



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL EM ÁREA URBANA

**END: AVENIDA DOM FLORIANO, S/N – BAIRRO DO CENTRO - ÓBIDOS
PA.**

LOCADOR: NÃO INFORMADO

RG: NÃO INFORMADO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
MEIO AMBIENTE.**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 05/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

INTERESSADO: SEMA

O ofício nº 0146/2022/SEMA, protocolo nº 23030039/2022, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Avenida Dom Floriano, s/n, Bairro do Centro, visando instruir o processo de locação para serviços da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

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. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- A. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- B. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- C. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total no imóvel referente ao aluguel, contém uma edificação residencial, composta por pavimento térreo e superior. O pavimento térreo está dividido com os seguintes compartimentos: Garagem; Ponto comercial; Sala; Corredor; Suíte;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

Quarto; Banheiro Social, Cozinha/Jantar; Área externa (Terreno). O pavimento superior é composto por Suíte, Quarto e Sacada.

O imóvel possui estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, paredes em alvenaria de tijolo de barro, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha de fibrocimento, possui laje de forro, forro em PVC branco e amadeirado, piso em revestimento cerâmico, revestimento São Caetano e Porcelanato, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, esquadrias em madeira e metálica (rolo) e grade, pintura PVA interna e externa com acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, porém precisará passar por adaptações para funcionamento dos ambientes que a Secretaria necessita. Precisarão fazer alguns ajustes na instalação elétrica, haja visto que serão utilizados centrais de ar, computadores, o que demanda grande carga de energia. Deverá ser feito pequenos reparos no piso São Caetano, que possui afundamentos.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização na Avenida Dom Floriano, s/n, Bairro do Centro - Óbidos PA. A via é contemplada com imóveis residenciais e Comerciais. A região possui infraestrutura mínima é servida pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Abastecimento de Água;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Internet;
- Transporte público;
- Igreja;
- Feira;
- Consultório médico;
- Hospital;
- Praças;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

- Prefeitura;
- Escola;
- Supermercado;
- Radio;
- Centro histórico.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificações das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, 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 do trabalho avaliatório, mas não representa a 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 possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade 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.

6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade 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:



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



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

7. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo 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 POR 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).

$$V_{MM} = R\$ 1400,00$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	EXCELENTE
1,15	1,15	1,50

9. 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

$$V_M = 1400 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 2777,25$$

10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

$$R\$ 1400,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2777,25$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

Encerra-se o trabalho composto por 7 (sete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:
Relatório Fotográfico

Óbidos, 25 de março de 2022.


Tarcísio Ribeiro Cativo
Eng.º Civil
CREA-PA. 151642085-3

Tarcísio Ribeiro Cativo
Engenheiro Civil
CREA PA 151642085-3
Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Fachada Frontal



Foto 02 – Fachada Frontal

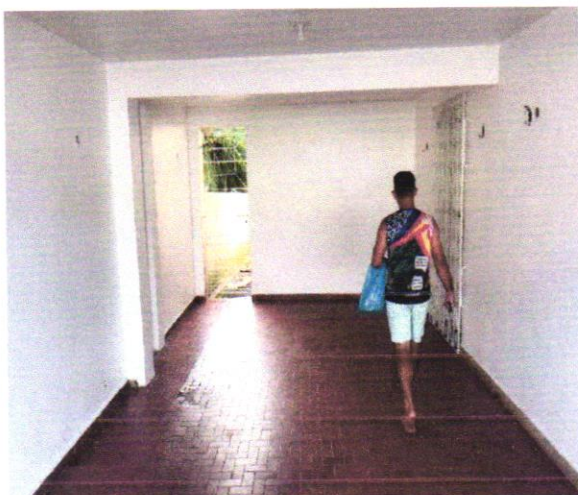


Foto 03 – Garagem

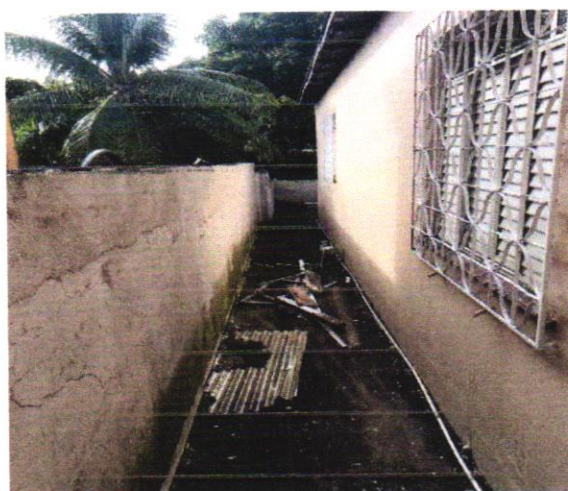


Foto 04 – Corredor lateral esquerdo



Foto 05 – Ponto Comercial



Foto 06 – Entrada Ponto Comercial



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

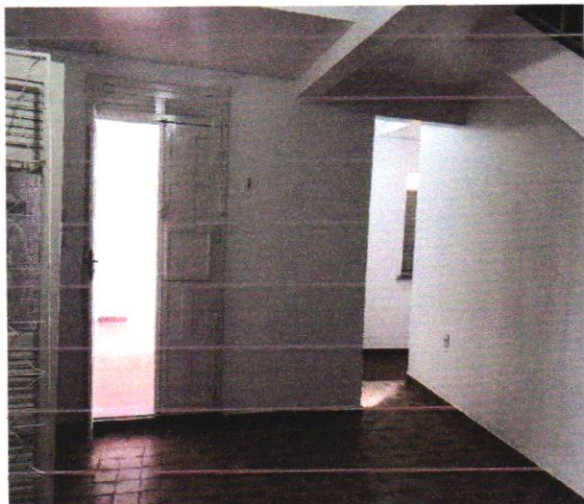


Foto 07 – Sala



Foto 08 – Sala



Foto 09 – Corredor



Foto 10 – Suíte Térrea



Foto 11 – Banheiro Suíte



Foto 12 – Banheiro Suíte



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



Foto 13 – Quarto Térreo



Foto 14 – Banheiro Social



Foto 15 – Cozinha/Jantar

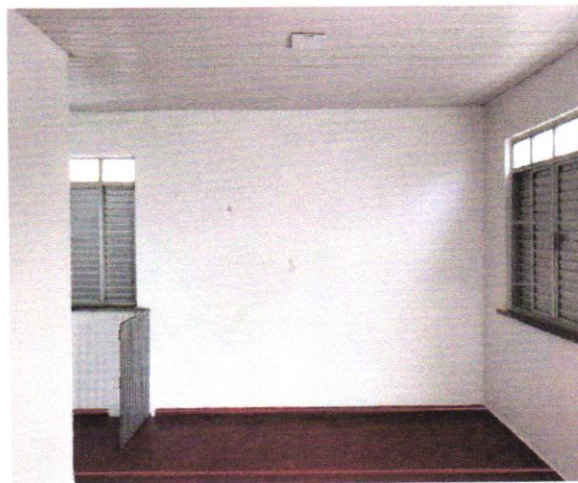


Foto 16 – Cozinha/Jantar



Foto 17 – Área externa (quintal).

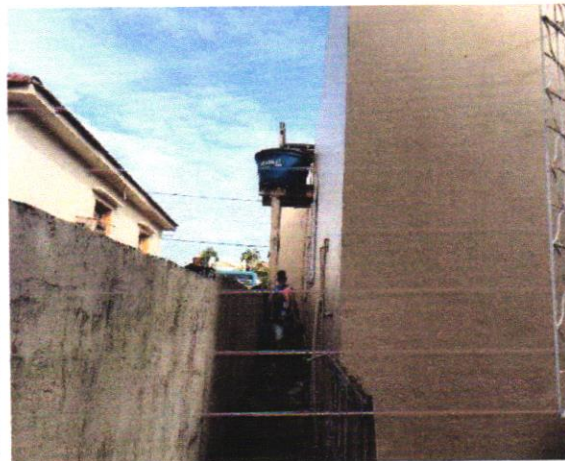


Foto 18 – Corredor lateral direito



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000

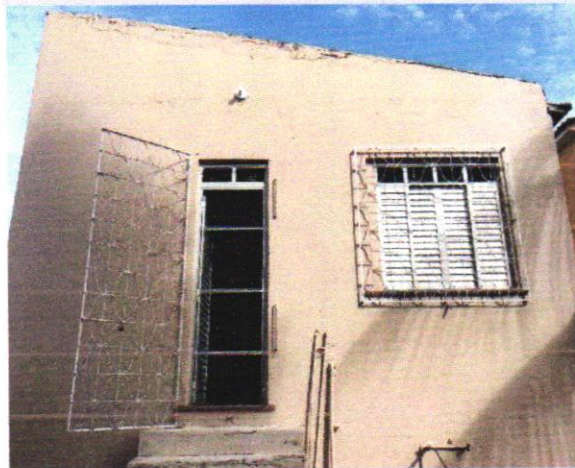


Foto 19 – Fachada Posterior.



Foto 20 – Escada (acesso Pav. Superior)

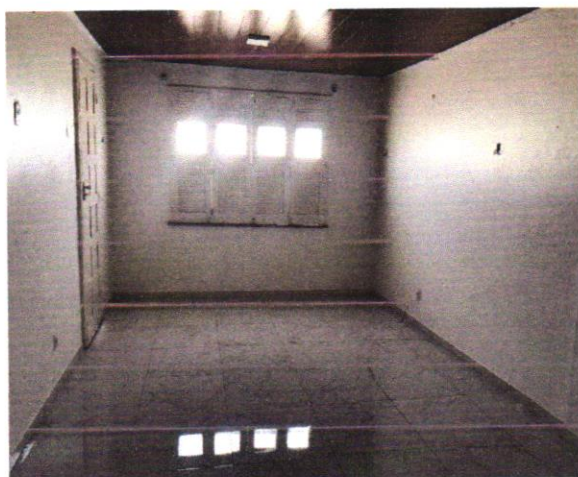


Foto 21 – Suíte (Posterior).

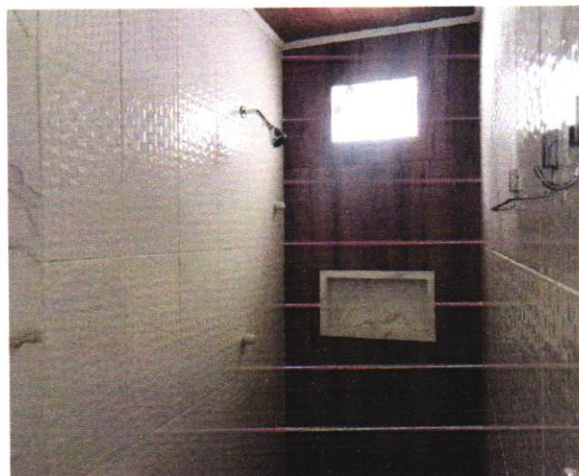


Foto 22 – Banheiro Suite Superior



Foto 23 = Quarto Pav. Superior).



Foto 24 = Sacada

PROCURAÇÃO



Pelo presente Instrumento Particular de Procuração, **MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI**, brasileira, paraense, divorciada, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 5865571 SSP/PA e inscrita sob o CPF (MF) nº 509.689.392-87, residente e domiciliada na Avenida Presidente Vargas, nº 1768, casa "C", Bairro Santa Clara, nesta cidade de Santarém-Pará, *in fine* subscrita, nomeia e constitui seu procurador o Sr. **SAMARONE IMBELLONI DE AQUINO**, brasileiro, paraense, divorciado, fiscal de meio ambiente municipal, portador da cédula de identidade RG nº 2348067 SSP/PA e inscrito sob o CPF (MF) 414.917.422-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Vargas, nº 1768, casa "C", Bairro Santa Clara, nesta cidade de Santarém-Pará, ao qual confere os poderes especiais e ilimitados para **ADMINISTRAR todos os imóveis de propriedade da mesma**, podendo alugá-lo ou arrendá-lo, celebrar o respectivo Contrato de Locação, estipular os aluguéis e os acréscimos legais e possíveis, prazos, multas e outras Cláusulas ou Condições; prorrogar, rescindir, modificar, consentir ou não que dito Contrato seja transferido; receber os aluguéis e o que mais pelo mesmo Contrato lhe seja devido, passar recibos e dar quitações, proceder aos consertos e reparos necessários à conservação do imóvel; fazer e levantar cauções de luz, água, telefone e IPTU, requerer, alegar e promover tudo quanto se relacione com o dito imóvel junto a Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, reclamar contra impostos indevidos e receber restituições; promover despejos, cobranças e notificações contra seu inquilino, fiadores e intrusos; propor as ações competentes, defender o outorgante na ação que contra o mesmo for ajuizada e requerer quaisquer medidas a bem de seu interesse e direito, podendo, para tanto, constituir advogado com os poderes da Cláusula "AD-JUDICIA" e "EXTRA", na forma dos §§ 3º; 4º e 5º do Artigo 70 da Lei Federal nº 4.215/63 (Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil), mais poderes especiais de receber, quitar, firmar acordos e compromissos, transigir e desistir, enfim, praticar todo e qualquer ato em direito permitido, por mais especial que seja, para o bom e fiel cumprimento da presente Procuração, inclusive substabelecer.

Santarém, 04 de Junho de 2012.

Cartório 3º Ofício
RECOLETA

Maria do Carmo Batista Imbelloni
MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI
CPF (MF) nº 509.689.392-87



3º

TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL

JOÃO DE MENDONÇA ALHO - Tabelião Vitalício
Rua Floriano Peixoto, 497 - Centro - Santarém - 68005-060 - Pará - Fone: (93) 3523-4383

Reconheço por semelhança a firma de

MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI

a qual confere com o padrão registrado nesta serventia. Dou fé
Santarém-PA, 8 de junho de 2012

Eu testemunho a verdade

ANDREA PARA SOUSA BRITO - Escrevente

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA - SEM EMENDAS E/OU RASURAS



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
DEFENSORIA PÚBLICA



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTARÉM-PARÁ.

Sant04009291

SOTER AZEVEDO DE AQUINO e MARIA DO
CARMO IMBELLONI DE AQUINO, brasileiros, casados, ele autônomo, portador de
RG: 823246 SSP/PA, CPF: 026.607.332-87, residente na Travessa Siqueira Campos, nº
238, Bairro Centro, cidade de Obidos, neste estado; ela do lar, portadora do RG: 109151
SSP/PA, CPF: 509.689.392-87, residente na Avenida Moraes Sarmento, nº 946, Centro
nesta cidade, ambos na condição de requerentes, sob a assistência jurídica da Defensoria
Pública do Estado, através do Defensor Público que esta subscreve e assina, vem com o
devido acatamento a Vossa Excelência expor para requerer que digne homologar, por
sentença, o presente pedido de **DIVÓRCIO CONSENSUAL**, com fulcro no artigo 10 da
Lei 6.515/77, combinado com § 6º do artigo 226 da Constituição Federal, tendo a declarar
o seguinte:

DOS FATOS

1. Os divorciandos são casados civilmente há 30 anos, ou
seja, desde 17-03-1974, adotando o Regime de Comunhão Universal de Bens, como
consta na Certidão de Casamento em anexo;

2. Os requerentes estão separados de fato desde junho de
2002, devido a incompatibilidade de gênios;

3. Desta união conjugal adveio o nascimento de 02 (dois)
filhos, a saber: SAMARONE IMBELLONI DE AQUINO (23-05-1975), MARIA
SOYAN IMBELLONI DE AQUINO (24-09-1976) e GISLEINE SIRLEY
IMBELLONI DE AQUINO (23.03.1982), todos maiores de idade, independentes;

4. O patrimônio do casal é constituído 2 casas, uma na
Avenida Dom Floriano, nº 362, em alvenaria, coberta de telhas brasilut, com 4
compartimentos, edificada em terreno 8, 25X30 metros, na cidade Obidos, que **caberá a**
divorcianda. O outro imóvel residencial situado na cidade de Obidos, na Avenida
Siqueira Campos, nº 238, Centro, em alvenaria, coberta com telhas de barro e brasilut
com 4 compartimentos (2 quartos, sala e cozinha) edificada em terreno de 6,50X22
metros que **caberá ao divorciando**.



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
DEFENSORIA PÚBLICA



5. Com a decretação do Divórcio, informa que a cônjuge virago voltará a usar o seu nome de solteira ou seja, **MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI**;

6. Os divorciandos desobrigam-se mutuamente do pagamento de pensão, visto possuírem meios suficientes para manter-se.

Diante do exposto, requerer:

a) Lhes seja decretado o **DIVÓRCIO CONSENSUAL**, nos termos da petição inicial, ouvido o representante do Ministério Público, e atendidas as demais formalidades legais;

b) Seja oficiado o Cartório do Registro para proceder a devida averbação;

c) Finalmente, os benefícios da Justiça Gratuita.

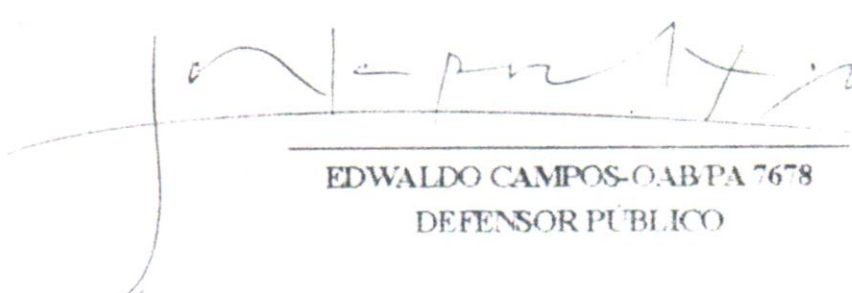
Protesta provar suas alegações com documentos anexos, oitiva de testemunhas abaixo arroladas, que comparecerão a audiência independentemente de serem intimadas, e demais meios de provas admitidas em direito.

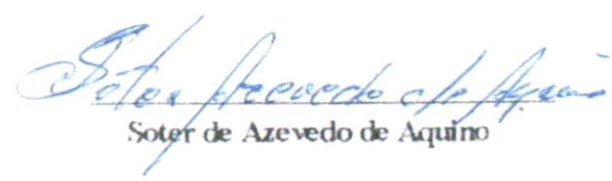
Valor da causa R\$-100,00 (Cem Reais), para efeitos de distribuição.

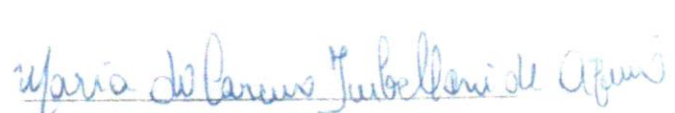
Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Santarém-Pará, 15 outubro de 2004.


EDWALDO CAMPOS-OAB PA 7678
DEFENSOR PÚBLICO


Soter de Azevedo de Aquino


Maria do Carmo Imbelloni de Aquino

Rol de Testemunhas:

1. Selma Maria Oliveira Correa.
2. Maria Barbosa Castro.

34

TERMO DE AUDIÊNCIA DOS AUTOS Nº 20041003273-0
DA AÇÃO DE DIVÓRCIO CONSENSUAL EM QUE SÃO
REQUERENTES: SOTER AZEVEDO DE AQUINO e
MARIA DO CARMO IMBELLONI DE AQUINO.

Aos vinte e seis (26) dias do mês de outubro de dois mil e quatro (2004), nesta cidade e Comarca de Santarém, Estado do Pará, na casa do Fórum Local, sala de audiências, presente o Mm. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, Dr. CHARLES MENEZES BARROS, comigo Escrivã de seu cargo abaixo assinada. Presente também o Representante do Ministério Público, Promotor de Justiça, Dr. RENILDA GUIMARÃES. Aberta a audiência, apregoadas as partes, respondeu presente os requerentes acompanhados do defensor público DR. EDWALDO CAMPOS. Também presentes suas testemunhas MARIA BARBOSA TAVARES E SELMA MARIA DE OLIVEIRA CORREA. Os requerentes Ratificam os termos da inicial, retificando apenas quanto aos alimentos do requerente para conjuge virago, uma vez que o conjuge varão pagará a importanacia de 1 ½ (um salário mínimo e meio) vigente, que deverão ser entregues diretamente a requerente, mediante recibo. Que o casal possui mais três pequenos terros dos quais serão divididos, ficando a metade para cada conjuge. A seguir o Mm. Juiz passou a ouvir a 1ª TESTEMUNHA: que conhece os requerentes, sendo advertida na forma da lei, que não tem nenhum grau de parentesco com os requerentes, que conhece os requerentes a aproximadamente 15 anos anos; que o casal esta separados a aproximadamente dois anos; que não voltaram a viver juntos; se os requerente não têm outra família, que tiveram três filhos, todos maiores; Que o casal tem duas casal, que ainda não foram divididos. 2ª TESTEMUNHA: que conhece os requerentes, sendo advertida na forma da lei, que não tem nenhum grau de parentesco com os requerentes, que conhece os requerentes a aproximadamente 30 anos anos; que o casal esta separados a mais de dois anos; que não voltaram a viver juntos; se os requerente não têm outra família, que tiveram três filhos, todos maiores; Que o casal tem duas casal, que ainda não foram divididos. Encerrada a instrução o Mm. Juiz deu a palavra à eminente representante do Ministério Público para exarar o seu parecer: "Mm. Juiz, digno defensor confirmadas, pelas testemunhas, as alegações contidas na inicial, sobretudo o tempo legal exigido para o divórcio, estando devidamente cumpridas as exigências legais e não havendo possibilidade de conciliação do casal, o Representante do Ministério Público acompanha a vontade das partes opinando pela decretação do Divórcio na forma em que foi requerido, devidamente ratificada na presente audiência." Em seguida o MM. juiz passou a proferir a seguinte SENTENÇA: "Vistos etc. Homologo o Consensual dos requerentes, que se regerá pelas cláusulas e condições constantes do termo de acordo firmado e ratificado pelas partes nesta assentada. Publicado em audiência, cientes os interessados. Que a requerente voltará a usar o nome de solteira MARIA DO CARMO BATISTA IMBELLONI. Registre-se. As partes dispensam o prazo recursal. Após, expeça-se o mandado competente. Sem custas, feito sob o pálio da Assistência Judiciária Gratuita". PRESENTE AS ACADÊMICAS DO CURSO DE DIREITO DA ULBRA ROSÂNGELA SÁ ARAÚJO; MARCOS ANDRÉ A. PORTELA; DHANNY RIBEIRO MARTINS E ANA NERY GOMES CONRRADO. Nada mais, do que lavrei este termo, Eu, Neila Trevisan, _____ digitei. E eu, Isabel Iolane, _____ subscrevi.

Mm. JUIZ _____

REP. MIN. PÚBLICO: _____

REQUERENTE _____

REQUERENTE: _____

DEFENSOR PÚBLICO _____

1ª TESTEMUNHA: _____

2ª TESTEMUNHA: _____

