



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- AVALIADOR:

JONAS LIMA NERYS

2- NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

☐

EXPEDITA

☐

RIGOROSA

☒

NORMAL

3- PROPRIETÁRIO

RAFAEL LOPES TINTE

4- VENDEDOR

5- CONSTRUTOR

DO TERRENO

6- LOGRADOURO

LOTE Nº 10 E Nº 11

7- NOME DO EMPREENDIMENTO

8- BAIRRO

CENTRO

9- CIDADE

RIO MARIA

10- ESTADO

PARÁ

11- DIMENSÕES (m)

LOTE 10- FRENTE 15 M X LADO 20 M

12- ÁREA DO TERRENO (m²)

LOTE 10- 300 M²

13- TIPO DE CONSTRUÇÃO

☒

ALVENARIA

☐

MISTO

☐

OUTROS

LOTE 11- FRENTE 10M X LADO 20M

LOTE 11- 200M²

14- QUADRA

Nº 60

15- LOTE

10 E 11

16- INDICAÇÃO FISCAL

17- FORMATO

REGULAR

18- TOPOGRAFIA

PLANA

DO IMÓVEL

20-UNIDADE

☒

TÉRREA ISOLADA

☐

SOBRADO GEMINADO

21- CONDOMÍNIO

☐

ABERTO

☐

FECHADO

22- TIPO DE

OCUPAÇÃO

☐

RESIDENCIAL

☐

COMERCIAL

☒

MISTA

☐

TÉRREA GEMINADA

☒

SOBRADO ISOLADO

☐

APARTAMENTO

23-IDADE APARENTE

10 ANOS

24-DATA HABITE-SE

25- Nº DE PAVIMENTOS

2

26- ESTADO DE CONSERVAÇÃO

☒

BOM

☐

REGULAR

☐

RUIM

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

☐

Nº DE ELEVADORES

☒

Nº DE PAVIMENTOS

☐

UNIDADES / ANDAR

☐

Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE

28- FATORES DE
DEPRECIAÇÃO

☐

RISCO DE INUNDAÇÃO
REDES ALTA TENSÃO

☐

CÓRREGOS
FEIRAS-LIVRES

☐

PRESÍDIO
FAVELAS

☐

RUÍDOS
OUTROS

INFRA-ESTRUTURA

29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km)

COMÉRCIO: 10m

TRANSPORTE: 30m

HOSPITAL: 1500m

ESCOLA: 500m

SERVIÇOS PÚBLICOS
E COMUNITÁRIOS

☒

ENERGIA ELÉTRICA

☒

ABASTECIMENTO ÁGUA

☒

REDE DE TELEFONE

☐

ESGOTO SANITÁRIO

☐

GALERIA PLUVIAL

☐

GÁS CANALIZADO

☐

METRÔ

☐

ÔNIBUS

☒

ILUMINAÇÃO (rua)

☒

SEGURANÇA

☒

COLETA LIXO

☐

TV A CABO

31- PAVIMENTAÇÃO
(TIPO)

☒

ASFALTO

☐

ANTI-PÓ

☒

LAJOTA/CONCRETO

☐

PARALELEPÍPEDO

☐

SEM (TERRA)

☐

CASCALHO

☐

OUTROS

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

☒

CORREIO

☐

PARQUES PÚBLICOS

☐

MUSEU

☒

PRAÇAS

☐

CINEMAS

☐

BIBLIOTECAS

☒

ESTÁDIOS

☐

TEATROS

☐

OUTROS

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 e um área residencial totalizando uma área de 500,00 m², o imóvel é composto por uma área de 2 pavimentos, o pavimento térreo possuindo 1 hall de entrada, 4 banheiros, 8 salas, 1 cozinha, 1 copa, 1 área de serviço e uma área livre coberta de acesso lateral. O pavimento superior é composto por um hall e 1 cozinha. Faz parte também da construção uma garagem coberta, 3 depósitos, 1 banheiro interno e 1 banheiro externo com acesso para Avenida 12. Construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso comercial e residencial em cerâmica e o piso da área da garagem em cimento, cobertura em telhas de barro comum e telha de fibrocimento, forro de pvc e madeira, 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 : 500 M ²	ÁREA COMUM :	ÁREA TOTAL :
GARAGEM ÁREA ÚTIL :	GARAGEM ÁREA COMUM :	GARAGEM ÁREA TOTAL :
TOTAL : 500 M ²	TOTAL :	TOTAL :

40- FONTE DAS INFORMAÇÕES (MATRÍCULAS / CERTIDÕES / CARNÊS / PROJETOS ARQUITETÔNICOS / ETC)

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

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
	641.665,00	641.665,00

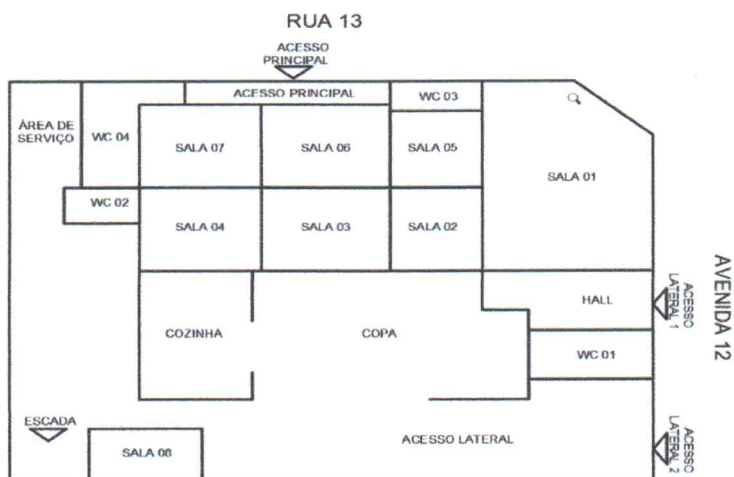
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR

		NOME DO PROFISSIONAL:	JONAS LIMA NERYS
LOCAL E DATA	RIO MARIA, 19 DE FEVEREIRO DE 2025.	ASSINATURA:	

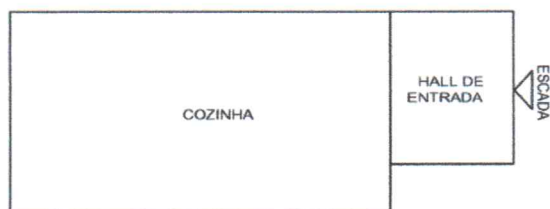
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Considerando a visita técnica no dia 14 de fevereiro de 2025, fica estabelecido o valor do imóvel de R\$ 641.665,00 (Seiscentos e Quarenta e Um Mil, Seiscentos e Sessenta e Cinco Reais). Sugere-se uma taxa 0,50% a. m., resultando no aluguel de R\$ 3.208,35 (Três Mil Duzentos e Oito Reais Trinta e Cinco Centavos).

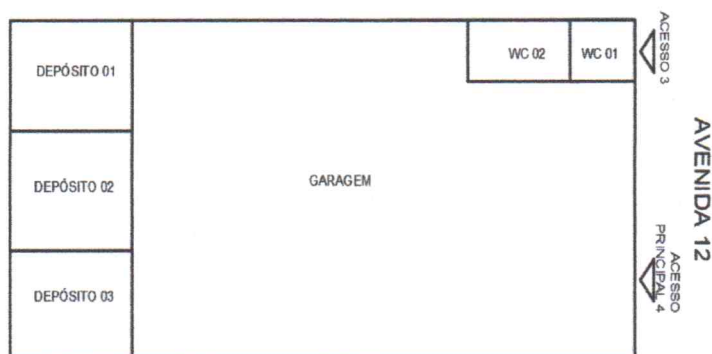
44- ANEXOS / OBSERVAÇÕES RELEVANTES



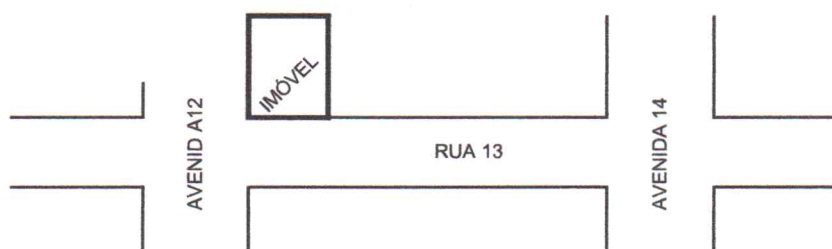
Croqui Interno Pav. Térreo- Imóvel s/ escala



Croqui Interno Pav. Superior- Imóvel s/ escala



Croqui Interno Pav. Térreo- Imóvel s/ escala



Croqui de Localização do Imóvel



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Solicitante : SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
Imóvel : LOTE Nº 10 e 11, QUADRA Nº 60

DADOS DAS AMOSTRAS

Critério utilizado: Comparativo e Custo de Reprodução

Endereço: AV RIO MARIA-	Bairro: CENTRO	Cidade: Rio Maria	UF PA	Fonte de informação:	Telefone:
1 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:
2 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:
3 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:
4 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:
5 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:
6 Descrição Sucinta:					

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor de Venda R\$	Preço p/m² R\$/m²	Ff -1	Ft -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	0,00
6												

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

TERRENO R\$

CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

TERRENO C/ EDIFICAÇÃO 500,00m² x R\$ 1.283,33= R\$ 641.665,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL		R\$ 641.665,00
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO conforme o mercado :		R\$ 641.665,00
ÁREA DA(S) VAGA(S) - M²	VALOR DO M² DA VAGA (s)	VALOR de MERCADO DA(S) VAGA(S)
ÁREA DA EDIFICAÇÃO - M²	VALOR DE M² DA EDIFICAÇÃO	VALOR de MERCADO DA EDIFICAÇÃO

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01 - Fachada Esquina: Rua 13 e Avenida 12



Foto 02 - Fachada Rua 13



Foto 03 - Fachada Avenida 12



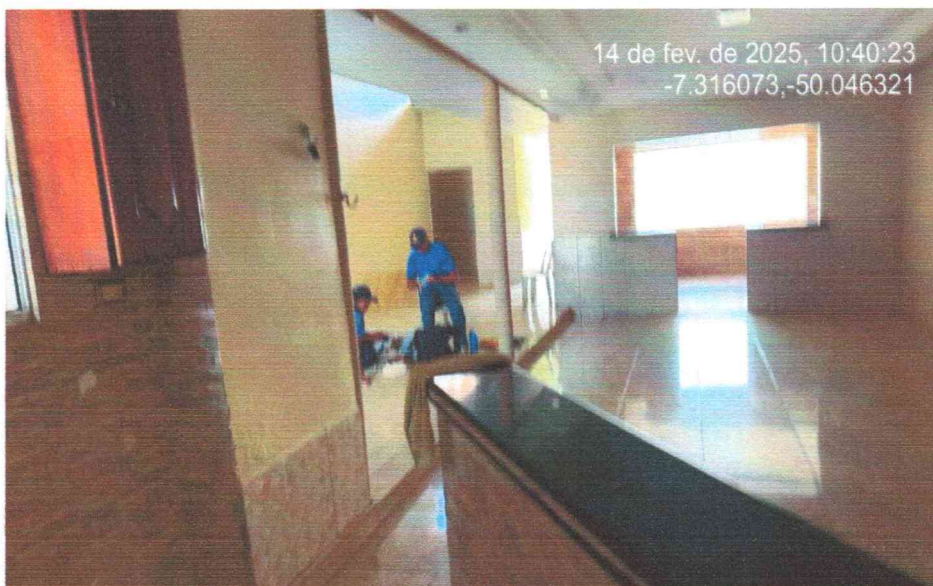
Foto 04- Sala 01



Foto 05 - Hall de Acesso Lateral 1



Foto 06 - Wc 01



14 de fev. de 2025, 10:40:23
-7.316073,-50.046321

Foto 07 - Copa



14 de fev. de 2025, 10:43:02
-7.316164,-50.046312

Foto 08 - Cozinha

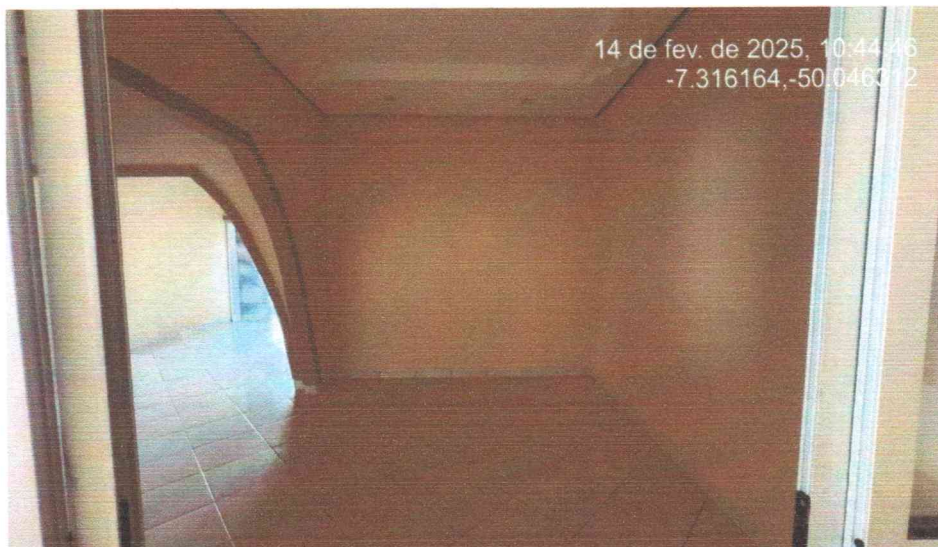


Foto 09 - Sala 02



Foto 10 - Sala 03 e Sala 06

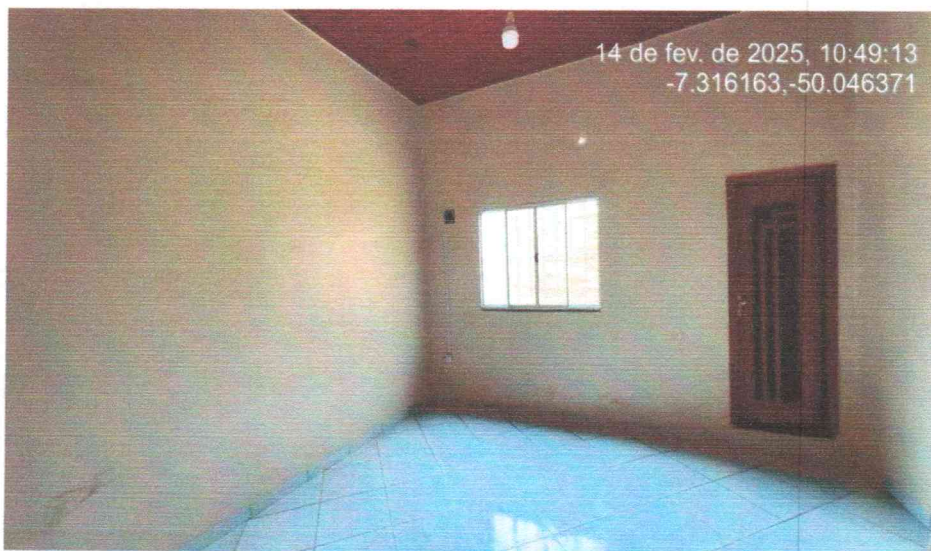


Foto 11 - Sala 04

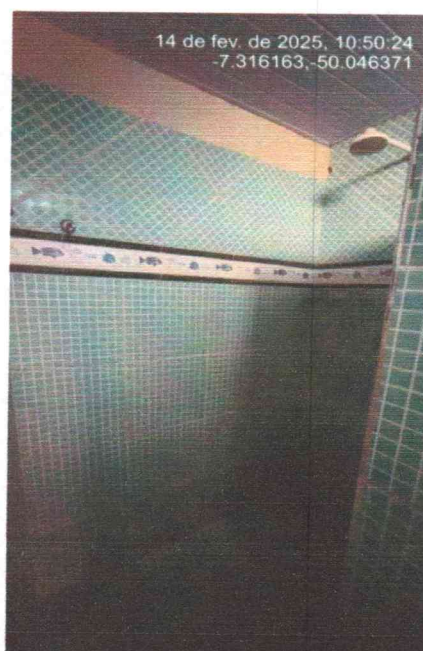


Foto 12 - Wc 02



Foto 13 - Sala 05



Foto 14 - Wc 03



Foto 15 - Sala 07



Foto 16 - Wc 04



Foto 17 - Wc 04

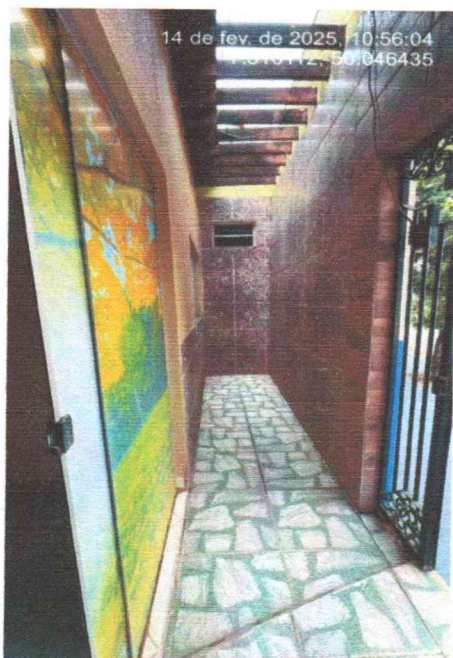


Foto 18 - Acesso Principal: Vista para Wc 04 e Wc 03



Foto 19 - Acesso Lateral 2 Avenida 22



Foto 20 - Acesso Lateral 2: Avenida 12



Foto 21 - Sala 08



Foto 22 - Acesso para Área de Serviço e Escada



Foto 23 - Área de Serviço



Foto 24 - Escada: Acesso para Cozinha

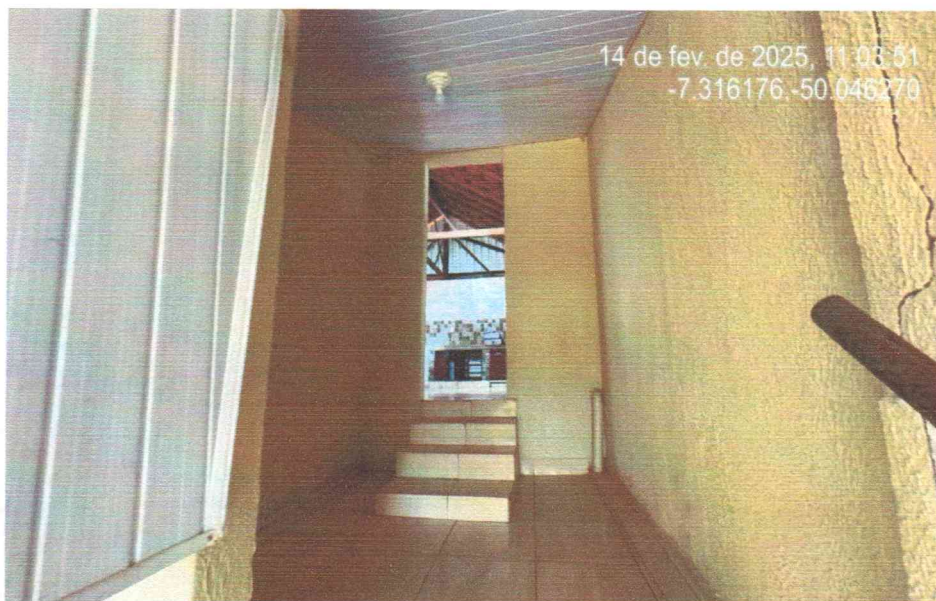


Foto 25 - Pav. Superior: Hall de Entrada Cozinha



Foto 26 - Pav. Superior: Cozinha



Foto 27 - Avenida 12: Acesso Lateral 2, 3 e 4



Foto 28 - Acesso 3 Wc 01: Garagem

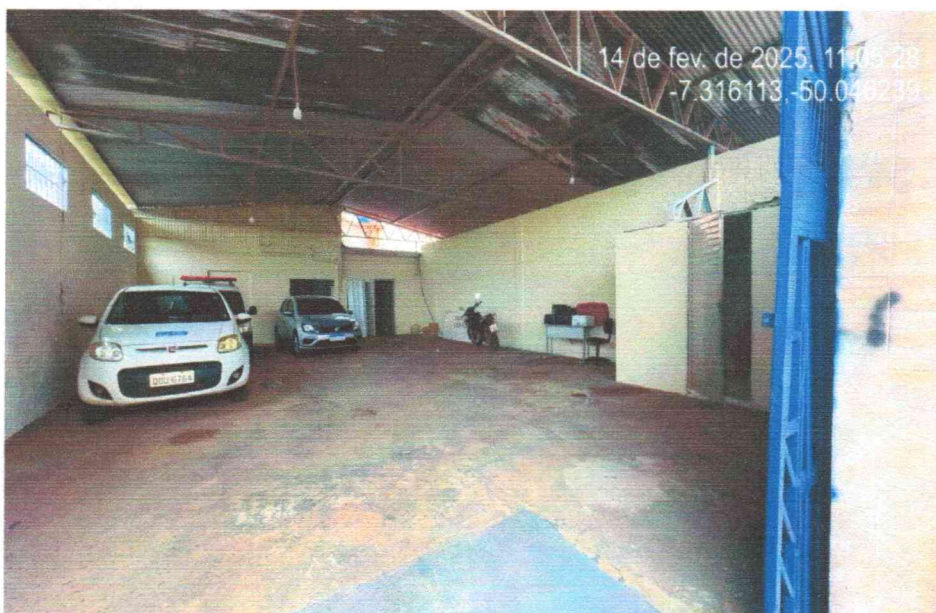


Foto 29 - Avenida 12: Acesso Principal 4 para Garagem



Foto 30 - Wc 02: Garagem



Foto 31 - Depósito 01



Foto 32 - Depósito 02



Foto 33 - Depósito 03