PROCESSO ADMINISTRATIVO
0004
ASSINADO ELETRONICAMENTE

# LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

## IMOVEL 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: **IMOVEL A DISPOSIÇÃO DA SECR. DE ASS. SOCIAL.**

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

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."

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0006
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0007
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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 | 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:

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

**VALOR DO ALUGUEL = 1.500,00**

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0008
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0009 ASSINADO ELETRONICAMENTE

# COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UM IMOVEL

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

Firma reconhecida

Zildomar Go de Farias

**VENDEDOR – ZILDOMAR GOMES DE FARIAS**

Firma reconhecida

Zilma Costa de Farias

**VENDEDORA – ZILMA COSTA DE FARIAS**

SELO DIGITAL NO VERSO

Firma reconhecida

Paulo Roberto Brito Rodrigues

**COMPRADOR – PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES**

Maria Jaqueline R. Mendonça Farias
Testemunha

Maria Gomes de Farias
Testemunha –

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0010
ASSINADO ELETRONICAMENTE

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

CARTÓRIO DO UNICO OFICIO - SEDE
(desde 1927) (CNS) 06.600-1
Ipixuna do Para-PA Cidade e Comarca
Jose Tarcisio de Melo Tabeliao Oficial

BRASIL

SELO DIGITAL RECONHECIMENTO DE FIRMA
NUMERO: 10023907 – SERIE: A – SELADO EM: 02/02/2024
CODIGO DE SEGURANCA: 70932001000007845592113211
QTDE. ATOS: 3
EMOLUMENTOS: 20,40
FRJ: 3,06 – FRC: 0,51
Reconheco por semelhanca a(s) firma(s) de:
ZILDOMAR GOMES DE FARIAS
ZILMA COSTA DE FARIAS
PAULO ROBERTO BRITO RODRIGUES
Do que doutfe. Ipixuna do Para/PA, 02/02/2024.
Em Test da Verdade.
AMOS TEIXEIRA CERQUEIRA

Amos Teixeira Cerqueira
Escrevente / Suboficial
Cartório do Único Ofício

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO
CNS 06.6001
IPIXUNA DO PARÁ

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0011
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

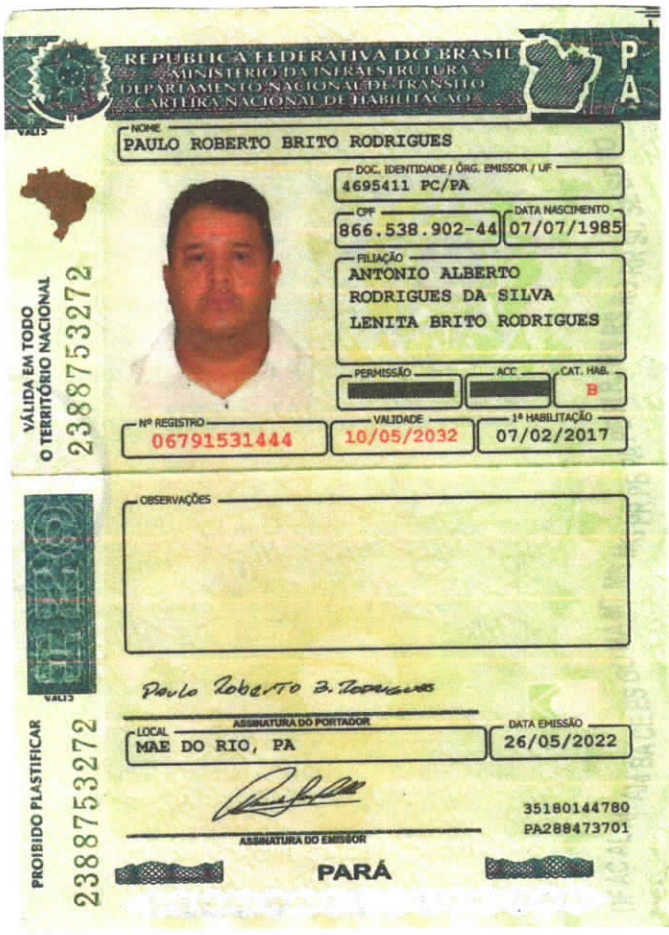
Eu, Núbia Andrade Gonçalves, brasileira, paraense, residente e domiciliada neste Município de Ipixuna do Pará/PA, Diretora de Fiscalização e Auditoria Fiscal/Tributos e Arrecadação, da Secretaria Municipal de Finanças, no uso de minhas atribuições legais, mediante pesquisa em nosso sistema e arquivos 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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ – DIRETORIA DE TRIBUTOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0012
ASSINADO ELETRONICAMENTE



PROCESSO ADMINISTRATIVO
0013
ASSINADO ELETRONICAMENTE

equatorial ENERGIA
Rodovia Augusto Montenegro, km 8,5 | Belem - 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 | GRUPO TENSÃO: B | TIPO DE FORNECIMENTO: Monofasico
TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOMIA | TENSÃO NOMINAL: 127 V | NO | INSTALAÇÃO: 2008502630
CLASSIFICAÇÃO: Resid. Baixa Renda | UL/SEQ: IX08B001-1830
SUBCLASSE: RESIDENCIAL BAIXA RENDA

AMANNA CARLYNE VIEIRA PAIXAO

TV NICODEMOS 268 RUA NICODEMOS RUA NICODEMOSPARAOBAR C
EP: 686[illegible] 000 IPIXUNA DO PARA PA
CPF: ***.481.542-**

Para atendimento informe este número
Conta Contrato 3020901453

Parceiro de Negócio 92489612

| Conta mês | Total a pagar | Vencimento |
|---|---|---|
| 10/2024 | R$ 275,47 | 22/10/2024 |

NOTA FISCAL N. 10340419 SERIE 000
DATA EMISSÃO: 14/10/2024
Consulte pela Chave de Acesso em:
https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NFE/Consulta
Chave de acesso:
15241004885728000180550000103404191970868014[illegible]
EMISSÃO EM CONTINGÊNCIA
Pendente de autorização

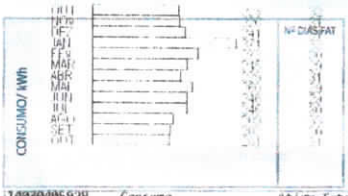
* Periodos: Band. Tarif.: Vermelha : 14/09 - 14/10 * Bandeira Tarifaria Vermelha Patamar 2 Out/24 custo adicional de R$ 7,877 a cada 100 kWh.

| Datas das Leituras | Leitura Anterior [illegible] | Leitura Atual [illegible] | Nº de Dias | Próxima Leitura [illegible] |
|---|---|---|---|---|

| Item de Fatura | Quant. | Preço unit c/ trib. | Tarifa unit.(R$) | PIS/ COFINS | ICMS | Valor (R$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Consumo (kwh) | 30 | 0,396000 | 0,304273 | 0,50 | 2,26 | 11,88 |
| Consumo (kwh) | 70 | 0,678857 | 0,521610 | 1,95 | 9,03 | 47,52 |
| Consumo (kwh) | 101 | 1,018713 | 0,782415 | 4,82 | 19,55 | 102,89 |
| Beneficio Tarifario Bruto | | | | 2,74 | 12,39 | 65,22 |
| Adicional Bandeira | | | | 0,47 | 2,13 | 11,20 |

**Itens Financeiros**

| | |
|---|---|
| Beneficio Tarifario Liqui | -50,09 |
| Cip-Ilum Pub Pref Munic | 56,36 |
| Multa | 12,09 |
| Taxa Religacao | 10,72 |
| Juros | 7,69 |




| Tributo | Base de Cálculo | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|
| COFINS | 193,35 | 4,2585 | 8,24 |
| PIS | 193,35 | 0,9241 | 1,78 |

[illegible]

| Medidor | Grandezas | Postos horários | Leitura Anterior | Leitura Atual | Medidor | Consumo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14030405528 | Consumo | Ativo Total | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 101 |
| 0 | 0,00 | 3371/24 | 15/10/2024 | | 20095791487 | |

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

Reaviso de Vencimento

Informações para o cliente

CLIENTE CADASTRADO NA TARIFA SOCIAL

Composição do Consumo (R$)

| Compra de Energia | Transmissão | Distribuição | Encargos Setoriais | Perdas | Tributos | Outros |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 42,24 | 10,16 | 55,85 | 8,01 | 16,98 | 55,37 | 86,86 |

C. Contrato: 3020901453 Data Emissão 14/10/2024 V: [ 1.4.7.13 ]

PAGUE AQUI COM PIX

Utilize o QR Code ao lado

#seguranca #inovacao

BANCO DO BRASIL | 001-9 | PAGAVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL

00190.00009 03373.384241 00370.104176 2 00000000027547

PAGADOR: AMANNA CARLYNE VIEIRA PAIXAO CPF: 975.481.542-91

| NOSSO NUMERO | DOCUMENTO | VENCIMENTO | VALOR DOCUMENTO | VALOR PAGO |
|---|---|---|---|---|
| 337384240037010[illegible] | 020241010346419 | 22/10/2024 | 275,47 | |