



Laudo Imobiliário

✚ Aluguel



1. CLIENTE

Secretaria Municipal de Educação - SEMED

2. SOLICITAÇÃO

Parecer técnico de valor de mercado que ofereça um balizador para locação.

3. METODOLOGIA

Tomou-se como base para avaliação do imóvel o valor do CUB/PA (Sinduscon-PA), sendo considerado através da vistoria in loco o padrão construtivo da residência como: "R1-A - Residência unifamiliar padrão baixo", também este laudo teve como base o Boletim de Cadastro Imobiliário – 4418 do setor de Tributos da Prefeitura Municipal de Pacajá.

4. INTRODUÇÃO

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel ao padrão construtivo determinado pelo CUB/PA existente in loco no ato da vistoria. Observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, conservação da edificação, distribuição de cômodos, tempo de vida da edificação e outros; e adicionado ao valor presumido para aluguel do imóvel. A avaliação foi constituída a partir do Departamento Municipal de Tributos através do Boletim de Cadastro Imobiliário – 2208, e pelo Custos Unitários Básicos de Construção dezembro 2022.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel residencial, construído em alvenaria. Portanto todas as paredes são em alvenaria revestida com reboco e pintadas, com portão de acesso de aço de correr, mais a dentro a uma passarela coberta com telha cerâmica até de fato a habitação, ao lado direito da passarela – há uma pequena área aberta, junto com um depósito, sua cobertura em telha cerâmica e esquadria de madeira – ao lado esquerdo a presença de um jardim. Voltando para habitação a frente uma área aberta – tipo varanda – entrando contém uma sala, uma copa, dois quartos com banheiros individuais (suíte), cozinha, - as esquadrias são em janelas de correr em vidro, a porta de entrada em vidro blindex, as demais portas internas não de madeira de lei - , no fundo uma área de serviço semiaberta que dá acesso ao depósito, com janela de madeira rustica, e um banheiro, - sendo todos os basculantes dos banheiros da casa, em esquadria de alumínio e duas folhas de vidro - , onde, esse mesmo banheiro dá acesso a um outro quadro que só acessa pela lateral da habitação. Mais ao fundo fica a área de serviço aberta, com cobertura de telha de fibrocimento.



Todo o piso é em revestimento de piso cerâmico, nos banheiros e na cozinha há também revestimento nas paredes de cerâmica. A cobertura da habitação é em telha cerâmica e forro de PVC em toda a habitação.

6. TERRENO

O terreno medindo 10,00 metros de frente por 30,00 metros de fundo, perfazendo 300.00m² de área do terreno, que é a mesma área construída.

O lote situa-se na área urbana da cidade de Pacajá, no Estado do Pará, no Bairro: centro norte, na Rua Belém nº 35.

Calculo geral:

R1-A - Residência unifamiliar padrão normal:

De acordo com o CUB - dezembro de 2022 do estado do Pará, residência unifamiliar padrão normal (R1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.264,33

Ac= Área construída 300,00 m²

Ved= valor da edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 2.264,33 x 300,00 => Ved= R\$ 679.299,00

Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 45.864,44 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 679.299,00 teremos o seguinte resultado:

VG = Vt + Ved

VG = R\$ 45.864,44 + R\$ 679.299,00 => VG = R\$ 725.163,44

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis tende-se a 4,35%.

Sendo assim:

VG = R\$ 725.163,44 x 0,0435 = R\$ 31.544,61

VG = R\$ 725.163,44 – R\$ 31.544,61= R\$ 693.618,83

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 693.618,83 (seiscentos e noventa e três mil e seiscentos e dezoito reais e oitenta e três centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,765051318% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

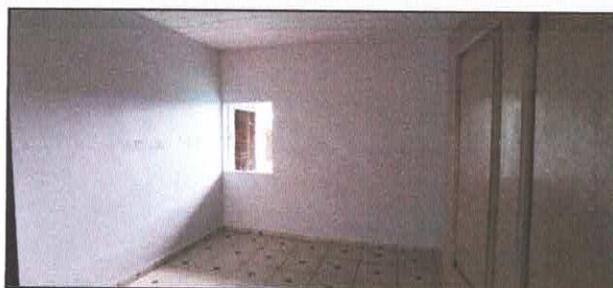


$$Va = VG \times 0,765051318\%$$

$$Va = R\$ 693.618,83 \times 0,765051318\% \Rightarrow Va = R\$ 693.618,83 \times 0,00765051318$$



FOTOS DO IMÓVEL







ATESTADO DE RESIDÊNCIA

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ**, através do Departamento de Tributos e Cadastros, **ATESTA** para os devidos fins, que o **S.r. LEONOR DE SA COSTA**, solteiro, agricultor, portador da **Carteira de Identidade N° 3453261 PC/PA** e do **CPF. N° 919.054.002-68**, reside na rua Belém, n° 35, Bairro Centro, Zona Urbana – Município de Pacajá-Pará.

E por ser verdade dato e assino o presente, para que surta os efeitos a que se destina.

Pacajá – Pará, 02 de Maio de 2022.

Joselha da S. S. Neri
Joselha da S. Andrade Neri
Assistente Administrativo
Portaria n° 504/2022



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – PESSOAS FÍSICAS



IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

VENDEDOR(A): Zélia Silva Reis, brasileira, solteira, professora, residente e domiciliado na Vicinal Boca Rica, km 11, na cidade de Pacajá no Estado do Pará, portadora do CPF: 287.726.952-34 e RG: 616150.

COMPRADOR(A): Leonor de Sá Costa, solteiro, agricultor, residente na Rua Bernardo Sayão, nº 05, bairro Centro, Cidade Pacajá, no Estado do Pará, portador do RG: 3453261 e C.P.F. 919.054.002-68

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel entre Pessoas Físicas, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO a venda de um imóvel no Valor de R\$ 150.000,00. (cento e cinquenta mil reais), pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, situado na rua Belém, nº 35, Bairro Centro, na cidade de Pacajá / Pará, de propriedade do **VENDEDOR**.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2ª. Será de responsabilidade do **VENDEDOR** o pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o imóvel até a entrega das chaves, momento em que esta obrigação passará ao **COMPRADOR**.

Cláusula 3ª. O **COMPRADOR** se responsabilizará pelas despesas com a transcrição do imóvel, a ser realizada quando da quitação do valor acertado neste instrumento.

Cláusula 4ª. As chaves do imóvel deverão ser entregues, pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, após o pagamento do valor de entrada acertado neste contrato.

Cláusula 5ª. Quando da entrega das chaves, o **VENDEDOR** deverá disponibilizar o imóvel ao **COMPRADOR** livre de pessoas ou coisas.

DO PAGAMENTO

Cláusula 6ª. Por força deste instrumento, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR** a quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo a vista.

CONDIÇÕES GERAIS

**NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA URBANA**
CONFERE COM ORIGINAL
EM 23/11/2012



Cláusula 7ª. O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas.

Cláusula 10ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Pacajá / Estado.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Pacajá / Pará, 21 de novembro de 2021

REC
VENDADOR

Zelia Silva Reis

ZELIA SILVA REIS

C.P.F. : 28776952-34

REC
COMPRADOR

Leonor de Sá Costa

LEONOR DE SÁ COSTA

C.P.F. : 919.054.00268

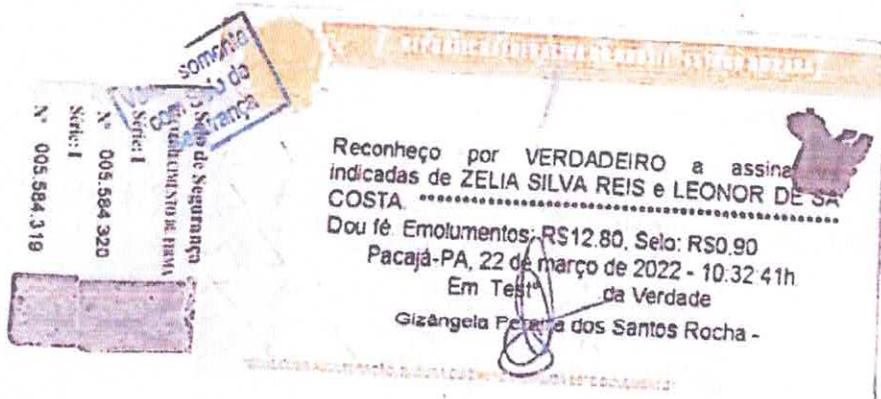
TESTEMUNHAS:

Luzia de Sousa Silva

Nome

Antonio de Padua Louche

Nome



LEONNOR DE SA COSTA
CPF: 919.054.002-68



PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

LEONNOR DE AS COSTA
ENDEREÇO: R BELÉM, S/N
BAIRRO: CENTRO PACAJA/PA CEP: 68.485-000
CPF: 919.054.002-68

Em atendimento a solicitação realizada pelo setor de compra da secretaria municipal de educação, encaminhamos a proposta de preços para apreciação.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNIDADE	VALOR UNIT R\$:	VALOR TOTAL R\$
01	Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de 01(um) imóvel, destinado ao funcionamento da casa de apoio aos professores, técnicos e corpo administrativo da zona rural pertencentes a rede municipal de educação, que se deslocam no período do ano letivo para os treinamentos e capacitações no Centro de Formação do Profissionais de Educação de Pacajá/PA.	12	MÊS	R\$:5.306,54	R\$:63.678,48
Total: R\$: 63.678,48 (Sessenta e três mil e seiscentos e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos).					

No mais, estamos a inteira disposição para os esclarecimentos das dúvidas.

Pacajá-PA 07 de janeiro de 2023

LEONOR DE SA
COSTA:91905400268

Assinado de forma digital por
LEONOR DE SA
COSTA:91905400268
Dados: 2023.01.07 09:49:47 -03'00'

LEONNOR DE SA COSTA
CPF: 919.054.002-68
Representante legal