



LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL

1. CLIENTE

Prefeitura Municipal de Pacajá

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 Avenida Juscelino Kubitschek, Laranjeira, Pacajá-PA. Será alugado apenas a residência situada ao fundo e todo o pátio, exceto o prédio comercial. O aluguel comporta 03 (três) quartos, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha com balcão e 02 (duas) repartições, 01 (uma) área externa, 01 (uma) área de serviço e 03 (três) quartos separados da residência.

A cobertura em estrutura de madeira e telha plan, revestimento do piso em porcelanato, esquadrias das janelas de vidro, portas de madeira e portão de acesso de ferro e forro de pvc.



6. TERRENO

Imóvel medindo 12 metros de frente e sua lateral é 17 metros, portanto, como o a área não é quadrada, perfaz um total de 204 m² de área construída.

Porém consta-se outra construção no terreno com 12 de frente e 5 de lateral, tendo-se 60 m², totalizando 264 m².

O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Avenida Juscelino Kubitschek, Laranjeira, Pacajá-PA

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 = 264,00 m²

Ved= Valor da Edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 1.847,99 x 264,00 => Ved= R\$ 487.869,36

Vt= Valor do Terreno

O terreno com área de 1.732m² também será utilizado. Considerando que o valor do terreno é R\$ 1.152.646,00 (média de R\$ 675,50 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 487.869,36 teremos o seguinte resultado:

Vg = valor geral

Vg = Vt + Ved

Vg = R\$ 1.169.966,00 + R\$ 487.869,36 => VG = R\$ 1.657.835,36

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 27,90%.

VF = valor final

VF = R\$ 1.657.835,36 x 0,279 = R\$ 462.536,06



$$VF = 1.657.835,36 - R\$ 462.536,06 = R\$ 1.195.299,30$$

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 823.789,63 (oitocentos e vinte e três mil e setecentos e oitenta e nove reais e sessenta e três 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

$$Va= VF \times 0,85\%$$

$$Va= R\$ 1.195.299,30 \times 0,85\% \Rightarrow Va= R\$ 1.195.299,30 \times 0,0085$$


Va= R\$ 10.160,04 (dez mil cento e sessenta reais e quatro 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, 10 de janeiro de 2023



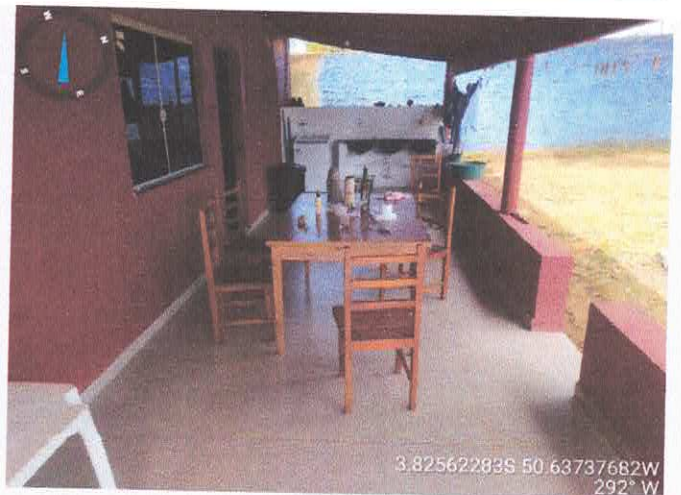
Jádriel Taylor M. Silva
Engenheiro Civil
CREA-PA 1520312393

ENG. CIVIL JADIEL TAYLOR MOTA DA SILVA
CREA/PA 1520312393



FOTOS DO IMÓVEL







PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS


NOME: ARIVALDO MALACARNE
ENDEREÇO: VC. GUAXUPE, S/N,
KM 03 PACAJÁ/PA CEP: 68.485-000
CPF: 846.297.977-34

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 1 (UM) IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA EMEF ALUÍSIO LOCH DE ACORDO COM AS NECESSIDADES DA DIRETORIA DE ENSINO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE PACAJÁ/PA	11	MÊS	10.160,04	R\$ 111.760,44
Valor total: R\$ 111.760,44 (Cento e onze mil, setecentos e sessenta reais e quarenta e quatro centavos)					

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

Pacajá -PA, 10 de janeiro de 2023.


ARIVALDO MALACARNE
CPF: 846.297.977-34
Representante legal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ - PMP
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEMHAB
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PACAJÁ

Proprietário: ARIVALDO MALACARNE
Lote: 10
Quadra: 127
Setor: 02
Local: Pacajá - PA
Área: 2.154,41 m²
Perímetro: 187,99 m

DESCRIÇÃO

AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P1**, de coordenadas **N 9.577.158,83m** e **E 540.249,59m**; deste, segue confrontando com RUA MARGARIDA NASEAU, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°14'02" e 46,01 m até o vértice **P2**, de coordenadas **N 9.577.148,30m** e **E 540.294,38m**; deste, segue confrontando com AV. JUSCELINO KUBITSCHEK, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°22'28" e 46,97 m até o vértice **P3**, de coordenadas **N 9.577.101,33m** e **E 540.294,07m**; deste, segue confrontando com RUA AFONSO DEI VREY, com os seguintes azimutes e distâncias: 287°03'12" e 52,52 m até o vértice **P4**, de coordenadas **N 9.577.116,73m** e **E 540.243,86m**; deste, segue confrontando com LOTE 20, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 27,48 m até o vértice **P5**, de coordenadas **N 9.577.143,97m** e **E 540.247,57m**; deste, segue confrontando com LOTE 69, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 15,00 m até o vértice **P1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Pacajá - PA, 19 de março de 2019.

Gracielly E. de Lima da Silva
Eng^a Ambiental e Téc. Geodésia e Cartografia
CREA PA nº 151032062-8
ART nº PA20180285293

14/09/2021 17:26

Portal Janela Única - Impressão de DAM



Prefeitura Municipal de Pacajá
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento Municipal de Tributos
CNPJ: 22.981.427/0001-50

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

CPF/CNPJ: 846.297.977-34
NOME: ARIVALDO MALACARNE
RAZ. SOCIAL:
ENDEREÇO: AV. MAGALHÃES BARATA, 119 -
CENTRO, PACAJÁ
END. IMÓVEL: AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK, S/N
BELA VISTA

OBSERVAÇÕES:

Desejando parcelamento procurar o Departamento de Tributos da Prefeitura - Pague seu imposto no vencimento e ganhe desconto de 10% no IPTU

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL PATRICIA LIMA ALVES ROCHA		DAM		IDENT. DO DAM 125005-1
INSC: 001.01.02.127.0010.001 - 1		CONTRIB: 00002423-8 IDENT. SEQUENCIAL: 4051		
EMISSÃO 14/09/2021	VENCIMENTO 31/12/2021	PARCELA Única	DT. PAGAMENTO 31/12/2021	
CÓDIGO 1112.02.00	DESCRIÇÃO IPTU 2021		VALOR (R\$) 518,00	
		CORREÇÃO MONETÁRIA		0,00
		JUROS		0,00
		MULTA		0,00
		DESCONTO		51,80
		TAXA DE EXPEDIENTE		0,00
TOTAL A PAGAR			RS 466,20	

8178000004 1 66203037202 0 11231000000 8 00012500501 7



SICODR4609000 301221 059 001B.....466,20 0501





PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PACAJÁ

DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE LIMITE

Eu, ARIVALDO MALACARNE, CPF nº 846.297.977-34, divorciado, proprietário do Imóvel denominado LOTE 10 na QUADRA 127, SETOR 02, neste município de Pacajá, e

Eu, CESAR TADRA, CPF nº 317.769.499-00, proprietário do Imóvel denominado LOTE 20 na QUADRA 127, SETOR 02, neste município de Pacajá.

Declaramos não existir nenhuma disputa ou discordância sobre os limites comuns existentes entre os citados imóveis, cujos dados técnicos da confrontação entre os mesmos são os seguintes:

PONTOS		AZIMUTES	DISTÂNCIA	COORDENADAS	
DE	PARA			E	N
P4	P5	7°44'47"	27,48	540.247,57	9.577.143,97

Declaramos ainda que a equipe técnica da empresa HB LIMA ENGENHARIA, credenciada pelo município de Pacajá conforme a lei municipal 441/2017, termo de cooperação nº001/2018 e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nºPA20180285293, sob coordenação de sua Responsável técnica Engª Gracielly Emerique de Lima da Silva, CPF nº 005.412.282-18, nos indicou as demarcações do limite entre as nossas propriedades, tanto no campo como na sua representação gráfica.

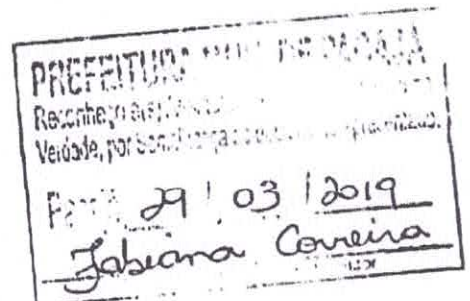
Concordamos com essa demarcação, expressa na planta e no memorial descritivo, ambos em anexo, e reconhecemos esta descrição como o limite legal entre nossas propriedades.

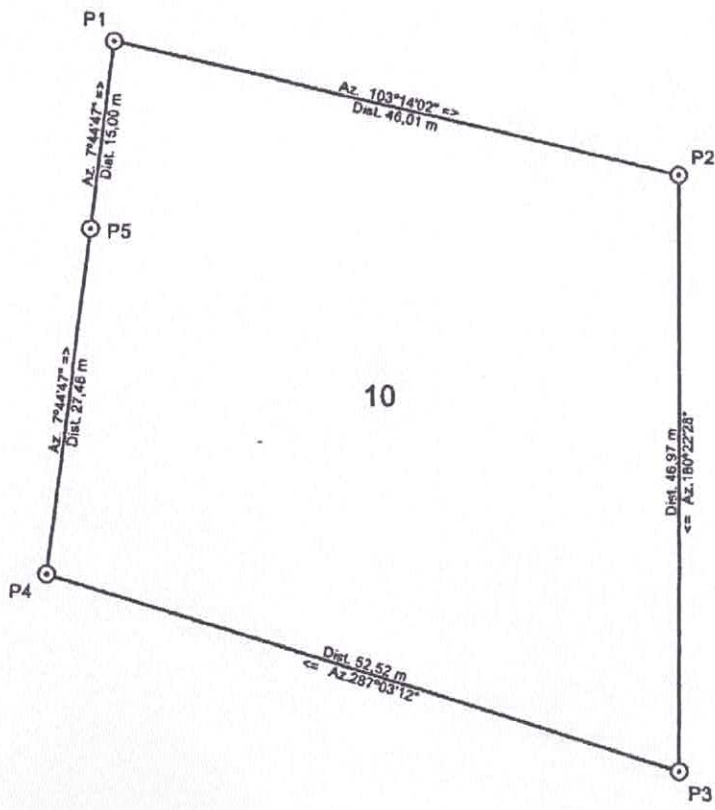
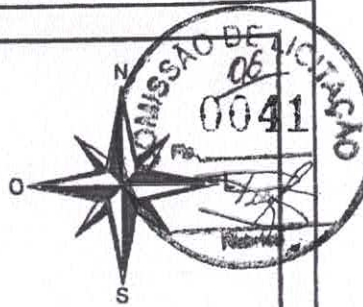
Pacajá - PA, 21 de março de 2019

Arivaldo Malacarne
ARIVALDO MALACARNE
Proprietário do Imóvel

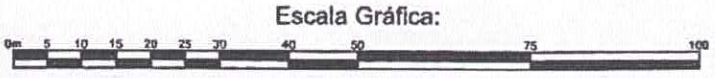
Cesar Tadra
CESAR TADRA
Proprietário do Imóvel Confrontante

Gracielly Emerique de L. da Silva
GRACIELLY EMERIQUE DE L. DA SILVA
Engenheira Ambiental e Tec. Geodésia E Cartografia
CREA Nº 151032062-8
ART Nº PA20180285293





Pontos	Coord. N(Y)	Coord. E(X)
P1	9.577.158,83	540.249,59
P2	9.577.148,30	540.294,38
P3	9.577.101,33	540.294,07
P4	9.577.116,73	540.243,86
P5	9.577.143,97	540.247,57



Este desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculo, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TOPG 2017 - N.º SÉRIE: 00089

 MUNICÍPIO DE PACAJÁ		PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ - PMP SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEMHAB PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE PACAJÁ	
PROPRIETÁRIO: ARIVALDO MALACARNE			
 SEM HAB	LOTE: 10	QUADRA: 127	SETOR: 02
MUNICÍPIO: PACAJÁ		UF: PARÁ	
EMPRESA CREDENCIADA:  HB Lima ENGENHARIA		ÁREA: 2154.41 m²	PERÍMETRO: 187.99 m
ESCALA: 1 : 1.000		DATA: MARÇO/2019	
		 GRACIELLY E. LIMA DA SILVA ENG. AMBIENTAL E TÉC. CARTOGRAFIA CREA/PK nº 15 1032082-8 ART nº PA20180285293	

M4 = (297mm x 210mm)



TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE Nº 265/2019

OUTORGANTE:

MUNICÍPIO DE PACAJÁ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 22.981.427/0001-50, com sede à Av. João Miranda dos Santos nº 67, Bairro Novo Horizonte, Pacajá-PA, devidamente representada pelo Prefeito Municipal Sr. **FRANCISCO RODRIGUES DE OLIVEIRA**, por meio da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

OUTORGADOS:

ARIVALADO MALACARNE, brasileiro (a), divorciado, maior e capaz portador (a) da Cédula de Identidade RG nº 524.805-ES, inscrito (a) no CPF/MF sob nº 846.297.977-34, residente e domiciliado (a) à Av. Magalhães Barata S/N, Bairro Centro.

OUTORGA:

Considerando o que consta no Processo Administrativo de Regularização Fundiária nº 265/2019, resolve no uso das suas atribuições, e nos termos da Lei Municipal nº 441 de 25 de setembro de 2017, mediante as condições abaixo, outorgar o **TÍTULO DEFINITIVO DE PROPRIEDADE** de imóvel urbano, situado nesta cidade.

IMÓVEL: Lote 10, Quadra 127, Setor 02, Distrito de Pacajá-PA, inscrito no Cadastro imobiliário Municipal de Pacajá com nº **001.01.02.127.0010.001**, matrícula (BCI) nº **4051**, com área de 2.154,41m², situado à Av. Juscelino Kubitschek S/N, Bairro Bela Vista, nesta cidade com os seguintes limites e confrontações: AO NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 9.577.158,83m e E 540.249,59m; deste, segue confrontando com RUA MARGARIDA NASEAU, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°14'02" e 46,01 m até o vértice P2, de coordenadas N 9.577.148,30m e E 540.294,38m; deste, segue confrontando com AV. JUSCELINO KUBITSCHEK, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°22'28" e 46,97 m até o vértice P3, de coordenadas N 9.577.101,33m e E 540.294,07m; deste, segue confrontando com RUA AFONSO DEI VREY, com os seguintes azimutes e distâncias: 287°03'12" e 52,52 m até o vértice P4, de coordenadas N 9.577.116,73m e E 540.243,86m; deste, segue confrontando com LOTE 20, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 27,48 m até o vértice P5, de coordenadas N 9.577.143,97m e E 540.247,57m; deste, segue confrontando com LOTE 69, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 15,00 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

1. O imóvel origina-se através de desmembramento da MATRÍCULA Nº 2958, CONSTANTE NO LIVRO 2AQ, FLS. 10 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PACAJÁ-PA, oriundo de Doação com encargo realizada pela União Federal em favor do Município, afim de que fosse implementada regularização fundiária dos imóveis urbanos.



2. Conforme previsto na Lei Municipal nº 441/2017, o imóvel foi avaliado em R\$ 86.176,40 (oitenta e seis mil e cento e setenta e seis reais e quarenta centavos). Tendo os OUTORGADOS realizado pagamento do preço da alienação no valor de R\$ 430,88, bem como ITBI no valor de R\$ 172,35.

3. O Município dá a mais ampla, geral, irrevogável e irretroatável quitação em relação a esta alienação. E por esse Título transmite ao outorgado o domínio e demais direitos sobre o imóvel ora alienado, absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais, podendo o referido imóvel ser utilizado dá melhor forma que lhe convier, respeitando as legislações pertinentes, como também em observância da função social da propriedade.


4. O Outorgado obriga-se a preservar o meio ambiente, o patrimônio histórico e cultural, e o interesse social, conforme ordenamento jurídico vigente.

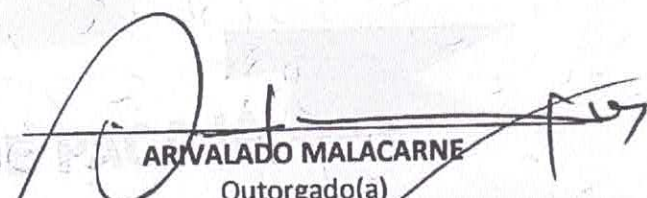
5. Conforme o art. 29 da Lei 441/2017, o contribuinte terá o prazo de 01 (hum) ano, para efetuar o registro deste Título junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pacajá, sob pena de cancelamento do mesmo.

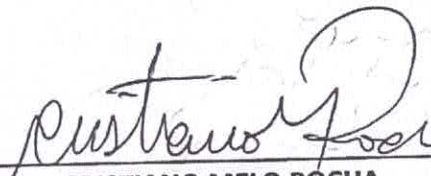
6. Fica eleito o foro da Comarca de Pacajá, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências oriundas do presente instrumento.

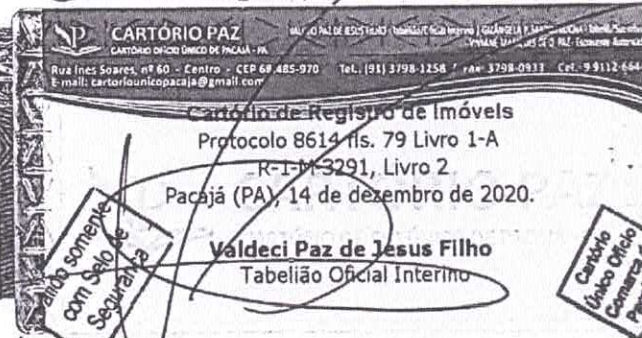
O presente TÍTULO DEFINITIVO de propriedade é firmado em duas vias, de igual teor e forma, aceitando-o, expressamente, os outorgados, nos termos em que está redigido, assinando juntamente com a outorgante e as testemunhas abaixo.

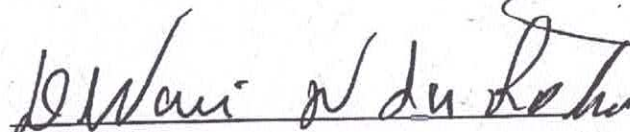
Pacajá-PA, 07 de dezembro de 2020.


FRANCISCO RODRIGUES DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal – Outorgante


ARIVALADO MALACARNE
Outorgado(a)

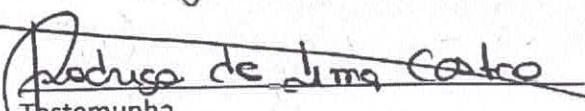

CRISTIANO MELO ROCHA
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária




Testemunha

Nome:

CPF: 331 939 162-34


Testemunha

Nome:

CPF: 011.566.392-47

Nota: A 2ª via deste Título constituirá Folha de Livro Fundiário.



Valdeci Paz de Jesus Filho Gizângela P. Santos Rocha
 Tabelião / Oficial Interino Tabeliã - Substituta

Viviane Mamedes de O. Paz
 Escrevente Autorizada



“CERTIDÃO DE REGISTRO”

VALDECI PAZ DE JESUS FILHO,
 Tabelião/Oficial Interino do Cartório Paz – Ofício
 Único de Pacajá, Estado do Pará, por nomeação
 legal, etc__

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da *matrícula n.º 0003291, Livro 2, deste Cartório*, que foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015 de 1973 e Art. 41 da Lei 8.935 de 1994, na qual ficou constatado o teor do seguinte **IMÓVEL**: Lote 10, Quadra 127, Setor 02, Distrito de Pacajá - PA, inscrito no Cadastro imobiliário Municipal de Pacajá com nº 001.01.02.127.0010.001, matrícula (BCI) nº 4051, com área de 2.154,41m², situado à Avenida Juscelino Kubitschek, s/n, Bairro Bela Vista, neste Município de Pacajá - PA, com os seguintes limites e confrontações: **AO NORTE**: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 9.577.158,83m e E 540.249,59m; deste, segue confrontando com RUA MARGARIDA NASEAU, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°14'02" e 46,01 m até o vértice P2, de coordenadas N 9.577.148,30m e E 540.294,38m; deste, segue confrontando com AV. JUSCELINO KUBITSCHKEK, com os seguintes azimutes e distâncias: 180°22'28" e 46,97 m até o vértice P3, de coordenadas N 9.577.101,33m e E 540.294,07m; deste, segue confrontando com RUA AFONSO DEI VREY, com os seguintes azimutes e distâncias: 287°03'12" e 52,52 m até o vértice P4, de coordenadas N 9.577.116,73m e E 540.243,86m; deste, segue confrontando com LOTE 20, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 27,48 m até o vértice P5, de coordenadas N 9.577.143,97m e E 540.247,57m; deste, segue confrontando com LOTE 69, com os seguintes azimutes e distâncias: 7°44'47" e 15,00 m até o vértice P1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso-22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Descrição está de acordo Mapa e Memorial Descritivo, devidamente assinado pela Responsável Engª Ambiental e Téc. Geodésia e Cartografia Gracielly E. de Lima Silva- CREA PA nº 151032062-8; Decreto e Projeto Aprovado pela Prefeitura Municipal de Pacajá – Pará. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE PACAJÁ**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.981.427/0001-50, com sede à Avenida João Miranda dos Santos, nº 67, Bairro Novo Horizonte, Município de Pacajá-PA. **REGISTROS ANTERIORES**: Matrícula: 2958, livro 2, deste Cartório. O presente Ato foi selado respectivamente com os Selos de Segurança de Ato Geral nº 12.897.768. (Protocolo item 276 da Tabela TJPA); 12.897.769 Abertura de Matrícula (item 181 da Tabela TJPA) Série H. Pacajá - PA, 14 de dezembro de 2020. Eu, Valdeci Paz de Jesus Filho, Tabelião Oficial Interino, que o digitei, conferi, assino e dou fé.

R-1-M-3291-Protocolo:-0008614-Data:-14 de dezembro de 2020. Por Título Definitivo nº 265/2019, expedido em 07 de dezembro de 2020, pelo **MUNICÍPIO DE PACAPÁ**, com sede à Av. João Miranda dos Santos nº 67, Bairro Novo Horizonte, Município de Pacajá-PA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.981.427/0001-50, na qualidade de **OUTORGANTE**, no qual o imóvel objeto desta matrícula foi transferido ao Sr. **ARIVALDO MALACARNE**, brasileiro, divorciado, portador da Cédula de Identidade RG nº 524.805-ES, inscrito no CPF sob o nº 846.297.977-34, residente e domiciliado à Av. Magalhães Barata, s/n, Bairro Centro, Pacajá - PA. R\$86.176,40 (oitenta e seis mil e cento e setenta e seis reais e quarenta centavos). **DEMAIS CONDIÇÕES**: Consta no Título, cujo os documentos apresentados ficarão arquivados na pasta 12/2020 desta Serventia. O presente ato foi selado respectivamente com o selo de segurança de ato Geral nº 12.897.770 Registro (item 186 da tabela TJPA). Eu, Valdeci Paz de Jesus Filho, Tabelião Oficial Interino, que o digitei, conferi, assino e dou fé.

Pacajá (PA), 14 de dezembro de 2020.

Valdeci Paz de Jesus Filho
 Tabelião/Oficial Interino



Válido somente
 com Selo de
 Segurança