



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: RUA D, S/N – BAIRRO DP PERPÉTUO SOCORRO - ÓBIDOS PA.

LOCADOR: WALLACE SOUZA

RG: NÃO INFORMADO

DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA VINCULADO AO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS I.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 03/2022 - SEMPOF

PROCEDÊNCIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

INTERESSADO: SEMDES

O ofício nº 047/2022/ADMRHSEMDES, protocolo nº 24010077/2022, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado na Rua D, s/n, Bairro do Perpétuo Socorro, visando instruir o processo de locação para serviços da Secretaria Municipal de Desenvolvimento 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. 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 mista, comercial e residencial com 01 pavimento, sendo os seguintes compartimentos: Salão Comercial 1; Salão Comercial 2; Sala; Corredor; Quarto 1; Quarto 2; Circulação interna, Banheiro, Cozinha/Jantar; Área de Serviço; Banheiro Coletivo; Área externa (Terreno). 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 forro em PVC, piso em lajota cerâmica, revestimento cerâmico nas paredes do banheiro, esquadrias em madeira e metálica (rolo) e Portão, pintura PVA interna e externa com acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas.

O imóvel encontra-se em bom estado, porém precisará passar por adaptações para funcionamento dos ambientes que a Secretaria necessita, e retoques na pintura. A rampa de acesso deverá ser adaptada para melhor atender o público.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localização na Rua D, s/n, Bairro do Perpetuo Socorro - 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;
- Igrejas;
- Creche;
- Prédios Públicos.

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:

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).

$$V_{MM} = R\$ 2500,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	MÉDIO
1,15	1,15	0,90

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



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



P_C = Padrão construtivo

E_c = Estado de conservação

LO_c = Localização do Imóvel

$$V_M = 2500 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 2975,63$$

10. ENCERRAMENTO

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

Portanto:


$$R\$ 2500,00 \geq \text{Valor do aluguel} \leq R\$ 2975,63$$

Encerra-se o trabalho composto por 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Anexos:

Relatório Fotográfico

Óbidos, 10 de fevereiro 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

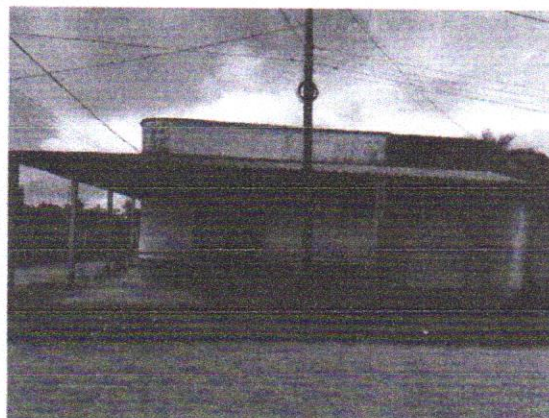


Foto 02 - Fachada Frontal

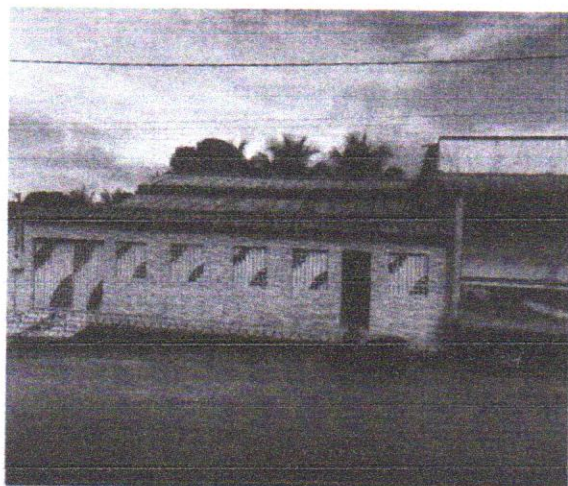


Foto 03 - Fachada lateral esquerda



Foto 04 - Fachada lateral esquerda



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

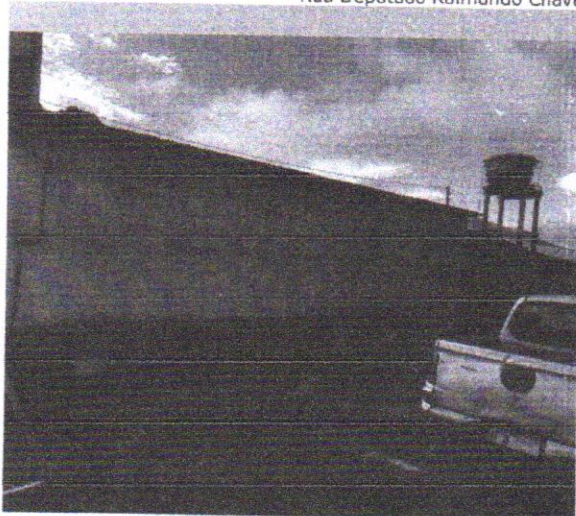


Foto 05 - Fachada lateral direita



Foto 06 - Fachada lateral direita

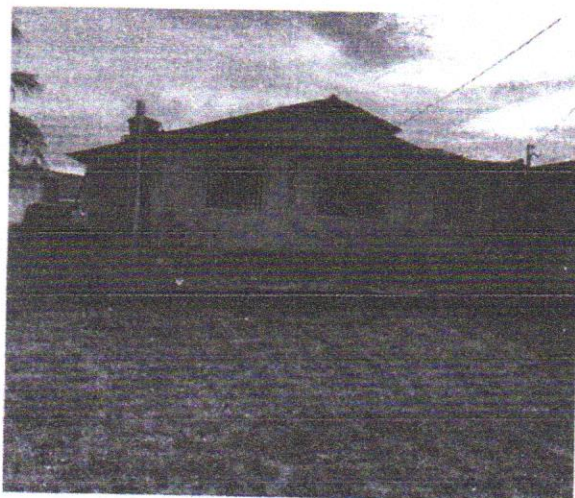


Foto 07 - Fachada dos fundos

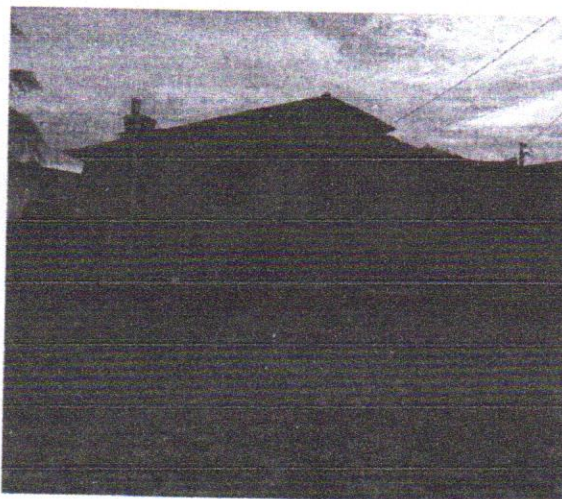


Foto 08 - Fachada dos fundos





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 09 – Terreno

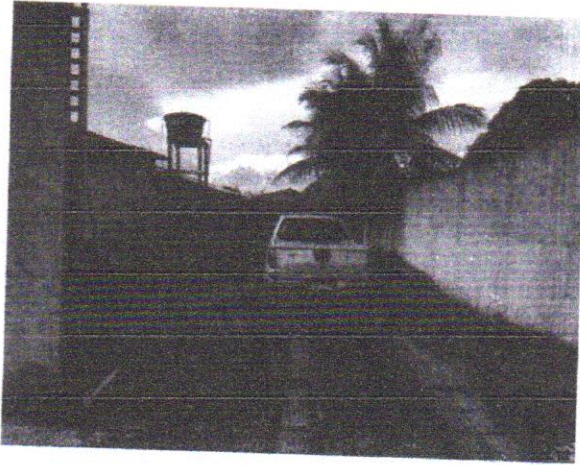


Foto 10 – Terreno

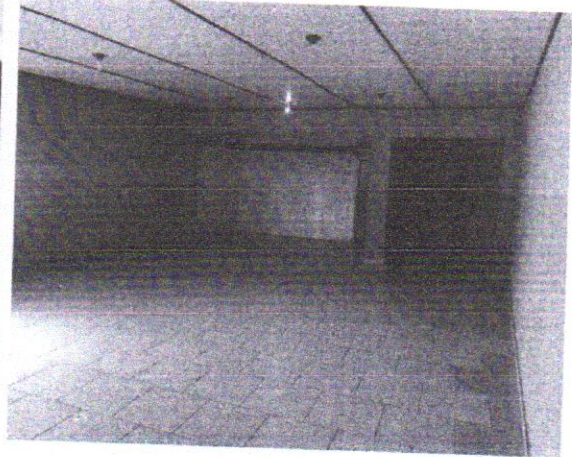


Foto 11 – Terreno



Foto 12 – Salão

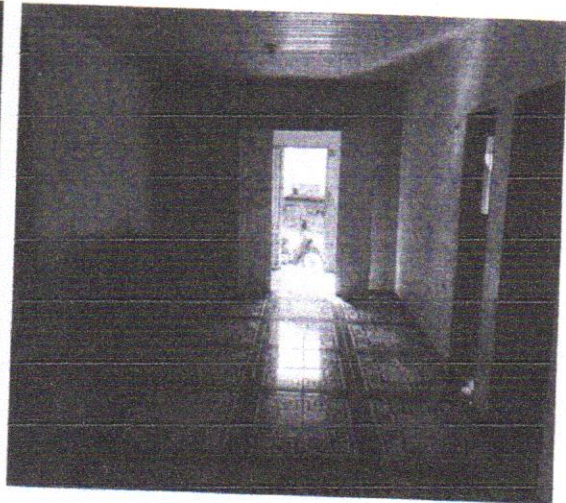


Foto 13 – Salão

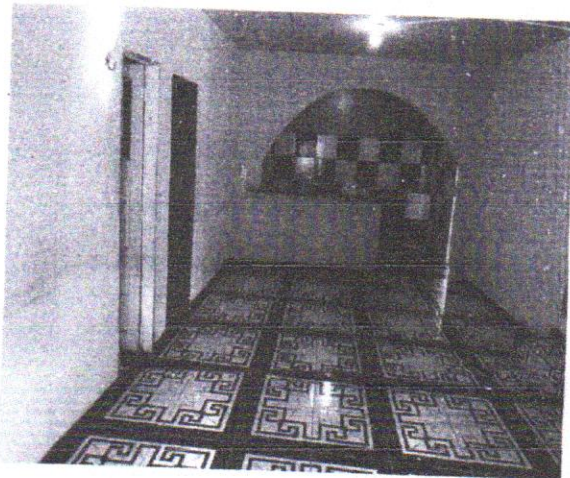
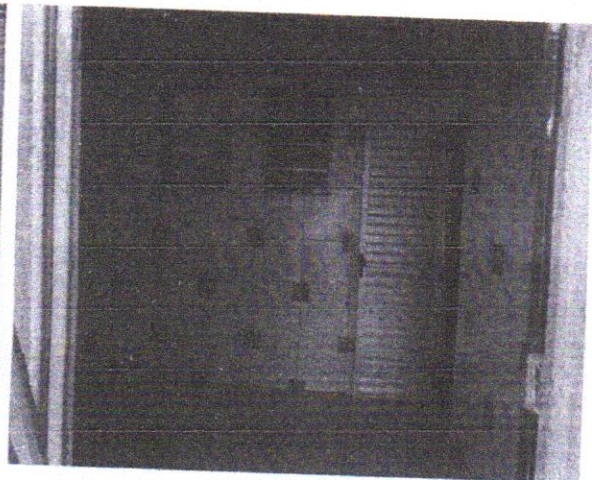


Foto 14 – Sala





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 15 – Sala/Balcão

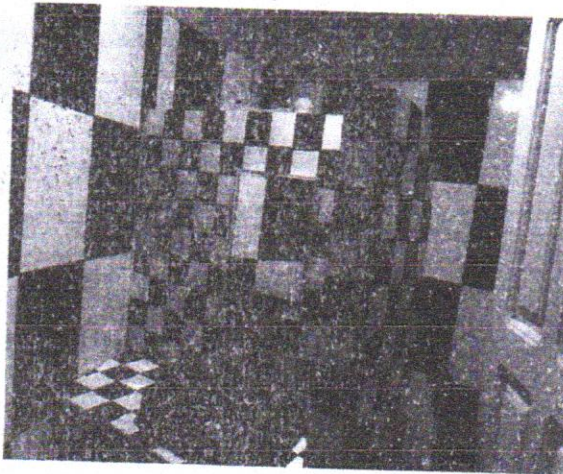


Foto 16 – Sala

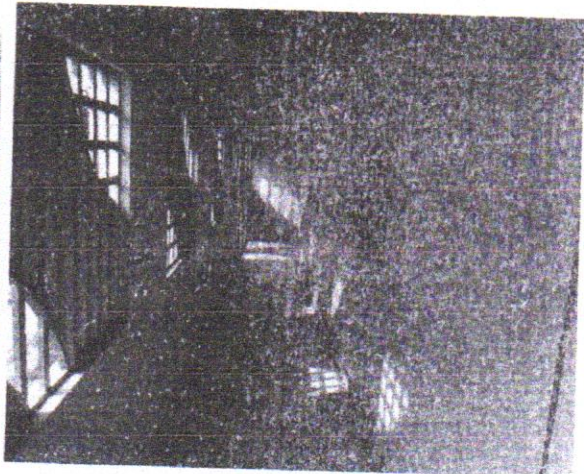


Foto 17 – Banheiro

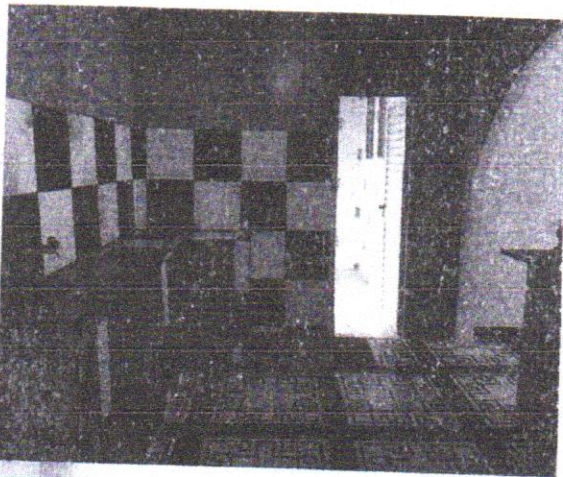


Foto 18 – Corredor

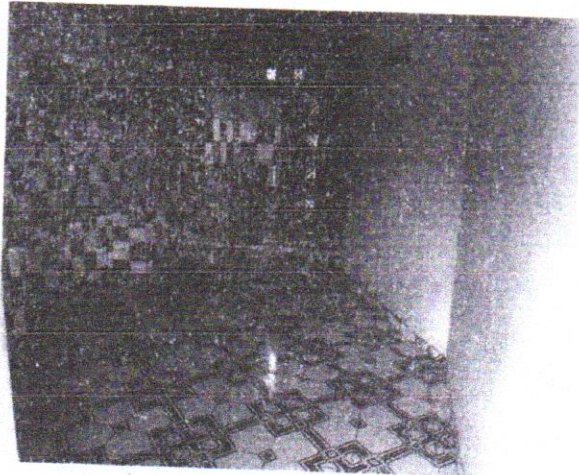


Foto 19 – Área externa (Fundos)

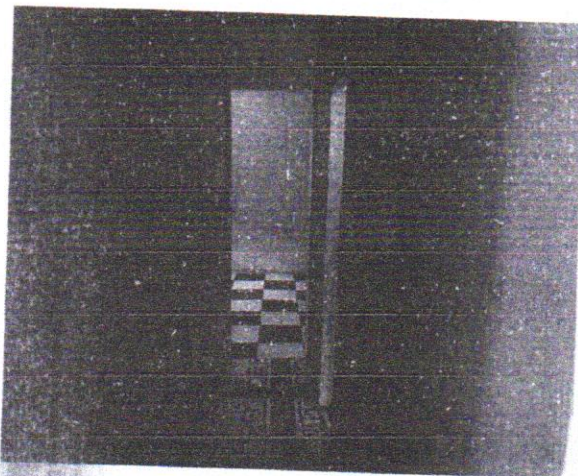
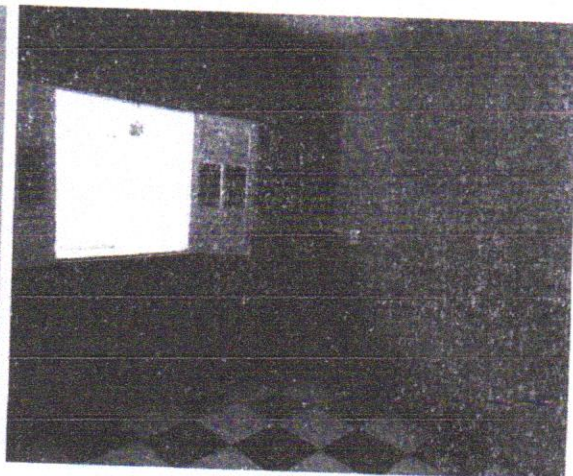


Foto 20 – Área externa (Lateral)





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 21 – Área externa (Fundos).

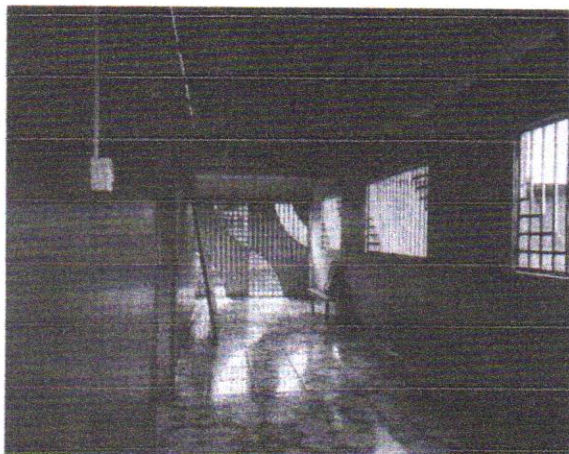


Foto 22 – Área externa (Lateral).



Foto 23 – Área externa (Fundos).



Foto 24 – Área externa (Lateral)

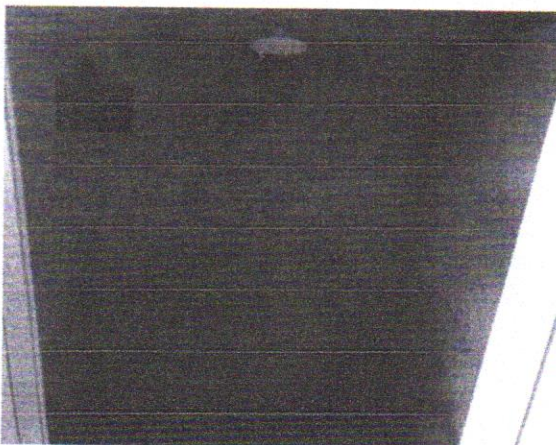


Foto 25 – Acesso banheiro.

Foto 26 – Chuveiro



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

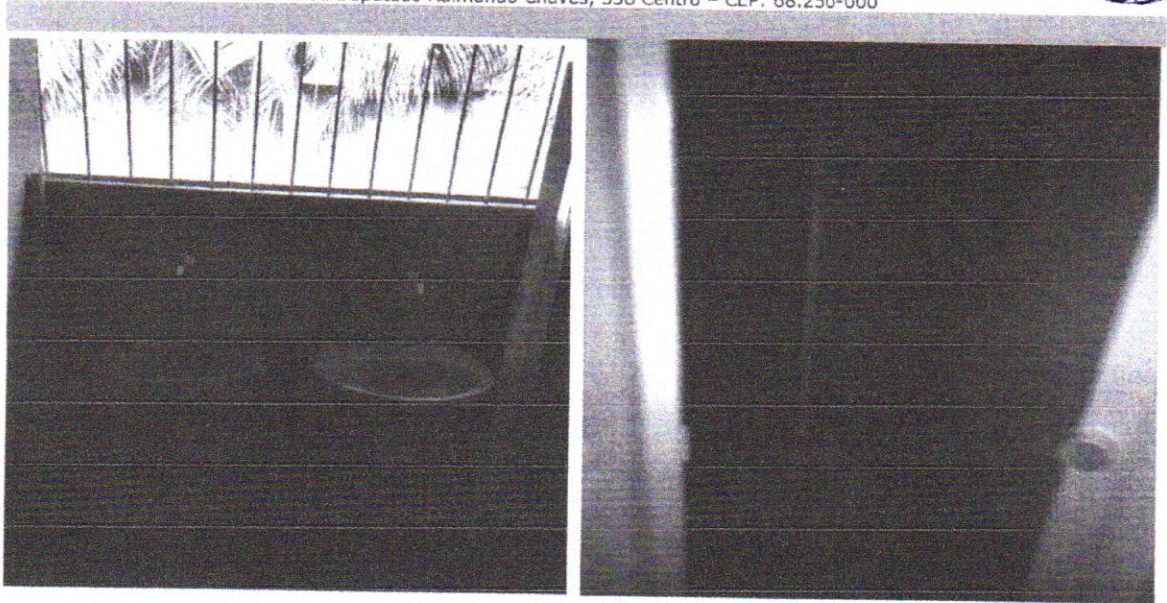
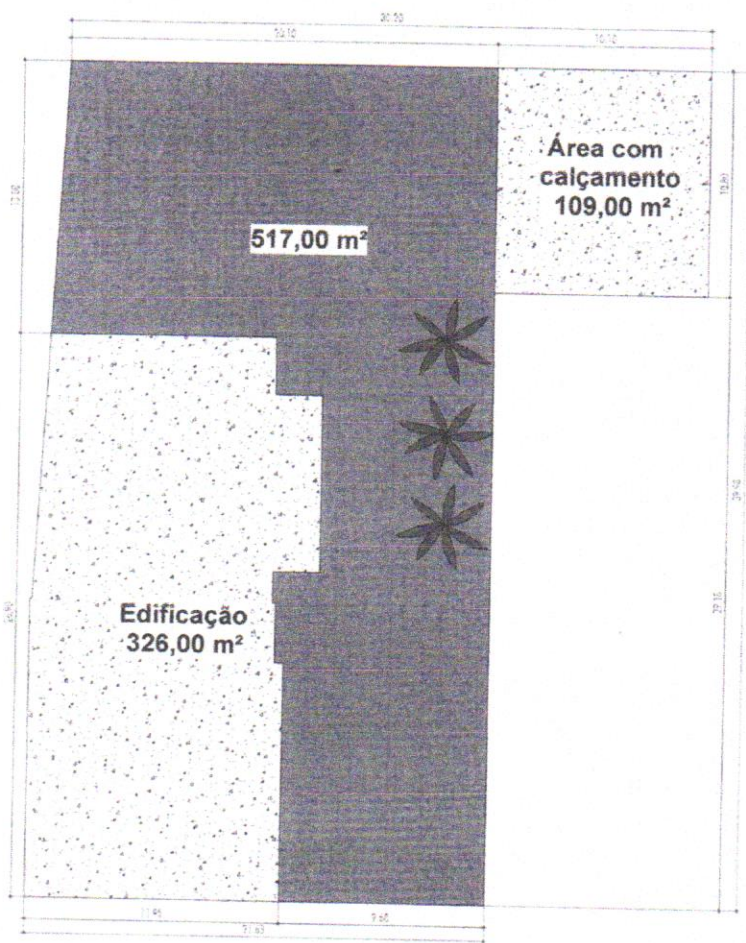


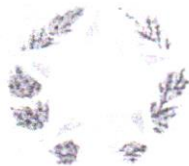
Foto 27 -Lavatórios.

Foto 28 - Vaso Sanitário



LOCAÇÃO
1 - 170

PROPRIETÁRIO: Wallace Souza	
END: Rua D com Travessa 4, s/n - P. Socorro - Óbidos - PA	
ÁREA: 326,00 m ²	DESENHO: Jander Canto



ESTADO DO PARÁ **COMARCA DE ÓBIDOS**
1º OFÍCIO DE TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS – SANTA MARIA-ÓBIDOS-PA-BRASIL

CNPJ: 10.279.836/0001-20 – End: Rua Dep. Raimundo Chaves, nº80 - E-Mail: cartorio_santa_maria@yahoo.com.br- Fone: (93)3547-2567

DANTON LUIZ BATISTA SOARES

Tabellião

Livro: 039

Fls 178 e 178vs

1º Traslado de Procuração Pública em causa própria bastante que faz
JOSÉ DOMINGOS ANDRADE MOREIRA.

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração bastante virem que aos vinte e dois (22) dias do mês de novembro (11) do ano de dois mil e dezessete (2017), nesta cidade e comarca de Óbidos, Estado do Pará, República Federativa do Brasil, em meu Tabelionato, à rua Deputado Raimundo Chaves, nº80, compareceu como outorgante, **JOSÉ DOMINGOS ANDRADE MOREIRA**, brasileiro, paraense, união estável, motorista, portador da C.I.Reg.nº4262518-2ªvia- PC-PA e do CPF/MF nº702.256.642-91, residente e domiciliado à Rua Gláucio Gonçalves nº 4360, bairro Itaúna 2, na cidade e comarca de Parintins - AM,; reconhecido por mim como o próprio pelos documentos que me foram apresentados, sem rasura e dilacerações nos termos do inciso, II, ART. 215, Código Civil e de cuja capacidade jurídica Dou Fé. E, por ele me foi dito que, por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui seu bastante procurador, de **WALLACE CLEBER SOUSA DA SILVA**, brasileiro, paraense, comerciante, união estável, portador da C.I.Reg.nº1755042-3ªvia-PC-PA e do CPF/MF nº311.678.882-00, residente e domiciliado à avenida Nelson Souza, s/n, bairro Fátima, nesta cidade e comarca de Óbidos – PA,, a quem conferem amplos, gerais, ilimitados, irrevogáveis e irreatáveis poderes para o fim especial de vender, ceder ou de alguma forma alienar, **inclusive em causa própria, os imóveis do Patrimônio Público do Município de Óbidos, situado à rua D, nº351, bairro de Nossa Senhora do Perpetuo Socorro, nesta cidade e comarca de Óbidos-PA, limitando-se pela frente à rua D, pelo lado esquerdo com imóvel de João Vieira, pelo lado direito com travessa 04; constituído de dois terrenos medindo no total, 20m(vinte), metros de frente por 29m (vinte nove metros) de comprimento, estando no mesmo, 01 (um) ponto comercial, em alvenaria medindo 07 (sete metros) de frente por 12m (doze metros) de comprimento; uma casa residencial em alvenaria, medindo, aproximadamente 10m (dez metros) de frente por 12m (doze metros) de comprimento; e pelos fundos um terreno medindo 10m (dez) metros de frente por 30m(trinta) metros de comprimento, limitando pela frente com a travessa 4, pelo lado direito com imóvel de Claudir Marinho Gomes; pelo lado esquerdo com imóvel de Luisa Maciel Vinhote; e, pelos fundos com imóvel de Maria vieira da Silveira;** podendo a qualquer momento lavrar a competente escritura pública, transmitido neste ato a posse do imóvel, podendo para tanto, referido procurador, outorgar, aceitar e assinar os competentes instrumentos públicos de compra e venda **PARA SI PRÓPRIO**, inclusive os de aditamento e/ou re-ratificação; transmitir e receber posse, domínio, direitos e ação, melhor descrever e caracterizar o imóvel; dar início ao procedimento do inventario, fazer desmembramento do imóvel, representá-lo perante as pessoas jurídicas de direito público federais, estaduais, municipais, autarquias, **Secretaria da Receita Federal do Brasil, INCRA, ITERPA**, fazer especiais declarações, inclusive de ordem fiscal e previdenciária, juntar provas e documentos, requerer e assinar o que preciso for, ter vista em processos, acompanhando-os

até o final, requerer registros, averbações e cancelamentos. A presente procuração é feita nos termos do art. 685 do Código Civil, e do Artigo nº328 do Código de Normas gerando os efeitos da irrevogabilidade e irretratibilidade, sendo que eventual revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de transmissão efetiva da propriedade imobiliária objeto deste instrumento será com a outorga da Escritura Pública Definitiva sem a presença do OUTORGANTE e posterior registro imobiliário, assim como a obrigação da alteração Cadastral na Prefeitura do Município de Óbidos, obrigando apenas o procurador a enviar cópia da escritura pública ao OUTORGANTE para controle fiscal, sob pena de eventuais perdas e danos - Assim o disse, do que Dou Fé, me pediu e eu lhe lavrei o presente instrumento, que depois de lido e achado conforme, aceita, outorga e assina, tudo promover para o bem dos direitos e interesses do Outorgante; podendo pagar taxas e o que mais necessário for; enfim, praticar todos os atos necessários e indispensáveis ao fiel cumprimento deste mandato, usando de todos os poderes por mais especiais que sejam, e que nestes estejam omitidos, os quais adotam e ratificam plenamente, dando tudo por bom, firme e valioso. E, de como assim o disse, do que Dou Fé, me pediu este instrumento que feito lhe li em alta e clara voz, e achado em tudo conforme, outorgam, aceitam e assinam comigo Tabelião. DISPENSADAS AS TESTEMUNHAS NOS TERMOS DA LEI. Eu, **Danton Luiz Batista Soares**, Tabelião, lavrei o presente ato, subscrevo e também assino. (a.a.) **JOSÉ DOMINGOS ANDRADE MOREIRA. DANTON LUIZ BATISTA SOARES. TRASLADADO** do original em a mesma data, Dou Fé. Eu, _____ Tabelião a digitei, subscrevo e assino em público e raso. -\$.- Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Selo de Segurança. Procuração, serie "H", nº000.350.705. (Válido somente com selo de segurança).

Óbidos (PA), 22 de novembro de 2017

Em fé _____ da verdade.

O Tabelião _____

