



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Dario Lima da Silva, corretor de imóveis, habilitado na forma de Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, no CRECI nº 4097, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA

OBJETO VISTORIADO: Prédio da Prefeitura, Imóvel situado na Rua Padre Cícero, nº 51, Centro, São Francisco Do Brejão, MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 04 de janeiro de 2021.

1- INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua Padre Cícero, nº 51, Centro, São Francisco Do Brejão, MA, onde funcionará a Prefeitura.

2- DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

3- PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CRECI-Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

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.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

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.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:



FACHADA



5°07'35.5"S 47°23'20.3"W



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

Trata-se de um imóvel localizado em beira de rua, possuindo calçada em terreno plano e situado em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação o imóvel está sendo reformado (faze final), atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliando possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

O imóvel e dividido da seguinte forma: dez salas uma com banheiro uma cozinha e banheiro externo.

5- DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado por particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, 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, optamos pela adoção do limite



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Rua. Claudino Borges, S/N, Bairro: Novo Horizonte -São Francisco do Brejão - MA
CEP: 65.929-000.
CNPJ: 01.616.680/0001-35

inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

R\$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos Reais).

6- ENCERRAMENTO:

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 05 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA 04 de jan. de 2021

Dario Lima da Silva

Dario Lima da Silva

Corretor de imóveis

CRECI nº 4097

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA



Pelo presente instrumento particular de compra e venda que entre si fazem de um lado o senhor: **VERIDIANO FERNANDES MELO** brasileiro, maior, casada, inscrito no CPF nº 196.453.253-15 e no RG nº 759.421 SSP/MA e RAIMUNDA ALVES DE MELO brasileira, maior, casada inscrita no CPF nº 711.375.993-91 denominados **VENDEDORES** e do outro lado a Senhora, **MARIA MELO DE MENEZ**, brasileira, maior, casada, Inscrito no CPF nº 702.796.323-04 e no RG nº 000021487394-3, residente na Fazenda São Francisco – Zona Rural – São Francisco do Brejão -MA. Doravante denominado simplesmente **COMPRADOR (a)**, que tem entre si, como justo contratado o que segue:

1. O (A) **VENDEDOR (A)** é detentor de um **IMÓVEL (TERRENO/CASA)** localizado na Rua Padre Cícero nº 51 - centro - São Francisco do Brejão – MA, com as seguintes metragens: 16,30 metros de frente, 15,20 metros de fundos, 31,20 metros na lateral esquerda, 31.20 metros na lateral direita.
2. pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o (A) **VENDEDOR (A)** tem ajustado vender, como de fato tem o referido imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, qual foi vendido pelo valor de **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais) a serem pagos da seguinte forma: **à vista**.
3. A posse do imóvel, objeto deste contrato, se evidencia de forma imediata, no ato da assinatura do presente contrato.
4. Obriga-se o (a) **VENDEDOR (A)** a outorgar e assinar em nome do **COMPRADOR**, ou em nome de quem por ele for indicado, ou ainda legalmente o representante, a competente transferência do Direito de Posse junto aos órgãos competentes o imóvel descrito na cláusula primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus de qualquer natureza.
5. A partir da data de assinatura do presente contrato, correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais ou de qualquer natureza que vierem a incidir sobre a posse do imóvel em questão.
6. Para dirimir quaisquer questão que direta ou indiretamente decorrer deste contrato, as partes elegem o Foro da Comarca de Açailândia, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



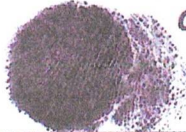
7. Para todos os fins e efeitos de direito, os **CONTRATANTES** declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

E, por assim estarem ajustados, firmam o presente instrumento particular em 02 (Duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas que também assinam.

São Francisco do Brejão – MA em 03 de setembro de 2019.



VERIDIANO FERNANDES MELO
CPF: 196.453.253-15
VENDEDOR



RAIMUNDA ALVES DE MELO
CPF: 711.375.993-91
VENDEDORA

Maria Melo de Menez

MARIA MELO DE MENEZ
CPF: 702.796.323-04
COMPRADORA

TESTEMUNHA *Getulio Alves de Melo*

TESTEMUNHA *[Signature]*



Alameda A. Qd SOS, nº 100, Loteamento Quitandinha,
Altos do Calhau - São Luis - MA CEP: 65.070-900
Insc. Estadual: 120.515.11-3 CNPJ: 06.272.793/0001-84

CFOP: 5258/AA

Conta do Mês: 04/2019
Vencimento: 10/05/2019

Para atendimento,
Informe este número.
Conta Contrato: 10481058

Dados do cliente
VERIDIANO FERNANDES DE MELO

R. DE CICERO S/J
PADRE CICERO 65929-000 SAO FRANCISCO DO BREJAO MA
Br. Parceiro de Negócio: 10481058
Grupo e Subgrupo de Tensão: B7B1
Tipo de Tarifa: CONVENCIONAL BOMBENTA
Classificação: Residência 1 Pleno
Perdas no Ramal(kWh): 0,00

CPI: 196.153.253.15
Tensão Nom.: 220 V 60
Gr. Seq.: 53200006 310
Br. Medidor: 12000365821
Fator de Potência: 0,00

Datas
Emissão: 01/04/2019 Apresentação: 03/05/2019 Previsão próxima leitura: 03/05/2019

Demonstrativo de Faturamento

Formecimento	Quantidade	Tarifa	Valor
Consumo	208	0,05020	10,41
ICMS			3,03
PIS			2,08
COFINS			9,02

Itens Financeiros
Cóp. Emissão Prod. Fatura

03/06/2019
0107



Total a pagar: R\$ 195,54

Informações de tributos				Reservado ao Fisco	
Tributos	Base de cálculo	Alíquota (%)	Valor (R\$)	01/01/2018	31/03/2018
ICMS	185,11	20,00000	37,03		
PIS	148,11	1,40000	2,08		
COFINS	148,11	6,10000	9,02		

Período Fiscal: 01/04/2019
Número do Programa Social: 01/04/2019

Histórico do Consumo (kWh)

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR
CONSUMO	181	225	236	218	203	314	328	353	355	345	243	198	208

Informações do consumo do mês + Tarifa sem Tributos

Constante	Data Leitura Anterior	Data Leitura Atual	Qtde. Dias	Resolução Aneel
1,00	01/03/2019	01/04/2019	31	21 03/18

Canal de Leitura	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo	Tarifa sem Tributos
Ativo Total	20,785	20,993	208	0,05020

Revisão de Vencimento

Informações para o cliente

* A CEMAR, em atendimento à Lei Federal nº 12.007 de 29/07/2009, declara quitado os débitos relativos ao ano de 2018, excetuando os débitos posteriormente apurados, tais como os valores decorrentes de consumo eventualmente não registrado ou revisões de faturamento apurados no mesmo período. Esta declaração substitui as declarações entregues nos anos anteriores.
* Períodos: Band. Tarif.: Verde: 02/03 - 01/04

