



LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

3- PROPRIETÁRIO MAYRA NOVAES VIANA

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

DO TERRENO

6- LOGRADOURO LOTE Nº 09, QUADRA Nº 02	7- NOME DO EMPREENDIMENTO
---	---------------------------

8- BAIRRO PARQUE PLANALTO	9- CIDADE RIO MARIA	10- ESTADO PARÁ
------------------------------	------------------------	--------------------

11- DIMENSÕES (m) RENTE 10 M/ FUNDO 15M/ LE 25/ LD	12- ÁREA DO TERRENO (m²) 437,50	13- TIPO DE CONSTRUÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> OUTROS
---	------------------------------------	--

14- QUADRA	15- LOTE 20 E 21	16- INDICAÇÃO FISCAL
------------	---------------------	----------------------

17- FORMATO REGULAR	18- TOPOGRAFIA PLANA
------------------------	-------------------------

DO IMÓVEL

20- UNIDADE TIPO <input type="checkbox"/> TÉRREA ISOLADA <input type="checkbox"/> TÉRREA GEMINADA <input checked="" 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 10 ANOS	24- DATA HABITE-SE	25- Nº DE PAVIMENTOS 2	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 checked="" type="checkbox"/> Nº DE PAVIMENTOS	<input type="checkbox"/> UNIDADES / ANDAR	<input type="checkbox"/> Nº VAGAS GARAGEM DA UNIDADE

28- FATORES DE DEPRECIÇÃO <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 FAVELAS <input type="checkbox"/> RUIDOS 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 type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input type="checkbox"/> METRÔ <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA <input checked="" type="checkbox"/> ABASTECIMENTO ÁGUA <input type="checkbox"/> GALERIA PLUVIAL <input type="checkbox"/> ÔNIBUS <input checked="" type="checkbox"/> COLETA LIXO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE TELEFONE <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO <input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO (rua) <input type="checkbox"/> TV A CABO
--

31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO) <input checked="" type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/> LAJOTA/CONCRETO <input type="checkbox"/> SEM (TERRA) <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> ANTI-PÓ <input type="checkbox"/> PARALELEPÍPEDO <input type="checkbox"/> CASCALHO
--

32- EQUIPAMENTOS URBANOS (dist. <= 1Km) <input checked="" type="checkbox"/> CORREIO <input type="checkbox"/> MUSEU <input type="checkbox"/> CINEMAS <input checked="" type="checkbox"/> ESTÁDIOS <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> PARQUES PÚBLICOS <input checked="" type="checkbox"/> PRAÇAS <input type="checkbox"/> BIBLIOTECAS <input type="checkbox"/> TEATROS

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?	<input type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO
---	------------------------------	---

CASO POSITIVO JUSTIFICAR:



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 comercial com área de 437,50 m², o imóvel é composta por 2 pavimentos, o pavimento térreo possuindo 2 banheiros, 1 sala e a área livre do galpão, o pavimento superior na área interna é constituído de 1 recepção, 3 salas, 1 banheiro e a área livre do galpão, externamente possui 2 banheiros e 1 área de serviço. Construída em alvenaria de tijolo furado, com estruturação em concreto armado, piso no cimento, cobertura em telhas de barro comum, forro de pvc, janelas de vidro e janelas de blindex, energia bifásico, emassamento interno e externo, portões de ferro, portas de madeira e de blindex.

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 (MÁTRICULAS / CERTIDÕES / CARNÊS / PROJETOS ARQUITETÔNICOS / ETC)

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

VALOR DO TERRENO	VALOR DA CONSTRUÇÃO	VALOR TOTAL DO IMÓVEL
0,00	561.456,88	561.456,88

42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR

		NOME DO PROFISSIONAL:	JONAS LIMA NERYS
LOCAL E DATA	RIO MARIA, 27 DE JANEIRO DE 2024.	ASSINATURA:	

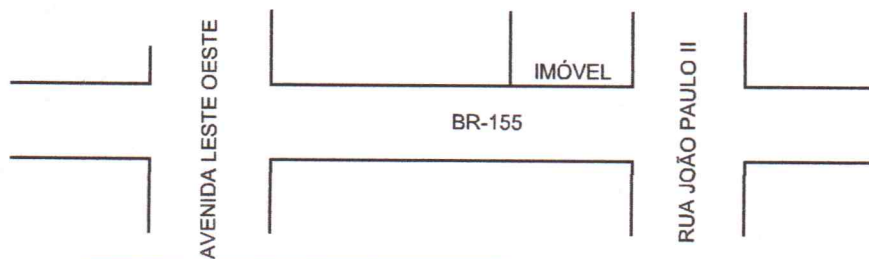
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Considerando a visita técnica no dia 17 de janeiro de 2025, fica estabelecido o valor do imóvel de R\$ 561.456,88 (Quinhentos e Sessenta e Um Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Seis Reais e Oitenta e Oito Centavos). Sugere-se uma taxa 0,82% a. m., resultando no aluguel de R\$ 4.575,00 (Quatro Mil Quinhentos e Setenta e Cinco Reais).

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 : LOTE Nº 09, QUADRA Nº 02

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		
	Descrição Suscinta:		Valor de venda: R\$ 260.000,00	Idade Aparente 20	Conservação 0	Padrão BAIXO
	IMÓVEL COMERCIAL		Preço por m² 1.300,00	Frete 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:		Valor de venda: R\$ 260.000,00	Idade Aparente 15	Conservação 0	Padrão BAIXO
	IMÓVEL COMERCIAL		Preço por m² 250.000,00	Frete Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 200,00 m²
3	AV RIO MARIA-	CENTRO	Rio Maria	PA		
	Descrição Suscinta:		Valor de venda: R\$ 250.000,00	Idade Aparente 25	Conservação 0	Padrão BAIXO
	IMÓVEL COMERCIAL		Preço por m² 1.250,00	Frete Terreno 10,00 m	Área terreno 200,00 m²	Área edificação 0,00 m²
4						
	Descrição Suscinta:		Valor de venda: R\$	Idade Aparente	Conservação	Padrão
			Preço por m²	Frete Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²
5						
	Descrição Suscinta:		Valor de venda: R\$	Idade Aparente anos	Conservação	Padrão
			Preço por m²	Frete Terreno m	Área terreno m²	Área edificação m²
6						

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Área (m²)	Valor de Venda R\$	Preço p/m² R\$/m²	Ff -1	Ft -2	Fa -3	Fp -4	Fl -5	Fe -6	Fc -7	Fo -8	Homogeneização R\$/m²
1	200,00	260.000,00	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.300,00
2	200,00	260.000,00	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.300,00
3	200,00	250.000,00	1.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.250,00
4	0,00	0,00	0,00	0,90	1,30	0,80	1,00	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												1.283,33
Saneamento das Amostras (+/- 15%)											Valor Mínimo	1.090,83
											Valor Máximo	1.411,66

- (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\$

TERRENO C/ EDIFICAÇÃO 437,50m² x R\$ 1.283,33= R\$ 561.456,88

CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 561.456,88
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO conforme o mercado : R\$ 561.456,88		
ÁREA DA(S) VAGA(S) - M²	VALOR DO M² DA VAGA (6)	VALOR de MERCADO DA(S) VAGA(S)
ÁREA DA EDIFICAÇÃO - M²	VALOR DE M² DA EDIFICAÇÃO R\$ 1.283,33	VALOR de MERCADO DA EDIFICAÇÃO R\$ 561.456,88

FOTOS DO IMÓVEL



Foto 01 - Fachada Frontal



Foto 02 - Galpão Pav. Térreo

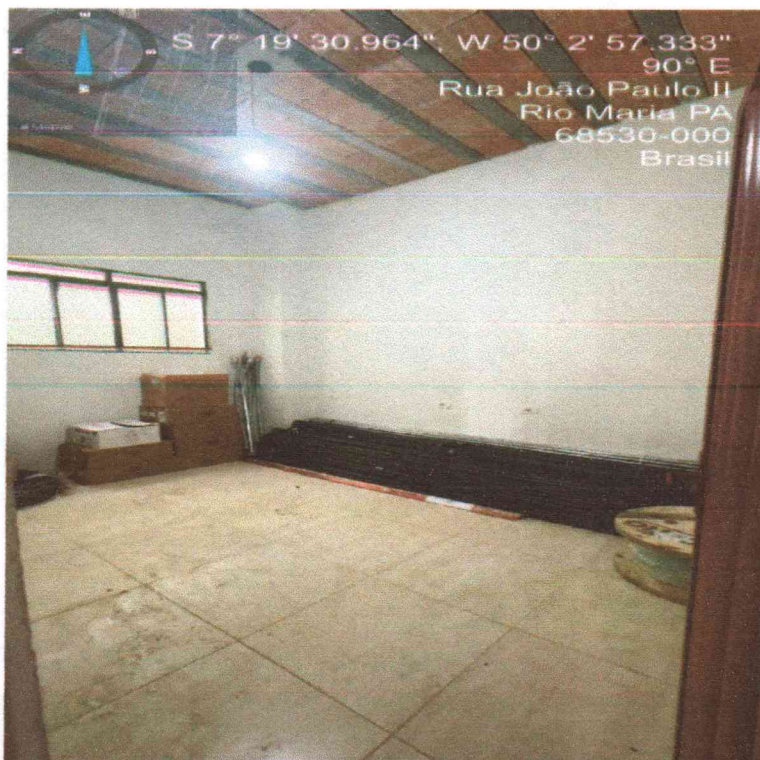


Foto 03 - Sala Térrea

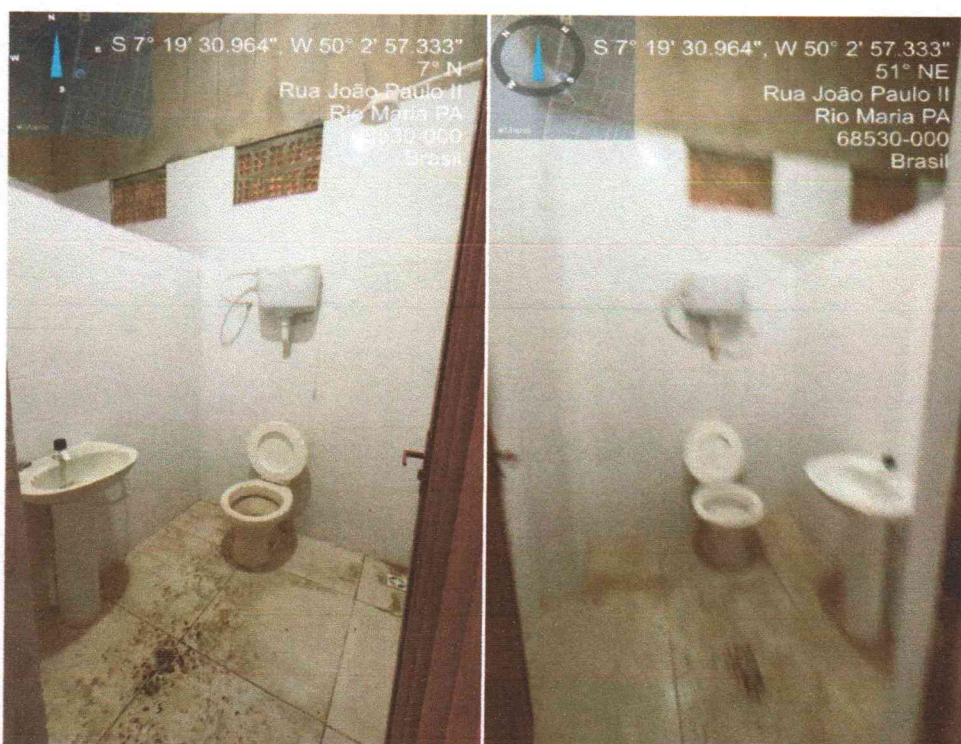


Foto 04- Wc 01 e 02



S 7° 19' 31.521" W 50° 2' 57.790"
69° E
Rua João Paulo II
Rio Maria PA
68530-000
Brasil

Foto 05 - Fachada/Entrada Pav. Superior



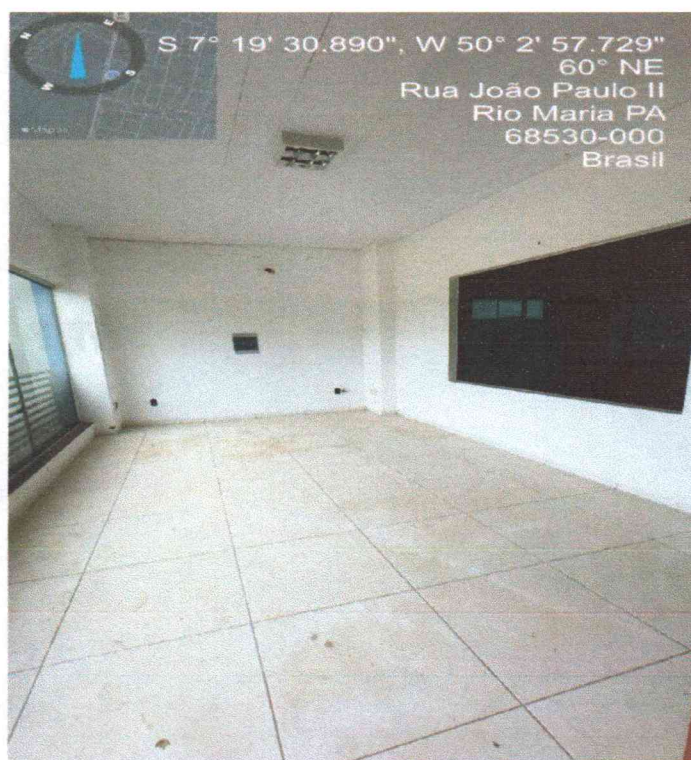
S 7° 19' 31.101" W 50° 2' 57.271"
36° NE
Rua João Paulo II
Rio Maria PA
68530-000
Brasil

Foto 06 - Recepção



S 7° 19' 31.058", W 50° 2' 57.659"
249° W
Rua João Paulo II
Rio Maria PA
68530-000
Brasil

Foto 07 - Sala 01



S 7° 19' 30.890", W 50° 2' 57.729"
60° NE
Rua João Paulo II
Rio Maria PA
68530-000
Brasil

Foto 08 - Sala 02



Foto 09 - Sala 03

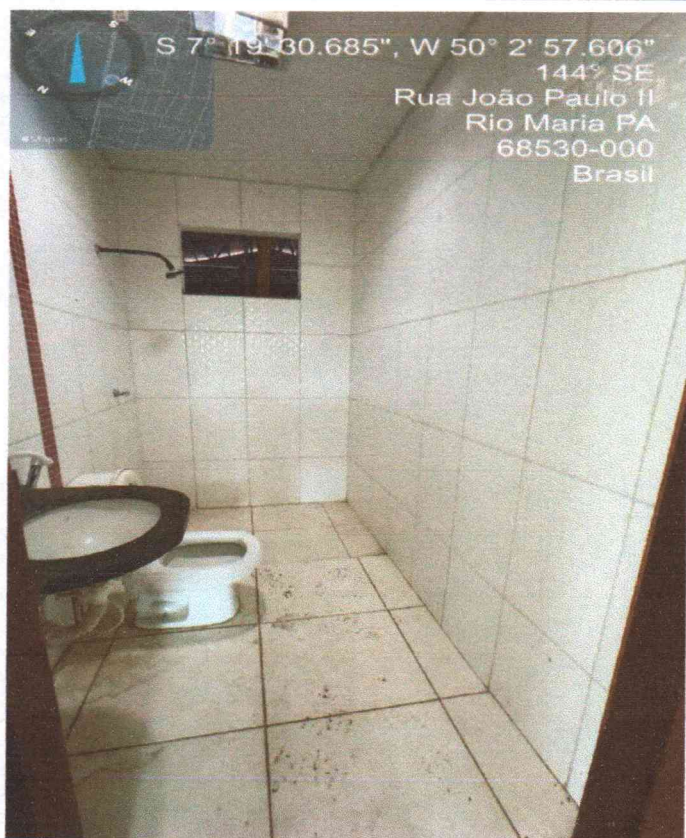


Foto 10 - Wc



Foto 11 - Galpão Pav. Superior



Foto 12 - A. de Serviço

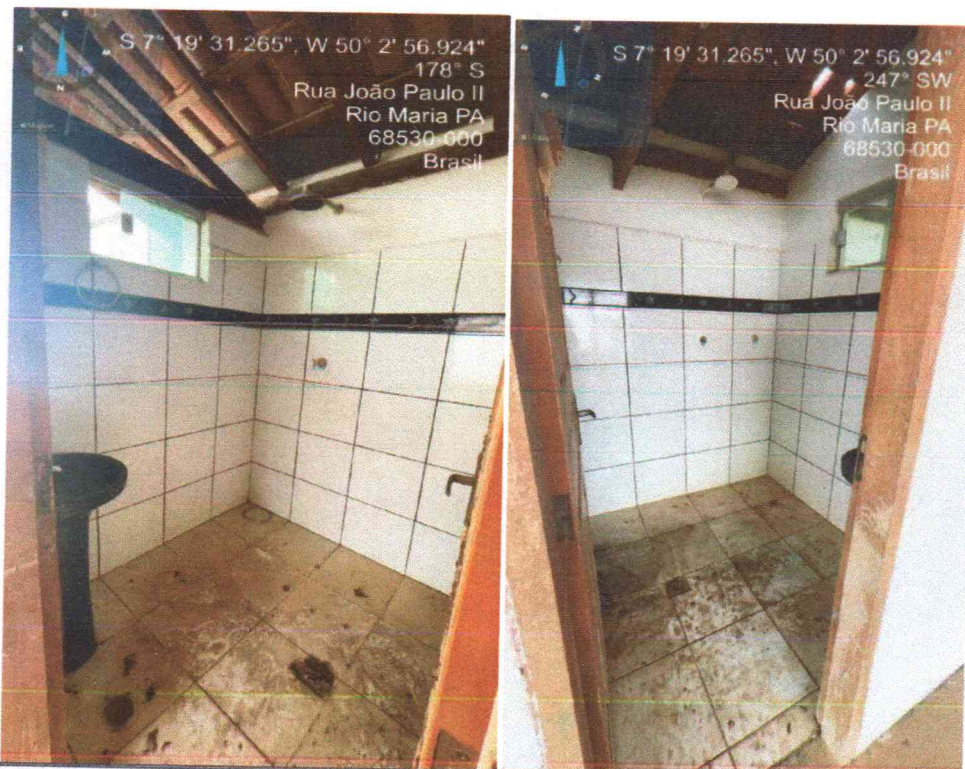


Foto 13 - Wc's



Foto 14 - Área Externa



Foto 15 - Localização

JONAS LIMA

NERYS:2434602029

1

Assinado de forma
digital por JONAS LIMA
NERYS:24346020291