



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

Eu, Guilherme Pinheiro Machado Silva, Engenheiro Civil, registrado no CREAMA Nº 1122173040MA, apresento à Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes - MA o laudo de avaliação conforme segue:

Solicitante: Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes.

Objeto vistoriado: Av. Canaã, S/N, Centro, São Pedro dos Crentes – MA.

Objetivo: Determinação do valor atual de locação

Data da vistoria: 17/01/2025

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel residencial situado na Av. Canaã, S/N, Centro, onde funcionará um depósito.

2. VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria in loco na data citada acima para determinar a metodologia a ser aplicada para cálculo do objeto em estudo, não sendo possível estimar o valor de mercado com base no valor venal do imóvel, tendo em vista não existir no município cadastro imobiliário ou regularização fundiária dos imóveis, o método que melhor se aplica a realidade é o 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 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 Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e



do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

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 se encontra 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 um espaço localizado na Av. Canaã. S/N, Centro, São Pedro dos Crentes, possuindo terreno plano e situada em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliado 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.

A área do imóvel tem aproximadamente 50 m², e de área construída 50 m², verificou-se que foi adotada a metodologia construtiva convencional de alvenaria e estrutura de pilares e vigas em concreto armado, cobertura com telha cerâmica, e trama em madeira.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

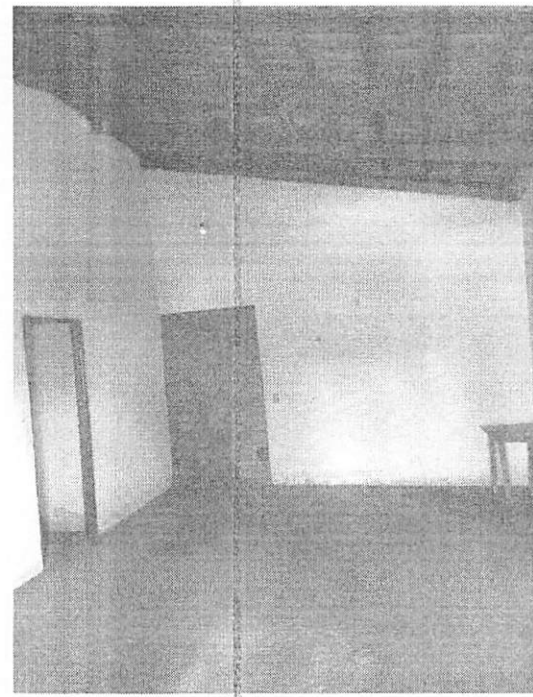
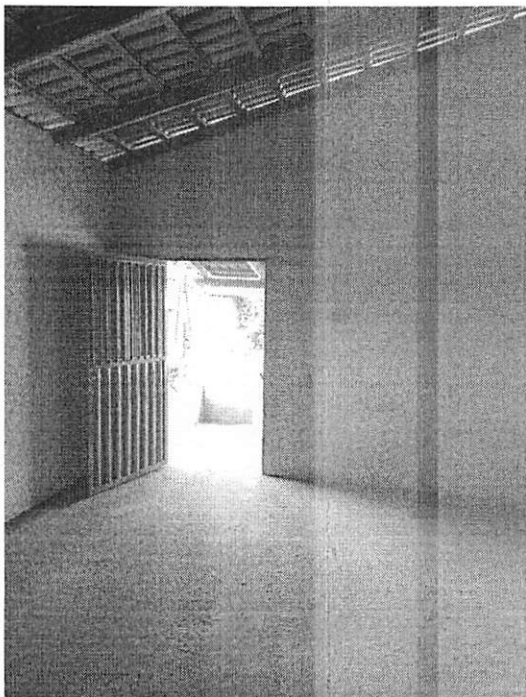
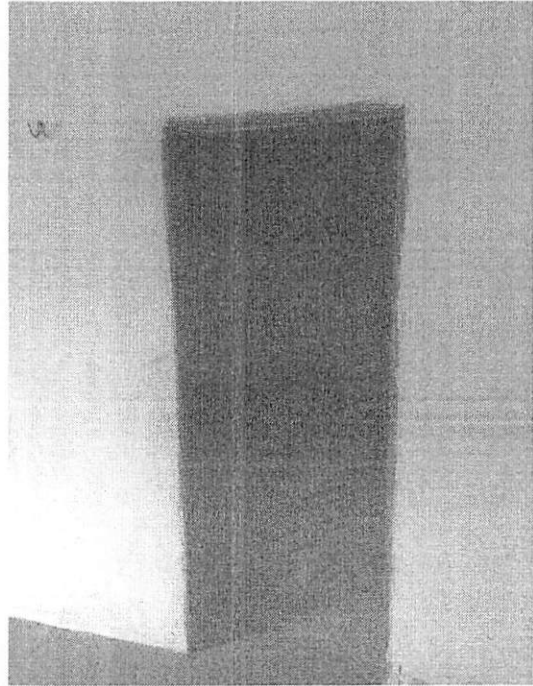
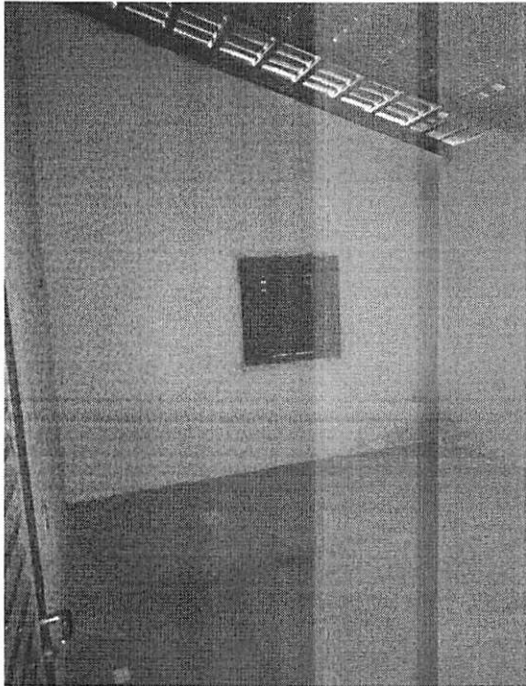
Para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel. quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de 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 inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:

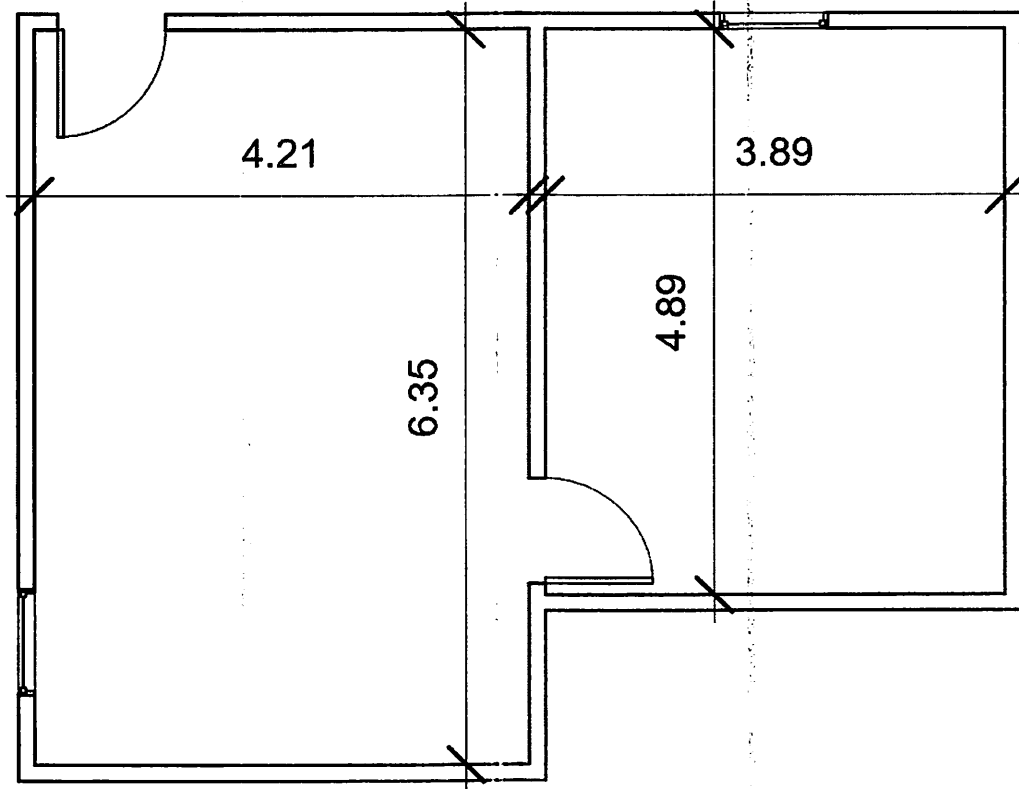
R\$ 800,00 (OITOCENTOS Reais)

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





7. PLANTA BAIXA



8. ENCERAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constatando de 5 folhas de papel de formato A4, digitadas em um só lado, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimento adicionais que se fizerem necessários.

Guilherme Pinheiro

Guilherme Pinheiro Machado Silva
CREA - 1122173040-MA



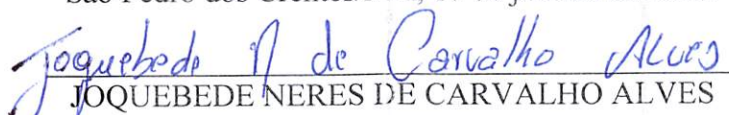
ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
AVENIDA CANAÃ, S/N – CENTRO, CNPJ: 01.577.884/0001-62

PLANILHA DE APURAÇÃO DE PREÇOS

Imóveis pesquisados	Características	Valor/mês	Quantidade	Valor/ano
Imóvel 1: Av. Jose Vieira de Lima, s/n. Centro, São Pedro dos Crentes - MA.	Imóvel alugado para atender / funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação: Biblioteca Municipal	R\$ 800,00	11 (onze meses)	R\$ 9.600,00
Imóvel 2: Rua Nova São, nº 575, Centro, São Pedro dos Crentes – MA.	Funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação: Departamento de merenda escolar	R\$ 700,00	11 (onze meses)	R\$ 8.400,00
Imóvel 3: Rua Enoque Tavares, nº 112, Bairro Santa Rosa, São Pedro dos Crentes – MA.	Funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Assistência Social: Centro de Referência de Assistência Social – Cras.	R\$ 1.000,00	11 (onze meses)	R\$ 12.000,00
MÉDIA MENSAL APURADA		R\$ 833,33	11 (onze meses)	R\$ 10.000,00

Apurou-se a média mensal de R\$ 833,33 (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), perfazendo um total de R\$ 9.166 (nove mil, cento e sessenta e seis reais) em 11 (onze) meses.

São Pedro dos Crentes/MA, 17 de janeiro de 2025.


JOQUEBEDE NERES DE CARVALHO ALVES
MEMBRO EQUIPE DE APOIO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES
AVENIDA CANAÃ, S/N – CENTRO, CNPJ: 01.577.884/0001-62

Processo Administrativo nº 006/2025
Processo de Inexigibilidade nº 001/2025

CONSULTA DE PREÇO DE IMÓVEL

A Senhora

Anaci Ribeiro de Brito Nascimento

Nesta

A Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes-MA, pessoa jurídica de direito público interno, por meio de sua Comissão de Contratação, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, vem solicitar a Vossa Senhoria, caso seja do seu interesse, a apresentar proposta de preço para locação de um imóvel urbano, abaixo indicado:

DO OBJETO DA CONSULTA:

Locação de um imóvel urbano de sua propriedade localizado na Avenida Canaã, s/n, Bairro Santa Rosa, São Pedro dos Crentes – MA, pelo preço de mercado, consoante avaliação prévia a ser feita pelo setor competente da prefeitura.

DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA:

- a) Cédula de identidade e CPF dos proprietários;
- b) Certidão Negativa de Tributos Municipais;
- c) Talão de energia quitado/atualizado.

São Pedro dos Crentes-MA, 20 de janeiro de 2025.

PROPOSTA DE PREÇO DE IMÓVEL

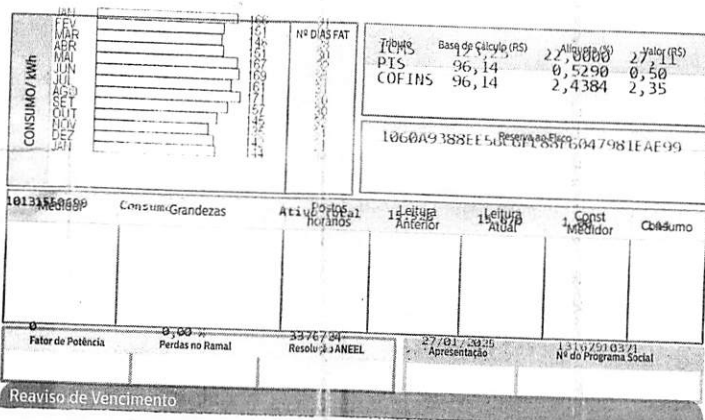
São Pedro dos Crentes (MA), 20 de janeiro de 2025.

A COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES - MA

Em resposta a consulta que nos foi feita, venho comunicar do interesse em firmar contrato com a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES/MA**, de Locação de um imóvel urbano, de minha propriedade localizada na Avenida Canaã, s/n, Bairro Santa Rosa, São Pedro dos Crentes – MA, pelo valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos mil reais).

Anaci Ribeiro de Brito Nascimento
ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO
CPF Nº 650.393.003-87

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL	
<p>ESTADO DO MARANHÃO SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA DELEGACIA GERAL DE POLÍCIA CIVIL INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO</p> <p>MAI951588273</p> <p> </p> <p><i>Anaci Ribeiro de B. Nascimento</i> ASSINATURA DO TITULAR</p>		<p>REGISTRO GERAL 014234352000-3 DATA DE EXPEDIÇÃO 30/11/2016</p> <p>NOME ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO</p> <p>FILIAÇÃO JOSE RIBAMAR BEZERRA DE BRITO E ALDERINA RIBEIRO DE BRITO</p> <p>NATURALIDADE ESTREITO - MA DATA DE NASCIMENTO 31/10/1977</p> <p>DOC ORIGEM CASAM. N.1967 FLS.86 LIV.B-06</p> <p>CPF 650393003-87 SAO LUIS-MA P-7</p> <p> LUCIO FUMOCANCANTE ASSINATURA DO DIRETOR</p> <p>VIA-02</p>	
CARTEIRA DE IDENTIDADE		LEI Nº 7.116 DE 29/08/83	





Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes
Estado do Maranhão

Secretaria de Finanças
Departamento de Tributação

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

Certidão Nº: 1114

Fornecida para: **ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO**

Código: 2051

CNPJ/CPF Nº: 65039300387

ENDEREÇO: AV CANAA S/N SANTA ROSA SAO PEDRO DOS CRENTES MA

Certificamos que, revendo os arquivos fiscais competentes referentes aos exercícios anteriores e o atual, **NÃO EXISTEM** pendências de natureza tributária e não tributária em nome do requerente, pelo que, expedimos a presente Certidão com prazo, na forma da Lei, ressaltando o direito da Fazenda Pública Municipal de inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados.

Certidão solicitada em 23/01/2025 09:35:56

Válida até 24/03/2025

Código para verificação de autenticidade: 2088866472847

Endereço eletrônico: www.xtronline.com.br/saopedro




Rubens Moura Fernandes
Diretor de Dptª. de Arrec. Tributária
CPF: 051.816.663-05



Qualquer rasura ou emenda tornará este documento inválido



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO
CPF: 650.393.003-87

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:30:28 do dia 20/01/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 30/07/2025.

Código de controle da certidão: **C338.2944.7D0A.5450**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO

CPF: 650.393.003-87

Certidão nº: 5754744/2025

Expedição: 20/01/2025, às 10:31:45

Validade: 30/07/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ANACI RIBEIRO DE BRITO NASCIMENTO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **650.393.003-87**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.