

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA,
QUE FAZEM ENTRE SI, MARIA MENDES DA PAZ E
ELILMA VIEIRA LEMOS, COMO ABAIXO SE VAI
DECLARAR:**

Pelo presente Instrumento Particular de Compra e Venda entre os abaixo assinados, de um lado a sr.^a **MARIA MENDES DA PAZ**, brasileira, viúva, aposentada e portadora do RG: 3329253 SSP/PA e CPF: 050.289.142-49, residente e domiciliada na Avenida 14 de Julho, 30, Bairro: Centro, Itupiranga, estado do Pará, neste instrumento designado como "OUTORGANTE VENDEDORA" e de outro lado a Sr.^a **ELILMA VIEIRA LEMOS**, brasileira, solteira, bancária, titular do RG: 3076285 PC/PA e inscrito no CPF: 621.446.002-44, residente e domiciliado na Rua Cedro, 325, bairro 12 de Outubro, Itupiranga-PA, neste instrumento designado simplesmente "OUTORGADO COMPRADORA" todos maiores e capazes, têm entre si justos e contratados o quanto segue:

1) - Que, através da outorgante vendedora, a Sr.^a **MARIA MENDES DA PAZ**, declara, que é a única e legítima proprietária de um imóvel Urbano, localizado na Travessa 07 de Setembro, 49, bairro Centro, Itupiranga-Pará, medindo: 10m (dez metros de frente), laterais direita e esquerda 30 (trinta metros) e no fundo 10 (dez metros).

2) - Que, assim se encontrando o referido imóvel acima descrito e caracterizado, que se acha totalmente livre e desembaraçado de ônus, encargos, procedimentos e impostos, por este e na melhor forma de direito a outorgante vendedora declara vendê-lo como efetivamente vendido e sendo como a outorgada compradora, **ELILMA VIEIRA LEMOS**, pelo preço certo e ajustado de **RS 80.000,00** (Oitenta mil reais), sendo: Entrada de: **RS 10.000,00** (dez mil reais) e **RS 70.000,00** (setenta e mil), pago com 35 (trinta e seis) cheques distribuídos da seguinte forma:

- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1001 para o dia 30/05/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1002 para o dia 30/06/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1003 para o dia 30/07/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1004 para o dia 30/08/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1005 para o dia 30/09/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1006 para o dia 30/10/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1007 para o dia 30/11/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1008 para o dia 30/12/14
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1009 para o dia 30/01/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1010 para o dia 28/02/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1011 para o dia 30/03/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1012 para o dia 30/04/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1013 para o dia 30/05/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1014 para o dia 30/06/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1015 para o dia 30/07/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1016 para o dia 30/08/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1017 para o dia 30/09/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1018 para o dia 30/10/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1019 para o dia 30/11/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1020 para o dia 30/12/15
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1021 para o dia 30/01/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1022 para o dia 28/02/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1023 para o dia 30/03/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1024 para o dia 30/04/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1025 para o dia 30/05/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1026 para o dia 30/06/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1027 para o dia 30/07/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1028 para o dia 30/08/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1029 para o dia 30/09/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1030 para o dia 30/10/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1031 para o dia 30/11/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1032 para o dia 30/12/16
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1033 para o dia 30/01/17
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1034 para o dia 28/02/17
- RS 2.000,00 (dois mil reais), cheque n° 1035 para o dia 30/03/17

Contrada e achada exata a dita quantia recebida, pelo que dá a mais plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para não mais exigi-la, cedendo e transferindo desde já ao outorgado comprador todo direito, posse, domínio e ação que até o momento exercia sobre o imóvel Urbana ora vendido, o qual lhe fica pertencendo, podendo o mesmo usar, gozar e livremente dispor como coisa sua que é e fica sendo desta data em diante, havendo-o desde já por empossado no mesmo, por força deste instrumento e da cláusula constar, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo e lugar, e respondendo ainda pela evicção de direito se chamado for.

3) - Que o presente contrato é absolutamente irrevogável e irretratável, para as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, deste que cumprido fiel e integralmente em todas as suas cláusulas, termos e condições.

4) - Que, pelo outorgado comprador, perante as mesmas testemunhas foi dito que aceita esta venda pela forma acima estipulada, por se achar de acordo com todos os seus expressos termos, que tem com o outorgante vendedor;

5) - E, por se acharem justos e contratados, datam, lavram e assinam este contrato, em uma via, juntamente com duas testemunhas presentes, todas maiores, residentes e domiciliados nesta cidade.

CARTÓRIO
COELHO DE SOUZA

CARTÓRIO
COELHO DE SOUZA

Maria Mendes da Paz

MARIA MENDES DA PAZ

Outorgante Vendedora

Elilma Vieira Lemos

ELILMA VIEIRA LEMOS

Outorgado Compradora



Testemunhas:

Augusto de Lucena Luma

Ana Raulina da Paz Silva

Itapiranga - PA, 22 de Abril de 2014.

CARTÓRIO COELHO DE SOUZA

Cartório de Registro e Tabelionato de Notas e Protestos
Rua da Liberdade, 100 - Itapiranga - PA
Fone: (91) 3411-1111 - Fax: (91) 3411-1112
E-mail: coelho@coelho.com.br

Itapiranga - PA, 22 de Abril de 2014.

Em presença de duas testemunhas, lavramos este instrumento em duas vias, uma para o outorgado comprador e outra para o outorgante vendedor, ambas com o mesmo teor e valor.





EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLOGICA

O presente parecer técnico foi elaborado por **Luziel da Silva de Souza** corretor de Imóvel e avaliador devidamente cadastrado no CRECI de numero 4878 PA/AP 12^o Região no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis COFECI numero resolução 957/2006 e ato Normativo numero 001/2006

Luziel da Silva de Souza
Corretor e Avaliador
CRECI N^o 4878-PA/AP

Marabá 25 de Março de 2022

1.0 identificação do solicitante: Prefeitura Municipal de Itupiranga –PA SEPLAF
(Secretaria de Planejamento e Finanças)

2.0 Objeto vistoriado

Identificação: residência

Endereço: Travessa 07 de Setembro nº 49 centro - Itupiranga –PA.

03.0 Objetivo: Determinação do atual valor de mercado para locação do imóvel avaliado.

4.0 Data da vistoria: 25 de Março de 2022

Introdução: O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel situado na **Travessa 07 de Setembro nº49- Centro - Itupiranga –PA.**

5.0; onde irá funcionar a **Casa dos Conselhos (conselho de assistência social, conselho do direito do idoso e o conselho municipal dos direitos da criança e dos adolescentes).**

6.0 Metodologia: o valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

Da Localização do imóvel em relação ao seu objetivo: O imóvel encontra-se localizado na **Travessa 07 de Setembro nº49- Centro - Itupiranga –PA.**

7.0; o imóvel avaliado possui boa localização e rua com Asfalto sem poluição sonora, possui energia elétrica rede para telefonia, água potável e outras infraestrutura que irá atender os objetivos esperados.

8.0 Do diagnóstico de mercado e Avaliação Final: Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feito uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim.

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

Todavia, considerando o imóvel livre e desembaraçado 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 locatícios, no valor final que será citado no encerramento no parecer.

A condição atual de mercado imobiliária na cidade é de oferta superando a procura com baixas perspectivas de comercialização em curto prazo.

9.0- DO Imóvel: terreno plano de forma retangular .

10.0- Da Edificação: imóvel edificado em alvenaria coberto com telha de argila tipo plan, piso em cerâmica, forro em pvc, garagem, sala de recepção, cozinha e banheiros.

11.0 -Pesquisa de Imóveis:

Para a averiguação do preço de locação de um imóvel é necessário que se busque através de pesquisa, imóveis com as características ou pressupostos que se liguem ao objetivo para o qual foi definido o parecer técnico.

Após a obtenção de dados que o mercado imobiliário oferece é necessário que seja feita a homogeneização destes dados conforme a **ABNT(Associação Brasileira de Normas Técnicas/NBR 14653-2)** para que se consiga obter

Luiz da Silva de Souza
CREC 0078 12ª Região PA-A
CPF 525.088.572-05

resultados os mais próximo da realidade em relação ao objetivo esperado. Porém Itupiranga é uma cidade pequena, onde o mercado imobiliário não oferece opções para tanto e principalmente com as características em relação ao objetivo esperado. Assim para se chegar a um valor justo de locação do imóvel em questão, pesquisou-se em empreendimento e particulares que locam imóveis no município de Itupiranga.



12.0 URBANIZAÇÃO

- Telefone
- Luz publica
- Água
- Internet

13.0 SERVIÇOS COMUNITÁRIO

- Transporte coletivo
- Escolas
- Áreas de lazer

14.0 PADRAO CONSTRUTIVO PREDOMINANTE

- Casa construída em alvenaria
- Cerâmicas classe
- Vedação principal de ferro classe A
- Pintura padrão
- Forro de pvc
- Paredes com espessuras de 10cm e tijolos de 8 furos
- Pia e vasos sanitário convencionais
- Sala mais cozinha
- Cozinha com pia
- Quartos com suites

15.0 PROPRIETARIO

ELILMA VIEIRA LEMOS
CPF 621.446.002-44


Luziel da Silva de Souza
CRECI 4878 12ª Região/PA-A
CPF 526.088.672-00



S/ N^o

DIVISAS	MEDIDAS	CONFRONTANTES
Frente	0.00m	TRAVESSA 07 DE SETEMBRO
Lateral Direita	00.00m	xxx
Lateral Esquerda	00.00m	xxxx
fundos	00.00m	xxxx
Perfazendo uma Área Total M ²		

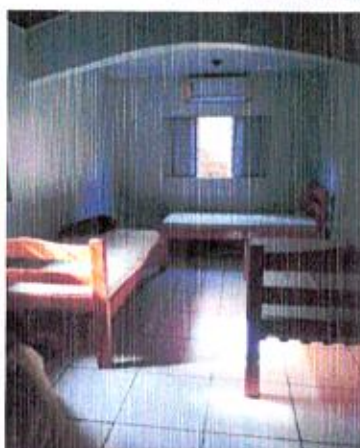
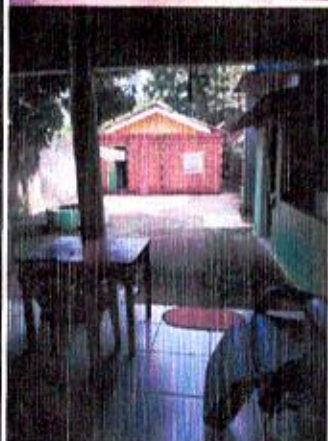

Luziel da Silva de Souza
CRECI 4878 12ª Região/PA
CPF 526.088.512-07

16.0 VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL n.º 49



Valor da locação 1.000,00R\$ (Um mil Reais)

FOTOS DO IMÓVEL




Luziel da Silva de Souza
CRECI 4878 12ª Região PA-A
CPF 526.008.123-00