



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO
DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO
COM O MUNICÍPIO DE
AUGUSTO CORRÊA - PA

| | |
|-------------|---|
| ENDEREÇO: | TRAVESSA: ANASTÁCIO DE BRITO, Nº 275. |
| BAIRRO: | SANTA CRUZ |
| MUNICÍPIO: | AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000 |
| LOCADOR: | ADEMAR RAIOL ALVES |
| DESTINAÇÃO: | PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA |

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


KARIMUNGO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
MATRÍCULA Nº 010016-1

01



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
- **ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**


Ramonão Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA IP 010018-1

02



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

01 – OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria medindo 9,20m (frente) x 10,15m (fundo), totalizando uma área total construída de 93,38m², com 01 hall, 01 sala de recepção, 01 suíte, 01 sala, 01 banheiro social, 01 copa cozinha, 01 área de serviço e 01 garagem. Com piso e revestimento em cerâmica e revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

- 01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro do município.
- 02 – Está implantado em área de terreno plano.
- 03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.
- 04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos etc.

04 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

05 – DATA DA VISITA: 22.12.2022

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


FRANCISCO COSTA FIU:
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AR8705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

06 – METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a mobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

| | |
|-------|------|
| BAIXO | 1,00 |
| MÉDIO | 1,15 |
| ALTO | 1,40 |

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| | |
|-------|------|
| RUÍM | 0,75 |
| MÉDIO | 0,90 |
| BOM | 1,15 |
| ÓTIMO | 1,40 |

3 – LOCALIZAÇÃO

| | |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MÉDIA | 0,90 |
| BOA | 1,20 |
| EXELENTE | 1,50 |

07 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE 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).

$$V_{MM} = \text{R\$ } 1.500,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| MÉDIO | BOM | BOA |
| 1,15 | 1,15 | 1,20 |

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


KADOMIANO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8703-A - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

04



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.380,50$$

10 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 07) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 09), conforme exposto abaixo:

$R\$ 1.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.380,50$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.500,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.380,50

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
88705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1 05

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.

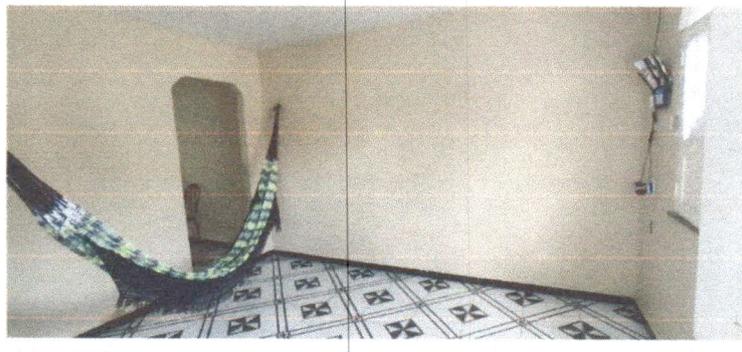


Foto 02: Sala de Recepção.



Foto 03: Suíte 01.



Foto 04: Vista dos fundos com área de serviço e garagem.

11 – CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 26 de dezembro de 2022.

Raimundo Francisco Costa Filho

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco Costa Filho
RAIMUNDO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartório Rabelo

CPG n.º 34.604.280/0001-69
Maria Eulina Rabelo de Sousa
Oficial

Ofício Único Antonia Cristina da Silva Cunha
Escritente Autorizada



LIVRO 04

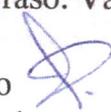
1º TRASLADO

FOLHAS 159

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTES A SABER: OUTORGANTE VENDEDORA – MARIA DO SOCORRO RAIOL SILVA. OUTORGADO COMPRADOR – ADEMAR RAIOL ALVES.

SAIBAM quantos virem este público instrumento de Escritura de Compra e Venda de imóvel, que aos vinte e cinco de novembro do ano de dois mil e quinze (25.11.2015), nesta cidade de Augusto Corrêa, Estado do Pará, em o meu Cartório, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como Outorgante Vendedora: **MARIA DO SOCORRO RAIOL DA SILVA**, brasileira, solteira, lavradora, portadora do RG. n.º 3143663 PC/PA e do CPF. n.º 595.209.732-49, residente e domiciliada nesta cidade, à Travessa Anastácio de Brito, n.º 300, Bairro São Miguel. E, de outro lado, como Outorgado Comprador: **ADEMAR RAIOL ALVES**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG n.º 5229128 PC/PA e do CPF. n.º 862.825.062-04, residente e domiciliado nesta cidade, à Travessa Anastácio de Brito, n.º 275, Bairro São Miguel; todos conhecidos por mim Escritente Autorizado, e das testemunhas adiante nomeadas ao final assinadas do que dou fé. E, perante estas, foi-me dito que a justo título é senhor e legítimo possuidor de um **terreno situado nesta cidade, à Travessa Anastácio de Brito, Bairro São Miguel, medindo 10 m (dez metros) de frente por 15 m (quinze metros) nas laterais e 10 m (dez metros) na linha travessão de fundos, ocupando uma área de 150 m². Limitando-se pela frente com a Travessa Anastácio de Brito, lado direito com terreno do Sr. Antonio Lisboa Pereira, lado esquerdo com terreno da Sra. Hilda Lisboa de Assis e pelos fundos com terreno de Colombiano Ferreira Borges. Edificado com uma casa em alvenaria, medindo 9,20 cm de frente por 10,10 cm de fundos, contendo vários compartimentos, sendo: pátio, sala, suíte, quarto, copa/cozinha, banheiro, ponto comercial e área de serviço, perfazendo 95 m² de área construída. Cujo imóvel encontra-se registrado neste Cartório em 20 de maio de 2015, sob o Livro 2-C (Registro Geral), fls. 25, Matrícula n.º 225, R-1-225; sob o R-5-225. Que o referido imóvel objeto desta Escritura encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus; está justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador como por bem desta Escritura e na melhor forma de direito e efetivamente vendido o tem, pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$ 25.000,00 VINTE E CINCO MIL REAIS**), que confessa receber dele Outorgado Comprador em moeda corrente deste País, que contou e achou exata, da qual dá ao mesmo comprador, plena, geral e irrevogável quitação**

de pagamento, para nada mais reclamar e na melhor forma de direito, transmite ao comprador toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel ora vendido, comprometendo-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer esta Escritura sempre boa, firme e valiosa respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria tanto em Juízo como fora dele. Pelo Outorgado Comprador **Ademar Raiol Alves**, me foi dito que aceita esta Escritura na forma em que está redigida. Declaro, eu Escrevente Autorizado, que em cumprimento da legislação em vigor, me foram apresentados todos os documentos necessários para efetivação desta Escritura: Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pago na Tesouraria da Prefeitura desta cidade, conforme DAM Nº 8000000007993 em 19.11.2015, no valor de R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS), o qual fica fazendo parte deste traslado. As partes contratantes declaram assumir inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência dos documentos apresentados, resignando-se a responder civil ou criminalmente por eventuais vícios ou irregularidades. Pelo Outorgado Comprador me foi declarado sob as penas da lei, que não possui qualquer débito de natureza fiscal nem qualquer ação real ou pessoal que recaia sobre si, ou sob o objeto desta Escritura. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta Escritura, a qual feita e lhes sendo lida na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinaram com as duas testemunhas que são: Simone Nazaré Lopes, brasileira, solteira, portadora do RG. nº 4211313 PC/PA e do CPF nº. 953.432.882-00 e, Alexandre Augusto Fernandes Dezincourt, brasileiro, solteiro, portador do RG. nº 3148636 PC/PA e do CPF. nº 672.400.892-15, ambos residentes e domiciliados nesta cidade; pessoas conhecidas de mim Escrevente Autorizado, que esta conferi e assino juntamente com as partes. Eu, José Alves de Souza Filho, Escrevente Autorizado, esta assino. Augusto Corrêa-PA, 25 de novembro de 2015. (a) Maria do Socorro Raiol da Silva. (a) Ademar Raiol Alves. Testemunhas: Simone Nazaré Lopes e Alexandre Augusto Fernandes Dezincourt. Era o que se continha. E, nada mais constava nesta Escritura, aqui fielmente trasladada de seu próprio original ao qual me reporto e dou fé. Eu, José Alves de Souza Filho, Escrevente Autorizado, subscrevo e assino em público e raso. Válido somente com Segurança.

Em testemunho  da verdade
Augusto Corrêa-Pá, 25 de novembro de 2015.

José Alves de Souza Filho
Escrevente Autorizado
CPF: 482.832.742-87

