

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- AVALIADOR:

JONAS LIMA NERYS

2- NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

☐ EXPEDITA ☐ RIGOROSA ☒ NORMAL

3- PROPRIETÁRIO

CLAUDEANE SANTOS SILVA

4- VENDEDOR

5- CONSTRUTOR

DO TERRENO

6- LOGRADOURO

LOTE Nº 14, QUADRA Nº 103

7- NOME DO EMPREENDIMENTO

8- BAIRRO

CENTRO

9- CIDADE

RIO MARIA

10- ESTADO

PARÁ

11- DIMENSÕES (m)

FRENTE E FUNDO 15M/ LADOS 20M

12- ÁREA DO TERRENO (m²)

300,00

13- TIPO DE CONSTRUÇÃO

☒ ALVENARIA ☐ MISTO ☐ OUTROS

QUADRA

15- LOTE

14

16- INDICAÇÃO FISCAL

17- FORMATO

REGULAR

18- TOPOGRAFIA

PLANA

DO IMÓVEL

20-UNIDADE

☒

TÉRREA ISOLADA

☐ SOBRADO GEMINADO

21- CONDOMÍNIO

☐ ABERTO

22- TIPO DE

☒ RESIDENCIAL

TIPO

☐

TÉRREA GEMINADA

☐ APARTAMENTO

☐ FECHADO

☐ OCUPAÇÃO

☐ COMERCIAL

☐

SOBRADO ISOLADO

☐ MISTA

23-IDADE APARENTE

15 ANOS

24-DATA HABITE-SE

25- Nº DE PAVIMENTOS

26- ESTADO DE CONSERVAÇÃO

☒ BOM ☐ REGULAR ☐ RUIM

27- SE A UNIDADE SE ENCONTRAR EM PREDIO, INFORMAR:

☐ Nº DE ELEVADORES

☐ Nº DE PAVIMENTOS

☐ UNIDADES / ANDAR

☐ Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE

28- FATORES DE DEPRECIÇÃO

☐ RISCO DE INUNDAÇÃO

☐ REDES ALTA TENSÃO

☐ Córregos

☐ FEIRAS-LIVRES

☐ PRESÍDIO

☐ FAVELAS

☐ RUÍDOS

☐ OUTROS

INFRA-ESTRUTURA

29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km)

COMÉRCIO: 300m TRANSPORTE: 100m HOSPITAL: 80m ESCOLA: 250m

30-SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS

☒

ENERGIA ELÉTRICA

☐

ESGOTO SANITÁRIO

☐

METRÔ

☒

SEGURANÇA

☒

ABASTECIMENTO ÁGUA

☐

GALERIA PLUVIAL

☐

ÔNIBUS

☒

COLETA LIXO

☒

REDE DE TELEFONE

☐

GÁS CANALIZADO

☒

ILUMINAÇÃO (rua)

☐

TV A CABO

31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO)

☒

ASFALTO

☐

LAJOTA/CONCRETO

☐

SEM (TERRA)

☐

OUTROS

☐

ANTI-PÓ

☐

PARALELEPÍPEDO

☐

CASCALHO

32- EQUIPAMENTOS URBANOS (dist.<= 1Km)

☒

CORREIO

☐

MUSEU

☐

CINEMAS

☒

ESTÁDIOS

☐

OUTROS

☐

PARQUES PÚBLICOS

☒

PRAÇAS

☐

BIBLIOTECAS

☐

TEATROS

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

33- O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?

☒ SIM

☐ NÃO

34- O IMÓVEL AVALIADO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES?

☐ SIM

☒ NÃO

CASO POSITIVO JUSTIFICAR:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

35- FINANCIADO

36 - PLANTA DO IMÓVEL

ANEXA

37- DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO E SEUS ACABAMENTOS

Sobre o terreno, encontram-se construído um ponto comercial com área de 300,00 m², o imóvel é composta por um pavimento térreo possuindo 2 banheiros, 6 salas, copa, cozinha, 2 garagens, depósito e área de serviço. Construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso no cimento, cobertura em telhas de barro comum, forro de gesso, janelas de vidro e janelas de blindex, energia bifásico, emassamento interno e externo, portões de ferro, portas de madeira e de blindex.

38- ÁREAS AVERBADAS (m²)

ÁREA ÚTIL	: 0	ÁREA COMUM	: 0	ÁREA TOTAL	: 0
GARAGEM ÁREA ÚTIL	: 0	GARAGEM ÁREA COMUM	: 0.00	GARAGEM ÁREA TOTAL	: 0
TOTAL	: 0	TOTAL	: 0	TOTAL	: 0

39- ÁREAS NÃO-AVERBADAS (m²)

ÁREA ÚTIL	: 300	ÁREA COMUM	:	ÁREA TOTAL	:
GARAGEM ÁREA ÚTIL	:	GARAGEM ÁREA COMUM	:	GARAGEM ÁREA TOTAL	:
TOTAL	:	TOTAL	:	TOTAL	:

40- FONTE DAS INFORMAÇÕES (MATRICULAS / CERTIDÕES / CARNES / PROJETOS ARQUITETÔNICOS / ETC)

41- VALORES FINAIS DE AVALIAÇÃO (ÁREAS AVERBADAS + ÁREAS NÃO-AVERBADAS)

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
0,00	384.999,00	384.999,00

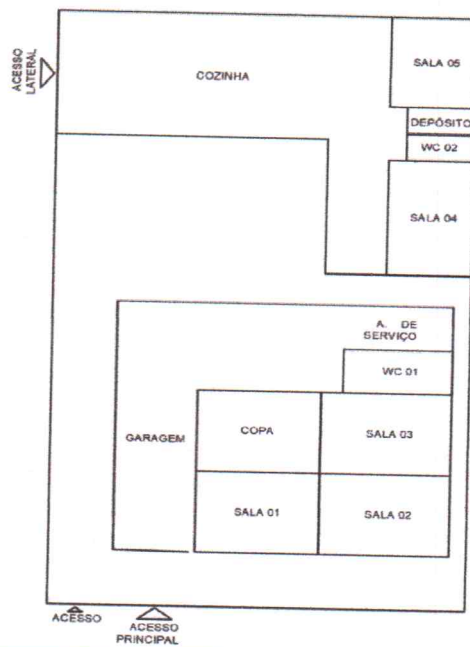
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR

		NOME DO PROFISSIONAL:	JONAS LIMA NERYS
LOCAL E DATA	RIO MARIA, 17 DE FEVEREIRO DE 2025.	ASSINATURA:	

43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Considerando a visita técnica no dia 17 de fevereiro de 2025, fica estabelecido o valor do imóvel de R\$ 384.999,00 (Trezentos e Oitenta e Quatro Mil, Novecentos e Noventa e Nove Reais). Sugere-se uma taxa 0,5% a. m., resultando no aluguel de R\$ 1.924,99 (Um Mil Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Noventa e Nove Centavos).

44- ANEXOS / OBSERVAÇÕES RELEVANTES



Croqui Interno do Imóvel s/ escala



Croqui de Localização do Imóvel

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Solicitante : SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Imóvel : LOTE Nº 14, QUADRA Nº 103

DADOS DAS AMOSTRAS

Critério utilizado: Comparativo e Custo de Reprodução

1	Endereço: AV RIO MARIA-	Bairro: CENTRO	Cidade: Rio Maria	UF PA	Fonte de Informação:	Telefone:
	Descrição Sucinta: IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 260.000,00	Idade Aparente 20	Conservação 0	Padrão BAIXO
			Preço por m² 1.300,00	Frete Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 200,00 m²

2	Endereço: AV RIO MARIA-	Bairro: CENTRO	Cidade: Rio Maria	UF PA	Fonte de Informação:	Telefone:
	Descrição Sucinta: IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 260.000,00	Idade Aparente 15	Conservação 0	Padrão BAIXO
			Preço por m² 250.000,00	Frete Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 200,00 m²

3	Endereço: AV RIO MARIA-	Bairro: CENTRO	Cidade: Rio Maria	UF PA	Fonte de Informação:	Telefone:
	Descrição Sucinta: IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 250.000,00	Idade Aparente 25	Conservação 0	Padrão BAIXO
			Preço por m² 1.250,00	Frete Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 0,00 m²

4	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de Informação:	Telefone:
	Descrição Sucinta:		Valor de venda: R\$	Idade Aparente	Conservação	Padrão
			Preço por m²	Frete Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²

5	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de Informação:	Telefone:
	Descrição Sucinta:		Valor de venda: R\$	Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
			Preço por m²	Frete Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²

6	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de Informação:	Telefone:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor de Venda R\$	Preço p/m² R\$/m²	Ff -1	Fi -2	Fa -3	Fp -4	Fi -5	Fe -6	Fc -7	Fo -8	Homogeneização R\$/m²
1	200,00	260.000,00	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.300,00
2	200,00	260.000,00	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.300,00
3	200,00	250.000,00	1.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.250,00
4	0,00	0,00	0,00	0,90	1,30	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
5		0,00		1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	
6												0,00
MEDIA DAS AMOSTRAS												1.283,33
Saneamento das Amostras (+/- 15%)												Valor Mínimo 1.090,83
												Valor Máximo 1.411,66

- (1) - Fator Fonte (2) - Fator Transposição
(3) - Fator de Área (4) - Fator Padrão
(5) - Fator Idade (6) - Fator Equivalência
(7) - Fator Conservação (8) - Fator Opcional

TERRENO R\$

CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

TERRENO C/ EDIFICAÇÃO 300,00m² x R\$ 1.283,33= R\$ 384.999,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL		R\$ 384.999,00
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO conforme o mercado :		R\$ 384.999,00
ÁREA DA(S) VAGA(S) - M²	VALOR DO M² DA VAGA (S)	VALOR de MERCADO DA(S) VAGA(S)
ÁREA DA EDIFICAÇÃO - M²	300,00 VALOR DE M² DA EDIFICAÇÃO R\$ 1.283,33	VALOR de MERCADO DA EDIFICAÇÃO R\$ 384.999,00

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01 - Fachada Frontal



Foto 02 - Acesso Frontal



Foto 03 - Garagem



Foto 04- Sala 01



Foto 05 - Sala 02



Foto 06 - Sala 03



Foto 07 - Wc 02



Foto 08 - Copa



Foto 09 - A. de Serviço



Foto 10 - Sala 04



Foto 11 - Wc 02



Foto 12 - Depósito



Foto 13 - Sala 05

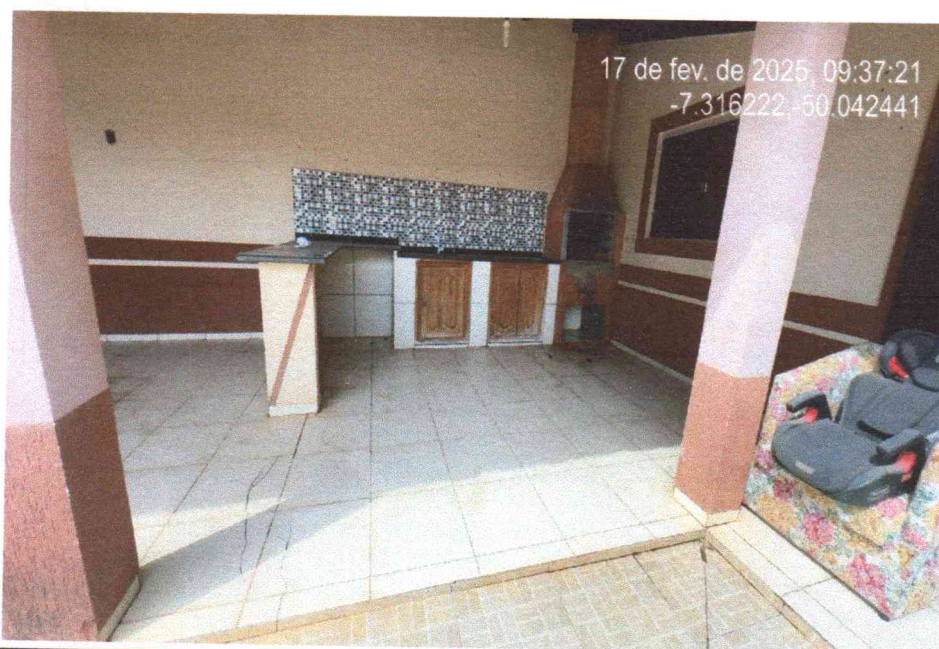


Foto 14 - Cozinha



Foto 15 - Acesso Lateral



Foto 16 - Vista



Foto 17 - Corredor Lateral