



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS
Praça Duque de Caxias, s/n, Centro - CEP: 65.728-000
CNPJ n.º 06.933.519/0001-09

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA DE IMÓVEL

Imóvel Comercial

Proprietária: ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES

Endereço: Rua Avenida JK, nº 286 – Centro.

CEP: 65.728-000

Lima Campos – MA.

RESUMO:

Imóvel destinado ao funcionamento da GUARDA MUNICIPAL.

Valor comercial de aluguel mensal: R\$ 1.100,00

LIMA CAMPOS – MA

Janeiro/2021



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS
Praça Duque de Caxias, s/n, Centro - CEP: 65.728-000
CNPJ n.º 06.933.519/0001-09

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS.

OBJETO: Imóvel sito à Avenida JK, nº. 286, Centro – Lima Campos - MA.

DESTINAÇÃO: Sede da **GUARDA MUNICIPAL**.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2021.

1 - INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, acima identificado.

2 - METODOLOGIA:

Para o objeto em pauta, usaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1 – O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS

Praça Duque de Caxias, s/n, Centro - CEP: 65.728-000

CNPJ n.º 06.933.519/0001-09

3.2 – Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação;

3.3 – No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis;

3.4 – Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros;

3.5 – Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas;

3.6 – Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de edificação com área construída de 179,36 m², em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocado e pintado, com esquadrias em vidro e grade, piso cerâmico e forro em gesso. O estado de conservação e aspecto geral é considerado ótimo.

Todos os aspectos de conservação e manutenção apresentam-se em ótimas condições, áreas limpas e pinturas e acabamentos impecáveis.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS

Praça Duque de Caxias, s/n, Centro - CEP: 65.728-000

CNPJ n.º 06.933.519/0001-09

5- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

5.1 – LOCALIZAÇÃO, LOGRADOURO DE SITUAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O imóvel está localizado na Avenida JK, nº. 286, Centro, em Lima Campos – MA, que é uma região administrativa e comercial.

A caixa de rolamento é asfaltada e o passeio cimentado, possuindo ainda no logradouro, drenagem superficial com meio-fio e sarjeta, iluminação pública, rede distribuição de água, energia elétrica, arborização, telefonia, TV a cabo, coleta periódica de resíduos sólidos e entrega postal.

6 - DOCUMENTAÇÃO:

Foi apresentada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:

6.1 – ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, da Comarca de Pedreiras – MA, datada de 21/12/2005;

6.2 – Certidão de Casamentos da Proprietária;

6.3 – Registro Geral da Proprietária ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES; e

6.4 – Comprovante de Endereço da Proprietária.

7 - AVALIAÇÃO FINAL:

Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMA CAMPOS
Praça Duque de Caxias, s/n, Centro - CEP: 65.728-000
CNPJ n.º 06.933.519/0001-09

R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais).

8 – CONSIDERAÇÃO FINAL

Damos por encerrado o presente LAUDO em 5 (cinco) folhas de papel, formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado.

Lima Campos (MA), 05 de janeiro 2021.

EMÍLIO ÉMERSON XAVIER GUIMARÃES

Engenheiro Civil

CONFEA/CREA nº 110359071-5

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Handwritten initials

ESTADO DO MARANHÃO - 505-50.

COMARCA DE PEDREIRAS

MUNICÍPIO DE LIMA CAMPOS

CARTÓRIO DO ÚNICO OFÍCIO E ANEXOS

RUA JOEL BARBOSA, S/N

Bernardo de Castro Feitosa

Tabellião e Oficial do Registro Civil

Elias Feitosa Neto

SUBSTITUTO

CONFERE COM ORIGINAL

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da original que me foi exibida.

Em *29/11/82*

VALMI SILVA JÚNIOR
Presidente da CPL

Portaria nº. 001, de 04 de janeiro de 2021

Matrícula nº. 0000888

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2-C

FOLHAS 001-V

MATRÍCULA Nº 302-1

DATA: 29 DE NOVEMBRO DE 1.982

IMÓVEL: Uma casa de residência, situada à Avenida J.K.s/n nesta cidade, construída de tijolos, coberta de telhas, piso e calçada cimentadas, de frente para o Poente e fundos para o Nascente, com uma (01) porta e um (01) janelão na parte da frente, e uma (01) porta aos fundos, três (03) janelas ao lado direito, e duas (02) ao esquerdo, edificadas em terreno fôreiro de Município, que mede sete metros (8,00m) de largura de frente, por igual metragem (8,00m) de largura de fundo, e quarenta e oito (48,00m) de comprimento por ambos os lados, devidamente aferido à Prefeitura Municipal sob Carta nº 9/70, em data de trinta (30) de julho de mil novecentos e setenta (1.970), cujos limites são os seguintes: Ao lado direito, com Pedro Bezerra da Silva; ao esquerdo com Cassio Salomão Neto; e aos fundos com José Alves de Oliveira.

ADQUIRENTE: Antonia Cavalcante Farias, brasileira, casada, doméstica, Cédula de Identidade nº 230.233-SSP/MA, residente e domiciliada à Rua Antonio Magalhães s/n, nesta cidade. VALOR: CR\$. 2.000,00 (dois mil cruzeiros). Registro Anterior: nº 401, folhas 81 de Livro nº 37 antigo, de Registro Imobiliário deste Cartório. Protocolo nº 620, folhas 16 de Livro nº 1-B.

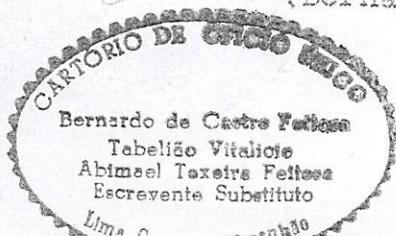
O referido é verdade e dou fé.

Lima Campos, 29 de novembro de 1.982

O Oficial,

Handwritten signature of Bernardo de Castro Feitosa

(Bernardo de Castro Feitosa)

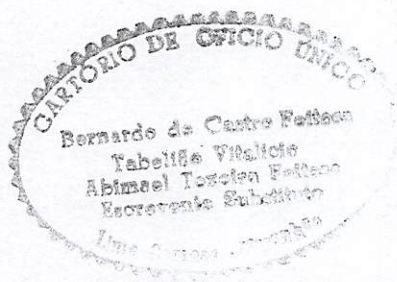


REGISTRO Nº 01-302-1 - Protocolo nº 622-fls.16-Livro nº 1-B. DOACAO. Certifico e dou fé que, na conformidade da escritura pública de doação, lavrada nesta data, por mim tabellião, as folhas...

de Notas nº 04, a casa de residência objeto da matrícula nº 302-1 acima, foi dada a ARIETE CAVALCANTE SALES, brasileira, solteira, SIO nº 236.751.013-04, residente e domiciliada à Avenida J.K. nº 286 nesta cidade, pelo preço de CR\$ 100.000,00 (com mil cruzeiros).

LIMA CAMPOS (MA), 02 de dezembro de 1.982

O Oficial,
[Assinatura]
(Bernardo de Castro Feiteira)

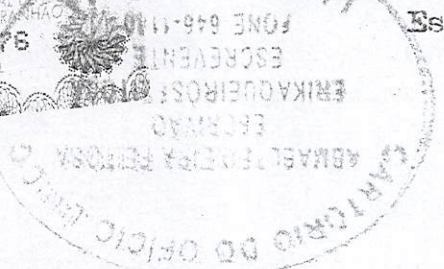


R.02-302-1. Protocolo nº. 2.364, fls. 001-V, do Livro nº. 2-C. COMPRA E VENDA: Certifico que, conforme a escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em minhas notas, às Folhas 005, do livro de notas nº. 14, nesta data, a Casa e o referido terreno nele

Construída foi adquirida por compra pela Sra. FABIANE BEZERRA DUARTE, brasileira, solteira, funcionária Pública, portadora da Carteira de Identidade nº. 507.180.96-8 SSP/MA e CPF nº. 962.416.243-34, residente e domiciliada à Rua da Linha, nº. 124, em Peritoró-MA, pelo o valor certo e ajustado de R\$. 10.000,00 (Dez Mil Reais).

Lima Campos-MA, 09 de Maio de 2005.

[Assinatura]
ABMAEL TEIXEIRA FEITOSA,
Escrivão.

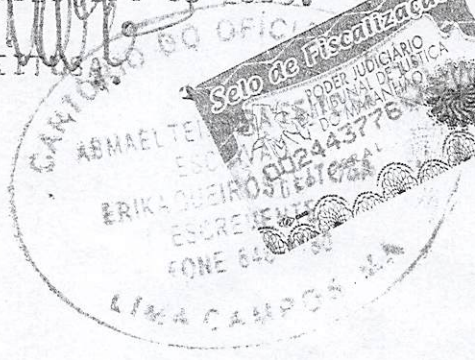
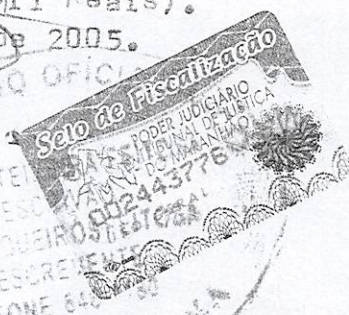


R-03-302-1, PROTOCOLO Nº. 2.424.- Fls. 062, do Livro nº. 1-C. COMPRA E VENDA: Certifico que, conforme a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em minhas notas, nesta

data, às folhas, 44, do Livro de Notas nº. 14, a casa, objeto da presente Matrícula acima, e o terreno nele construída, foi adquirida por Compra pelos Outorgados Compradores ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES e JONAS DOS SANTOS NEVES, brasileiros, casados, ela Funcionária Pública e ele Professor, portadores das Carteiras de Identidades nºs. 827.352 SSP/MA e nº. 746.328 SSP/MA e CPFs. nºs. 236.751.013-04 e nº. 216.172.793-15, residentes e domiciliado à Avenida JK, nº. 286, centro, desta cidade, pelo o valor de R\$. 10.000,00 (Dez mil Reais).

Lima Campos (MA), 01 de dezembro de 2005.

[Assinatura]
ABMAEL TEIXEIRA FEITOSA,
Escrivão.



CONFERE COM ORIGINAL
Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da original que me foi exibida.
Em 02/01/2021
VALMI SILVA JÚNIOR
Presidente da CPL
Portaria nº. 001 do 04 de janeiro de 2021
Matrícula nº. 0000888

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MARANHÃO

MUNICÍPIO DE Lima Campos

COMARCA DE PEDREIRAS

DISTRITO DE LIMA CAMPOS



ABMAEL TEIXEIRA FEITOSA.

TABELIÃO



ESCRITURA DE VENDA E COMPRA - VALOR RS 10.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de FABIANE BEZERRA DUARTE isto de DOIS MIL E CINCO (2005) ao s VINTE E Um (21) DEZEMBRO do dito ano, nest a cidade de Lima Campos, Comarca de Pedreiras do Estado de MARANHÃO, perante mim, ESCRIVÃO, e as duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partès entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante, s vendedor a

FABIANE BEZERRA DUARTE, brasileira, solteira, Funcionária Pública, portadora da Carteira de Identidade nº. 50718096-8 SSP/MA e CPF nº. 962.416.243-34, residente e domiciliada á rua da Linha, nº. 124, em Peritorô-MA, e de outra parte, como Outorgados Compradores ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES e JONAS DOS SANTOS NEVES, brasileiros, casados, ela Funcionária Pública e ele Professor, portadores das Carteiras de Identidades nºs. - 827.352 SSP/MA e nº. 746.328 SSP/MA e CPFs. nºs. 236.751.013-04 e nº. 216.172.793-15, residentes e domiciliados á Avenida JK, nº. 286, centro, desta cidade,

todos conhecidos de mim ESCRIVÃO, e das testemunhas referidas; do que dou fé. E perante estas pel a outorgante vendedor a me foi dito que a justo título senhor a e legítima possuidora de Uma CASA RESIDENCIAL, situada á Avenida JK, nº. 286, centro, desta cidade, construída de Tijolos, sob alicerces de pedras, cimento e ferro, teto em Madeira-de-lei, coberta de telhas cerâmica, com paredes rebocadas, caiadas e pintadas, com Uma (01) Porta e uma (01) Janelão na parte da Frente, edificada sob um Terreno foreito ao Município, que mede Dito (8, m) metros de Frente e igual metragem aos Fundos, por Quarenta e Dito (48, m) metros de Frente, de comprimentos pelo Lado Direito e Lado Esquerdo, confrontando-se pela FRENTE com a avenida JK, aos FUNDOS com José Alves de Oliveira, LADO DIREITO com Paimundo Alves de Pinho, LADO ESQUERDO com Clodoaldo Gomes Amorim. Que possuindo o Imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais, Judiciais, ou Convencionais, resolvera vendê-lo para os Outorgados Compradores: ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES e JONAS DOS SANTOS NEVES. E como assim o disseram e outorgaram, me pediram e eu lhes lavrei a presente Escritura, que lida e achada em tudo, conforme vai devidamente assinada pelos Outorgantes e pelas testemunhas nomeadas e assinadas.

CONFERE COM ORIGINAL
 Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel do original que me foi exibida.
 Em 20/12/20
VALMI SILVA JÚNIOR
 Presidente da CPL
 Portaria nº. 001, de 04 de janeiro de 2021
 Matrícula nº. 0000888

Estado para vendê-lo a outorgado^s comprador es ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES e JONAS DOS SANTOS NEVES.

como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente mencionado de R\$ 10.000,00 (Dez mil Reais).

que confessa receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País, que cont e acha
fixata, da qual da a mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag e
satisfeit^a para nunca mais o repetir, desde já transfere -lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ações que
exercia sobre os bens ora vendidos, para que dele mesm comprador use, goze e disponha
livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se vendedor por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre
boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria

celo outorgado comprador es ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES e JONAS DOS SANTOS NEVES.

ante as mesmas testemunhas me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Certifico, que o Imposto de Transmissão de Propriedade Inter-Vivos, foi pago ao Município, na quantia de R\$. 200,00 (Duzentos Reais), Conforme o Comprovante de arrecadação Municipal que me foi exibido e que fica arquivado neste Cartório.

CONFERE COM ORIGINAL
Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da original que me foi exibida.
Em 20/12/21
VALMI OLIVEIRA JUNIOR
Presidente da CPT
Portada nº 04 de Janeiro de 2021
Protocolo nº. 0006888

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: Stenio Cortez Sousa, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na cidade, e Rivaldo Pereira Sousa, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado em Salobro, deste Município, Lima Campos-MA, 21 de dezembro de 2005. ASS: FABIANE BEZERRA DUARTE-ARIETE CAVALCANTE SALES NEVES-JONAS DOS SANTOS NEVES-STENIO CORTEZ SOUSA-RIVALDO PEREIRA SOUSA-ABMAEL TEIXEIRA FEITOSA, ESCRIVÃO, esta conforme a original, transladada consecutivamente hoje, dou fé, eu ABMAEL TEIXEIRA FEITOSA, ESCRIVÃO, datilografei e subscrevo, está conforme a original, transladada consecutivamente hoje, dou fé, dato e assino em público e raso.

Lima Campos (MA), 21 de dezembro de 2005.
EM TESTAMENTO DA VERDADE
Abmael Teixeira Feitosa.
Escrivão.

