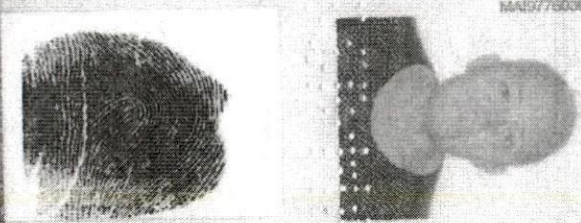


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

MA97760610



Eva carneiro de souza

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 012981501999-9 DATA DE EXPEDIÇÃO 03/10/2018

NOME EVA CARNEIRO DE SOUSA

FILIAÇÃO ANTONIO DIAS CARNEIRO E ANALICE AVELINA DIAS

NATURALIDADE LORETO - MA DATA DE NASCIMENTO 30/07/1958

DIG. ORDEM CASAM. N.001249 FLS.292 LIV.00030

CPE 647266733-00

SÃO LUIS-MA

P-007

LEI N° 7116 DE 29/08/83

VIA-02



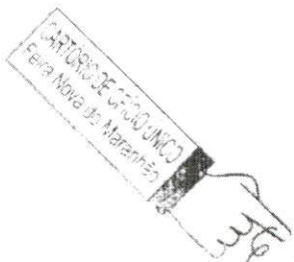


AUTODECLARAÇÃO DE IMÓVEL

Eu **EVA CARNEIRO DE SOUSA**, brasileira, maior e capaz, inscrita no CPF nº 647.266.733-00 e portadora da cédula de identidade RG de Nº 012981501999-9, residente e domiciliada na Rua Goiás, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão- MA. DECLARO para os devidos fins, que sou proprietária do imóvel localizado na Rua Goiás, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão – MA, unidade consumidora nº 44301466, possuo a cerca de 09 anos a posse do imóvel acima referido, no qual preciso transferi-la a unidade consumidora para a minha titularidade. DECLARO serem verdadeiras todas as informações e/ou declarações aqui prestadas me responsabilizando pelas mesmas.

Por ser verdade firmo o presente.

Feira Nova do Maranhão, 28 de abril de 2021.

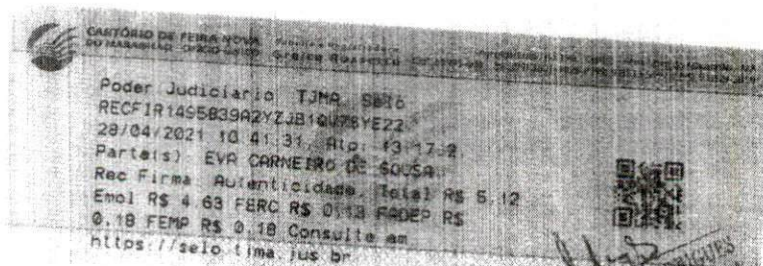


Eva Carneiro de Sousa

EVA CARNEIRO DE SOUSA

CPF: 647.266.733-00

DECLARANTE



Assinado por JOSADY SARA RODRIGUES
PROVENTE AUTORIZADO



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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano
Rua Goiás, 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 Conselho Tutelar em Feira Nova do Maranhão/MA

Localização

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

Área Terreno

112,00 m²

Área Benfeitoria(s)

112,00 m²

Proprietário

Eva Carneiro de Sousa

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$ 1.200,00

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 Goiás, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA, destinado ao funcionamento do Conselho tutelar.

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

Eva Carneiro de Sousa

5. ENDEREÇO

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

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO



Latitude: 6°57'49.97"S

Fonte: Google Earth (2022)

Longitude: 46°41'10.26"O



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



Identificação

O terreno está situado na Rua Goiás, s/n, Centro, Feira Nova do Maranhão/MA e possui área total de 112 m². Muro em alvenaria. Apresenta topografia predominantemente plana, meio de quadra, formato regular.

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: ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Iluminação pública, ☒ Pavimentação, ☒ Coleta de lixo

Condição de ocupação*

☒ Ocupado

☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

6.2 BENFEITORIAS

6.2.1 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 10 anos	Área = 112,00 m ²	Nº de Pav: 01		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
Trata-se de uma construção normal em paredes de alvenaria rebocada, pintada na área externa com tinta acrílica e na área interna em massa com tinta PVA, estrutura da cobertura em madeira de lei, cobertura de telha cerâmica tipo plan, forro de gesso e com instalações elétricas e hidráulicas completas. Nas suas dependências encontramos duas salas, um banheiro, uma cantina.	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☒ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Médio	☐ Reparos simples	☐ Loja		
	☐ Superior	☒ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros			
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☒ Cerâmica	☒ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante



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



☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☒ Cerâmica	☒ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☐ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ 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= 112,00 m²

Valor do terreno= valor unitário * área

Valor do terreno = R\$ 200/m² * 112,00 m²

Valor do terreno= R\$ 22.400,00

10.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Área construída= 112,00m²

Fator depreciação= 0,60 (Tabela de Ross-Heideck)

Valor unitário (Tabela CUB/SINDUSCON desonerado – Padrão Residencial Normal - R1) = R\$ 1.626,79 (valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência Unifamiliar)

Valor da construção= R\$ 1.626,79 * 112,00 m² * 0,60 = R\$ 109.320,29

11. VALOR DO IMÓVEL

VI = (VT+CB).FC:

VALOR DO TERRENO (R\$)	BENFEITORIAS (R\$)	FC	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
22.400,00	109.320,29	1,00	131.720,29



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\$1.317,20

Valor arredondado (até 1%) = R\$ 1.310,00

Limite Inferior = R\$1.179,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Inferior)

Limite Superior = R\$1.441,00 (Variação Até O Máximo De 10% - Superior)

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

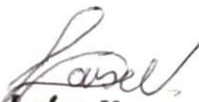
R\$ 1.200,00

(Mil e duzentos 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


Laise Vargás
Engenheira Civil
CREA-MA 1118701925

Engenheira Civil
CREA/MA 1118701925