

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 INTRODUÇÃO:

1.1 Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS.

1.2 Finalidade: Determinação do Valor Venal.

1.3 Objetivo:

O presente trabalho tem por objetivo estabelecer, com base em procedimentos e critérios técnicos normalizados o justo valor venal, de mercado, de um terreno situado na Rua Dom Pedro I, nº 190, Bairro Centro, na sede do Município de Lima Campos - MA.

1.4 Atividades Básicas:

Durante a realização deste trabalho, foram desenvolvidas as seguintes etapas:

- 1.4.1 Vistoria;
- 1.4.2 Diagnóstico do Mercado;
- 1.4.3 Coletas de Dados;
- 1.4.4 Escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;
- 1.4.5 Tratamento dos elementos componentes das amostras;
- 1.4.6 Cálculo do Valor do Terreno; e
- 1.4.7 Considerações Finais e Conclusão.

1.5 Definição de Valor:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam competidas à negociação, conforme estabelecido no item 1.3 da NBR-5676/89 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.



1.6 Condições e Limitações:

Este trabalho segue as condições abaixo relacionadas, além de estar sujeito às seguintes limitações:

1.6.1 Nesta avaliação, computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros de boa fé e confiáveis.

1.6.2 Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providencias estas que consideramos de caráter jurídico.

2.0 DESCRIÇÃO DO OBJETO:

2.1 Proprietários do Terreno:

IRACEMA DA SILVA BELO - CPF: 226.090.753-91;
IRANI GREGORIO LIMA - CPF: 282.646.653-49;
MARIANA GREGORIO DE MELO - CPF: 522.309.103-53; E
IRACI GREGORIO DA SILVA LIMA - CPF: 790.028.033-20.

2.2 Localização: O Terreno, objeto deste Laudo, está localizado na Rua Dom Pedro I, nº 190, Bairro Centro, na Sede do Município de Lima Campos – MA, e tem formato trapezoidal com as seguintes medidas: 9,00m de Frente, 7,50m de Fundo e 29,00m de Laterais, totalizando uma área de 239,25m² e um Perímetro de 74,50m.

2.3 Acesso: Tratando-se de um terreno situado à margem da Rua Bom Pedro I, Zona Urbana do município e o acesso é facilitado através do referido logradouro, que é pavimentado com asfalto.

2.4 Condições de Infra-Estrutura:

A região onde se localiza o terreno avaliado, possui os seguintes serviços públicos:

- . Energia Elétrica;
- . Iluminação Pública;
- . Rede de Telefonia Fixa e Cobertura móvel;
- . Rede de Abastecimento de Água;
- . Coleta periódica de Resíduos Sólidos;
- . Via de Acesso pavimentada.

2.5 Tipo de ocupação circunvizinha:

A região é ocupada basicamente por área residencial.



3 METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 Método Comparativo de Dados de Mercado:

A metodologia para determinação do valor venal do imóvel, foi através do método comparativo de dados de mercado, nos termos do exposto na NBR-5676/89 da ABNT.

3.2 Nível de Rigor:

Este trabalho enquadra-se no nível de rigor como Avaliação Expedida, conforme o preconizado na NBR-5676/89 da ABNT.

4 DETERMINAÇÃO DO VALOR:

4.1 Homogeneização de valores:

A homogeneização, conforme definição da NBR-5676/89, é tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o avaliado.

Os fatores de homogeneização são assim definidos:

Fator de oferta (F.of.) - É aquele que procura corrigir a elasticidade natural em negociações do mercado imobiliário.

Fator de contemporaneidade (F.co.) - Refere-se a atualização dos valores amostrais e baseia-se em índices de variação de valores do mercado imobiliário.

Fator de transposição (F.tr.) - Baseia-se na relação entre o local avaliado em relação ao índice do local pesquisado.

Fator topográfico (F.to.) - Corrige as diferentes declividades entre os terrenos avaliados e os terrenos pesquisados.

Fator de melhoramento público (F.me.) - Corrige as diversas distorções das condições de infraestruturas urbanas existente nos terrenos.

4.2 Cálculos Matemáticos - Estatísticos:

Os dados amostrais, obtidos no processo de homogeneização serão tratados através da estatística descritiva.



5 CONCLUSÃO:

Face aos elementos coletados, após a verificação de suas características, analisando os resultados do tratamento efetuado e todos os fatores influenciáveis, concluímos que o justo valor de mercado do imóvel avaliado é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Valor de Mercado: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

O presente Laudo de Avaliação consta de 04 (quatro) folhas impressas, de um só lado, sendo as três primeiras rubricadas e as outras assinadas e datadas.

Lima Campos (MA), 08 de julho de 2019.



Emílio Emerson Xavier Guimarães

Engenheiro Civil

CONFEA/CREA nº 110359071-5

MEMORIAL DESCRITIVO

Assunto: Demarcação de Área

Local: Lima Campos - MA


Endereço: Rua Dom Pedro I, nº 190

Proprietário: Iracema da Silva Belo CPF: 226.090.753-91; Irani Gregório Lima CPF: 282.646.653-49; Mariana Gregório de Melo CPF: 522.309.103-53 e Iraci Gregório da Silva Lima CPF: 790.028.033-20.

Caracterização do Imóvel

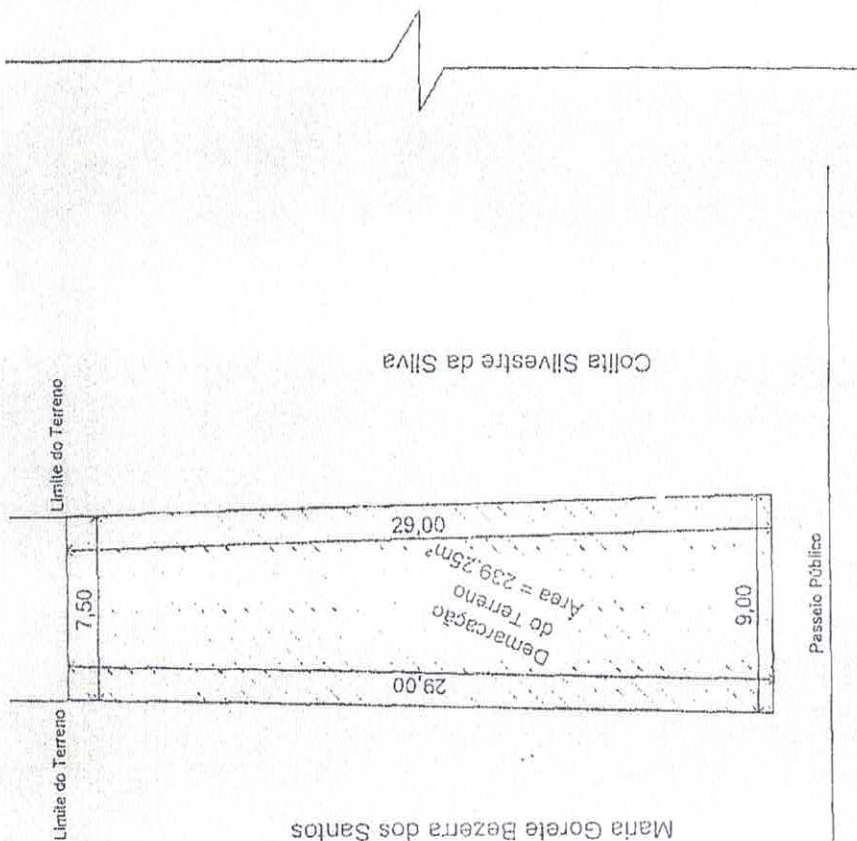
Um imóvel situado no Município de Lima Campos - MA localizado na Rua Dom Pedro I nº 190 - Centro, confrontando a sua direita com Colita Silvestre da Silva, a sua esquerda com Maria Gorete Bezerra dos Santos, e ao fundo com terreno do município. Com área total medindo 239,25m², medindo do lado direito 29,00m, lado esquerdo 29,00m, frente medindo 9,00m e fundo medindo 7,50m.

Lima Campos - MA, 09 de Maio de 2019


Rauana Alencar Borges
Engenheira CREA
CREA - MA / 111685236-5

Responsável Técnico

Terreno do Município



Título:	Assunto:
Situação Atual	Planta Baixa - Localização
Proprietário: Iracema da Silva Belo; Irani Gregório Lima; Mariana Gregório de Melo e Iraci Gregório da Silva Lima	
Responsável Técnico: Eng Civil Rauana Alencar Borges	


Rauane Alencar Borges
Engenheira CMA
CREA - MA / 111685236-5



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS

C.N.P.J.: 06.933.519-0001-09
Praça Duque de Caxias, S/N - Centro
Lima Campos - Maranhão

TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE Nº **040/2014**

MUNICÍPIO DE LIMA CAMPOS-MA, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 06.933.519/0001-09, neste ato denominado CONCEDENTE localizado a Praça Duque de Caxias s/nº - Centro, representado por seu Prefeito o Sr. **JAILSON FAUSTO ALVES**, CPF **225.945.313-91**, legítimo proprietário do imóvel abaixo descrito, resolve conceder o **DIREITO DE SUPERFÍCIE** sobre o referido imóvel a **IRACEMA DA SILVA BELO** brasileira, viúva, pensionista, **RG 031526432006-8 SSP/MA, CPF 226.090.753-91**, **IRANI GREGÓRIO LIMA**, brasileira, viúva, pensionista, **7331303 SSP/PA e CPF 282.646.653-49**, **MARIANA GRAGÓRIO DE MELO**, brasileira, casada aposentada, **RG 000014322293-7 SSP/MA CPF 522.309.103-53** e **IRACI GREGÓRIO DA SILVA LIMA**, brasileira, casada, aposentada **RG 031526652006-4 SSP/MA e CPF 790.028.033-20** aqui denominadas **SUPERFICIÁRIAS**, residentes e domiciliadas neste município na forma do consignado nas cláusulas abaixo:

CLAUSULA PRIMEIRA: do Objeto

O imóvel objeto de **CONCESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE** constitui-se de um terreno localizado à **RUA DOM PEDRO I Nº 190 CENTRO**, com área de **239,25m²**: sendo: **09,00m** de frente, **07,50m** de fundo, **29,00m** lado direito, **29,00m** lado esquerdo. Possuem o mencionado bem, as seguintes limitações; lado direito com: **COLITA SILVESTRE DA SILVA**, esquerdo com: **MARIA GORETE BEZERRA DOS SANTOS** e fundo com: **TERRENO DOMUNICÍPIO**.

CLAUSULA SEGUNDA: da destinação do objeto

Por este instrumento o **CONCEDENTE** outorga as **SUPERFICIÁRIAS** o direito de construir no imóvel acima descrito. Fica decidido, ainda, que o direito de superfície ora concedido será de forma onerosa, ou seja, as **SUPERFICIÁRIAS** arcará com o pagamento de "taxa anual", de acordo com o Código Tributário Municipal.

CLAUSULA TERCEIRA: dos direitos e deveres

AS **SUPERFICIÁRIAS** responderá integralmente pelos encargos e tributos incidirem sobre a propriedade superficiário, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrario do contrato respectivo. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivos. Por morte das **SUPERFICIÁRIAS**, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

CLAUSULA QUARTA: da extinção

O direito de superfície pode extinguir-se pelo advento do termo, e/ou pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pela superficiária.

CLAUSULA QUINTA: da retomada da propriedade plena

Extinto o direito de superfície, o **CONCEDENTE** recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, mediante pagamento de prévia indenização.

CLAUSULA SEXTA: da legislação

O presente instrumento reger-se-á pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) Arts. 21 a 24.

Assim, e por estarem justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas a baixos, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, elegendo foro de Comarca de Pedreiras - MA, para dirimir as dúvidas decorrentes deste contrato.

Jailson Fausto Alves
Prefeito Municipal
CPF: 225.945.313-91

Jailson Fausto Alves
CONCEDENTE

Lima Campos - MA, 17 de Março de 2014

Iracema da Silva Belo
Iracema da Silva Belo
SUPERFICIÁRIA

Irani Gregório Lima
Irani Gregório Lima
SUPERFICIÁRIA

Iraci Gregório da Silva Lima
Iraci Gregório da Silva Lima
SUPERFICIÁRIA

CPF: 729.803.000-00
Diretor da Fiscalização

José Ronaldo Barros Santana
CPF: 529.600.803/00
Diretor da Fiscalização

Mariana Gregório de Melo
Mariana Gregório de Melo
SUPERFICIÁRIA



CREA-MA

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

CNPJ: 06.062.038/0001-75

Rua 28 de Julho, nº 214, Centro, São

Luis/MA

CEP: 65010-680

Tel: + 55 (98) 2106-8300

COBRANÇA DE A.R.T.

Pagador

IRACEMA DA SILVA BELO

CPF/CNPJ

226.090.753-91

Endereço

AVENIDA 15 DE JANEIRO, S/N

CENTRO - LIMA CAMPOS - MA - 65728000

Registro CREA

Representação numérica: 10490.52267 19000.100842 30203.579260 7 79060000008596

Agência / Código Beneficiário

0027 / 052261-9

Número do Documento

14000008302035792-1

Data Emissão

21/05/2019

Data Vencimento

31/05/2019

Parcela

1/1

Valor do Documento

R\$ 85,96

Detalhes da Cobrança

ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

MA20190257446

R\$ 85,96

RECIBO DO PAGADOR

Autenticação Mecânica

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

QUINA: sorteios de segunda-feira a sábado, às

150-46520914-7

30/MAI/2019

HORA DE 10:53:40

LOT. 09.015718-4

TERM 06.001

LOCALIDADE: LIMA CAMPOS

AG. VINCULADA: 0767

COMPROVANTE PAGAMENTO DE
BOLETO CAIXA

INST. EMISSORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
BANCO REDEBREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

LINHA DIGITÁVEL DO CÓDIGO DE BARRAS

1049052267 19000100842
30203579260 7 79060000008596

BENEFICIÁRIO

NOME FANTASIA: CREA/MA - ART

RAZÃO SOCIAL: CREA/MA - ART

CNPJ: 06.062.038/0001-75

PAGADOR

NOME: IRACEMA DA SILVA BELO

CPF: 226.090.753-91

DATA DE VENCIMENTO: 31/MAI/2019

DATA DE PAGAMENTO: 30/MAI/2019

VALOR NOMINAL: 85,96

JUROS: 0,00

IOF: 0,00

MULTAS: 0,00

DESCONTO: 0,00

ABATIMENTO: 0,00

VALOR CALCULADO: 85,96

VALOR DO PAGAMENTO: 85,96

TIPO DE PAGAMENTO: ESPÉCIE

AUTENTICAÇÃO

150-46520914-7

VIA DO CLIENTE



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MA20190264978

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

SUBSTITUIÇÃO à
MA20190257446

1. Responsável Técnico

RAUANA ALENCAR BORGES

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: 1116852365

Registro: 1116852365MA

2. Dados do Contrato

Contratante: **IRACEMA DA SILVA BELO**

AVENIDA 15 DE JANEIRO

Complemento:

Cidade: **LIMA CAMPOS**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 500,00**

Ação Institucional: **Outros**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MA**

CPF/CNPJ: **226.090.753-91**

Nº: **S/N**

CEP: **65728000**

Celebrado em: **10/05/2019**

Tipo de contratante: **PESSOA FÍSICA**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA DOM PEDRO I

Complemento:

Cidade: **LIMA CAMPOS**

Data de Início: **10/05/2019**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário: **IRACEMA DA SILVA BELO**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MA**

Previsão de término: **21/05/2019**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não especificado**

Nº: **190**

CEP: **65728000**

CPF/CNPJ: **226.090.753-91**

4. Atividade Técnica

1 - ATUACAO

23 - LEVANTAMENTO > ATIVIDADES DE A.R.T. -> #A0804 - TOPOGRAFIA

Quantidade

239,25

Unidade

m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

REGISTRO DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DE ÁREA MDEDINDO 239,25 M² SENDO OS CONFRONTANTES: FRENTE A RUA DOM PEDRO I, LADO DIREITO COLITA SILVESTRE DA SILVA, LADO ESQUERDO MARIA GORETE BEZERRA DOS SANTOS E FUNDO COM O TERRENO DO MUNICÍPIO. LIMA CAMPOS - MA.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-MA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

CLUBE DE ENGENHARIA DO MA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Rauana Alencar Borges

RAUANA ALENCAR BORGES - CPF: 046.102.643-07

Lima Campos de *junho* de *2019*

Local

data

IRACEMA DA SILVA BELO - CPF: 226.090.753-91

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Esta ART é isenta de taxa

Registrada em: **27/06/2019**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: cZA5d
Impresso em: 02/07/2019 às 08:20:13 por: , ip: 177.47.95.22

www.creama.org.br
Tel: (98) 2106-8300

faleconosco@creama.org.br
Fax: (98) 2106-8300

CREA-MA
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Estado do
Maranhão





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 756, DE 05 DE JUNHO DE 2019.

Autoriza o Poder Executivo a adquirir imóvel urbano que menciona, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS, Estado do Maranhão,

Faço saber a todos os seus habitantes que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado adquirir uma área de terra de 239,25 m² (Duzentos e trinta e nove metros quadrados e vinte e cinco centímetros quadrados), localizada no perímetro urbano da cidade de Lima Campos, à Rua Dom Pedro I, 190, centro, de propriedade de Iracema da Silva Belo, Irani Gregório Lima, Mariana Gregório de Melo e Iraci Gregório da Silva Lima, com as seguintes confrontações: ao Lado Direito, com terras de Colita Silvestre da Silva, por uma linha de 29,00 metros; ao Lado esquerdo, com terras de Maria Gorete Bezerra dos Santos, por uma linha de 29,00 metros; ao Fundo, com terras do município de Lima Campos, por uma linha de 7,50 metros e à Frente, com a Rua Dom Pedro I, por uma linha de 9,00 metros, conforme Termo de Concessão de Direito de Superfície n.º 040/2014.


Art. 2º O terreno a ser adquirido será utilizado para facilitar o acesso ao loteamento do Programa "MORAR BEM", destinado à construção de moradias populares, que atualmente se encontra em fase inicial de instalação.

Art. 3º A área acima descrita será adquirida pelo valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), a serem pagos em uma única parcela.

Art. 4º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todos quanto o conhecimento e execução da presente Lei pertencerem que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS, ESTADO DO MARANHÃO, EM 05 DE JUNHO DE 2019.


Jailson Fausto Alves
Prefeito Municipal