

LOPES & SARAIVA LTDA – ME

Av. Antônio Maia, 1324 – Altos – Centro CEP 68.500-005 Marabá – PA
Cel: (94) 9.9137-7200 (94) 9.8123-2888 CJ 637 12º Região PA/AP
Cnpj 18.816.070/0001-88 Insc. Mun. 301012882



PARECER TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO PELO MÉDOTO MERCADOLÓGICO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: VALOR DE ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: FOLHA CSI 32, QUADRA 01, LOTES 29 A 32 E 36 A 39, N. MARABÁ, MARABÁ(PA)

ÁREA PARA LOCAÇÃO : 806,25 M²

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: TRÊS PRÉDIOS INDEPENDENTES E AMPLO ESTACIONAMENTO MURADO, PAVIMENTADO EM BLOKET .

PROPRITÁRIO DO IMÓVEL: A FIRMA MAJLEÃO&CIA, CNPJ 15.292.444/0001-15.

DETALHE DOS (TRÊS) IMÓVEIS:

PRÉDIO 1- A LOCAÇÃO CORRESPONDE HALL DE TERRÉO, 1º E 2º ANDAR, COM ÁREA DE LOCAÇÃO DE 508 M², SENDO QUE O 1º E 2º PAVIMENTOS POSSUEM A MESMA DISTRIBUIÇÃO DE ESPAÇO, SENDO O 1º PAVIMENTO COMPOSTO DE AMPLO SALÃO, COZINHA, WC MASCULINO, FEMININO E PNE. O 2º PAVIMENTO COMPOSTO DE AMPLO SALÃO, COZINHA, WC MASCULINO, FEMININO E BANHEIRO. TEM INSTALAÇÃO ELÉTRICA BIFÁSICA EMBUTIDA, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO DE PVC NO 1º PAV. E GÊSSO NO 2º, JANELAS EM BLINDEX DE 10 MM, PISO EM LOJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO DE 1,5M DE ALTURA NOS WCS, PAREDES EM MASSADAS E PINTADAS COM TINTA PVA, EMASSAMENTO RÚSTICO NA COZINHA E WC. PARA ACESIBILIDADE ENTRE O TÉRREO, O 1º E 2º PAVIMENTOS ESTÃO SENDO CONSTRUÍDO UM ELEVADOR COM CAPACIDADE PARA 06 PESSOAS.

PRÉDIO 2- A LOCAÇÃO CORRESPONDE A ÁREA CONSTRUÍDA TOTL DO PRÉDIO DE 174,25 M², COMPOSTO DE 06 SALAS, COZINHA, WC MASCULINO, FEMININO E PNE, ALMOXARIFADO. TÊM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS BIFÁSICAS EMBUTIDAS, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO EM PVC, JANELAS EM METALON COM VIDRO E PORTAS EXTERNAS DE AÇO PINTADA EM TINTA ESMALTE. PISO EM LAJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO EM LAJOTA CERÂMICA ATÉ 1,5M DE ALTURA NOS WCS. EMASSAMENTO RÚSTICO E PIA INOX NA COZINHA. 02 CXS D'ÁGUA DE 1000L NA COBERTURA. COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA COBERTO COM TELHAS DE ALUMÍNIO.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located at the bottom right of the page.

LOPES & SARAIVA LTDA – ME

Av. Antônio Maia, 1324 – Altos – Centro CEP 68.500-005 Marabá – PA
Cel: (94) 9.9137-7200 (94) 9.8123-2888 CJ 637 12º Região PA/AP
Cnpj 18.816.070/0001-88 Insc. Mun. 301012882

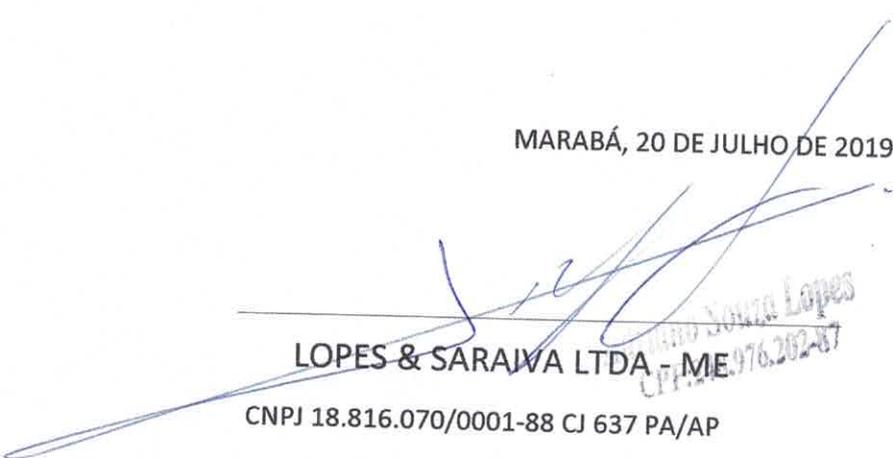


PRÉDIO 3- A LOCAÇÃO CORRESPONDE A ÁREA CONSTRUIDA TOTAL DO PRÉDIO DE 127 M², COMPOSTA DE 02 SALAS, 02 WC FEMININOS COM LOUÇAS CERÂMICAS, ALMOXARIFADO, 01 AUDITÓRIO PARA 30 PESSOAS, TEM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS BIFÁSICAS EMBUTIDAS, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO EM PVC, JANELAS EM METALON COM VIDRO E PORTAS EXTERNAS DE AÇO PINTADA EM TINTA ESMALTE. PISO EM LAJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO EM LAJOTA CERÂMICA ATÉ 1,5M DE ALTURA NOS WCS. PIA INOX NA COZINHA. 01 CX DÁGUA DE 1000L E 01 CX DÁGUA 500L NA COBERTURA. COBERTURA EM ESTRUTURA METÁLICA COBERTO COM TELHAS DE ALUMÍNIO.

LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL, A QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO, A COMPARAÇÃO COM OUTROS IMÓVEIS NA SUA ÁREA, AVALIO O IMÓVEL PELO PREÇO DE R\$ 19,50(DEZENOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS) POR M². SENDO ENTÃO, O VALOR MENSAL PARA 806,25 M² DA ÁREA DA LOCAÇÃO DE R\$ 15.721,87 (QUINZE MIL, SETECENTOS E VINTE E UM REAIS, OITENTA E SETE CENTAVOS).

VALE RESSALTAR, QUE OS VALORES FIXADOS PARA LOCAÇÃO NO PRESENTE LAUDO SÃO PROVISSÓRIOS E SUJEITOS A ALTERAÇÕES FUTURAS.

MARABÁ, 20 DE JULHO DE 2019.


LOPES & SARAIVA LTDA - ME

CNPJ 18.816.070/0001-88 CJ 637 PA/AP

Adriano de Souza Lopes

CRECI 4879 12º Região PA/AP



AValiação de Imóvel para fins de locação

AVALIADOR: PAULA MOREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CNPJ : 19.443.385/0001-90

IMÓVEL: FOLHA CSI 32, QUADRA 01, LTS 29 A 32 E 36 A 39, NOVA MARABÁ, MARABÁ (PA).

PROPRIETÁRIO: MAJLEÃO&CIA. CNPJ 15.292.444/0001-15

OS IMÓVEIS SÃO FORMADOS POR TRÊS PRÉDIOS NAS SEGUINTEs CONDIÇÕES:

1- PRÉDIO I – A ÁREA DA LOCAÇÃO SÃO O 1º E 2º PAVIMENTOS, COM AS SEGUINTEs CARACTERÍSTICAS:

1º PAVIMENTO: ÁREA CONSTRUÍDA DE 237,00M², COM WC MASCULINO E FEMININO, COZINHA E AMPLO SALÃO. A CONTRUÇÃO TEM INSTALAÇÃO ELÉTRICA BIFÁSICA EMBUTIDA, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO DE GÊSSO, JANELAS EM BLINDEX DE 10 MM, PISO EM LOJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO DE 1,5M DE ALTURA NOS WCS, PAREDES EMASSADAS E PINTADAS COM TINTA PVA, EMASSAMENTO RÚSTICO NA COZINHA E WC, LOUÇAS CERÂMICAS NOS BANHEIROS E PIA DE GRANITO NA COZINHA.

2º PAVIMENTO: ÁREA CONSTRUÍDA DE 237,00M², COM WC MASCULINO E FEMININO, BANHEIROS, WC PARA DEFICIENTE, COZINHA E AMPLO SALÃO. A CONTRUÇÃO TEM INSTALAÇÃO ELÉTRICA BIFÁSICA EMBUTIDA, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO DE PVC, JANELAS EM BLINDEX DE 10 MM, PISO EM LOJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO DE 1,5M DE ALTURA NOS WCS, PAREDES EMASSADAS E PINTADAS COM TINTA PVA, EMASSAMENTO RÚSTICO NA COZINHA E WC, LOUÇAS CERÂMICAS NOS BANHEIROS E PIA DE GRANITO NA COZINHA.

PARA A ACESIBILIDADE ENTRE O TÉRREO E O 1º E 2º PAVIMENTOS ESTÁ SENDO UM ELEVADOR COM CAPACIDADE PARA 06 PESSOAS OU 600 KG. (HALL DE ENTRADA COM 34,00 M²)

2- PRÉDIO II – PRÉDIO TÉRREO, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 174,25M², COMPOSTA DE 06 SALAS, WC MASCULINO, FEMININO E DEFICIENTE FÍSICO COM LOUÇAS CERÂMICAS, ALMOXARIFADO, COZINHA. A CONSTRUÇÃO TEM INSTALAÇÃO ELÉTRICA EMBUTIDA, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO EM PVC, JANELAS EM METALON COM VIDRO E PORTAS EXTERNAS EM AÇO PINTADO COM TINTA ESMALTE.



PISO EM LAJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO EM LAJOTA CERÂMICA ATÉ 1,5M DE ALTURA NOS WCS. EMASSAMENTO RÚSTICO E PIA INOX NA COZINHA. 02CXs DÁGUA DE 1000L NA COBERTURA.

3- PRÉDIO III – PRÉDIO TÉRREO COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 127,00M², COMPOSTA DE 02 SALAS, 02 WC MASCULINOS, 02 WCS FEMINÍNS COM LOUÇAS CERÂMICAS, ALMOXARIFADO, 01 ALDITÓRIO. A CONSTRUÇÃO TEM INSTALAÇÃO ELÉTRICA BIFÁSICA EMBUTIDA, INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA, FORRO EM PVC, JANELAS EM MATALON COM VIDRO E PORTAS EXTERNAS EM AÇO PINTADA COM PINTURA ESMALTE, PISO EM LAJOTA CERÂMICA PI-V E REVESTIMENTO EM LAJOTA CERÂMICA ATÉ 1,5M DE

ALTURA NOS WCS, PAREDES EMASSADAS E PINTADAS COM TINTA PVA, UMA CX DÁGUA DE 1000L E UMA DE 500L NA COBERTURA.

ESTACIONAMENTO – PAVIMENTADO COM BLOQUETE DE 8 CM DE ESPESSURA, COM LOTE TODO MURADO E PORTÃO DE FERRO PARA ACESSO. TEM ÁREA DE APROXIMADAMENTE 900M².

ÁREA CONSTRUÍDA LOCADA = 806,25M²

ÁREA DE ESTACIONAMENTO MURADA= 900M²

LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL ACIMA CITADO, FORAM NEGOCIADOS ALGUNS IMÓVEIS SEMELHANTES COM PREÇO DE R\$ 22,00 (VINTE E DOIS REAIS) O M², MULTIPLICADO ESTE VALOR POR 806,25M², CHEGAMOS AO VALOR DE 17.737,50(DEZESSETE MIL, SETECENTOS E TRINTA E SETE REAIS, CINQUENTA CENTAVOS).

NADA MAIS HAVENDO A SER ESCLARECIDO, DAMOS POR ENCERRADA A PRESENTE AVALIAÇÃO.

MARABÁ, 20 DE JULHO DE 2.019.


Paula Moreira da Silva
Proprietária

CNPJ Nº 12.134.411/0001-59

“Sua segurança para realizar bons negócios”

**PARECER TÉCNICO
AVALIATÓRIO A PREÇO DE
MERCADO**

Solicitante: À FIRMA MAJLEÃO & CIA,

Proprietária: À FIRMA MAJLEÃO & CIA, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ 15.292.444/0001-15.

Objeto da Avaliação: IMÓVEL URBANO situado nesta Cidade e Comarca de Marabá, na FOLHA CSI 32, QUADRA 01, LTS 29 A 32 E 36 A 39 – BAIRRO NOVA MARABÁ.

VP 08 - Folha 27 - Quadra 14 - Lote 35 - Nova Marabá - Marabá - PA - Brasil - Fone -94 - 3323-1111

LEVANTAMENTO A PREÇO DE
MERCADO IMOBILIÁRIO

I - NOME - À FIRMA MAJLEÃO & CIA, firma estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ 15.292.444/0001-15.

II - IMÓVEL - ENDEREÇO - RESIDENCIAL

IMÓVEL URBANO situado nesta Cidade e Comarca de Marabá, na FOLHA CSI 32, QUADRA 01, LTS 29 A 32 E 36 A 39 - BAIRRO NOVA MARABÁ.

Serviço Público: (x) Água (x) Esgoto (x) Transporte coletivo (x) Telefone
(x) Pavimentação (X) Iluminação pública () Gás

III - TERRENO - LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

Com os limites e confrontações constantes no respectivo registro

IV - EDIFICAÇÕES:

OS IMÓVEIS SÃO COMPOSTOS POR TRÊS PREDIOS INDEPENDENTES ENTRE SÍ, E COM AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS

PRÉDIO 1: 1º pavimento: área construída de 237,00m², com wc masculino e feminino, cozinha e amplo salão. a construção tem instalação elétrica bifásica embutida, instalação de água fria, forro de gesso, janelas em blindex de 10 mm, piso em lojota cerâmica pi-v e revestimento de 1,5m de altura nos wcs, paredes emassadas e pintadas com tinta pva, emassamento rústico na cozinha e wc, louças cerâmicas nos banheiros e pia de granito na cozinha.

2º pavimento: área construída de 237,00m², com wc masculino e feminino, banheiros, wc para deficiente, cozinha e amplo salão. a construção tem instalação elétrica bifásica embutida, instalação de água fria, forro de pvc, janelas em blindex de 10 mm, piso em lojota cerâmica pi-v e revestimento de 1,5m de altura nos wcs, paredes emassadas e pintadas com tinta pva, emassamento rústico na cozinha e wc, louças cerâmicas nos banheiros e pia de granito na cozinha.

para melhor acessibilidade entre o térreo e o 1º e 2º pavimentos está sendo concluído a instalação de um elevador com capacidade para 06 pessoas ou 600 kg. (hall de entrada com 34,00 m²)

PRÉDIO 2: PRÉDIO TÉRREO, com área construída de 174,25m², composta de 06 salas, wc masculino, feminino e deficiente físico com louças cerâmicas, almoxarifado, cozinha. a construção tem instalação elétrica embutida, instalação de água fria, forro em pvc, janelas em metalon com vidro e portas externas em aço pintado com tinta esmalte. piso em lojota cerâmica pi-v e revestimento em lojota cerâmica até 1,5m de altura nos wcs. emassamento rústico e pia inox na cozinha. 02cxs d'água de 1000l na cobertura.



PRÉDIO 3: PRÉDIO TÉRREO com área construída de 127,00m², composta de 02 salas, 02 wc masculinos, 02 wcs femininos com louças cerâmicas, almoxarifado, alditório. a construção tem instalação elétrica bifásica embutida, instalação de água fria, forro em pvc, janelas em matalon com vidro e portas externas em aço pintada com pintura esmalte, piso em lajota cerâmica pi-v e revestimento em lajota cerâmica até 1,5m de altura nos wcs, paredes emassadas e pintadas com tinta pva, uma cx água de 1000l e uma de 500l na cobertura.

ESTACIONAMENTO – Pavimentado com bloquete de 8 cm de espessura, com lote todo murado e portão de ferro para acesso. tem área de aproximadamente 900m².

ÁREA CONSTRUÍDA: 806,25M2

ÁREA MURADA DE ESTACIONAMENTO E PAVIMENTADA: 900 M².

V-DOCUMENTAÇÃO:

Imóvel adquirido através da Escritura Pública lavrada nas notas do Cartório da cidade de Marabá, e que se acha devidamente registrado no RGI de Marabá, sob o n. 196 às fls. 196 do livro 144 .

Observações: O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, bancos, escolas e academias, em região privilegiada da cidade. Considerando ótima localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços de locação de imóveis no entorno do prédio.

VALOR DEFINITIVO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

Marabá, PA, 12 de agosto de 2019



Maria do Socorro Miranda Alves
CRECI 4539-PA
CIC. 299.584.312-20



1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Marabá
Av. VP8, Fl. 32, Qd. 07, Lt. 82/83 - Marabá - PA - www.rimaraba.com.br
Tels.:(94) 3321-0393 / 99277-9000 / 99104-3200
Marcos Alberto Pereira Santos - Oficial do Registro de Imóveis e Tabelião
Reconheço por **SEMELHANÇA a(s) a(s) assinatoral(s) de:**
[EIXAU400]-MARIA DO SOCORRO MIRANDA ALVES
Em Testemunho da Verdade
Marabá/PA, 12 de Agosto de 2019, às 10:19:10 h.
JEFFERSON LIMA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO - 072
SELO DE SEGURANÇA nº H024083268-4
Valor Total R\$ 20,00 Impostos IRC: R\$0,13, FRJ: R\$0,80, ISS: R\$0,27.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Foto 1



Foto. 2



Foto 3

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



Foto 4



Foto 5

Maria do Socorro Miranda Alves
CRECI 4539-PA
CIC. 299.584.312-20