

# 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 239,25m<sup>2</sup> 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 expresso 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 239,25m<sup>2</sup>, medindo do lado direito 29,00m, lado esquerdo 29,00m, frente medindo 9,00m e fundo medindo 7,50m.

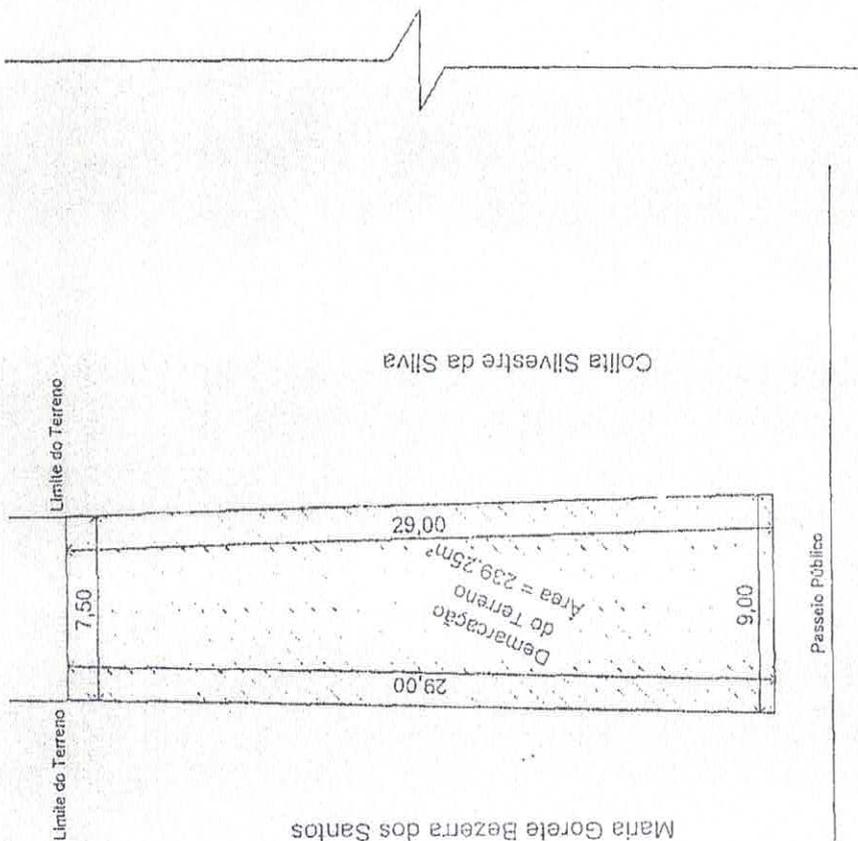
Lima Campos - MA, 09 de Maio de 2019

  
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 GREGORIO LIMA**, brasileira, viúva, pensionista, **7331303 SSP/PA e CPF 282.646.653-49**, **MARIANA GRAGORIO DE MELO**, brasileira, casada aposentada, **RG 000014322293-7 SSP/MA CPF 522.309.103-53** e **IRACI GREGORIO 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 **239,25m<sup>2</sup>**: 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. AP

150-46520914-7

30/MAI/2019

HORA DE 10:53:40

LOT. 09.015718-4

TECH 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**

Nº: **190**

CEP: **65728000**

Previsão de término: **21/05/2019**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Código: **Não especificado**

CPF/CNPJ: **226.090.753-91**

**4. Atividade Técnica**

1 - ATUACAO

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

Quantidade

Unidade

239,25

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 m<sup>2</sup> (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