

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS URBANOS

1. **INTERESSADO:** Instituto de previdência dos servidores do município de Pindaré-Mirim – MA
2. **PROPRIETÁRIO:** Wilson José Hermano.
3. **OBJETIVO DO TRABALHO:** Estimativas para efeitos de garantias do valor venal do imóvel.
4. **NÍVEL DE RIGOR:** Expedido, de acordo com o item 7.4 da NBR. 5676.
5. **OBJETIVO(S) DE AVALIAÇÃO:** A avaliação tem como objetivo subsidiar o Instituto de previdência dos servidores do município de Pindaré-Mirim – MA. Na obtenção do imóvel através de Aluguel.
6. **PRESSUPOSTO:** Foram adotados os seguintes procedimentos para efeito de avaliação.
  - 6.1 Vistoria ao imóvel, objetivando conhecer sua localização e características, bem como, o estado de conservação das benfeitorias existentes.
  - 6.2 Verificação da infra-estrutura existente no local.
  - 6.3 Consulta sobre preços de imóveis existentes ou comercializados semelhantes ao avaliado.
7. **PESQUISAS DE VALORES, MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS**
  - 7.1 Terreno – Método comparativo, com base em informações colhidas no mercado local.
8. **VISTORIA**
  - 8.1 **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:** O imóvel abaixo descrito está na cidade de Pindaré-Mirim -MA, que se destaca pelo crescimento que tem apresentado nos últimos anos.
  - 8.2 **DESCRIÇÃO DE BENS:** Terreno: um terreno urbano de forma regular, servido por redes de água, energia elétrica e telefone, situado na rua do Ouro Preto, antiga dr.



Raimundo Mendes, 13 – bairro centro na cidade de Pindaré Mirim, com as seguintes características.

**FRENTE** – com 8,80m confrontando-se com a rua do Ouro Preto.

**LAT. DIREITA** – 31,00m, limitando-se com a senhora Célia Maria Silva Santos.

**LAT. ESQUERDA** – 31,00m, limitando-se com a senhor Catarino Andrade Pinheiro.

**FUNDO** – 8,30m, limitando-se com o sr. Domingos Santos

### 8.3 BENFEITORIAS

Prédio – No prédio (1) encontra-se construído um prédio residencial, construído com estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria de tijolo, teto com estrutura de madeira de lei coberto com telha cerâmica, forro em madeira, caixa d'água de 1000l em estrutura de concreto e acabamento de padrão alto. O método utilizado foi o de uso de produção, com semelhantes, bem como a devida depreciação, utilizando o seguinte modelo matemático.

$$VT = AT \times \text{preço m}^2 = 265,05 \times 112,50 = 29.818,13$$

$$VK = \frac{S \cdot q \cdot \{n(100,00 - 80 \cdot c) - 80 \cdot K(1 - c)\}}{100 \cdot n} \text{ onde:}$$

VK = Valor Final depreciado; S = área de cada edificação; n = Vida útil, em anos segundo critério de Bureau of International Revue, q = R\$/m<sup>2</sup> depreciado; C = estado de conservação e K = idade do imóvel avaliado.

$$VK = \frac{157.08.900,00}{100} \cdot \frac{[50 \cdot (100,00 - 80 \cdot 0,012) - 80 \cdot 17(1 - 0,012)]}{50}$$

$$VK = 90.687,00$$

Nº	Especificação	Área M <sup>2</sup>	Estrutura	Vedação	Revestimento	Pintura	Pavimentação	Cobertura	V. Útil Anos	Idade Anos	Estado Cons.	R\$/m <sup>2</sup>	Valor Em R\$
01	Apartamento Residencial	157,08	1e2	1	2, 3 e 4	1 e 2	3	1	50	17	2	2841,89	90.687,00

ESTRUTURA: Conc. Armado (1), Conc. PM (2), Alvenaria (3), Metálica (4), outros (5);

VEDAÇÃO: Tij. Furado (1), Tij. Comoum (2), combongo (3), Bloco concreto (4), outros (5);

REVESTIMENTO: Chapisco (1), reboco (2), cerâmica (3), outros (4);

PINTURA: Látex PVA (1), Esmalte (2), Hidracor (3), outros (4);

PAVIMENTAÇÃO: Cimentado (1), Industrial (2), Cerâmica (3), Madeira (4), outros (5);

COBERTURA: Telha cerâmica (1), fibrocim. Ondulada (2), alumínio (3), Kalhetão delta (4), outros (5);

ESTADO DE CONS: ótimo (1), bom (2), regular (3), mau (4), valor residual (5).

### 9.0 RESUMO DA AVALIAÇÃO

9.1 Valor do terreno.....R\$ 29.818,13

9.1 Valor dos Benefeitores.....R\$ 90.687,00

Valor Total da Avaliação.....R\$ 120.505,13

10 DATA DA VISTORIA: 02/01/2019.



Eden Wilson Gomes Castro  
Engenheiro Civil  
CREA 6158/D - MA













# Companhia Energética do Maranhão

Avenida A. De Siqueira, nº100, Loteamento Guaraná, Aíto do Calhau - São Luis - MA  
CEP: 65.071-680 | Insc. Estadual: 120.616.11-31 | CNPJ: 08.272.793/0001-84

**MARLUCE PENHA HERMÃO**  
AL E, S/N COND BRISAS LIFE TORRE PRIMAVERA AP 409  
ALTO DO CALHAU 65070-626 SAO LUIS - MA  
CPF: 062.323.023-20

2ª Via

Conta de Energia Elétrica/Nota Fiscal ISérie B

Fig. nº 029  
002277879 003 CC 1119  
Nº da Fatura 0201901002277879 ICPOP: 5258/AA  
Rubrica: X

Instalação 43585355

Referente ao mês  
**01/2018**

Vencimento  
**12/02/2018**

Conta Contrato  
**43585355**

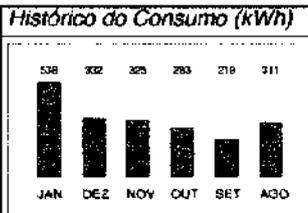
Para atendimento, informe este número

Preço=Tarifa+Tributos

Dados da Instalação	
Classificação:	Residencial Pleno - TRIFÁSICO
Tipo de Tarifa:	CONVENCIONAL MONÔMIA
Fator de Potência:	0,90
Tensão Nominal (V):	220 V
Perdas de transformações(%):	Nº Medidor: 32580032930

Datas		
Emissão	Apresentação	Previsão próxima leitura
29/01/2018	05/02/2018	27/02/2018

Informações do consumo do mês + Tarifa sem Tributos				
Data Leitura Anterior	Data Leitura Atual	Constante	Ciclo Dias	
29/12/2017	29/01/2018	1,00	31	
Canal de Leitura	Leitura Anterior	Leitura Atual	Consumo	Tarifa sem Tributos
ATIVO TOTAL	8.787	9.265	538	5,98081



Informações de tributos		
Tributos	Base de Cálculo	Alíquota
ICMS	476,08	20,0000%
PIS	476,08	1,4000%
COFINS	476,08	6,1000%
		Valor
		138,32
		6,28
		29,03

Período Fiscal: 29/01/2018  
Reservado ao Fisco  
8006.8007.FR08.1.FA9.88E9.55EA.89E1.4005

RESOLUÇÃO ANEEL 2289/17

Número do Programa Social

Composição do Consumo (R\$)		
Compra de Energia	Transmissão	Distribuição(CEMAR)
131,23	18,68	127,12
Encargos		Perdas em
Serviços	Energia	Tributos
25,01	6,00	174,34
		Total (R\$)
		476,96

Indicadores de Continuidade			
NOV/2017	DIC	FEV	CMIC
Nota Média	4,83	3,17	2,90
Nota Tc	9,87	6,35	0,00
Nota Au	19,34	12,70	0,00
Aprovador Usar	0,00	0,00	0,00
Consumo médio mensal (kWh)	EUSD(R\$): 104,10		

É direito do cliente solicitar a CEMAR os valores autorizados no DIC, PIC, DMIC e DICRI a qualquer tempo.

Incidência sobre a conta paga após o vencimento multa de 2% - juros de mora de 0,0333% ao dia (conforme lei 10438/02) e atualização monetária com base no IGP-M a serem incluídas na próxima fatura.

## Demonstrativo do Faturamento

Descrição	Quantidade	Preço	Valor(R\$)
Consumo	538	0,883478	475,31
Adicional Band. Vermelha			1,65
Clp-Ium Pub Pref/Munic			19,96



Total a pagar: R\$ 496,92

## Reaviso de vencimento

Níveis de Tensão Fornecido		DICRI		
Tensão Nominal(Volts)	Faixa de valores para lâmpada (mín e máx)	Variação Condições	Área	Tempo Límite (Horas)
220	202 a 231	BT	Urbana Rural	6,97 12,71
380	351 a 389			
		BT	Urbana Rural	12,22 18,50

Clientes cujo indicadores de qualidade de continuidade tenham sido violados deverão realizar uma compensação financeira através de crédito na conta de energia, conforme critérios descritos no Módulo B6 do PRODIST/ANEEL.

Conforme Resolução Normativa ANEEL 581/2010 Arts 7º e 8º é seu direito solicitar a qualquer tempo a CEMAR o cancelamento da cobrança relativa de outros serviços cobrados na fatura, bem como a emissão de nova fatura sem a cobrança dos serviços cancelados. Ressalta-se que o fornecimento poderá ser suspenso caso os valores referentes aos serviços de distribuição de energia não sejam devidamente pagos.

As informações sobre as condições de fornecimento, tarifas, produtos, serviços prestados e tributos encontram-se disponíveis para a consulta nas agências de atendimento da CEMAR.

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167. | Domicílio CEMAR: 0800 236 9882 | Central de Atendimento: 116  
Ligação gratuita de segunda-feira a sexta-feira das 8h às 18h | | Replicação impressa de informações: 0800 236 116 até 08/01/2018

# Direitos e Deveres

É seu direito receber energia elétrica com qualidade e assegurada. Ter o serviço de atendimento telefônico gratuito 24 horas ao local onde estiverem instalados os equipamentos de medição.

Nome do Cliente: MARLUCE PENHA HERMÃO | C.C.: 43585355 | Unidade de Leitura: SL188099 | Competência: 01/2018 | Vencimento: 12/02/2018 | Valor cobrado (R\$): 496,92

FATURA ARRECADADA - NÃO RECEBER