

Prof. M. In. de Feira Nova
Fls: 02
R

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
DELEGACIA GERAL DE POLÍCIA CIVIL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME **DEUSIANE LIMA TELLES**



FILIAÇÃO
JUSTINIANO DE ARAUJO TELLES E
FRANCISCA AGUIAR LIMA

DATA NASCIMENTO 07/09/1990 ORGÃO EXPEDIDOR SSP/MA FATOR RH **

NATALIDADE RIACHAO - MA

OBSERVAÇÃO

Deusiane Lima Telles
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983


CPF 03819802355 DNI P-077 VIA-02
REGISTRO GERAL 032211912006-9 DATA DE EXPEDIÇÃO 05/11/2020
REGISTRO CIVIL
NASC. N.19969 FLS. 44 LIV. A-18 CAROLINA MA 2 OFC

T. ELEITOR / ZONA / SEC CTPS / SÉRIE / UF
062673241163/075/0061

NIS / PIS / PASEP IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNH CNS



MAI813276039

FABIO SERGIO VEGAS CASTRO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL



CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Pelo Instrumento Particular de contrato as partes: **ISAAC FERNANDES LIMA**, brasileiro, divorciado, lavrador, portador da carteira de identidade N° 000031391994-1 SSP/MA, inscrito no C P F: 551.714.193-53, residente e domiciliado na Chácara Chapadinha, S/N°, Zona Rural – Feira Nova do maranhão - MA, aqui denominado simplesmente de **VENDEDOR** e do outro lado a Senhora **DEUSIANE LIMA TELLES**, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade número 032211912006-0 SSP/MA e inscrita no CPF sob o número 038.198.023-55, residente e domiciliada à Rua Goiás do Norte S/N°, Centro – Feira Nova do Maranhão – MA, aqui denominada simplesmente de **COMPRADORA**, tem entre si justos e contratados o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O Vendedor sendo o legítimo proprietário de uma casa com 61 (sessenta e um) metros quadrados de área construída, construída sobre um terreno com aproximadamente 73 (setenta e três) metros quadrados, localizado à Rua Acre, S/N, Centro, Feira Nova do Maranhão – MA extremado na lateral esquerda com o próprio vendedor, na lateral direita é canto morto da Rua Piauí e Rua Acre e no fundo do lote com a senhora Eva do senhor Erasmo. O mesmo resolve vender à compradora a referida casa bem como o terreno onde a mesma está construída pelo valor total de R\$ 12.000,00 (doze) mil reais.

CLÁUSULA SEGUNDA – Forma de Pagamento: **À VISTA**

Pago em moeda corrente nacional e este instrumento de contrato após receber as devidas assinaturas também servirá como comprovante de pagamento e de título de propriedade à compradora.

CLÁUSULA TERCEIRA – As despesas e/ou obrigações contraídas pelo imóvel e/ou em função dele já vencidas até a presente data serão de inteira e total responsabilidade do **VENDEDOR**.

CLÁUSULA – QUARTA – A **COMPRADORA** poderá ceder e/ou transferir os direitos que lhe decorre deste contrato, independentemente da vontade do **VENDEDOR**.

CLÁUSULA – QUINTA – O presente contrato tem caráter irrevogável e irretratável, renunciando as contratantes, expressamente, à faculdade de arrependimento concedida pelo Código Civil.

Deusiane

Isaac

Fls: 04
Assinatura

CLÁUSULA – SEXTA – Pelo valor acima, o vendedor dar por quitada a venda da referida casa bem como do terro onde a mesma está construída, podendo a dita compradora, vender, trocar, doar ou fazer o que melhor lhe interessar do referido imóvel.

CLÁUSULA – SÉTIMA - Fica Eleito o foro da cidade de Riachão – MA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos da execução deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES FINAIS – E, por estarem justos e contratados assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas, e reconhecerão firma em cartório e tudo será tido como certo e verdadeiro.

Feira Nova do Maranhão-MA, 04 de junho de 2019.

Cartório de Execução de Sentença
Feira Nova do Maranhão

Isaac Fernandes Lima

ISAAC FERNANDES LIMA

CPF: 551.714.193-53

Vendedor

Cartório de Execução de Sentença
Feira Nova do Maranhão

Deusiane Lima Telles

DEUSIANE LIMA TELLES

CPF: 038.198.023-55

Compradora

TESTEMUNHAS:

1 Cezquiel Neto CPF 836.416.703-06

2 _____ CPF _____

SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
Reconhecimento por assinatura (s) a(s) assinatura(s)
de Isaac Fernandes Lima
Deusiane Lima Telles
04 JUN. 2019
Em test^{es} da verdade
 Greice Rossetto
Tabelia
 Eliane Vieira dos Santos
Escrivente Autorizada
Eliane Vieira dos Santos
Escrivente Autorizada

Selo de Fiscalização
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
do Maranhão
Reconhecimento
de Firma - Financeiro
000000664183
Tribunal de Justiça
do Maranhão
Reconhecimento
de Firma - Financeiro
000000664182
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
FEIRA NOVA DO
MARANHÃO/MA
348

Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A.
 Alameda A. Qd SQS, nº 100,
 Loteamento Quintandinha Altos do Calhau, São Luís - MA
 CEP: 65.070-900
 Insc. Estadual: 120.515.11-3 CNPJ: 06.272.793/0001-84



SUB-GRUPO: B1 **TIPO DE TARIFA:** CONVENCIONAL MONOFASICA **TENSAO NOMINAL:** 220 V - MO **TIPO DE FORNECIMENTO:** Nonofasico
CLASSIFICACAO: Resid. Baixa Renda **INSTALACAO:** 2000430373
SUBCLASSE: RESIDENCIAL BAIXA RENDA **UL/SEQ:** F102B001-70

DEUSIANE LIMA TELLES

R. ACRE S/N FUNDO DO DEPOSITO DO ISAAC CENTRO CEP: 65
 995-000 FEIRA NOVA DO MARANHAO -MA
 CPF: +*+ 198.02* **

Conta Contrato
3008456363

Patrono de Numero
12238398

Conta mês: **01/2022** Total a pagar: **R\$ 40,33** Vencimento: **2/01/2022**

Nota Fiscal | Fatura de Energia Elétrica | Serie B: 0002489/5
 Numero da Fatura: 0202201000248975 | CFOP: 5258/AA
 Data de Emissao: 05/01/2022

| Datas das Leituras | Leitura Anterior | Leitura Atual | Nº de Dias | Próxima Leitura |
|--------------------|------------------|---------------|------------|-----------------|
| | 06/12/2021 | 05/01/2022 | 30 | 03/02/2022 |

| Itens de Fatura | Quantidade | Tarifa | Valor |
|-------------------------------|------------|----------|-------|
| Fornecimento | | | |
| Consumo | 30 | 0,209465 | 6,27 |
| Consumo | 44 | 0,359082 | 15,79 |
| Beneficio Tarifario Bruto | | | 22,22 |
| ICMS | | | 10,23 |
| PIS | | | 0,41 |
| COFINS | | | 1,91 |
| Itens Financeiros | | | |
| Beneficio Tarifario Bruto | | | 22,22 |
| Cap. Fin. Pub. Pref. Munic. | | | 3,14 |
| Credito DIC/FIC/DREIC 11/2021 | | | -0,13 |
| Multa | | | 2,16 |
| Juros | | | 0,43 |

| Tributo | Base de Cálculo (R\$) | Alíquota (%) | Valor (R\$) |
|---------|-----------------------|--------------|-------------|
| | | | ICMS |
| PIS | 0,41 | | |
| COFINS | 1,91 | | |

Reserva ao Fisco
 859EA24E765439C998E4692FF1B2E1A2

| Medidor | Consumo | Grandezas | Postos Ativos | Leitura Anterior | Leitura Atual | Const. Medidor | Consumo |
|------------|---------|-----------|---------------|------------------|---------------|----------------|---------|
| 1058477210 | | | | | | | |



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Rua Acre, S/N - Centro
Feira Nova do Maranhão/MA

JANEIRO 2022

AVENIDA BRASIL, 100, CENTRO CEP: 65995-000



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel Urbano Comercial

Objetivo

Determinação do atual valor de locação do imóvel

Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento do depósito da secretaria Municipal de infraestrutura em Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

Rua Acre, s/n, Centro, município de Feira Nova do Maranhão/MA.

Área Terreno

73,00 m²

Área Benfeitoria(s)

61,00 m²

Proprietário

Deusiane Lima Telles

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 600,00

Avaliador

Eng. Laise Vargas

Feira Nova do Maranhão/MA, janeiro de 2022



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Feira Nova do Maranhão

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do imóvel comercial situado a Rua Acre, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento do depósito da secretaria Municipal de infraestrutura em Feira Nova do Maranhão/MA.

3. PRESSUPOSTOS

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se: Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **03/01/2022**.

Não foram efetuadas investigações específicas referente a defeito de títulos, invasões, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

4. PROPRIETÁRIO

Deusiane Lima Telles

5. ENDEREÇO

Rua Acre, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'42.41"S
Longitude: 46°41'14.38"O

Fonte: Google Earth (2022)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



| Identificação |
|--|
| O terreno está situado na Rua Acre, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 73,00 m ² . Apresenta topografia com pequeno declive para o fundo, meio de quadra, formato irregular. |

| Características da região e entorno |
|---|
| Atividade predominante: Comercial e residencial |
| Pavimentação do logradouro: Blocos de concreto sextavado |
| Pavimentação do passeio: Piso cimentado |
| Infraestrutura e serviços públicos: <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo |

| Condição de ocupação* |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado |

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

| Benfeitoria | Idade aparente: 15 anos | Área = 61,00 m ² | Nº de Pav: 01 | | |
|---|---|---|--|---|-----------------------------------|
| | Padrão | Conservação | Tipologia | | |
| Trata-se de uma construção normal em paredes de alvenaria rebocada, sem pintura na área externa, estrutura da cobertura em madeira de lei, cobertura de telha cerâmica tipo plan, sem forro e com instalações elétricas e hidráulicas completas. Possui duas salas e um banheiro. | <input type="checkbox"/> Rústico | <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Apartamento | | |
| | <input type="checkbox"/> Proletário | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Box | | |
| | <input type="checkbox"/> Econômico | <input type="checkbox"/> Regular | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Simples | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples | <input type="checkbox"/> Galpão | | |
| | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Reparos simples | <input type="checkbox"/> Loja | | |
| | <input type="checkbox"/> Superior | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Pavimento | | |
| | <input type="checkbox"/> Fino | <input type="checkbox"/> Reparos importantes | <input type="checkbox"/> Prédio | | |
| | <input type="checkbox"/> Luxo | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Terreno | | |
| <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Sem valor | <input type="checkbox"/> Outros | | | |
| Material utilizado | | | | | |
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Madeira | <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input checked="" type="checkbox"/> Alumínio | <input checked="" type="checkbox"/> Pintura | <input type="checkbox"/> Portante |



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



| | | | | | | |
|---|---|---|------|----------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Lajota | <input type="checkbox"/> Laje | <input type="checkbox"/> Fibro ondulado | cim. | <input type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Tijolo à vista | <input checked="" type="checkbox"/> Concreto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Gesso | <input type="checkbox"/> Fibro estrutural | cim. | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> Fulget | <input type="checkbox"/> Madeira |
| <input type="checkbox"/> Basalto | <input type="checkbox"/> Pvc | <input type="checkbox"/> Alumínio | | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica |
| <input type="checkbox"/> Granitina | <input type="checkbox"/> Placas acústicas | <input type="checkbox"/> Galvanizado | | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> N. Identificada |
| <input type="checkbox"/> Vinílico | <input checked="" type="checkbox"/> S/ forro | <input type="checkbox"/> Laje | | | <input type="checkbox"/> Vidro | |
| <input type="checkbox"/> Carpete | <input type="checkbox"/> Aglomerado | <input type="checkbox"/> Capim | | | <input type="checkbox"/> Pedra | |
| <input type="checkbox"/> Cimento | | <input type="checkbox"/> Telha de zinco | | | <input type="checkbox"/> Reboco chapiscado | |
| <input type="checkbox"/> Outros | | <input type="checkbox"/> Outros | | | <input type="checkbox"/> Outros | |

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- **Desempenho do mercado** desaquecido normal aquecido
- **Número de ofertas** **baixo** médio alto
- **Liquidez** baixa média **alta**
- **Absorção pelo mercado** demorada normal **rápida**

8. METODOLOGIA

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.

$$VI = (VT + CB) * FC$$

Onde:

VI – Valor do imóvel

VT – Valor do Terreno: por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

CB – Custo das Benfeitorias: por meio do Método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias

FC – Fator de Comercialização: () calculado () justificado (x) arbitrado



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avalizando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação I.

10. AVALIAÇÃO

10.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços obteve-se a média do valor do m². Para a avaliação do terreno utilizou-se o lote paradigma. Obtendo o valor Unitário de R\$ 200,00/m² para o terreno.

Área do terreno= 73,00 m²

Valor do terreno= valor unitário * área

Valor do terreno = R\$ 200/m² * 73,00 m²

Valor do terreno= R\$ 14.600,00

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Valor da construção= CUB (R\$/m²) * área construída *Fator depreciação

Área construída= 61,00 m²

Fator depreciação= 0,53 (Tabela de Ross-Heideck)

Valor unitário (Tabela CUB/SINDUSCON desonerado – Padrão Residencial baixo - R1) = R\$ 1.448,73 (valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência Unifamiliar)

Valor da construção= R\$ 1.448,73 * 61,00 m² * 0,53 = R\$ 46.837,44

11. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

| VALOR DO TERRENO (R\$) | BENFEITORIAS (R\$) | FC | VALOR DO IMÓVEL (R\$) |
|------------------------|--------------------|------|-----------------------|
| 14.600,00 | 46.837,44 | 1,00 | 61.437,44 |



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA NOVA DO MARANHÃO-MA
CNPJ:01.616.041/0001-70



12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado de locação, considerando o valor de aluguel em torno de 1% do valor do imóvel.

Valor de locação do imóvel = = **R\$614,37**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 610,00**

Limite Inferior = R\$549,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Inferior)

Limite Superior = R\$671,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Superior)

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 600,00

(Seiscentos reais)

data de referência da avaliação JANEIRO/2022

O Presente laudo foi escrito em sete (07) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada.

Feira Nova do Maranhão, 05 de janeiro de 2022


Laíse Vargas
Engenheira Civil
CREA-MA 1118701925
Laíse Vargas

Engenheira Civil

CREA/MA 111870192-5