

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. 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 m² e área construída de 112,00 m².

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



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 homogêneos 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	MEDIO	EXCELENTE
1,15	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

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

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

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:

$$R\$ 960,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1523,52$$


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



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. **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. **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 **RS 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.

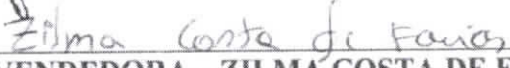
8º - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrerem deste contrato, as partes elegem o foro desta comarca, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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.

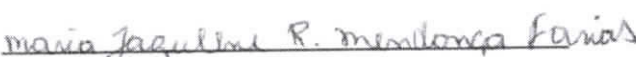
Ipixuna do Pará- PA, 15 de dezembro de 2023

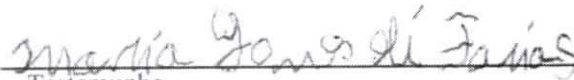

VENDEDOR - ZILDOMAR GOMES DE FARIAS


VENDEDORA - ZILMA COSTA DE FARIAS


COMPRADOR - PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES

SELO DIGITAL
NO VERSO


Testemunha -


Testemunha -



CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO - SEDE
(Desde 1927) - (CNS) 06.600-1
Ipixuna do Pará-PA - Cidade e Comarca
José Tarcísio de Melo - Tabelião Oficial

SELO DIGITAL RECONHECIMENTO DE FIRMA
NUMERO: 10023907 - SERIE: A - SELADO EM: 02/02/2024
CODIGO DE SEGURANCA: 70932001000007845592113210
QTDE. ATOS: 3
EMOLUMENTOS: 20,40
FRJ: 3,06 - FRG: 0,51

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
ZILDOMAR GOMES DE FARIAS
ZILMA COSTA DE FARIAS
PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES
Do que dou fé, Ipixuna do Pará-PA, 02/02/2024.
Em Test. da Verdade.
AMOS TEIXEIRA CERQUEIRA

BRASIL

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO
CNS
06.600-1
IPIXUNA DO PARÁ

Amos Teixeira Cerqueira
Escritor / Suboficial
Cartório do Único Ofício



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

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.



202412020016

088



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		PA	
MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA		PA	
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO		PA	
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO		PA	
NOME PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES		DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSOR / UF 4695411 PC/PA	
	CPF 866.538.902-44		DATA NASCIMENTO 07/07/1985
	FILIAÇÃO ANTONIO ALBERTO RODRIGUES DA SILVA LENITA BRITO RODRIGUES		
	PERMISSÃO B	ACC. B	CAT. HAB. B
Nº REGISTRO 06791531444		VALIDADE 10/05/2032	1ª HABILITAÇÃO 07/02/2017
OBSERVAÇÕES			
			
LOCAL MAE DO RIO, PA		DATA EMISSÃO 26/05/2022	
ASSINATURA DO EMISSOR 		35180144780 PA288473701	
PARÁ			

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL 2388753272

PROIBIDO PLASTIFICAR 2388753272

