

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>3- PROPRIETÁRIO</b><br>MARIA LUCIA DE SOUSA |                      |
| <b>4- VENDEDOR</b>                             | <b>5- CONSTRUTOR</b> |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>DO TERRENO</b>                        |   |   |
| <b>6- LOGRADOURO</b><br>AVENIDA 6 Nº 554 |   | <b>7- NOME DO EMPREENDIMENTO</b>  |
| <b>8- BAIRRO</b><br>SETOR REMOR          | <b>9- CIDADE</b><br>RIO MARIA             | <b>10- ESTADO</b><br>PARÁ   |
| <b>11- DIMENSÕES (m)</b><br>9,50 x 20,60 | <b>12- ÁREA DO TERRENO (m²)</b><br>190,00 | <b>13- TIPO DE CONSTRUÇÃO</b><br><input checked="" type="checkbox"/> ALVENARIA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> OUTROS |
| <b>14- QUADRA</b><br>14                  | <b>15- LOTE</b><br>12                     | <b>16- INDICAÇÃO FISCAL</b>   |
| <b>FORMATO</b><br>REGULAR                | <b>18- TOPOGRAFIA</b><br>PLANA            |   |

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

|   |               |             |                                |
|---|---------------|-------------|--------------------------------|
| <b>INFRA-ESTRUTURA</b>  |               |             |                                |
| <b>29- VIZINHANÇA (DISTÂNCIA EM Km)</b>   | COMÉRCIO: 10m | TRANSPORTE: | HOSPITAL: 700m   ESCOLA: 400 M |
| <b>30-SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS</b><br><input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELÉTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ABASTECIMENTO ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE TELEFONE<br><input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO <input type="checkbox"/> GALERIA PLUVIAL <input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO<br><input type="checkbox"/> METRÔ <input type="checkbox"/> ÔNIBUS <input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO (rua)<br><input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA <input checked="" type="checkbox"/> COLETA LIXO <input type="checkbox"/> TV A CABO |               |             |                                |
| <b>31- PAVIMENTAÇÃO (TIPO)</b><br><input type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/> ANTI-PÓ <input checked="" type="checkbox"/> LAJOTA/CONCRETO <input type="checkbox"/> PARALELEPÍPEDO<br><input type="checkbox"/> SEM (TERRA) <input type="checkbox"/> CASCALHO <input type="checkbox"/> OUTROS   |               |             |                                |
| <b>32- EQUIPAMENTOS URBANOS (dist.&lt;= 1Km)</b><br><input checked="" type="checkbox"/> CORREIO <input type="checkbox"/> PARQUES PÚBLICOS <input checked="" type="checkbox"/> MUSEU <input checked="" type="checkbox"/> PRAÇAS<br><input type="checkbox"/> CINEMAS <input type="checkbox"/> BIBLIOTECAS <input checked="" type="checkbox"/> ESTÁDIOS <input checked="" type="checkbox"/> TEATROS <input type="checkbox"/> OUTROS  |               |             |                                |

|   |  |
|---|--|
| <b>MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA</b>   |  |
| <b>33- O IMÓVEL AVALIADO ENCONTRA-SE EM CONDIÇÕES NORMAIS DE HABITABILIDADE?</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO |
| <b>34- O IMÓVEL AVALIADO APRESENTA PROBLEMAS ESTRUTURAIS OU VÍCIOS CONSTRUTIVOS APARENTES?</b><br>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 encontra-se edificado um ponto comercial com área construída aproximada de 190,00 m<sup>2</sup>. O imóvel é composto por duas edificações. A primeira edificação, localizada na parte frontal do terreno, é composta por 01 cozinha, 01 banheiro e 09 salas, todas com forro em gesso.

Na parte posterior do terreno encontra-se a segunda edificação, composta por 02 salas, apresentando cobertura com telhado aparente.

As edificações são construídas em alvenaria de tijolos cerâmicos furados, com piso em cerâmica, cobertura em telhas de barro tipo comum, esquadrias em blindex, instalação elétrica bifásica, paredes internas e externas emassadas, portas internas em madeira e porta frontal em blindex.

Ressalta-se que o poço existente no imóvel encontra-se desativado, sendo que a empresa anteriormente instalada no local utilizava abastecimento de água proveniente de imóvel vizinho.

38- ÁREAS AVERBADAS (m<sup>2</sup>)

|                     |   |                      |   |                      |   |
|---------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|
| ÁREA ÚTIL :         | 0 | ÁREA COMUM :         | 0 | ÁREA TOTAL :         | 0 |
| GARAGEM ÁREA ÚTIL : | 0 | GARAGEM ÁREA COMUM : | 0 | GARAGEM ÁREA TOTAL : | 0 |
| TOTAL :             | 0 | TOTAL :              | 0 | TOTAL :              | 0 |

39- ÁREAS NÃO-AVERBADAS (m<sup>2</sup>)

|                     |  |                      |  |                      |  |
|---------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
| 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 ARQUITETÔNICOS / ETC)

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

|                  |                     |                       |
|------------------|---------------------|-----------------------|
| VALOR DO TERRENO | VALOR DA CONSTRUÇÃO | VALOR TOTAL DO IMÓVEL |
| 100.000,00       | 320.000,00          | 420.000,00            |

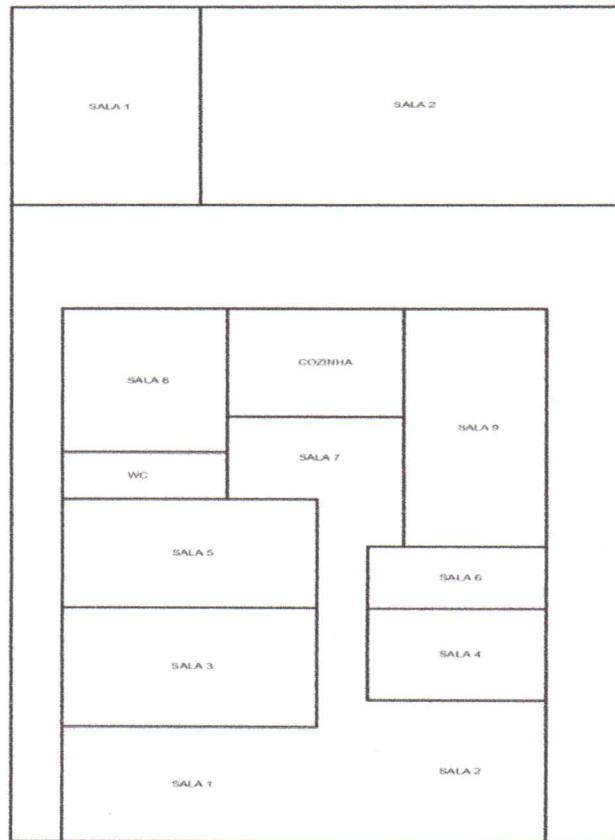
42- DADOS DA EMPRESA / AVALIADOR

|              |  |                       |                  |
|--------------|--|-----------------------|------------------|
|              |  | NOME DO PROFISSIONAL: | JONAS LIMA NERYS |
| LOCAL E DATA | Rio Maria-PA, 14 de fevereiro de 2026. | ASSINATURA:           |                  |

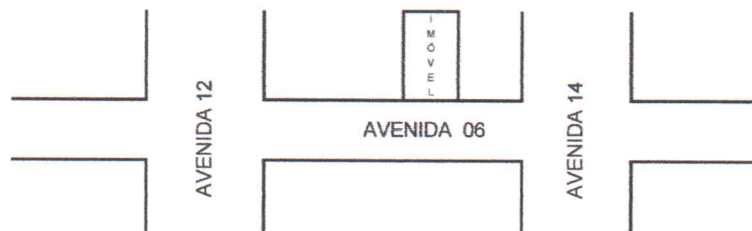
43- AVALIAÇÃO - ENFOQUE MERCADOLÓGICO

Considerando a visita técnica no dia 12 de janeiro de 2025, fica estabelecido o valor do imóvel de R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais). Sugere-se uma taxa 0,77% a. m., resultando no aluguel de R\$ 3.240,00 (Três Mil Duzentos e Quarenta Reais).

44- ANEXOS / OBSERVAÇÕES RELEVANTES



**Croqui Interno do Imóvel s/ escala**



**Croqui de Localização do Imóvel**



## HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

|   |
|---|
| <b>Solicitante : FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE RIO MARIA</b> |
| <b>Imóvel : AVENIDA 6 Nº 554- CENTRO- RIO MARIA- PA</b>       |

### DADOS DAS AMOSTRAS

Critério utilizado: Comparativo e Custo de Reproducao

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

### 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    | 380.000,00         | 1.900,00          | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1.900,00              |
| 2                                 | 200,00    | 390.000,00         | 1.950,00          | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1.950,00              |
| 3                                 | 200,00    | 385.000,00         | 1.925,00          | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1.925,00              |
| <b>MÉDIA DAS AMOSTRAS</b>         |           |                    |                   |       |       |       |       |       |       |       |       | <b>1.925,00</b>       |
| Saneamento das Amostras (+/- 15%) |           |                    |                   |       |       |       |       |       |       |       |       | Valor Mínimo 1.636,25 |
| TERRENO R\$                       |           |                    |                   |       |       |       |       |       |       |       |       | Valor Máximo 2.213,75 |

### CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

TERRENO C/ EDIFICAÇÃO 190,00m² x R\$ 2213,75= R\$ 420.612,50

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>                         |  | R\$ 420.612,50                                |
| <b>VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO conforme o mercado :</b> |  | <b>R\$ 420.612,50</b>                         |
| 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\$ 2.213,75 | VALOR de MERCADO DA EDIFICAÇÃO R\$ 420.612,50 |

**FOTOS DO IMÓVEL**



**Foto 01- Fachada**



**Foto 02- Sala 01 e 02**



Foto 03- Sala 03



Foto 04- Sala 03

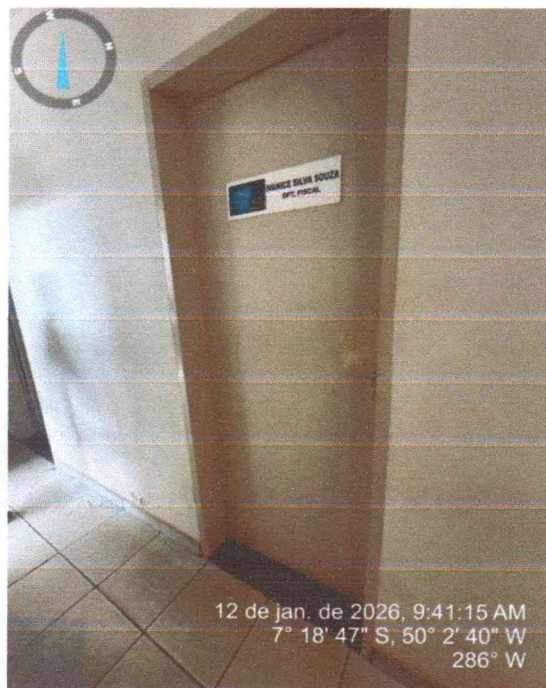


Foto 05 - Sala 04



Foto 06 - Sala 04



Foto 07 - Sala 06



Foto 08 - Sala 05



Foto 09 - Sala 05



Foto 10 - Sala 07



Foto 11 - Sala 07 (Circulação): Wc, Sala 08 e Cozinha

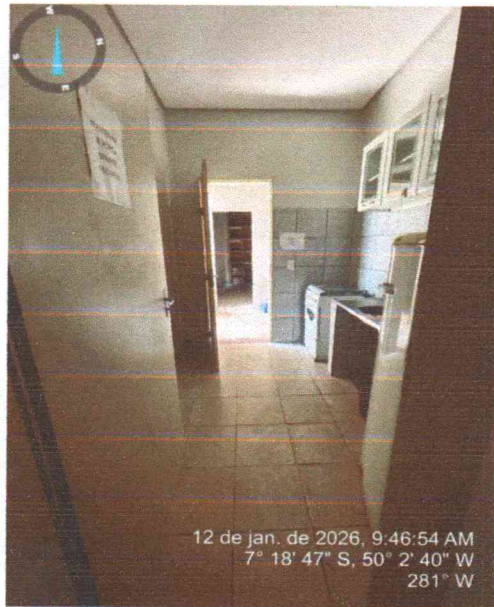


Foto 12 - WC



12 de jan. de 2026, 9:46:28 AM  
7° 18' 47" S, 50° 21' 40" W  
228° SW

Foto 13 - Sala 08



12 de jan. de 2026, 9:46:54 AM  
7° 18' 47" S, 50° 2' 40" W  
281° W

Foto 14 - Cozinha



Foto 15 - Sala 09



Foto 16 - Varanda



Foto 17 - Varanda



Foto 18 - Acesso para Sala 01 e 2



Foto 19 - Sala 02



Foto 20 - Varanda



Foto 21 - Acesso Lateral



Foto 22 - Avenida 6: Vista para Rua 16

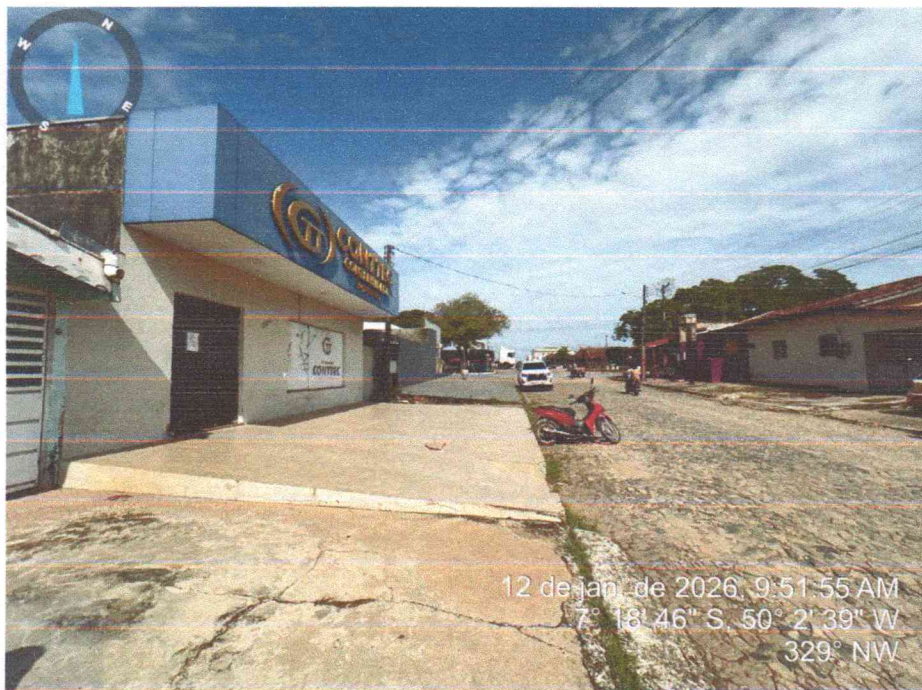


Foto 23 - Avenida 6: Vista para BR-155



Foto 16 - Fachada