº 866.538.902-44**, localizado na Rua Luiz Batista Nonato, Snº – Bairro Centro, nesta Cidade de Ipixuna do Pará/PA, com a Inscrição Cadastral no **Distrito 01 Setor 03 Quadra 008 Lote 0139 Unidade 001**, encontra-se em situação regular com a Fazenda Municipal.

A referida declaração responde a mais cristalina verdade.

Ipixuna do Pará/PA, 04 de dezembro de 2024.



202410020016

088

