

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO
GERAL

000114372399-3

DATA DE
EXPEDIÇÃO

11/05/2017

NOME

LUZIJANE MOTA COELHO

FILIAÇÃO

JOSE DE SA COELHO E LUIZA MOTA COELHO

NATURALIDADE

RIACHAO - MA

DATA DE NASCIMENTO

14/12/1976

DOC ORIGEM

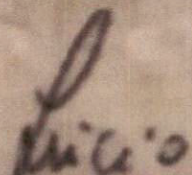
CASAM. N.934 FLS.267 LIV.35

CPF

906088603-87

SAO LUIS-MA

P-7


LICENCIADO CARTE

ASSINATURA DO DIRETOR

VIA-02

LEI N°7.116 DE 29/08/83

REDMI NOTE 8

DANILLO AUGUSTO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

11/05/2017

DATA DE
Emissão

0001437339-3

REGISTRO
FISCAL

LUZIVANT MOTA COELHO

JOSE DE SA COELHO E LUIZA MOTA COELHO

DATA DE NASCIMENTO
14/12/1976

RIACHÃO - MA

NATURALIDADE

CASAM. N. 934 FLS. 261 LIV. 35

DOC. 000000

806088603-87

CPF

P-1

AT-02

LEI N. 118 DE 2004



ESTADO DO MARANHÃO
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

FELIPE JOSÉ DOS SANTOS NETO
TITULAR
MARIA GARDÊNIA LEÃO DE MENEZES
SUBSTITUTA
Rua Cel. José Delfino, 30 - Fone: (99) 3531-0419
CEP 65990-970 - Riachão - MA
CNPJ n.º 02.081.188/0001-29

PRIMEIRO TRASLADO, LIVRO Nº 74, FLS. 193,
ATO 339 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL RURAL QUE FAZEM:
COMO OUTORGADOS COMPRADORES
**DELCY CARDOSO BRITO E LUZIJANE
MOTA COELHO** E, COMO OUTORGANTES
VENDEDORES **BENTO COSTA DE BRITO E
SUA ESPOSA MARIA MAGNÓLIA PEREIRA
DE MIRANDA BRITO**, NO VALOR DE R\$
6.000,00, NA FORMA A SEGUIR DECLARADA:

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda virem que, aos dezoito dias do mês de junho do ano dois mil e oito (18/06/2008), nesta cidade de Riachão, Estado do Maranhão, nesta Serventia Extrajudicial, à Rua Cel. José Delfino, nº 30, centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como *outorgantes vendedores*, **BENTO COSTA DE BRITO** lavrador, nascido em 04.07.1963, portador da Cédula de Identidade RG nº 22803392002-1 SSP-MA, expedida em 16/09/2002 e inscrito no CPF nº 725.023.393-91 e sua esposa Srª **MARIA MAGNÓLIA PEREIRA DE MIRANDA BRITO** lavradora, nascida em 08.10.1963, portadora da Cédula de Identidade RG nº 24348494-1 SESP-MA expedida em 06.05.1994, inscrita no CIC nº 332.465.643-53, ambos brasileiros, casados entre si, residentes e domiciliados na Fazenda Deus Querendo, município de Feira Nova do Maranhão-MA. E, de outro lado, como *outorgados compradores*, o senhor, **DELCY CARDOSO BRITO**, lavrador, nascido em 06.02.1976, portador da Cédula de Identidade RG nº 000022992794-7 GEJSPC-MA expedida em 05.06.2004, inscrito no CPF nº 799.591.133-53, e sua companheira Srª **LUZIJANE MOTA COELHO**, lavradora, nascida em 14.12.1976, portadora da Cédula de Identidade RG nº 114372399-3 SEJSP-MA expedida em 3.06.1999, inscrita no CPF sob o nº 906.088.603-87, ambos brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados à Rua Goiás s/nº na cidade de Feira Nova do Maranhão, Estado do Maranhão; os presentes, reconhecidos por mim Felipe José dos Santos Neto, Oficial, à vista dos documentos apresentados, de cuja identidade e capacidade jurídica, dou fé. Pelas partes contratantes me foi dito o seguinte: **PRIMEIRO** - Os outorgantes vendedores disseram ser senhores e legítimos possuidores a justo título e se encontram na posse mansa e pacífica, de uma casa de morada coberta de telhas, paredes de alvenarias e adobes, localizada na cidade de Feira Nova do Maranhão, sito à Rua Goiás, medindo 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) de frente confrontando com a Rua Goiás, por 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) de fundos, com os seguintes compartimentos: uma sala de entrada, três dormitórios, copa, cozinha e banheiro, confrontando pelo lado direito com Domingos Braga e pelo lado esquerdo com Hamilton Toledo, contendo terreno para quintal. **SEGUNDO** - Que o imóvel citado na cláusula anterior foi adquirido por compra feita a Luiza Cirqueira Barbosa e seu marido Luiz Barbosa, conforme escritura pública de compra e venda de 16 de agosto de 2006, lavrada pelo Oficial desta Serventia Extrajudicial, Felipe José dos Santos Neto, no Livro nº 01, às fls. 168, registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Riachão - MA, livro nº 2-G, sob nº 05-1.546, fls. 136. **TERCEIRO** - Nessa qualidade de proprietários, os outorgantes vendedores, por esta escritura e na melhor forma de direito, e de pleno acordo consente, resolvem vender, como, realmente, vendido tem aos outorgados compradores, **DELCY CARDOSO BRITO E LUZIJANE MOTA COELHO** o imóvel descrito na cláusula primeira. **QUARTO** - O preço total da venda é de R\$ 6.000,00 (Seis mil reais), cuja importância, os outorgantes vendedores declaram ter recebido anteriormente em moeda corrente do país, diretamente dos outorgados compradores, pelo que lhes conferem plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamar a qualquer título ou pretexto. **QUINTO** - Os outorgantes vendedores declaram nesta oportunidade, que o imóvel vendido encontra-se, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e quite com os impostos Municipais, Estaduais e Federais. **SEXTO** - Os outorgantes vendedores,

Serventia Extrajudicial
Felipe José dos Santos Neto
Oficial
Riachão - MA

desde já, transferem aos outorgados compradores, **DELCY CARDOSO BRITO E LUZIJANE MOTA COELHO**, pela presente escritura e por força da cláusula *constituti*, todo o domínio, direito, ação, posse, jus e servidão, que até aqui exerciam sobre o aludido imóvel, para que os mesmos compradores, possam usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, obrigando-se os outorgantes vendedores por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer esta venda para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda pela evicção de direito, se chamados a autoria, pondo o adquirente à par e salvo de contestações futuras, ficando excluída a hipótese de arrependimento, uma vez que a presente venda é feita em caráter definitivo, irrevogável e irretratável. **SÉTIMO** - Pelos outorgados compradores, **DELCY CARDOSO BRITO E LUZIJANE MOTA COELHO**, me foi dito que aceitam esta escritura nos termos em que está redigida, visto como se acha conforme o convencionado e contratado com os outorgantes vendedores. Pelas partes contratantes me foi apresentado o seguinte documento de imposto pago: **DAM** - Documento de Arrecadação Municipal; Modelo 1; número do CPF: 799.591.133-53; nome: Delcy Cardoso Brito e outra. Endereço completo: Rua Goiás s/nº Feira Nova do Maranhão-MA; Especificação da Receita: Imposto Inter-Vivos de 2% R\$ 6.000,00; Informações previstas em instruções: referente a compra de uma casa de morada, sito à Rua Goiás, na cidade de Feira Nova - MA; Valor do Imposto R\$ 120,00 (cento e vinte reais), devidamente pago aos 18.06.2008, conforme comprovante de depósito em C/C nº 510489-0 Banco do Bradesco S/A, Agência nº 0782 AC-Riachão, Nro. Aut: 764063, Favorecido Prefeitura Municipal de Feira Nova, ora exibido e devolvido. **CERTIDÕES** - Negativas de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto da presente, fornecidas pelo Cartório de Registro de Imóveis deste Município, nesta data, em obediência ao disposto no Decreto nº. 93.240 de 09-09-86. Assim convencionados, pediram-me que lhes lavrasse esta em minhas Notas, a qual, depois de lavrada, foi lida em voz alta por mim, Felipe José dos Santos Neto, Oficial da Serventia Extrajudicial, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na. Dispensadas as testemunhas de acordo com a Lei Federal nº 6.952/81. Emolumentos: R\$ 132,00. Selo de fiscalização: 00009097437. RIACHÃO-MA, 18 de junho de 2008. (ass) **BENTO COSTA DE BRITO**, outorgante vendedor. **MARIA MAGNÓLIA PEREIRA DE MIRANDA BRITO**, outorgante vendedora. **DELCY CARDOSO BRITO** outorgado comprador. **LUZIJANE MOTA COELHO**, outorgada compradora. Felipe José dos Santos Neto, Oficial. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu *Felipe José dos Santos Neto* Felipe José dos Santos Neto, Oficial da Serventia Extrajudicial, que a trasladei, conferi, subservevo, dou fé e assino em público e raso.

Em testº *Felipe José dos Santos Neto* da Verdade



RIACHÃO-MA, 18 de junho de 2008.

Felipe José dos Santos Neto
Oficial Público



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL COMARCA DE RIACHÃO-MA. Prenotada hoje sob o nº 19.020 fls. 58 no Protocolo nº 1-C Registrada sob o R-06-1.546, fls. 136 do livro 2-G de Registro Geral de Imóveis a presente ESCRITURA. Dou fé. Riachão/MA, 18 de junho de 2008. <i>Felipe José dos Santos Neto</i> Oficial Serventia Extrajudicial Felipe José dos Santos Neto Oficial Riachão - MA

Serventia Extrajudicial
Felipe José dos Santos Neto
Oficial
Riachão - MA



1.100,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

INTERESSADO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO
MARANHÃO**

IMÓVEL

**IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA GOIÁS, S/N,
CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CONSELHO
TUTELAR.**

FEIRA NOVA – MA

DATA

ABRIL/2021

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

1.0 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – OBJETIVO / FINALIDADE.

O presente trabalho tem por objetivo analisar o valor de mercado para locação do imóvel destinado ao funcionamento conselho tutelar, neste município.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de local vigente.

2.0 SOLICITANTE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA – MA.

3.0 INTERESSADO/ PROPRIETÁRIO.

LUZIJANE MOTA COELHO

4.0 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Goiás s/n, Centro, na cidade de Feira Nova – MA.

O imóvel apresenta sua testada para a praça central do município.

O local é servido de rede de água, energia elétrica e de Ruas pavimentadas com pavimento rígido.

5.0 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS.

A engenharia de avaliações é a ciência de estimar os valores das propriedades específicas onde o conhecimento profissional de Engenharia e bom julgamento são condições essenciais. A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador e principalmente em regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

5.1 – Técnica de Avaliação:

De acordo com as normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens - Parte 1: Imóveis Urbanos, será utilizado o método evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando, pode ser obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno pelo custo comparativo direto de dados de mercado utilizando lote das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

5.2 - Benfeitorias e construções:

A avaliação das construções, edificações e instalações serão feitas basicamente a partir destes pontos:

- 1) Da utilização de índices da tabela “Estimativas de Custos por etapa de obra” da Revista Construção Mercado PINI e do Engenheiro L. Caricchio;
- 2) Aplicação dos Custos Unitários PINI de Edificações e SINAPI;
- 3) Atualização de preços de Instalações;
- 4) Utilização da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2:2002;
- 5) Composições de Custo local.

6.0 VISTORIA

Realizou-se no mês de março de 2021, minuciosa vistoria e inspeção técnica no imóvel e suas benfeitorias apresentadas.

6.1 Terreno

O terreno encontra-se limpo e apresenta pequeno declive para a fundo do lote. Está na rua Goiás , s/n, Centro, Feira Nova, com área total de 80m² (8,00 m de frente e 10,0 m de fundos). Com construção em toda sua área.

6.2 Benfeitorias, construções, Edificações e Instalações

O imóvel Avaliando – Trata-se de uma construção normal em paredes de alvenaria rebocada, pintada na área externa com tinta acrílica e na área interna com tinta PVA, as paredes foram previamente

emassadas, estrutura da cobertura em madeira de lei, cobertura de telha cerâmica tipo plan, forro de pvc e com instalações elétricas e hidráulicas completas. Nas suas dependências encontramos três salas, um banheiros, uma cantina. Enquadra-se como tipo construtivo padrão médio, em um estado de conservação bom. É composta por área coberta de: 80m².

7.0 PRESSUPOSTOS

Norma da ABNT UTILIZADA:

Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – parte 1: procedimentos Gerais;

Norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos Metodologia adotada:

Método Evolutivo onde o valor total do imóvel avaliando foi obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno através da inferência estatística, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma de 80,00m² (8,00 m x 10,00m). Onde se adotou, após a Inferência e o modelo de Repressão, o valor Unitário Mínimo de R\$ 200,00/m².

8.0 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado: alto (para o local avaliado)

Absorção: rápida

Número de Ofertas: baixo

Nível de demanda: alto

Classificação quanto à liquidez: alta.

9.0 AVALIAÇÃO

9.1 Terreno, Benfeitorias, Construções, Edificações e Instalações.

Para a avaliação do terreno foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, através da Inferência Estatística – Regressão Linear, utilizando-se lote paradigma.

Para avaliação das benfeitorias, construções, edificações e instalações foi utilizado o método comparativo de custo de reprodução de

benfeitorias, sem aplicar depreciação, visto que todos estão em estado de novo.

10.0 DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

A presente avaliação levou em consideração a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo os atributos e peculiaridades do imóvel, suas características físicas, sua localização, bem como, a oferta do mercado imobiliário.

De acordo com os critérios definidos acima, a avaliação do imóvel em referência, será de valor mensal de até R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais).

Feira Nova – MA 14 de janeiro de 2021

João Paulo L. Fonseca,

Engenheiro Civil

CREA-MA 111924879-5

JOÃO PAULO LIMA FONSECA

Engenheiro Civil – CREA -Nº 111924879-5