



Solimar S. de Souza
Corretor de Imóveis Avaliador

CRECI: 4877 PA/AP 12ª Região
Perito em Transações Imobiliárias
Conpej. Conselho Nacional dos Peritos
Judiciais da República Federativa do Brasil
Nº do Registro 015.00.0786

Data base 10 de maio de 2021

1.0-Objeto de Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Imóvel Urbano.

Endereço- Rua- Sol Poente nº **2.340-A** Bairro-Cidade Nova

Dados gerais do município de Marabá-PA.

Área do município : 15.128 km²

Gentílico: Marabaense (HOUAISS)

Estimativa da População:279.349 fonte (IBGE) 2018

Eleitores: 197.255 fonte (TRE)-PA.2019

Distância da Capital: Em linha reta a distância entre Marabá e Belém é de 442 km e via BR-150 e PA-275 a distância é de 554,6 Km.

Atualmente Marabá é um grande entroncamento logístico, interligada por cinco rodovias ao território nacional, por via aérea, ferroviária e fluvial.

O município é o 4º mais populoso do Pará, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), e com 3º maior produto interno bruto (PIB) do estado em 2015, 7,3 bilhões de reais. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é 0,668, considerado médio pelo Programa das Nações Unidas para o desenvolvimento. Sua renda per capita em 2015 era de 27 956,09 reais.

É o principal centro socioeconômico do sudeste paraense e um dos municípios mais dinâmicos do Brasil.

2.0- PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL .

Imóvel este devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis desta cidade de Marabá/PA sob o Nº de matrícula Nº **3.190 fls-001 verso** Livro ficha-**2M** em nome de **ROBERTO SINIBALDI BASILIO**, brasileiro, separado judicialmente, portador da RG- **17.867.462 SP** , e CPF/MF **070.504.278-29** ele residente e domiciliado na Rua- Coronel Spinola de Castro 3420 Apt-13 Centro- na cidade de São José do Rio Preto- SP folha-16 Qd-23 Lt- 09 dados estes extraídos conforme Matrícula do imóvel de inteiro teor datada do 16/09 de 2018.

3.0-SOLICITANTE. Aflanio Gomes de Sousa brasileiro ,solteiro, autônomo portador da RG nº M1531720 SSP/MG e CPF/MF 337.444.676-00 residente e domiciliado nesta cidade de Marabá/PA.

4.0-FINALIDADE DESTA AVALIAÇÃO.

Determinar o valor Mercadológico de locação do presente Imóvel já devidamente identificado acima.

5.0-ANÁLISE EXECUTIVA

A **Imobiliária Essencial** CRECI-PJ 490 PA/AP. Tendo a frente da mesma o Corretor e Perito Avaliador de Imóveis Solimar Silva de Souza, devidamente inscrito na 12ª Região PA/AP CRECI-PF 4877. Foi contratado para determinar o valor de locação de mercado do imóvel acima já devidamente qualificado, na data base de 10 de maio de 2021.

Os fundamentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de AVALIAÇÃO NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas e cálculos estimatórios, para fundamentação dos valores foram elaborados de acordo com o método de comparativo direto para avaliação de (imóveis urbanos /rurais), em caráter simplificado.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por moradores, proprietários de imóveis próximos bem como também colegas corretores e imobiliárias.

Imóvel este devidamente Registrado no Cartório RGI deste município sob o numero de matricula nº Nº 3.190 fls-001 verso Livro ficha-2M Registro Geral.

6.0-PESQUISA.

Com o objetivo de determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário mais precisamente neste núcleo Cidade Nova mais precisamente na **Rua-Sol Poente Nº 2.340-A** a sua localização zona é considerada como residencial horizontal de padrão médio: zona esta cuja as características é de ocupação horizontal, com predominância de casas e muitos comércios e prestação de serviços. Para composição desta pesquisa, foram coletadas amostras que estão em oferta nesta região de abrangência próximo a este bem imóvel avaliado bem como de opiniões e negócios concretizados por proprietários residentes próximo ao imóvel em questão.

7.0 CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO

OCUPAÇÃO: O Bairro Cidade Nova é subdividido em ruas e lotes, este núcleo Cidade Nova no qual o imóvel está localizado é uma das subdivisões deste bairro, sendo ocupado por residências na sua maioria horizontais com muitos imóveis comerciais, as áreas desta folha tem uma procura alta no âmbito de aluguel, compra e venda sendo que tem muitas ofertas neste bairro muitos imóveis construídos a venda, e poucos terrenos desocupados, a procura nesta área é alta, devido sua proximidade ao centro comercial de Marabá que hoje gira em torno deste Núcleo –Cidade Nova, a localização deste imóvel incide no valor avaliado de locação. Na pesquisa mercadológica foram coletadas amostras para o objeto deste arbitramento, fontes de informações representadas por negócios já concretizados e por ofertas existentes nesta núcleo . Em diligência realizada na data de hoje **10/05/2021** as 15:00 in -loco.

NÍVEL SÓCIO ECONÔMICO: Médio

BAIRRO: Desenvolvido.

8.0 SERVIÇOS ESSENCIAIS COMUNITARIOS E OUTROS

- ❖ Transporte Coletivo
- ❖ Coleta de lixo
- ❖ Escolas
- ❖ Farmácias
- ❖ Lojas variadas
- ❖ Igrejas

9.0 URBANIZAÇÃO.

- ❖ Telefone: Existente
- ❖ Iluminação publica: Existente
- ❖ Água encanada tratada: Existente
- ❖ Rede esgoto: existente
- ❖ Calçamento e asfalto com meio fio.
- ❖ Sinais de todas operadoras de telefonia móvel Regular

10-CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL EM QUESTÃO .

Conforme visita realizada no presente imóvel em questão o mesmo possui uma garagem bem ampla com 02(dois) portões eletrônicos o telhado é coberto por telhas de cerâmicas tipo plan ,água encanada da rua da empresa de Saneamento do Pará e mais um poço, forro interno deste imóvel em madeira,02 (duas) suítes,02 (duas) salas de estar,02 (dois) quartos com um banheiro social ao meio dividindo os 2,cozinha ampla com armários em madeira,01 (uma)despensa, aos fundos deste imóvel mais 01 (um) quarto com um banheiro social, área de

PROPOSTA

serviço coberta, 01(um) espaço amplo e aberto podendo servir de auditório, janelas dos quartos todas em vidro temperado.

11- PRINCÍPIOS E RESSALVAS.

O presente Laudo obedece criteriosamente os princípios fundamentais a seguir.

- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-2:2004 da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- O Corretor e Perito Avaliador de imóveis deste presente Laudo não têm inclinação pessoal em relação à matéria envolvida e tampouco obterá vantagem do mesmo.
- Os honorários profissionais deste Laudo de forma alguma estão sujeitos a conclusão do presente Laudo.
- No presente Laudo o Corretor e Perito Avaliador de imóveis assume como corretas as informações fornecidas pela SOLICITANTE e por terceiros.

12- VALOR DETERMINANTE DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DESTE IMÓVEL

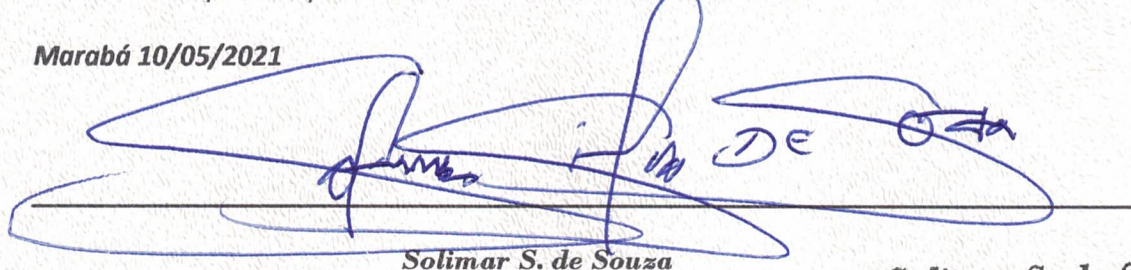
VALOR MÁXIMO R\$-5.700,00 (cinco mil e setecentos reais)

RELATORIO FINAL COM SUAS OBSERVAÇÕES

De posse dos dados levantados no mercado obtive estes valores com base, em valores constantes do município sua localização e benfeitorias no imóvel que qualificaram para obtenção destes valores acima. Os valores expressos acima forma obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos tributos particulares do imóvel, suas características físicas sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, no desenvolvimento deste presente trabalho foi feito uma vistoria in-loco externa e interna observando sempre informações importantes.

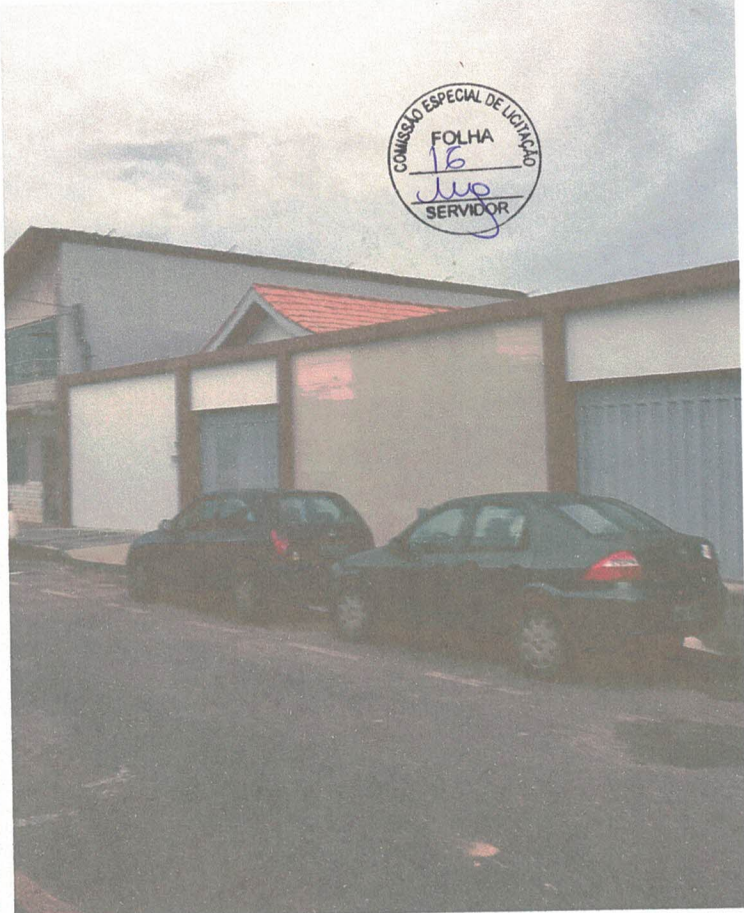
Nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente trabalho com 07 (sete) folhas impressas, sendo que da primeira a terceira folha rubricadas e a quarta assinada as outras 3 são fotos do imóvel em questão que também estarão devidamente rubricadas.

Marabá 10/05/2021



Solimar S. de Souza

Solimar S. de Souza
Corretor de Imóveis Avaliador
CRECI 0377 PAJAP 12ª Região
Perito em Transações Imobiliárias
Conselho Nacional dos Peritos
Judiciais da República Federativa do Brasil
Nº do Registro 015.00.0786



Solimar S. de Souza
Corretor de Imóveis Avaliador

CRECI: 4877 PA/AP 12ª Região
Perito em Transações Imobiliárias
Conpej. Conselho Nacional dos Peritos
Judiciais da República Federativa do Brasil
Módulo Peritos 015.00.0736

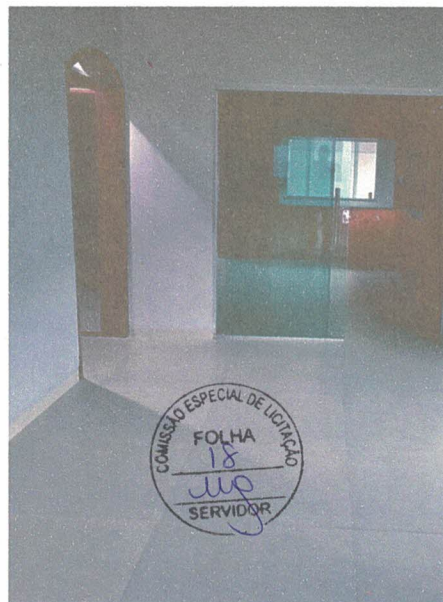
5: A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a smaller loop, followed by the name "Solimar".



Solimar S. de Souza
Corretor de Imóveis Avaliador

CRECI: 4877 PA/AP 12ª Região
Perito em Transações Imobiliárias
Conpej. Conselho Nacional dos Peritos
Judiciais da República Federativa do Brasil
Nº do Registro 015.00.0786

6-



Solimar S. de Souza
Corretor de Imóveis Avaliador

CRECI: 4877 PA/AP 12ª Região

Perito em Transações Imobiliárias

Conpej. Conselho Nacional dos Peritos

Judiciais da República Federativa do Brasil

Nº do Registro 015.00.0786

7:



AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

CNPJ: 23.097.836/0001-51
RUA 22 QD 21 LT 21- RESID. MORUMBI
Sistema COFECI/CRECI 12ª Região PA/AP

À

SEASP

1. PROPRIETARIO:

Roberto Sinibaldi Basilio

SOLICITANTE: Aflanio Gomes de Souza

2. OBJETO :

2.1 TIPO DE BEM: Imóvel , localizado na RUA SOL POENTE Nº 2340-A – CIDADE NOVA Marabá – PA, contendo IMÓVEL completamente HABITAVEL, com toda infra-estrutura adequada a locação, estando devidamente escriturado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Marabá, matrícula de nº 31.190 LIVRO FICHA 001.

VALOR DA PROPOSTA DE LOCAÇÃO R\$ 5.900,00, (CINCO MIL E NOVECENTOS REAIS)

2.2 Descrição Sumária do Bem:

Identificação: RESIDENCIAL

Endereço: RUA SOL POENTE Nº 2340-A

BAIRRO: CIDADE NOVA

CIDADE: MARABÁ – PA

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Casa com construção em alvenaria, totalmente reforma, estilo do clássico ao moderno, em excelente estado de conservação, piso interno e quartos externos em bom estado, forro de madeira, e possui garagem com 2 portões, 02 salas de star, 02 suítes, 02 quartos, banheiro social, 01 cozinha com armários de madeira, 01 dispensa nos fundos, e mais uma quarto com banheiro, área de serviço, Terreno totalmente murado.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 5.900,00 (Cinco mil novecentos reais)



Observando que o objetivo deste é avaliar o imóvel para valor de mercado em locação do referido imóvel, nos colocamos a disposição para dirimir todas e quaisquer situações pertinentes ao mesmo.

Marabá – PA, 11 de Maio de 2021.

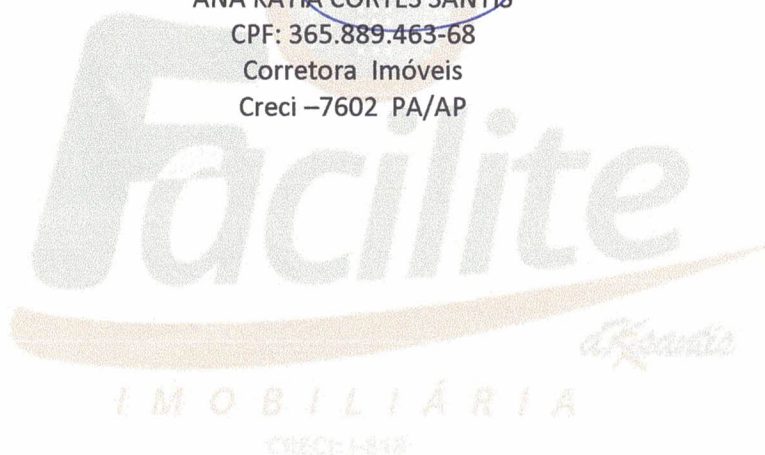
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ana Katia Cortes Santis", written over a horizontal line.

ANA KATIA CORTES SANTIS

CPF: 365.889.463-68

Corretora Imóveis

Creci –7602 PA/AP



☎ (94) 99135.6577

☎ (94) 98158.1977

☎ (94) 3222.9593

✉ faciliteimobiliaria@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DATA DA VISTORIA: 11/05/2021

LOCALIZAÇÃO: Rua Sol Poente nº 2340, Bairro Cidade Nova, Cidade Marabá/Pá

IDENTIFICAÇÃO: Casa residencial/comercial

PROPRIETÁRIO(A) SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO: AFLANIO GOMES DE SOUSA/ CPF: 337.444.676-00/ RG:6022418.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel possui uma garagem ampla, com 2 (dois) portões elétricos, o telhado coberto por telhas de cerâmicas tipo plan, água encanada da rua e mais um poço, com forro interno em madeira, contendo 2 (duas) suítes, 2 (duas) salas de estar, 2 (dois) quartos com um banheiro social ao meio dividindo, cozinha ampla com armários de madeira, 1 (uma) dispensa, e no fundo do imóvel um quarto com banheiro social, área de serviço coberta, 1 (um) espaço amplo e aberto podendo servir de auditório, janelas dos quartos todas em vidro temperados.

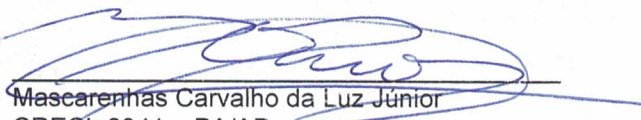
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: O imóvel em estudo está situado em rua asfaltada, próximo a imóveis comerciais, próximo a escolas, farmácias, coleta de lixo, transporte coletivo. Contendo também iluminação pública, água encanada tratada, rede de esgoto e com sinais de todas as operadoras de telefonia móvel regular.

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Foi realizada a vistoria do imóvel e da região em que se encontra, feita a comparação com 5 amostras de imóveis locados nas proximidades.

VALOR DA AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO: Considerando a localização do imóvel, e o estado geral de conservação, o valor locativo mensal para atividade comercial no mês de maio de 2021 é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Marabá-Pa, 11 de maio de 2021

Atenciosamente,



Mascarenhas Carvalho da Luz Júnior
CRECI: 8341 - PA/AP
KLM Negócios Imobiliários Ltda-ME
CRECI-J: 722 - PA/AP



JUSTIFICATIVA DE PREÇOS



Versam os autos sobre procedimento para DISPENSA DE LICITAÇÃO para futura **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS**

No intuito de comprovar a vantajosidade econômica para formalizar processo de DISPENSA DE LOCAÇÃO, foram realizadas pesquisas de preços junto os profissionais e empresas especializadas na avaliação mercadológica:

- **SOLIMAR S. DE SOUZA – R\$5.700,00 (cinco mil e setecentos reais);**
- **FACILITE IMOBILIARIA – R\$ 5.900,00 (cinco mil e oitocentos);**
- **ACHOU IMÓVEIS – R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**

Verificamos, portanto, que os valores da locação junto a avaliação do corretor Sr. **SOLIMAR S. DE SOUZA juntamente com a proposta do Sr. AFLANIO GOMES DE SOUSA, R\$5.700,00 (cinco mil e setecentos reais)**, são os menores apresentados.

Diante do exposto, apresentamos a necessidade da locação do imóvel, justificando a vantagem econômica da DISPENSA DE LICITAÇÃO.

Logo, em respeito aos princípios da economicidade e da isonomia e, restando comprovada a devida vantajosidade do processo em epígrafe.

Atenciosamente,



NADJALÚCIA OLIVEIRA LIMA

Secretária Municipal de Assistência Social, Proteção e
Assuntos Comunitários-SEASPAC

Portaria nº 0224/2017-GP



PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À SEASPAC

Prezados Senhores,

Respondendo a solicitação dos senhores, viemos por meio desta apresentar a proposta para locação do imóvel no município de Marabá/Pá, com as seguintes características:

IDENTIFICAÇÃO: Casa residencial/comercial.

PROPRIETÁRIO: AFLANIO GOMES DE SOUSA/ CPF: 337.444.676-00/ RG:6022418.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel possui uma garagem ampla, com 2 (dois) portões elétricos, o telhado coberto por telhas de cerâmicas tipo plan, água encanada da rua e mais um poço, com forro interno em madeira, contendo 2 (duas) suítes, 2 (duas) salas de estar, 2 (dois) quartos com um banheiro social ao meio dividindo, cozinha ampla com armários de madeira, 1 (uma) dispensa, e no fundo do imóvel um quarto com banheiro social, área de serviço coberta, 1 (um) espaço amplo e aberto podendo servir de auditório, janelas dos quartos todas em vidro temperados.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: O imóvel em estudo está situado em rua asfaltada, próximo a imóveis comerciais, próximo a escolas, farmácias, coleta de lixo, transporte coletivo. Contendo também iluminação pública, água encanada tratada, rede de esgoto e com sinais de todas as operadoras de telefonia móvel regular.

VALOR PROPOSTO: Considerando a localização do imóvel, e o estado geral de conservação, e as avaliações mercadológicas, o valor mensal é de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais).

CORREÇÃO MONETÁRIA: Anual de acordo com IGP-M, acumulado dos 12 meses anteriores a cada reajuste.


AFLANIO GOMES DE SOUSA

CPF: 337.444.676-00