



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- AVALIADOR: JONAS LIMA NERYS	2- NÍVEL DE RIGOR DA AVALIAÇÃO <input type="checkbox"/> EXPEDITA <input type="checkbox"/> RIGOROSA <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL
--	--

3- PROPRIETÁRIO WILSON PORFIRIO DA SILVA
--

4- VENDEDOR	5- CONSTRUTOR
-------------	---------------

DO TERRENO

6- LOGRADOURO TRAVESSA 6 Nº 305		7- NOME DO EMPREENDIMENTO
8- BAIRRO SETOR REMOR	9- CIDADE RIO MARIA	10- ESTADO PARÁ
11- DIMENSÕES (m) 15,00 x 30,00	12- ÁREA DO TERRENO (m²) 450,00	13- TIPO DE CONSTRUÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> OUTROS
14- QUADRA	15- LOTE 6	16- INDICAÇÃO FISCAL
17- FORMATO REGULAR	18- TOPOGRAFIA PLANA	

DO IMÓVEL

20-UNIDADE TIPO <input checked="" type="checkbox"/> TÉRREA ISOLADA <input type="checkbox"/> TÉRREA GEMINADA <input type="checkbox"/> SOBRADO ISOLADO	<input type="checkbox"/> SOBRADO GEMINADO <input type="checkbox"/> APARTAMENTO	21- CONDOMÍNIO <input type="checkbox"/> ABERTO <input type="checkbox"/> FECHADO	22- TIPO DE OCUPAÇÃO <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> MISTA
23-IDADE APARENTE 20 ANOS	24-DATA HABITE-SE	25- Nº DE PAVIMENTOS 1	26- ESTADO DE CONSERVAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUIM
27- SE A UNIDADE SE ENCONTRAR EM PRÉDIO, INFORMAR: <input type="checkbox"/> Nº DE ELEVADORES <input type="checkbox"/> Nº DE PAVIMENTOS <input type="checkbox"/> UNIDADES / ANDAR <input type="checkbox"/> Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE			
28- FATORES DE DEPRECIAÇÃO <input type="checkbox"/> RISCO DE INUNDAÇÃO <input type="checkbox"/> REDES ALTA TENSÃO	<input type="checkbox"/> CÔRREGOS <input type="checkbox"/> FEIRAS-LIVRES	<input type="checkbox"/> PRESÍDIO <input type="checkbox"/> FAVELAS	<input type="checkbox"/> RUÍDOS <input type="checkbox"/> OUTROS

INFRA-ESTRUTURA

29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km)	COMÉRCIO: 10m	TRANSPORTE: 30m	HOSPITAL: 1500m	ESCOLA: 500m
30- SERVIÇOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ABASTECIMENTO ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE TELEFONE	<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input type="checkbox"/> GALERIA PLUVIAL <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input type="checkbox"/> METRÔ <input type="checkbox"/> ÔNIBUS <input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO (rua)	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA <input checked="" type="checkbox"/> COLETA LIXO <input type="checkbox"/> TV A CABO
31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO)	<input checked="" type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/> ANTI-PÓ	<input type="checkbox"/> LAJOTA/CONCRETO <input type="checkbox"/> PARALELEPÍPEDO	<input type="checkbox"/> SEM (TERRA) <input type="checkbox"/> CASCALHO	<input type="checkbox"/> OUTROS
32- EQUIPAMENTOS URBANOS (dist.<= 1Km)	<input checked="" type="checkbox"/> CORREIO <input type="checkbox"/> PARQUES PÚBLICOS	<input type="checkbox"/> MUSEU <input checked="" type="checkbox"/> PRAÇAS	<input type="checkbox"/> CINEMAS <input type="checkbox"/> BIBLIOTECAS	<input checked="" type="checkbox"/> ESTÁDIOS <input type="checkbox"/> TEATROS <input type="checkbox"/> OUTROS

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

33- O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?	<input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO
34- O IMÓVEL AVALIADO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES? CASO POSITIVO JUSTIFICAR:	<input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> NÃO



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 residencial com área de 450,00 m², o imóvel é composto por 1 copa, 3 banheiros, 6 salas, 2 despensas, 1 garagem, 1 área de serviço e 1 área coberta. Construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso em cerâmica, cobertura em telhas de barro comum e a área coberta externa de telha fibrocimento, forro de madeira, janelas de vidro e janelas de blindex, energia bifásico, emassamento interno e externo, 2 portões de ferro e portas de madeira.

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 :	ÁREA COMUM :	ÁREA TOTAL :
GARAGEM ÁREA ÚTIL :	GARAGEM ÁREA COMUM :	GARAGEM ÁREA TOTAL :
TOTAL :	TOTAL :	TOTAL :

40- FONTE DAS INFORMAÇÕES (MATRICULAS / CERTIDÕES / CARNÊS / PROJETOS ARQUITETONICOS / ETC)

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

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
0,00	303.628,50	303.628,50

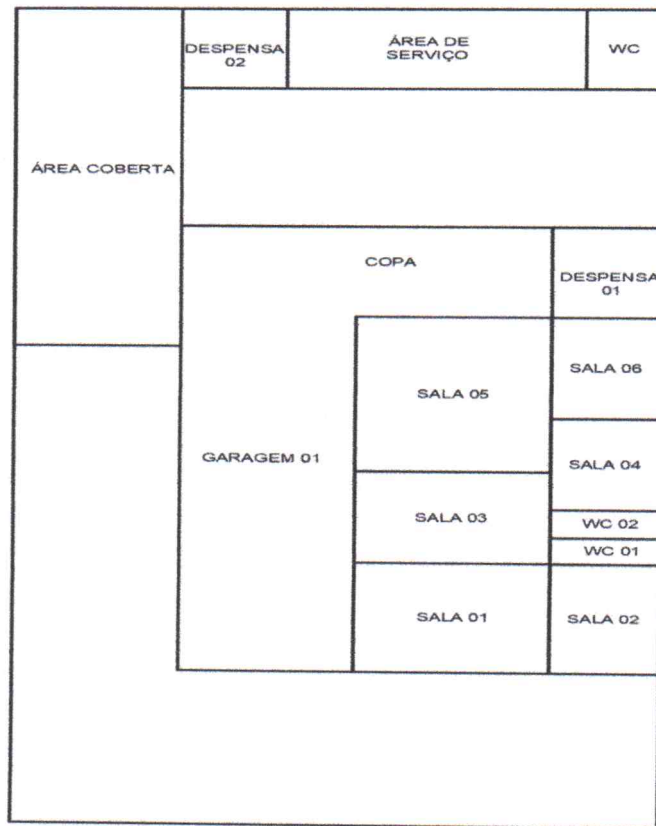
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR

		NOME DO PROFISSIONAL:	JONAS LIMA NERYS
LOCAL E DATA	Rio Maria-PA, 05 de fevereiro de 2025.	ASSINATURA:	

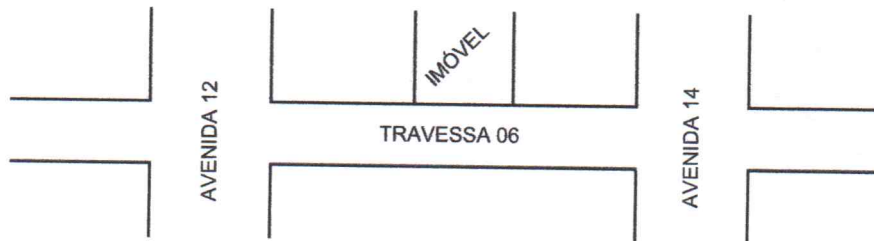
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Considerando a visita técnica no dia 09 de dezembro de 2024, fica estabelecido o valor do imóvel de R\$ 303.628,50 (Trezentos e Três Mil, Seiscentos e Vinte Oito Reais e Cinquenta Centavos). Sugere-se uma taxa 0,5% a. m., resultando no aluguel de R\$ 1.518,14 (Um Mil Quinhentos e Dezoito Reais e Quatorze Centavos).

44- ANEXOS / OBSERVAÇÕES RELEVANTES



Croqui Interno do Imóvel s/ escala



Croqui de Localização do Imóvel



HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Solicitante : FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE RIO MARIA
Imóvel : TRAVESSA 6 Nº 305- SETOR REMOR- RIO MARIA- PA

DADOS DAS AMOSTRAS

Critério utilizado: Comparativo e Custo de Reprodução

Nº	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de informação:	Telefone:		
1	AV RIO MARIA-	CENTRO	Rio Maria	PA	MARCELO			
	Descrição Suscinta:	IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 250.000,00			Idade Aparente 20	Conservação 0
					Preço por m² 1.250,00	Fronte Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 200,00 m²
2	AV RIO MARIA-	CENTRO	Rio Maria	PA	MARCELO			
	Descrição Suscinta:	IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 260.000,00			Idade Aparente 15	Conservação 0
					Preço por m² 250.000,00	Fronte Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 200,00 m²
3	AV RIO MARIA-	CENTRO	Rio Maria	PA	MARCELO			
	Descrição Suscinta:	IMÓVEL COMERCIAL		Valor de venda: R\$ 250.000,00			Idade Aparente 25	Conservação 0
					Preço por m² 1.250,00	Fronte Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 0,00 m²
4	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de informação:	Telefone:		
	Descrição Suscinta:			Valor de venda: R\$	Idade Aparente	Conservação	Padrão	
					Preço por m²	Fronte Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²
5	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de informação:	Telefone:		
	Descrição Suscinta:			Valor de venda: R\$	Idade Aparente anos	Conservação	Padrão	
					Preço por m²	Fronte Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²
6	Endereço:	Bairro:	Cidade:	UF	Fonte de informação:	Telefone:		
	Descrição Suscinta:							

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	250.000,00	1.250,00	0,90	1,00	0,95	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	769,50
2	200,00	260.000,00	1.300,00	1,00	1,00	0,94	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	879,84
3	200,00	250.000,00	1.250,00	0,90	1,00	0,90	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	729,00
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												
MÉDIA DAS AMOSTRAS												792,78
Saneamento das Amostras (+/- 15%)												Valor Mínimo 673,86
												Valor Máximo 911,70

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

TERRENO R\$

CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

TERRENO C/ EDIFICAÇÃO 450,00m² x R\$ 674,73= R\$ 3303.628,50

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 303.628,50	
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO conforme o mercado :		
R\$ 303.628,50		
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 R\$ 674,73	VALOR de MERCADO DA EDIFICAÇÃO R\$ 303.628,50

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01- Fachada Frontal



Foto 02- Fachada Interna



4 de fev. de 2025, 14:19:55
Travessa Seis
Rio Maria, PA
68530-000
Brasil

Foto 03- Vista Interna: Garagem



4 de fev. de 2025, 14:22:20
Travessa Seis, Brasil

Foto 04- Vista Interna: Sala 01



Foto 05 - Vista Interna: Sala 02



Foto 06 - Vista Interna: Wc 01



Foto 07 - Vista Interna: Sala 03

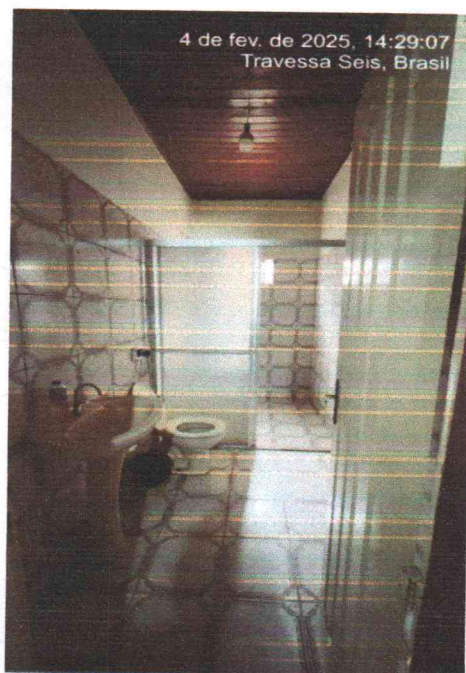


Foto 08 - Vista Interna: Wc 02



4 de fev. de 2025, 14:25:06
Travessa Seis, Brasil

Foto 09 - Vista Interna: Sala 04



4 de fev. de 2025, 14:25:40
Travessa Seis, Brasil

Foto 10 - Vista Interna: Sala 05



Foto 11 - Vista Interna: Sala 06



Foto 12 - Vista Interna: Copa

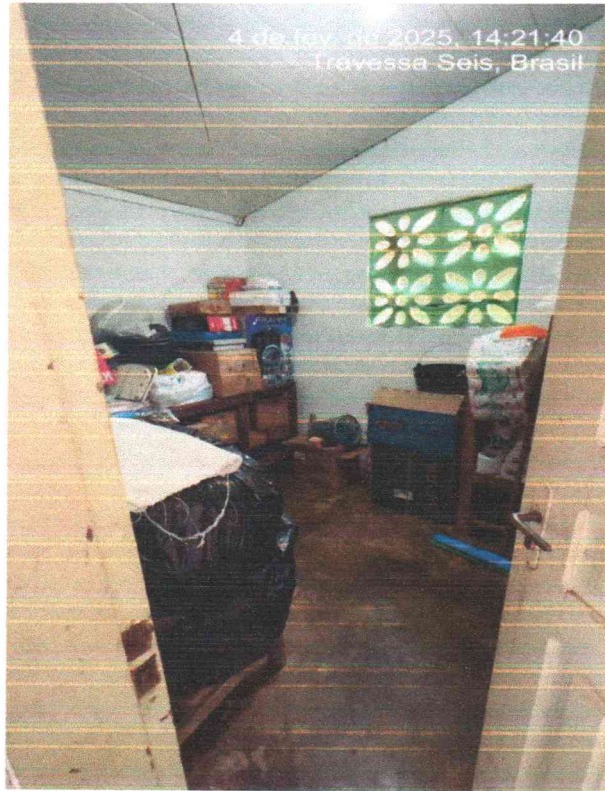


Foto 13 - Vista Interna: Despensa 01



Foto 14 - Vista para Edícula



Foto 15 - Vista Interna: Despensa 02



Foto 16 - Vista Interna: WC



Foto 17 - Área Coberta Externa