



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 Leal, 182, São Francisco, Pacajá-PA. Composta por um terreno amplo e uma edificação térrea, composta 01 (um) salão, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro social, 02 (dois) lavabo, 01 (uma) despensa.

A cobertura toda em estrutura de madeira e telha de fibrocimento, revestimento do piso em cerâmica (que se encontra em péssimo estado de conservação), piso cimentado e piso grosso, esquadrias das janelas de madeira e gradil em algumas ambiências, portas de madeira, tem dois portões de acesso um de ferro e outro de madeira sem forro.

A elétrica está em mau estado de conservação e ambiências ainda em construção.





6. TERRENO

Imóvel medindo 10,0 metros de frente e sua lateral é 27,0 metros, portanto, como o a área não é quadrada, perfaz um total de 262,50 m² de área construída.

O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Rua Leal, 182, São Francisco.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - dezembro de 2022, padrão residencial baixo (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 1.847,99.

Ac= Área construída = 262,50 m²

Ved= Valor da Edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 1.847,99 x 262,50 => Ved= R\$ 485.097,38

Vt= Valor do Terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 103.687,50 (média de R\$ 395,00 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 485.097,38 teremos o seguinte resultado:

Vg = valor geral

Vg = Vt + Ved

Vg = R\$ 103.687,50 + R\$ 485.097,38 => VG = R\$ 588.784,88 Portanto conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 27,90%.

VF = valor final

VF = R\$ 588.784,88 x 0,279 = R\$ 164.270,98

VF = R\$ 588.784,88 - R\$ 164.270,98 = R\$ 424.513,89

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 424.513,89 (quatrocentos e vinte e quatro mil e quinhentos e treze reais e oitenta e nove centavos).





Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,85% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VF x 0,85%

Va= R\$ 424.513,89 x 0,85% => Va= R\$ 424.513,89 x 0,0085


Va= R\$ 3.608,37 (três mil e seiscentos e oito 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.

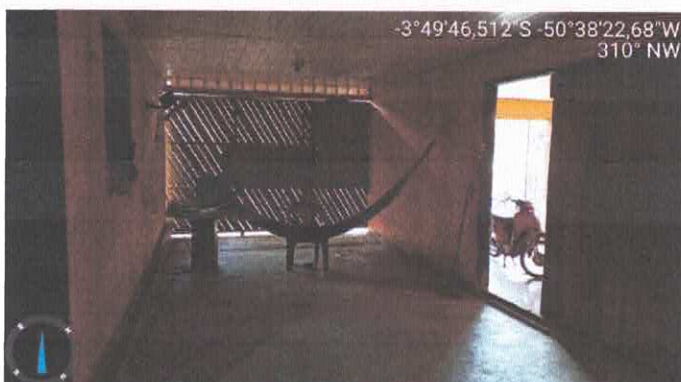
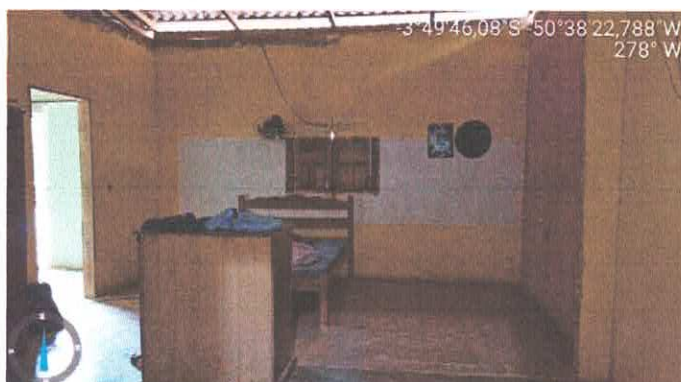
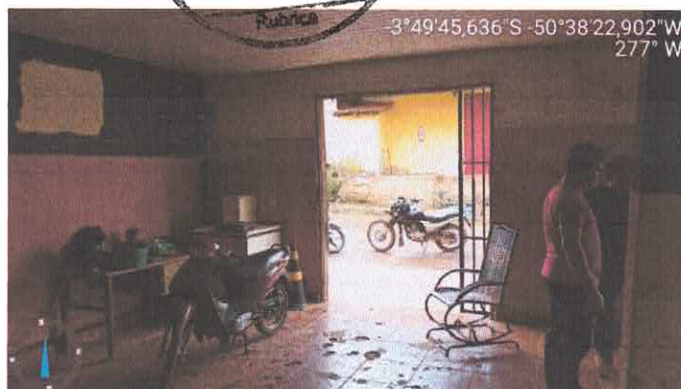
Pacajá-PA, 23 de março de 2023



ENG. CIVIL JONATAS COSTA FREITAS
CREA/PA 1516305191



FOTOS DO IMÓVEL





PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS



GUILHERME PRATES MOREIRA
ENDEREÇO: RUA BELÉM, Nº 109
BAIRRO: SÃO FRANCISCO PACAJÁ/PA CEP: 68.485-000
CPF: 063.394.551-07

Em atendimento a solicitação realizada pelo setor de compra da secretaria municipal de educação, encaminhamos a proposta de preços para apreciação.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNIDADE	VALOR UNIT R\$:	VALOR TOTAL R\$
01	Contratação de pessoa física ou jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento de um Deposito de Materiais Escolares, de acordo com as necessidades das Unidades Escolares e da Diretoria de Ensino da Secretaria Municipal de Educação de Pacajá/PA.	10	MÊS	R\$:3.608,37	R\$:36.083,70
Total: R\$: 36.083,70 (Trinta e seis mil e oitenta e três reais e setenta centavos).					

No mais, estamos a inteira disposição para os esclarecimentos das dúvidas.

Pacajá-PA 24 de março de 2023

Guilherme Prates Moreira

GUILHERME PRATES MOREIRA

CPF: 063.394.551-07

Representante legal



NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

REQUERIMENTO DE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE IMÓVEL URBANO

PROTÓCOLO GERAL

Nº 37/2023

PACAJÁ 13/02/2023

1 - REQUERENTE:

Nome: GUILHERME PRATES MOREIRA

RG: 9608232	CPF/CNPJ: 063.394.551-07
Estado Civil: SOLTEIRO	Profissão: MONTADOR DE PLACA SOLAR
Endereço: RUA BELEM	Número: 109
Complemento:	Bairro: SÃO FRANCISCO
Município: PACAJÁ	UF: PA CEP: 68485-000
Telefone (fixo):	Telefone (celular): 91991729570
E-mail:	

2 - ANTIGO TITULAR:

Nome: LUIS OLIVEIRA DOS SANTOS

RG: 3473263	CPF/CNPJ: 638.445.572-91
Endereço:	Número:
Complemento:	Bairro: BR 230
Município: PACAJÁ	UF: PA CEP: 68485-000
Telefone (fixo):	Telefone (celular):
E-mail:	

3 - DADOS DO IMÓVEL:

Distrito: 001.	Lote: 0177	Quadra: 063	Setor: 02	Unidade: 001
Endereço: AV. LEAL				Número: 182
Complemento:	Bairro: SÃO FRANCISCO			
Município: Pacajá	UF: PA	CEP: 68485-000		
Inscrição no Cadastro Imobiliário: 001.01.0.063.0177.001				
Imóvel Titulado: () Sim (X) Não	Matricula:	BCI: 3106		

4 - MOTIVO (Especificar):

--



5 - DOCUMENTOS ANEXADOS

Obrigatórios: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Identidade <input checked="" type="checkbox"/> 2. CPF <input type="checkbox"/> 3. Contrato: <input checked="" type="checkbox"/> Compra e Venda <input type="checkbox"/> Permuta <input type="checkbox"/> Doação <input type="checkbox"/> Declaração de Posse + Declaração de 02 (dois) Vizinhos	Solteiro(a): <input checked="" type="checkbox"/> Certidão de Nascimento	Divorciado(a) <input type="checkbox"/> Certidão de Casamento com a Averbação do Divórcio.
	Casado(a): <input type="checkbox"/> Certidão de Casamento <input type="checkbox"/> Identidade e CPF do conjugue	Viúvo(a) <input type="checkbox"/> Certidão de Casamento <input type="checkbox"/> Certidão de Óbito do Conjugue
	União Estável <input type="checkbox"/> Declaração de União Estável <input type="checkbox"/> Identidade e CPF do conjugue	

Outros Documentos (especificar):

Na condição de requerente, solicito a TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL, junto ao CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL, conforme informações contidas neste formulário.

Declaro, para fins de direito, sob as penas do art. 299 do Código Penal Brasileiro, que as informações e os documentos apresentados para identificação e cadastro de imóvel junto ao Departamento de Ordenamento e Controle Territorial da Prefeitura Municipal de Pacajá são verdadeiros e autênticos.

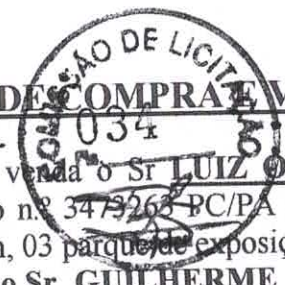
E eu ciente que se comprovadamente, as informações ou documentos apresentados não sejam autênticos, ou houver questionamento por parte do antigo titular, esta transferência poderá ser anulada administrativamente.

E por ser esta a expressão da verdade, firmo o presente.

Guilherme Brater Martins
Assinatura do Proprietário

Data: Pacajá-PA, 13/03/2023	Assinatura do Servidor: samara costa nascimento	Carimbo do servidor: SAMARA COSTA NASCIMENTO Assistente administrativo Contrato 268/2021
--	---	--

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA



Pelo presente contrato particular de compromisso de compra e venda o Sr **LUIZ OLIVEIRA SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior portador da C.I. (RG) sob o n.º 3479263-PC/PA e do CPF: (MF) sob o n.º 638.445.572-91, residente e domiciliado BR 230 km, 03 parque de exposição – Rural - Pacaja-Pa se Compromete a **VENDER** como de fato **VENDEU** ao Sr **GUILHERME PRATES MOREIRA**, brasileiro, maior portador da C.I. (RG) sob o n.º 9608232 PC/PA do CPF: (MF) sob o n.º 063.394.551-07, residente e domiciliado na Rua Belém, n.º 109 – Bairro São Francisco – Pacajá – PA, Um Ponto Comercial e residencial, contendo 06 cômodos e medindo 10 x27 localizado Rua Leal, 182 – Bairro São Francisco- Pacajá-PA.

Frete	27:00 Mts / com a Rua Leal
Lateral Direito	10:00 Mts / com posto de Saúde
Lateral Esquerdo	10:00 Mts / com a Rua Assunção
Fundo	27:00 Mts / Sr. Arlindo

O preço total da venda ora efetuado é de R\$ 150.000,00 (Cento e Cinquenta Mil Reais), os quais deverão ser pagos nas seguintes condições. A vista

1. O comprador toma posse do imóvel compromissado, podendo nele fazer toda e qualquer benfeitoria que julgar conveniente.
2. O Presente Contrato Particular obriga em todas as cláusulas e condições, tanto as partes contratantes, como seus sucessores e herdeiros.
3. Todos os impostos que vierem a ser lançados sobre o imóvel ora compromissado, a partir desta data serão pagos exclusivamente pelo comprador mesmo que estes venham em nome do vendedor ou de terceiros.
4. O Vendedor se obriga e se compromete por si e seus herdeiros ou sucessores, a outorgar e assinar em favor do comprador, seus herdeiros ou sucessores ou ainda de pessoas pelo comprador indicadas, a respectiva escritura definitiva do imóvel ora compromissado.

O presente contrato é passado em duas vias de igual teor e forma, estando à primeira via selada de acordo com a lei, ficando deste logo eleito o Fórum da Comarca de Pacajá – PA, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o qual foi aceito pelas partes contratantes que o assinam na presença de duas testemunhas das mesmas conhecidas.

REC

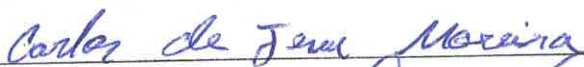

Pacajá – PA, 06 de junho de 2022.

REC


VEND: LUIZ OLIVEIRA SANTO


COMP: GUILHERME PRATES MOREIRA

TESTEMUNHAS:

1ª 
2ª 

RECONH. FIRMA NO VERSO

CARTÓRIO OFÍCIO ÚNICO DE PACAJÁ - PA
 Valdeci Paes de Jesus Filho - Oficial Interino
 Rua Inês Soares, 60 - Centro - CEP 68485-970
 E-mail: cartoriounicoopacaja@gmail.com
 Tel.: (91) 3799-1258 / (91) 99113-6088 - Cel.: (91) 99112-6644

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL REC DE FIRMA Nº: 6373250 - SÉRIE A - SELADO EM 09/03/2023
 CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 0523736000002867165113020

QTD ATOS	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	6,80	1,02	0,17

Reconheço por VERDADEIRO a assinatura indicada de LUIZ OLIVEIRA SANTOS
 Dsoufe Pacajá-PA, 09 de março de 2023 - 10:52:44h Em Teste da Verdade
 Renata da Silva e Silva - Escrevente Autorizada

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

135 U. C. H.
 Comarca de
 Pacajá-PA

CARTÓRIO OFÍCIO ÚNICO DE PACAJÁ - PA
 Valdeci Paes de Jesus Filho - Oficial Interino
 Rua Inês Soares, 60 - Centro - CEP 68485-970
 E-mail: cartoriounicoopacaja@gmail.com
 Tel.: (91) 3799-1258 / (91) 99113-6088 - Cel.: (91) 99112-6644

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
 035

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL REC DE FIRMA Nº: 6373252 - SÉRIE A - SELADO EM 09/03/2023
 CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 0523736000002867165113020

QTD ATOS	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	6,80	1,02	0,17

Reconheço por VERDADEIRO a assinatura indicada de GUILHERME PRATES MOREIRA
 Dsoufe Pacajá-PA, 09 de março de 2023 - 10:53:47h Em Teste da Verdade
 Renata da Silva e Silva - Escrevente Autorizada

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

135 U. C. H.
 Comarca de
 Pacajá-PA

135 U. C. H.
 Comarca de
 Pacajá-PA

ATESTADO DE RESIDÊNCIA

A PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ, através do Departamento de Tributos e Cadastros, ATESTA para os devidos fins, que o Sr. ° GUILHERME PRATES MOREIRA, solteiro, serviço geral, portador da Carteira de Identidade Nº 9608232 PC/PA e do CPF. Nº 063.394.551-07, reside na rua Belém, nº 109, Bairro São Francisco, zona Urbana, Município de Pacajá- Pará.

E por ser verdade dato e assino o presente, para que surta os efeitos a que se destina.

Pacajá – Pará, 24 de Março de 2023.

Trabalho e Respeito com o nosso povo.

Joselha da S. A. Neri

Joselha da S. Andrade Neri
Assistente Administrativo
Portaria nº 504/2022

