



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 014/2021

PROCEDÊNCIA: Secretaria Municipal de Saúde

INTERESSADO: SEMSA

O ofício nº 0296/2021 SEMSA-GAB, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS

DATA BASE: 18/02/2021

OBJETO: Vistoria de um Prédio Localizado na Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha

FINALIDADE: Locação de edificação para implantar o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

LOCALIZAÇÃO: O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha.

PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de uma edificação com aproximadamente 170,00 m² sendo 134,00m² da edificação principal e 36,00m² de um anexo, possuindo área livre utilizável de aproximadamente 470,00m², em alvenaria e estrutura em concreto, em bom estado de conservação, sendo dividido em uma recepção, 05 salas, 02 banheiros para atendimento ao público sendo um destinado a PNE, 02 banheiros para funcionários, uma copa, um refeitório, um arquivo/almojarifado e um anexo. A edificação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

A edificação apresenta características de uma construção com mais de 12 anos. O prédio necessita receber nova pintura. E algumas intervenções na estrutura, visando o bom funcionamento do prédio.

AVALIAÇÃO DE ALUGUEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Imóvel avaliando:

IMÓVEL AVALIANDO: LOCALIZADO NA TRAVESSA ARTHUR DE CARVALHO CRUZ, nº 807.

Área: 170,00m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: CONSERVAÇÃO

F3: ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL 1 - LOCALIZADO NA AVENIDA PREFEITO NELSON SOUSA

Área: 252,00m²

Valor: R\$3.000,00

Valor por metro quadrado: R\$11,89

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Imóvel 2:

IMÓVEL 2 - LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO FERNANDES

Área: 128,00m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$27,34

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,50

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Imóvel 3:

IMÓVEL 3 - LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO
FERNANDES/ESQUINA COM A DOM FLORIANO

Área: 200m²

Valor: R\$4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	11,89	1,00	1,00	1,00	11,90
2	27,34	0,50	1,00	1,00	13,67
3	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum (Xi) / n$

$X = 15,19$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$

$S = 4,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação, possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Saúde, a qual abrigará o Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

As fotos desta avaliação se encontram em anexo neste documento.

Óbidos, 06 de abril de 2021.

Ianê Taína de Carvalho Farias

Engenheiro Civil

CREA PA 26389 D/PA

Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 Fachada Principal



Figura 2 Interior do prédio



Figura 3 Interior do prédio



Figura 4 Interior do prédio



Figura 5 Fachada Posterior



Figura 6 Anexo

COMPROMISSO DE CESSÃO DE POSSE, COM VENDA DE BENFEITORIAS

Pelo presente instrumento particular de compromisso de cessão de posse com venda de benfeitorias, que entre si fazem, de um lado **MARIA LUCIA ARAUJO DA SILVA**, brasileira, divorciada, Funcionária Pública Municipal, portadora do RG. 2345599 SSP-PA, residente e domiciliada na Tv. Arthur Cruz nº 807, Stª Terezinha - Óbidos Pa., de ora em diante chamado simplesmente de **CEDENTE VENDEDORA**, e de outro lado, **RAIMUNDO RENATO VIEIRA CANTO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, Servidor Público Federal, portador do RG. 2196079 SSP-PA, e do CPF/MF. 402.677.682-49, residente e domiciliado na Trav. Lauro Sodré n.º 218 - Centro, nesta cidade de Óbidos-Pa, de ora em diante chamado simplesmente de **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, têm, entre si, como justo e contratado o que se segue:

1º - A **CEDENTE VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora e proprietário do imóvel com as seguintes características e confrontações: 1º - **UM IMÓVEL URBANO**, situado na Tv. Arthur Crua nº 807, Bairro de Santa Terezinha, nesta cidade de Óbidos-Pa, medindo treze metros (13m) de frente, por cinquenta metros (50m) de fundos, ocupando uma área de 650m²; limitando-se: pela frente com a referida Tv. Arthur Cruz, pelo lado direito com Severino Oliveira do Nascimento ou sucessor, pelo lado esquerdo com imóvel de João Paulo Coelho, e pelos fundos com Paulo de tal.

2º - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **CEDENTE VENDEDORA** têm ajustado ceder a posse do referido imóvel, que é exercida a dez (10) anos, com Protocolo sob o nº314 as folhas 18 do Livro competente da Prefeitura municipal de Óbidos Pa., de forma livre e desembaraçada, sem contestação de espécie alguma, assim como, vender as benfeitorias ali existentes ao **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, constituídas de: uma casa edificada em alvenaria, com sala, dois quartos cozinha, banheiro e um ponto comercial na frente, coberta com telha de amianto.

3º - O preço certo e ajustado da presente cessão com venda das benfeitorias ora prometida é de **R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)**, por conta do qual a **CEDENTE VENDEDORA** confessa e declara haver recebido integralmente, à vista e em moeda corrente, do **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, e de cujo recebimento da a mais ampla e irrevogável quitação para não mais repetir.

4º - A posse do imóvel, objeto deste contrato, é transmitida pela **CEDENTE VENDEDORA** ao **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, neste ato.

5º - Obrigam-se a **CEDENTE VENDEDORA** a outorgar e assinar em nome do **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, ou em nome de quem por eles for indicado, ou que ainda legalmente o representante, a competente escritura definitiva de venda e compra do imóvel descrito na cláusula primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza.

6º - A partir da data de assinatura do presente contrato, correção, por conta exclusiva do **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato e por estes deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome da **CEDENTE VENDEDORA** ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade, as despesas com o registro deste contrato e da escritura definitiva de venda e compra no Registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outras de qualquer natureza e decorrentes desta transação, inclusive o pagamento de imposto de transmissão de bens imóveis.

7º - O **CESSIONÁRIO COMPRADOR** poderá ceder e transferir os direitos que lhes decorrem deste contrato junto ao Departamento de Terras da Prefeitura Municipal de Óbidos Pa., independentemente da ausência da **CEDENTE VENDEDORA**, porém, cedentes e cessionários ficarão solidários no cumprimento das obrigações ora ajustadas.





8º - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do **CESSIONÁRIO COMPRADOR**, renunciando os contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo art. 420 do Novo Código Civil.

9º - Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrem deste contrato, as partes elegem o Foro desta Comarca, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

10º - Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

11º - Fica o Sr. Oficial do Registro de Imóveis autorizado, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a promover o registro do presente instrumento, na forma hábil, antes da Lei n.º 6.515, de 1977.

E, por estarem assim ajustados, declarando as partes que não estão vinculadas às restrições da legislação previdenciária, como empregadores, firmam o presente instrumento particular em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas que também o assinam.

Obidos (Pa), 08 de fevereiro de 2.010.

Cedente Vendedor:

Maria Lucia Araujo da Silva
MARIA LUCIA ARAUJO DA SILVA

Cessionário Comprador:

RAIMUNDO RENATO VIEIRA CANTO JUNIOR

Testemunhas:

