



LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL

1. CLIENTE

Secretaria Municipal de Educação - SEMED

2. SOLICITAÇÃO

Parecer técnico de valor de mercado que ofereça um balizador para locação.



3. METODOLOGIA

Os valores dos imóveis serão determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização na formação de preços.

4. INTRODUÇÃO

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel a outros de características semelhantes, observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, localização, distribuição de cômodos e outros; e adicionado ao valor presumido para aluguel do imóvel.

A avaliação foi constituída em pesquisa de preço local e pelo Custos Unitários Básicos de Construção dezembro 2022.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Residencial, construção em alvenaria, localizado na Rua Goiás, 295, Alto Bonito, Pacajá-PA. Composta por um terreno amplo e uma edificação térrea com estrutura para colégio infantil, composta com 5 (cinco) salas, 2 (dois) pátios de recreação, corredor principal de acesso coberto, 3 (três) banheiros – sendo alguns adaptados para público infantil, cozinha com acesso ao pátio e pátio de recreação tipo playground.

A cobertura toda em estrutura de madeira e telha de barro tipo plan, revestimento do piso em cerâmica, esquadrias das janelas de vidro e alumínio, portas de alumínio e madeira e portão de acesso de ferro, forro em PVC e gradil de ferro na área de recreação.

6. TERRENO

Imóvel medindo 25,5 metros de frente e sua lateral é 14,5 metros, portanto, como a área não é quadra, perfaz um total de 369,75 m² de área construída.

O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Rua Goiás, 295, Alto Bonito.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - dezembro de 2022, padrão residencial normal (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.264,33.

Ac= Área construída = 369,75 m²

Ved= Valor da Edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 2.264,33 x 369,75 => Ved= R\$ 837.236,02

Vt= Valor do Terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 97.983,75 (média de R\$ 265,00 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 790.344,11 teremos o seguinte resultado:

Vg = valor geral

Vg = Vt + Ved

Vg = R\$ 97.983,75 + R\$ 837.236,02 => VG = R\$ 935.219,77

Portanto conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 14,2%.

VF = valor final

VF = R\$ 935.219,77 x 0,11 = R\$ 93.521,98

VF = R\$ 935.219,77 - R\$ 93.521,98 = R\$ 841.697,79

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 841.697,79 (oitocentos e quarenta e um mil e seiscentos e noventa e sete reais e setenta e nove centavos).



Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 1,20% do valor do imóvel, como referência base para aluguel de referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VF x 1,2%

Va= R\$ 841.697,79 x 1,2% => Va= R\$ 841.697,79 x 0,012

Va= R\$ 10.100,37 (dez mil e cem reais e trinta e sete centavos).

Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

7. Referências:

- Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência
- Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação
- Fotos do imóvel.

Pacajá-PA, 11 de janeiro de 2023



ENG. CIVIL JONATAS COSTA FREITAS
CREA/PA 1516305191

FOTOS DO IMÓVEL



Imagem 1: Vista frontal do imóvel



Imagem 2: corredor de acesso

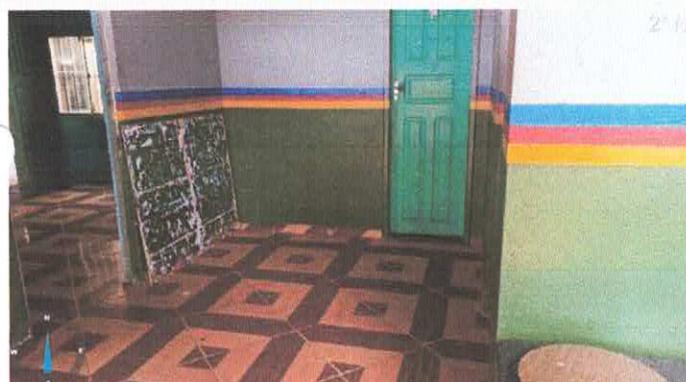


Imagem 3: Hall para salas

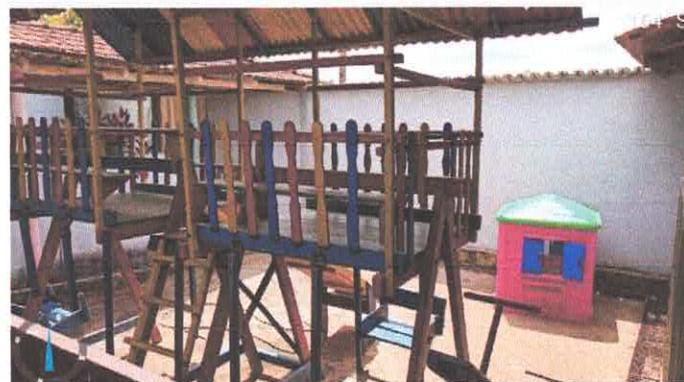
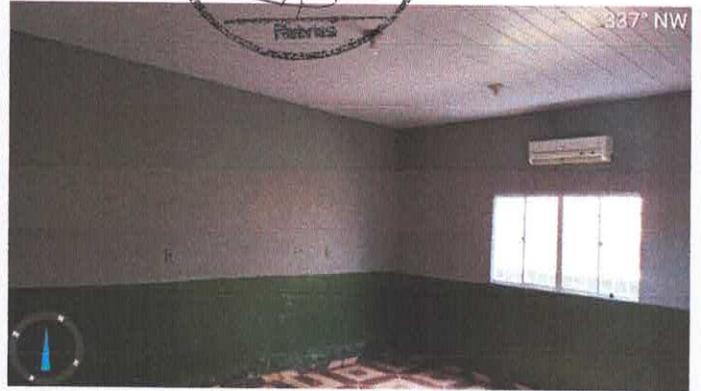


Imagem 4: Pátio Playground

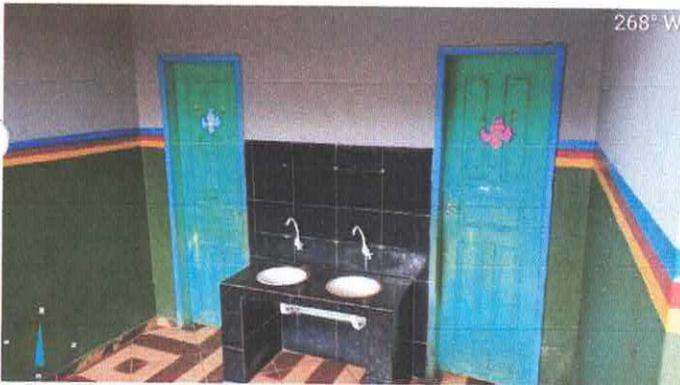


Imagens 5 e 6: Cozinha

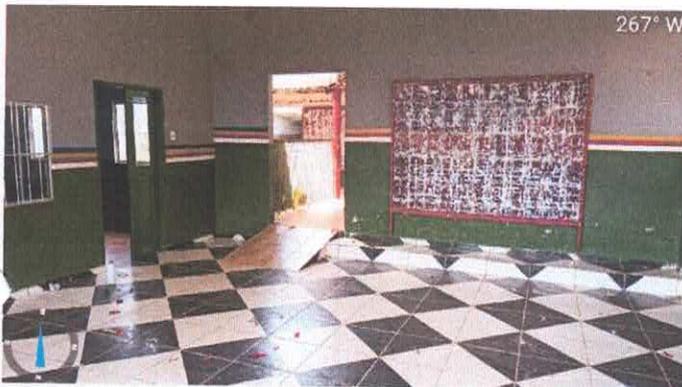




Imagens 7 a 10: Cozinha



Imagens 11 e 12: Banheiros



Imagens 13 e 14: Pátio de recreação

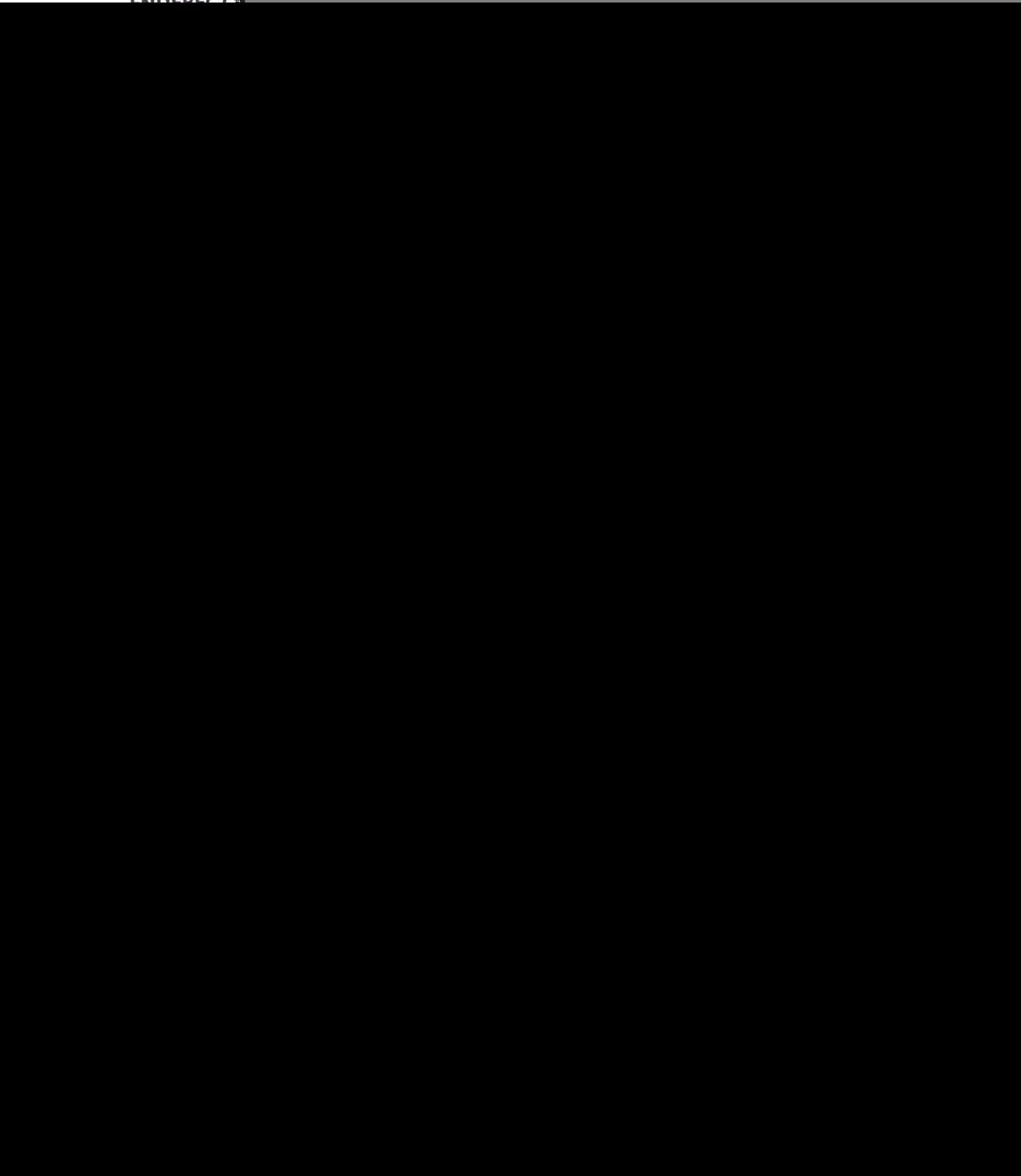
[Handwritten signature]

LUIS EDUARDO ARAUJO DOS REIS
CPF: 004.218.652-88

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



LUIS EDUARDO ARAUJO DOS REIS
ENDEREÇO:





Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A.

Rodovia Augusto Montenegro, km 11,5 | Belém - PA
CEP 66223-010 | CNPJ 04.895.728/0001-80
Inscrição Estadual: 15074.480-7



SUB GRUPO: DL	TARIFA: B	TIPO DE FORNECIMENTO: MonoFaseico
TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOFASE	TENSÃO NOMINAL: 127 V - 90	INSTALAÇÃO: 2000089474
CLASSIFICAÇÃO: Resid. Baixa Renda	SUBCLASSE: RESIDENCIAL BAIXA RENDA	UL/SEQ: P3148818-1460

SEBASTIAO NOGUEIRA DOS REIS

R. BAHIA 208 ALTO BOMITO CEP: 68485-000 PACAJÁ - PA
CPI: ***.135.1/*-**

Conta Contrato
3001636781

Parceiro de Negócio
11099262

Conta mês 11/2022	Total a pagar R\$ 88,39	Vencimento 30/11/2022
-----------------------------	-----------------------------------	---------------------------------



NOTA FISCAL N. 029313784 - SERIE 000
DATA EMISSÃO: 23/11/2022
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svcs.rs.gov.br/DFE/Consulta>
Chave de acesso:
152211043895728000180640000193137842063350938
EMISSÃO EM CONTINUIDADE
Pendente de autorização

* Períodos: Band. Tarif.: Verde : 25/10 - 23/11 * Redução de base ICMs conf art 206 do capítulo XXXII do RICMS-PA

Datas das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	24/10/2022	23/11/2022	30	23/12/2022

Item de Fatura	Quant.	Preço unit. c/ trib. (R\$)	Tarifa unit. (R\$)	PTS/COFINS (R\$)	ICMS (R\$)	Valor (R\$)
Consumo (kWh)	30	0,345333	0,281526	0,30	1,55	10,36
Consumo (kWh)	70	0,593143	0,482616	1,51	6,23	41,51
Consumo (kWh)	33	0,889565	0,723924	0,75	3,07	20,46
Benefício Tarifário Bruto				1,00	0,00	41,89

Item Financeiro	Valor
Benefício Tarifário Líquido	-40,89
Cip-Ilum Pub Pref Jante	14,26

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ICMS	63,83	17,0000	10,85
PTS	103,38	0,7653	0,79
COFINS	103,38	3,5400	3,65

Reserva de Fisco
44/BI 90 300000012008/CI 3040361759

Medidor 110.805-90051	Grandezas Consumo	Postos horários ATIVO TOTAL	Leitura Anterior 6.051	Leitura Atual 6.174	Const. Medidor 1,00	Consumo 123
Fator de Potência 0	Perdas no Ramal 0,00 %	Resolução ANEEL 3092/22	Apresentação 23/11/2022	Nº do Programa fiscal 23634004955		

Reaviso de Vencimento

Informações para o cliente



Composição do Consumo (R\$)

Compra de Energia	Transmissão	Distribuição	Encargos Setoriais	Perdas	Tributos	Outros
14,85	6,12	28,02	2,48	7,37	15,29	14,26

C. Contrato: 3001636781 Data de Emissão: 23/11/2022 V: [1.2.0.19]

PAGUE AQUI COM PIX

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE ESTABELECIMENTO DE ENSINO



Pelo presente instrumento particular, de um lado Sra **RITA DE CÁSSIA ARAUJO DOS REIS**, brasileira, divorciada, funcionária pública, RG n. 2117541 PC/PA, CPF n. 329.364.512-72, residente e domiciliada a Rua Goiás, n.287, bairro Alto Bonito, Pacajá-Pará. Cep 68.485-000, de ora em diante denominada **CONTRATANTE VENDEDORA**, e, de outro lado o Senhor **LUIS EDUARDO ARAUJO DOS REIS**, brasileiro, solteiro, autônomo, RG n. 6148010 PC/PA, e CPF nº 004.218.652-88, residente e domiciliado a Rua Bahia, S/N, bairro Alto Bonito, Pacajá-Pará. CEP 68.485-000, de ora em diante denominado **CONTRATANTE COMPRADOR**, contratam entre si, a compra e venda de um estabelecimentos de ensino de conformidade com as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª. A vendedora, antes qualificada, é legítima proprietária de um estabelecimento de ensino, denominada **COLÉGIO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL PARAÍSO RITA DE CÁSSIA DE ARAUJO EIRELE**, inscrita no **CNPJ** sob o n. **13.195.116/0001-75**, que nesta data e por este instrumento particular, vende-o, como de fato vendido o tem, ao Senhor **LUIS EDUARDO ARAUJO DOS REIS**, já qualificado, venda esta, constituída dos seguintes direitos:

- 01 prédio com terreno medindo 657,71 (seiscentos e cinquenta e sete metros, setenta e um centímetros quadrados), Lote 105, quadra 45, situado a Rua Goiás, bairro Alto Bonito, município de Pacajá-Pará. Cep 68.485-000.

- todos os móveis, biblioteca, televisores, e utensílios da escola;

- computadores, impressoras; (estabelecimento escolar completo, com todos os seus pertences, móveis, utensílios e equipamentos existentes).



CLÁUSULA 2ª. O preço previamente combinado é de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais); o pagamento será feito com uma entrada/sinal no valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), em moeda corrente nacional. E a última parcela do pagamento será efetuado em 22/01/2024, tendo uma promissória assinada pelo comprador no aporte de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

CLÁUSULA 3ª. O COMPRADOR se responsabilizará pelas despesas com a transcrição do imóvel, a ser realizada quando da quitação do valor acertado neste instrumento.

CLÁUSULA 4ª. O imóvel deverá ser entregue, pelo VENDEDOR ao COMPRADOR, após a confirmação do pagamento da primeira parcela do valor acertado neste contrato.

CLÁUSULA 5ª. Quando da entrega do imóvel, o VENDEDOR deverá disponibilizar o imóvel ao COMPRADOR livre de pessoas ou coisas.

CLÁUSULA 6ª. A presente venda, é livre e desembaraçada de ônus, sendo que todos os valores passivos, as obrigações fiscais, sociais, sociais, e trabalhistas, existentes até esta data, são de responsabilidade da VENDEDORA.

CLÁUSULA 7ª. Deverão proceder a alteração contratual dos atos de constituição da empresa mantenedora da escola, onde será transferida para o comprador ou de quem este indicar;

CLÁUSULA 8ª. O presente contrato passa a valer a partir da assinatura pelas partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas.

CLÁUSULA 9ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Pacajá-Pará., com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja;



“CERTIDÃO DE REGISTRO”

MARCOS ALBERTO PEREIRA SANTOS,
Oficial/Tabelião do Cartório Santos – Ofício Único de
Pacajá, Estado do Pará, por nomeação legal, etc __

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da *matrícula n.º 0002818, Livro 2AP, às fls. 42, deste Cartório*, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 1994, na qual ficou constatado o teor do seguinte IMÓVEL: **Lote 105 da Quadra n.º 45**, situado à Av. **Rua Goiás, Bairro Alto Bonito** integrante da Matrícula 0001998, LV 2-AJ, FLS 174, com área de **659,71m (seiscentos cinquenta e nove metros e noventa e setenta um centímetros quadrados)**, nesta cidade, inicia-se no vértice denominado **FRO-O-0001 N=9.575.448,74; E = 540.327,23**), em limites com o **Lote 25 e com o lote 20**, daí segue com azimute e distância de **86º01'41" - 20,00m**, até o vértice **FRO-O-0002 (N=9.575.450,13; E = 540.347,18)**, confrontando com o **lote 95**, daí segue com azimute e distância de **174º20'25" - 33,00m**, até o vértice **FRO-O-0003 (N=9.576.417,29; E = 540.350,43)**, confrontando com a **Rua Goiás**, daí segue, com azimute e distância de **266º01'41" - 20,00m** até o vértice **FRO-O-0004 (N=9.575.415,91; E = 540.330,48)**, confrontando com o **lote 110** daí segue, com azimute e distância de **354º20'25" - 33,00m**, até o início desta descrição, no vértice **FRO-O-0001"**.
Descritivos devidamente assinados pelo Resp. Técnico: Alex Gonçalves Sales - Engenheiro Florestal - CREA 14759 D/PA, e foi apresentado ainda o Decreto Municipal n.º 196/2015 de Pacajá-Pará que regulamenta os trabalhos técnicos do perímetro urbano de Pacajá-Pará. Os documentos apresentados ficarão arquivados na pasta 11/2016 deste Cartório. **ROPIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PACAJÁ**, com sede à Avenida João Miranda dos Santos s/n, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.981.427/0001-50. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 1998 Livros 2-AJ fls. 174. Deste Cartório. Pacajá, 25 de novembro de 2016. *O presente Ato foi selado com Selo de Segurança de Ato Geral n.º n.º 6.009.056- abertura de Matrícula - Série H.* Eu, Valdeci Paz de Jesus Filho, Escrevente Autorizado, que o digitei, conferi, assino e Dou Fé.

R-1-M-2818-Protocolo:-0006774-Data:-25 de novembro de 2016. Por Título Definitivo nº 00235/2016, expedido em 17 de novembro de 2016 pelo Município DE PACAJÁ, com sede à Avenida João Miranda dos Santos s/n, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.981.427/0001-50 no qual o imóvel objeto desta matrícula foi transferido ao **SEBASTIÃO NOGUEIRA DOS REIS E CIA LTDA-ME**, pessoa Jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.195.116/0001-75 com sede na Rua Goiás, s/n, bairro Alto Bonito, neste ato representado por seu proprietário **SEBASTIÃO NOGUEIRA DOS REIS**, brasileiro, maior e capaz portador da Cédula de Identidade nº 2117626 PC/PA, inscrito no CPF/MF sob nº 574.135.172-72, e sua esposa **RITA DE CASSIA ARAÚJO DOS REIS**, brasileira maior e capaz portadora de Cédula de identidade nº 2117541 PC/PA, inscrito no CPF/MF sob. N.º 329.364.512-72, sobre o regime da comunhão parcial de bens, conforme o Termo 369 a fls. 169 e Vª do Livro B-2 Sobre a serventia de Pacajá -PA, residentes e domiciliado Rua Bahia, s/n bairro Alto Bonito, nesta Cidade de Pacajá/Pará. **PREÇO: R\$ 46.179,79 (quarenta e seis mil e cento e setenta e nove reais e setenta e nove centavos).** Demais Condições: Consta do Título. Os documentos apresentados ficarão arquivados na pasta 11/2016 desta Serventia. O presente Ato foi selado respectivamente com os Selos de Segurança de Ato Geral n.º - 6.009.053 **Protocolo / 6.009.057 - Registro.** Eu, Valdeci Paz de Jesus Filho, Escrevente Autorizado, que o digitei, conferi, assino e Dou Fé.



Pacajá (PA), 07 de dezembro de 2016.
Valdeci Paz de Jesus Filho
Escrevente Autorizado