

ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº 1 DA SOCIEDADE SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ nº 32.286.180/0001-06



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=_13qWYl-157Y0c0TPDqim&chave2=divYHk0tZxwAGxCKi4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 53941551434-EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS

JOSE ARMANDO SIQUEIRA, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 15/04/1961, CASADO em COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, EMPRESÁRIO, CPF nº 298.168.584-87, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 4991890, órgão expedidor SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL - PE, residente e domiciliado(a) no(a) R CLEMENTE RAMOS BARBOSA, 315, APT 101, PRAZERES, JABOATAO DOS GUARARAPES, PE, CEP 54310200, BRASIL.

THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA, nacionalidade BRASILEIRA, nascido em 15/02/1984, SOLTEIRO, EMPRESÁRIO, CPF nº 047.628.594-19, CARTEIRA DE IDENTIDADE nº 6422029, órgão expedidor SECRETARIA DE DEFESA SOCIAL - PE, residente e domiciliado(a) no(a) R CLEMENTE RAMOS BARBOSA, 315, APT 101, PRAZERES, JABOATAO DOS GUARARAPES, PE, CEP 54310200, BRASIL.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Pernambuco, sob NIRE nº 26202464913, com sede Avenida Agamenon Magalhães, 1037, Casa, Prazeres Jaboatão dos Guararapes, PE, CEP 54310420, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 32.286.180/0001-06, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade passa a ter o seguinte objeto:
CORRETAGEM NO ALUGUEL DE IMÓVEIS; CORRETAGEM NA COMPRA E VENDA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS; GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA..

CNAE FISCAL

6821-8/02 - corretagem no aluguel de imóveis
6821-8/01 - corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis
6822-6/00 - gestão e administração da propriedade imobiliária

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SEGUNDA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em JABOATAO DOS GUARARAPES PE.

CLÁUSULA TERCEIRA. As Cláusulas e condições estabelecidas em atos já arquivados e que não foram expressamente modificadas por esta alteração continuam em vigor.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento.

JABOATAO DOS GUARARAPES, 29 de setembro de 2021.

Req: 81100000860652

Página 1

12/11/2021



Certifico o Registro em 11/11/2021

Arquivamento 20218259913 de 11/11/2021 Protocolo 218259913 de 25/10/2021 NIRE 26202464913

Nome da empresa SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 184524236710849

ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº 1 DA SOCIEDADE SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES
DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ nº 32.286.180/0001-06



Jose Armando Siqueira
JOSE ARMANDO SIQUEIRA

1º Ofício

Thiago Leite de Almeida Siqueira
THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA

1º Ofício



1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DO JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE
Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1539, Piedade, Jaboatão dos Guararapes - PE, CEP: 54.410-010
tel: (81) 3203-8144 (fix) 3203-8818 | e-mail: comar@cartoriodosapares.com.br | Site: www.cartoriodosapares.com.br

Reconheço, por semelhança, as firmas de: JOSE ARMANDO SIQUEIRA, THIAGO
LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA. Em testemunho, do valor de. Dou fé. Jaboatão
dos Guararapes, 04/10/2021.

Traveste Davidson Maciel dos Santos.
Emol. R\$ 7,74; TSNR R\$ 1,72; FERC R\$ 0,86; ISS R\$
0,44; FERM R\$ 0,06; FUNSEGR \$ 0,18

Protocolo: 0159392 KQ.09.02101.026730159392 DU509202101.02875

Consulte a autenticidade do selo em: www.tjpe.jus.br/SeloDigital

ALDA PRES
TABELIONATO

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=_13qMYL-757Y6C0TPDqjma&chave2=diVYHKOtZXwAGCKi4FdLW
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 53941551434-EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS

Req: 81100000860652

Página 2

12/11/2021



Certifico o Registro em 11/11/2021

Arquivamento 20218259913 de 11/11/2021 Protocolo 218259913 de 25/10/2021 NIRE 26202464913

Nome da empresa SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 184524236710849

DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=13qWl-157Y60Tpdqim&chave2=biVYHkoTZxwAGxCKi4Fdlw
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 53941551434-EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS

Eu **EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS**, Contadora, com carteira profissional nº 015587/O6, inscrita no CPF nº 539.415.514-34, e RG nº 2.133-090 expedida por SSP-PE, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que os documentos digitalizados objetos do arquivamento sob protocolo nº 21/825991-3 são autênticos e condizem com o original, em conformidade com o art. 1º da Resolução nº 001/2020/JUCEPE, de 26 de março de 2020.

Documentos apresentados:

1. (Requerimento - 01 Página);
2. (Alteração Contratual nº 1 - 02 Páginas);
- (...)

Data: 26 de Outubro de 2021

Ednilza Maria de Souza Bomfim de Barros
Técnico Contábil
C/C-PE 015587/O-6 CPF: 539.415.514-34

EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS

12/11/2021



Certifico o Registro em 11/11/2021

Arquivamento 20218259913 de 11/11/2021 Protocolo 218259913 de 25/10/2021 NIRE 26202464913

Nome da empresa SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://redesim.jucepe.pe.gov.br/autenticacaodocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 184524236710849



218259913

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA
PROTOCOLO	218259913 - 25/10/2021
ATO	002 - ALTERAÇÃO
EVENTO	021 - ALTERAÇÃO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 26202464913
CNPJ 32.286.180/0001-06
CERTIFICO O REGISTRO EM 11/11/2021
SOB N: 20218259913

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 53941551434 - EDNILZA MARIA DE SOUZA BOMFIM DE BARROS - Assinado em 11/11/2021 às 11:40:56

Assinado eletronicamente por
ILAYNE LARISSA LEANDRO MARQUES
SECRETÁRIA - GERAL

12/11/2021

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA CASA Nº 15 DA RUA CÂNDIDO FERREIRA, INTEGRANTE DO "PARQUE RESIDENCIAL JARDIM MASSANGANA", EDIFICADA NO DOMÍNIO ÚTIL DO LOTE Nº 05, DA QUADRA 1-F, DO 4º TRECHO, DO LOTEAMENTO SITIO CINCO IRMÃOS, 4º TRECHO, EM PIEDADE, JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE, na forma abaixo.

VENDEDORA:

MARIA DAS GRAÇAS MENEZES MARTINS, brasileira, solteira, do lar, filha de Manoel Dias Martins e de Consuelo de Menezes Martins, portadora da cédula de identidade nº 2.825.986-SSP/PA, inscrita no CPF sob o nº 141.824.242-04, residente e domiciliada na Rua dos Mundurucus, nº 2494, no bairro de Cremação, Belém - Pará, CEP: 66.040-033; neste ato representado por sua procuradora, LUDMILA MARTINS PACHECO, brasileira, solteira, declarando não conviver em união estável, autônoma, portadora da cédula de identidade nº 9269227-SDS/PE, inscrita no CPF sob o nº 043.670.394-71, residente e domiciliada na Rua Cândido Ferreira, nº 15, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54.400-100; com endereço eletrônico "pacheco.lm@gmail.com"; com poderes outorgados através do instrumento público de procuração lavrado no 4º Ofício de Notas da Comarca de Belém - Pará (Cartório Condurú), sob o Livro: **751-P**, Folha: **105**, em **01/09/2022**;

e como

COMPRADORES:

JOSÉ ARMANDO SIQUEIRA e sua esposa **ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA**, brasileiros, casados sob o regime da **comunhão parcial de bens**, matrimônio contraído em 22/06/1982, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Clemente Ramos Barbosa, nº 315, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54310-200, sendo ele empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.991.890-SDS/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 298.168.584-87, endereço eletrônico "josearmando1961@gmail.com" e contato telefônico (81) 99764-1846, e ela do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 3.257.330-SDS/PE, inscrita no CPF/ME sob o nº 340.762.044-68, endereço eletrônico "roselyleite.52@gmail.com" e contato telefônico (81) 98331-9893; e

THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA, brasileiro, solteiro, **declarando que não convive em união estável**, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 6.422.029-SDS/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 047.628.594-19, residente e domiciliado na Rua Clemente Ramos Barbosa, nº 315, apartamento 101, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54310-200, endereço eletrônico "thiago_las@yahoo.com.br" e contato telefônico (81) 999925-0088, adiante referidos como "**Compradores**".



1

Considerando que **VENDEDORA** e **COMPRADORES** poderão ser denominados em conjunto como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**", estes, resolvem, como resolvido têm, entre si, justo e acordado o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, adiante simplesmente referido como "**Contrato**", tudo de acordo com as cláusulas e estipulações abaixo, as quais, mutuamente, outorgam, pactuam e aceitam, obrigando-se a cumpri-las por si e por seus herdeiros e sucessores a qualquer título:

1. DECLARAÇÕES INICIAIS DA VENDEDORA.

1.1 Declara, inicialmente, A **VENDEDORA**, por sua procuradora, para todos os fins de direito e sob as penas da lei, que é a senhora e legítima proprietária do imóvel descrito e caracterizado como sendo o **Casa sob nº 15, da Rua Candido Ferreira, integrante do "Parque Residencial Jardim Massangana", em Piedade, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco,** edificada no domínio útil do lote nº 05, da quadra 1-F, do 4º trecho, do loteamento Sitio Cinco Irmãos, foreiro ao Convento do Carmo do Recife, medindo 13,00m de frente e fundos, por 27,00m de cada lado, com área de 351,00m², limitando-se na frente com a sobredita rua, lado direito com a casa R-2, da mesma rua, esquerdo com terreno nº 07, da mesma quadra e loteamento, e fundos com a casa R-6, da mesma Avenida; inscrita na Prefeitura Municipal sob o cadastro imobiliário nº **1.3065.003.01.0155.0001.6** e sequencial nº **1.001806.9**, com suas características, limites, confrontações e título aquisitivo constantes da matrícula nº **16.960**, do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco (Cartório Eduardo Malta), adiante simplesmente referido como "**Imóvel**".

1.2 Que ela, **VENDEDORA**, adquiriu o **Imóvel** por compra feita a SELMA ADRIANA ALBUQUERQUE DE LIMA e MARIANA ALBUQUERQUE DE LIMA, ambas brasileiras, solteiras, maiores, estudantes, portadores do RG nº. 3.779.314-SSP/PE e 5.910.432-SSP/PE e inscritas no CPF nº. 669.824.994-72 e 037.164.754-16, respectivamente, residentes e domiciliados neste município, em 16 de abril de 2004, formalizada através de escritura pública de compra e venda lavrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jaboatão (Cartório Eduardo Malta), em 16/04/2004, às folhas 07v/09, do livro 476, devidamente registrada sob o R-9, da matrícula imobiliária supracitada.

1.3 O **Imóvel** se encontra disponível, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou outros gravames de qualquer natureza (com exceção de débitos de IPTU, Bombeiros e Foro Carmelita), sejam decorrentes de outras hipotecas, legais ou convencionais, de penhoras, de arrestos, de sequestro ou de ações reais ou reipersecutórias, de contratos de qualquer natureza, especialmente de arrendamento, dívidas, dúvidas ou litígios, de citações ou medidas preparatórias de tais ações, obrigando-se, desde já, a **VENDEDORA**, a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, pondo os **COMPRADORES** em paz e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras sobre a titularidade e livre disponibilidade do **Imóvel**.

 2

1.4 Encontra-se ela, **VENDEDORA E SUA PROCURADORA**, na mais plena e ampla capacidade de disposição de seu patrimônio, não possuindo contra si protestos cambiais, ações de execução de qualquer natureza e nem dívidas que possam comprometer a eficácia deste negócio, encontrando-se perfeitamente resguardados os interesses de terceiros em seus respectivos patrimônios.

1.5 Até a lavratura da escritura de venda e compra definitiva, a **VENDEDORA E SUA PROCURADORA** se obrigam a garantir a inexistência de ônus e gravames sobre o **Imóvel**, com exceção das taxas de IPTU, Bombeiros e Foro Carmelitas, que ainda que preexistentes a assinatura do presente contrato serão assumidos pelos adquirentes, responsabilizando-se perante os **COMPRADORES**, por quaisquer problemas que forem constatados, no presente ou no futuro por quaisquer débitos diversos desses então citados, que venham a prejudicar o direito de propriedade deles, **COMPRADORES**, sobre o **Imóvel**, a fatos anteriores à sua aquisição.

2. DO OBJETO E DO PREÇO.

2.1 A **VENDEDORA**, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, por intermédio de sua procuradora, promete, em caráter irrevogável e irretratável, vender ao **COMPRADOR**, que, por sua vez, promete comprar, nestes termos, o **Imóvel** pelo preço justo e certo de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, a ser pago pelos **COMPRADORES**, em moeda nacional e corrente do país, da seguinte forma:

2.1.1 À título de sinal e princípio de pagamento, a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), **pagos antecipadamente a assinatura do presente instrumento**, no dia 16 de agosto de 2024, através de transferência bancária (TED ou PIX) para a conta corrente nº 58747-8, agência 1245-9, do Banco do Brasil, de titularidade de LUDMILA MARTINS PACHECO, CPF nº 043.670.394-71, cuja quitação ocorreu na mesma data mediante compensação financeira;

2.1.2 O valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), **pagos na data da assinatura do presente contrato**, através de transferência bancária (TED ou PIX) para a conta corrente nº 58747-8, agência 1245-9, do Banco do Brasil, de titularidade de LUDMILA MARTINS PACHECO, CPF nº 043.670.394-71, cuja quitação dar-se-á mediante a respectiva compensação financeira;

2.1.3 O valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), **que será pago após a desocupação e entrega das chaves do imóvel**, através de transferência bancária (TED ou PIX) para a conta corrente nº 58747-8, agência 1245-9, do Banco do Brasil, de titularidade de LUDMILA MARTINS PACHECO, CPF nº



043.670.394-71, cuja quitação dar-se-á mediante a respectiva compensação financeira;

2.1.4 o saldo remanescente, no valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), será pago através de 24 (vinte e quatro) chequês mensais e sucessivos, com as numerações de cheque e **nºs. 35 a 56** e ainda os de nº **69 e 70**, tendo como conta de origem pagadora a de nº **422151-6**, agência: **2947**, do **Banco Bradesco S.A**, todos no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada um, sendo o primeiro cheque com vencimento para 30 de setembro de 2024, e os demais para o mesmo dia dos meses subsequentes até 30 agosto de 2026, devendo os cheques serem depositados na sua data exata, cuja quitação dar-se-á mediante a respectiva compensação financeira.

2.2 Após a devida compensação do valor integral na referida conta bancária, a **VENDEDORA** dará aos **COMPRADORES** a mais plena e geral quitação de pago e satisfeito, servindo o respectivo comprovante de transferência como termo ou recibo de quitação, nada mais tendo a exigir deles **COMPRADORES**.

3. IMISSÃO NA POSSE.

3.1 OS **COMPRADORES** deverão ser emitidos na posse do **Imóvel** em até 90 (noventa) dias após a assinatura do presente instrumento, passando a serem os únicos responsáveis pelos pagamentos de todas as despesas de manutenção do **Imóvel**, assim como todos os impostos e taxas, inclusive de condomínio ou de foro (se houver), sobre ele incidentes, cujo fato gerador ocorra posteriormente a esta data.

3.2 Ficou acertado que todas as despesas de manutenção do **Imóvel**, assim como as taxas de IPTU, Bombeiros e Foro Carmelitas sobre ele incidentes, com fato gerador anterior à imissão dos **COMPRADORES** na sua posse, serão de inteira responsabilidade deles **COMPRADORES**, que assumem a responsabilidade de regularizar assim que possível os débitos existentes, ainda que venham a ser lançados em nome dela, **VENDEDORA**.

4. NATUREZA JURÍDICA.

4.1 O presente negócio jurídico é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, não admitindo arrependimento das **Partes** e ensejando adjudicação compulsória, após quitação integral das obrigações assumidas pelos **COMPRADORES**.

5. INADIMPLEMENTO.

5.1 O atraso, por qualquer das Partes, no cumprimento das obrigações pecuniárias ajustadas no presente instrumento, implicará na incidência automática, sobre o valor total devido,



corrigido pelo IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, de juros moratórios na ordem de 1,00% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, ambos a partir da ocasião de vencimento da obrigação até o efetivo adimplemento, além de uma multa no valor de 2,00% (dois por cento) incidente sobre o total em atraso atualizado. Tendo sido parte do pagamento realizado em cheques, fica ressalvado que o inadimplemento consecutivo de 3 (três) cheques, fará com que os Compradores estejam sujeitos ao pagamento de indenização e ressarcimento pelas perdas, danos, lucros cessantes, danos indiretos e quaisquer outros prejuízos patrimoniais ou morais percebidos pela outra parte em decorrência deste descumprimento, sem prejuízo de demais penalidades legais ou contratuais cabíveis.

5.2 Qualquer das **Partes** contratantes que, para fazer valer os seus direitos, tiver que ingressar em juízo, sujeitará o vencido a todas as despesas processuais, bem como os honorários advocatícios do vencedor na razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

5.3 Em caso de inadimplemento por parte dos compradores, a vendedora terá direito de reter as arras no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), os 90.000,00 (noventa mil reais) de entrada, bem como os demais valores descontados mediante cheques, até o momento da desistência ou inadimplência, podendo, de plano, impetrar com execução judicial, a fim de perceber os valores faltantes.

5.4 As **Partes** reconhecem como líquidas e certas as obrigações pecuniárias ajustadas no presente instrumento, reconhecendo a sua força executiva, acompanhado da notificação de rescisão, para execução judicial destes valores.

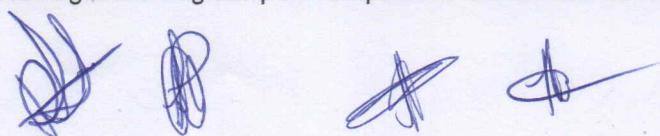
6. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

6.1 OS **COMPRADORES**, neste ato, declaram ter visitado o **Imóvel** antes da compra, tendo realizado as vistorias mínimas necessárias nas suas dependências e mobílias, sendo pleno conhecedores da condição de habitabilidade e de conservação do **Imóvel**, não podendo reclamar, em juízo ou fora dele, quaisquer eventuais danos e/ou irregularidades após a assinatura do presente instrumento particular.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS.

7.1 Declaram as **Partes** que aceitam o presente instrumento nos exatos termos e condições em que se acha redigido, por traduzir fielmente as suas vontades e o que realmente haviam acordado, razão por que se obrigam a cumpri-lo, a qualquer tempo, por si e/ou por seus herdeiros ou sucessores.

7.2 A **VENDEDORA** se obriga em apresentar aos **COMPRADORES** todos os documentos necessários à regularização do imóvel, bem como à lavratura e registro da escritura pública definitiva de compra e venda **quando da quitação**, em solução ao presente negócio jurídico, incluindo as certidões negativas exigidas pelo competente Tabelionato de Notas.



7.3 A **VENDEDORA**, por ser representada por sua procuradora, se obriga a outorgar um subestabelecimento de procuração em favor dos **COMPRADORES** no momento da assinatura do presente contrato, dando poderes aos compradores para representa-las no momento da regularização do imóvel após a quitação do negócio e durante esse período de ir procedendo com a regularização quando possível junto a prefeitura, provincia carmelitana e órgãos competentes.

7.4 Fica a cargo dos **COMPRADORES**, após a quitação, tomar as providências necessárias para regularizar o imóvel perante os órgãos públicos competentes, bem como para possibilitar a lavratura da Escritura Pública Definitiva em solução ao presente negócio jurídico, inclusive de apresentar a escritura junto ao competente cartório imobiliário para efetivação dos devidos registros ou averbações, correndo por conta deles **COMPRADORES** todas as despesas relativas à lavratura e registro da mencionada escritura, inclusive, imposto de transmissão e laudêmio, se houver.

7.5 As **Partes** garantem que este instrumento não viola quaisquer obrigações por elas assumidas perante terceiros.

7.6 Este instrumento somente poderá ser alterado por documento escrito assinado por todas as **Partes**.

7.7 A invalidade ou a inexecutabilidade de uma ou mais disposições deste instrumento não afetará a validade ou a executabilidade de qualquer outra disposição dele, sendo certo que este será interpretado em todos os aspectos como se essas disposições inválidas ou inexecutáveis fossem omitidas.

7.8 Qualquer concessão ou tolerância pelo não cumprimento de qualquer obrigação relacionada a este **Contrato** por uma das **Partes**, será considerada mera liberalidade, não constituindo em novação, precedente invocável, alteração tácita de seus termos, renúncia de direitos e nem direito adquirido pela outra **Parte**.

7.9 As **Partes** responsabilizam-se pela autenticidade das declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste **Contrato**, dentre as quais a autenticidade das indicações sobre estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

7.10 A formulação de comunicações entre as **Partes** correlatas ao bom e fiel cumprimento do presente **Contrato** deverá ser realizada através dos endereços constantes na qualificação das **Partes**, e sempre, quando possível, preferencialmente, realizadas por correspondência eletrônica, nos e-mails indicados pelas **Partes**:



7.11 A mudança de endereço de qualquer das **Partes** deverá ser prévia e expressamente comunicada à outra **Parte**, sob pena de se considerar válida a intimação não cumprida por mudança de endereço.

8. DO FORO.

8.1 As **Partes**, de comum acordo, elegem o foro da comarca do Jaboatão dos Guararapes - PE como único competente, elidindo qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir e interpretar dúvidas oriundas a respeito do presente **Contrato**.

E, assim, justos e contratados, as **Partes**, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, que dele possam decorrer todos os efeitos de direito.

Jaboatão dos Guararapes/PE, 26 de agosto de 2024.

Ludmila Martins Pacheco

MARIA DAS GRAÇAS MENEZES MARTINS - VENDEDORA
P/P LUDMILA MARTINS PACHECO

José Armando Siqueira

JOSÉ ARMANDO SIQUEIRA - COMPRADOR

Rozely Leite de Almeida Siqueira

ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - COMPRADOR

Thiago Leite de Almeida Siqueira

THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - COMPRADOR

Testemunhas:

1. *Luiz Felipe José da Silva*

Nome:

CPF/ME: 704.272.234-58

RG

2. _____

Nome:

CPF/ME: 058.983.514-93

RG:



7.11 A mudança de endereço de qualquer das Partes deverá ser prévia e expressamente comunicada à outra Parte, sob pena de se considerar válida a intimação não cumprida por mudança de endereço.

8. DO FORO.

8.1 As Partes, de comum acordo, elegem o foro da comarca do Jaboatão dos Guararapes - PE como único competente, elidindo qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir e interpretar dúvidas oriundas a respeito do presente Contrato.

E, assim, justos e contratados, as Partes, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, que dele possam decorrer todos os efeitos de direito.

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DO JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE
Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1539 - Piedade - Jaboatão de Guararapes - PE - CEP: 54.410-010
F: (81) 3203-8146/3203-8818 - contato@cartorioaldapaes.com.br - www.cartorioaldapaes.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de **LUDMILA MARTINS PACHECO**. Em testemunho da verdade, dou fé Jaboatão dos Guararapes - PE, **27/08/2024**.
Escrevente: **Eruzalan Jueldes de Almeida Mota**.

Custas Cart. - Emol. R\$ 4,75, TSNR R\$ 1,06, FERC R\$ 0,53, ISS R\$ 0,26, PERM R\$ 0,05, FUNSEG R\$ 0,11
Selo: 0159392 FJA0820240201693
Selo: 0159392 FJA0820240201693 Consulte a autenticidade do selo digital em www.tjpe.jus.br/selo-digital

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DO JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE
Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1539 - Piedade - Jaboatão de Guararapes - PE - CEP: 54.410-010
F: (81) 3203-8146/3203-8818 - contato@cartorioaldapaes.com.br - www.cartorioaldapaes.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de **JOSE ARMANDO SIQUEIRA**. Em testemunho da verdade, dou fé Jaboatão dos Guararapes - PE, **27/08/2024**.
Escrevente: **Eruzalan Jueldes de Almeida Mota**.

Custas Cart. - Emol. R\$ 4,75, TSNR R\$ 1,06, FERC R\$ 0,53, ISS R\$ 0,26, PERM R\$ 0,05, FUNSEG R\$ 0,11
Selo: 0159392 FJA0820240201695
Selo: 0159392 FJA0820240201696 Consulte a autenticidade do selo digital em www.tjpe.jus.br/selo-digital

JOSE ARMANDO SIQUEIRA - COMPRADOR

ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - COMPRADOR

TIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - COMPRADOR

Testemunhas:

Nome: _____
CPF: 052.083.294-03
RG: _____

Nome: _____
CPF: 104.772.234-24
RG: _____

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE INTERMEDIÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

CONTRATANTE:

JOSÉ ARMANDO SIQUEIRA, brasileiro, portador do RG de nº. 4.991.890-SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº. 298.168.584-87, residente e domiciliado na Rua Clemente Ramos Barbosa, nº 339, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54310-200, **ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA**, brasileira, portadora do RG de nº. 3.257.330-SDS/PE, inscrita no CPF sob o nº. 340.762.044-68, residente e domiciliada na Rua Clemente Ramos Barbosa, nº 339, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54310-200 e **THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA**, brasileiro, portadora do RG de nº. 6422029-SDS/PE, inscrito no CPF sob o nº. 047.628.594-19, residente e domiciliada na Rua Clemente Ramos Barbosa, nº 339, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, CEP: 54310-200

CONTRATADO:

SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS, empresa inscrita no CNPJ nº. 32.286.180/0001-06, com sede na Avenida Agamenon Magalhães, nº. 1037, Prazeres, Jaboatão dos Guararapes/PE, neste ato representado por seu sócio administrador **THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA**, brasileiro, empresário, portador do RG de nº. 6422029 SDS/PE, inscrita no CPF sob o nº. 047.628.594-19.

OBJETO:

A Locação e Administração da locação da unidade habitacional do imóvel descrito na CLAUSULA PRIMEIRA deste contrato.

Por este particular instrumento, as partes supramencionadas resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, firmar o presente **Contrato de Locação e Administração de Imóveis**, cujo objeto se encontra declinado no preâmbulo e a reger-se pelas seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA:

OS CONTRATANTES afirmam ser legítimos proprietários do imóvel a seguir descritos: **Casa sob nº 15, da Rua Candido Ferreira, integrante do "Parque Residencial Jardim Massangana", em Piedade, Jaboatão dos Guararapes - Pernambuco, inscrita na Prefeitura Municipal sob o cadastro imobiliário nº 1.3065.003.01.0155.0001.6 e sequencial nº 1.001806.9,** , tendo interesse em alugá-los, razão pela qual pretende se utilizar dos serviços do CONTRATADO para promover a seleção e subsequente administração.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Para essa finalidade, se compromete o CONTRATADO a efetuar completo levantamento das informações cadastrais dos eventuais pretendentes, de modo a poder selecionar dentre estes, aquele que vier a ser considerado como o mais indicado.

CLÁUSULA TERCEIRA:

Além do pretendente, se compromete o CONTRATADO a diligenciar para obter a necessária garantia locatícia, que poderá ser FIANÇA, FIADOR, ALUGUEL ANTECIPADO, SEGURO GARANTIA OU QUALQUER OUTRO QUE SEJA HÁBIL.

CLÁUSULA QUARTA:

Selecionado o pretendente e obtida a garantia locatícia, compromete-se o CONTRATADO a elaborar e celebrar o respectivo contrato, nele estabelecido o prazo de vigência da locação, desde já estabelecido pelo mínimo de 12 (doze) meses com reajuste anual a ser estabelecido mediante o contrato.

CLÁUSULA QUINTA:

Além do já estabelecido nas cláusulas anteriores, obriga-se o CONTRATADO:

- a. Figurar como parte Locadora do contrato de locação a ser firmado para o referido imóvel, com poderes outorgados através desse instrumento, sem necessidade de outorgar procuração autônoma para tanto, ficando, responsável, inclusive, em declarar o imposto de renda;
- b. Verificar o estado do imóvel, antes e após o término da locação, lavrando para isso os necessários termos de vistoria, antes, durante e depois da locação;
- c. Divulgar os imóveis para locação através de sites, ou colocação de placas e faixas;
- d. Aprovar ou não a ficha cadastral de pretendente à locação;
- e. Cobrar os aluguéis e respectivos encargos nas épocas convencionadas, deles deduzindo os honorários devidos;
- f. Fixar os termos e assinar contrato de locação, aditivo contratual, acordo ou termo de desocupação do imóvel na qualidade de Procurador, observando sempre a legislação pertinente;
- g. Contratar advogado, para agir em juízo ou fora dele, sempre que tiver que defender os interesses do CONTRATANTE no que diz respeito ao atraso de aluguéis e encargos da locação. Entretanto, as despesas judiciais e honorários, se houver, e as não indenizáveis pelo locatário e fiadores, correrão por conta do CONTRATANTE;
- h. Cobrar do inquilino, em juízo ou fora dele, a entrega do referido imóvel em perfeitas condições de conservação;
- i. Realizar visitas ao imóvel objeto do contrato a fim de garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado e zelar pela não desvirtuação da forma e da destinação do imóvel;
- j. Repassar todas as eventuais reclamações e pedidos de reparos para o responsável técnico contratado pelo CONTRATANTE e verificar, ao final, se o serviço foi finalizado em conformidade com o que foi solicitado;
- k. Emitir boletos mensais de aluguel para os inquilinos, arcando o CONTRATADO com os custos para tal emissão;
- l. Enviar relatório mensal ao CONTRATANTE com planilha dos valores referentes ao repasse realizado naquele período;

CLÁUSULA SEXTA:

Em contrapartida, obriga-se o CONTRATANTE:

- a. Não interferir na relação jurídica existente entre o CONTRATADO e o inquilino e/ou fiadores, sem prévia ciência do CONTRATADO;
- b. Zelar pela conservação estrutural do imóvel como um todo;

CLÁUSULA SÉTIMA:

O CONTRATADO fica isento de qualquer responsabilidade por fatos alheios à administração da locação, como arrombamentos, furtos, roubos, ocupação indevida, cessão irregular da locação e eventuais danos a ele causados em razão desses fatos, comprometendo-se, porém, a tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais que estiverem ao seu alcance para defender os interesses locatícios do CONTRATANTE, a quem caberá arcar com as despesas processuais.

CLÁUSULA OITAVA:

O presente instrumento terá o prazo de vigência de 5 (cinco) anos, com renovação automática.

CLÁUSULA NONA:

Fica desde já autorizado que, a fim de defender o direito do CONTRATANTE, poderá o CONTRATADO representar o CONTRATANTE em juízo ou fora dele, figurando unicamente no polo ativo das eventuais ações a serem ajuizadas, seja ela de despejo, execução, cobrança ou qualquer outra hábil a satisfazer o direito do proprietário com relação aos imóveis administrados, sendo indiscutível sua legitimidade ativa para propor tais ações, logo, **dispensada a anuência mediante procuração autônoma**. Igualmente e independente de procuração, fica desde já autorizado o CONTRATADO a proceder diretamente com o pedido de Negativação perante os órgãos de proteção ao crédito dos inquilinos/Locatários inadimplentes e/ou seus respectivos fiadores, bem como perante os cartórios de protesto.

CLÁUSULA DÉCIMA:

O CONTRATANTE, independente de outorga de procuração autônoma, confere amplos poderes de representação ao CONTRATADO, no qual, em razão dos poderes aqui concedidos poderá figurar no polo ativo do contrato de locação como se locador fosse, resolver quaisquer questões junto a CELPE relacionados aos contratos de energia dos imóveis objeto do presente contrato de ADMINISTRAÇÃO LOCATÍCIA, principalmente no que diz respeito a transferências de titularidade, reativação ou ligação nova de contrato, recadastramento ou atualização cadastral, podendo, para tanto, assinar e receber quaisquer documentos que sejam necessário para o fiel cumprimento do mandato aqui conferido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Fica eleito o Foro da Comarca de Jaboatão dos Guararapes para a solução das questões decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que lhes possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas vias de igual teor e forma e na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos, obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Jaboatão dos Guararapes, 03 de Julho de 2025.

THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - CONTRATANTE
CPF nº 047.628.594-19

JOSÉ ARMANDO SIQUEIRA - CONTRATANTE
CPF nº 268.168.584-87

ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA - - CONTRATANTE
CPF nº 340.762.044-68

SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS - CONTRATADO
CNPJ: 32.286.180/0001-06

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____



**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA**

Jaboatão dos Guararapes, 10 de Abril de 2025.

A Senhora

Anne Anaide Oliveira Banja

Secretária Executiva de Assistência Social

Assunto: Resposta ao Ofício nº 161/2025 – SEAS

Senhora Secretária,

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao ofício nº 161/2025 - SEAS informamos que o interesse para a locação de imóvel deve partir da própria Secretaria, outro sim, consideramos que essa SEGEC/SAD não possui imóvel próprio com as características solicitadas.

Sem mais para o momento, reitero os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Edson José da Silva
Gerente de Patrimônio e Manutenção



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 034/2025
Data: 20/06/2025

RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE

Rev 0

1 Solicitante

Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania

2 Objetivo e Finalidade

Determinar o valor de mercado para locação.

3 Pressupostos

- 3.1 ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos);
- 3.2 Publicações Técnicas Especializadas em Engenharia de Avaliações;
- 3.3 Pesquisa de mercado;
- 3.4 Contextualização do imóvel avaliando dentro da respectiva região;
- 3.5 Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos, nem sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- 3.6 Todas as informações prestadas por terceiros, assim como os documentos apresentados, foram consideradas como legítimas, confiáveis e de boa fé;
- 3.7 Considera-se que não existem condições anormais no solo do imóvel avaliando que possam afetar sua ocupação atual ou futura, nem a estabilidade das edificações; existentes ou que porventura venham a existir;
- 3.8 Considera-se que não existem restrições construtivas, ambientais, de segurança e salubridade para o imóvel avaliando, exceto as citadas no laudo;
- 3.9 Dimensões conforme informações constantes na ficha do imóvel e confirmadas na vistoria.
- 3.10 Data da vistoria: 18/06/2025

4 Dados do Imóvel

Inscrição imobiliária:	1.3065.003.01.0155.0001.6	Sequencial:	1.001806.9
Natureza:	PREDIAL		
Endereço:	RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE		
Proprietário:	MARIA DAS GRACAS MENEZES MARTINS		

Área do Terreno:	351,00 m ²	Testada principal:	13 m
Área total Construída:	220,01 m ²	Número de frentes:	1
Área da unidade:	220,01 m ²		



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 034/2025
Data: 20/06/2025

RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE

Rev 0

5 Descrição do Imóvel

Fonte CUB

Padrão Qualid.:

CUB: R-1- Mai/25 - PE

SINDUSCON
Normal

R\$ 2.613,42

Tipo imóvel:

Estrutura:

Revest. Exterior:

casa comercial
caixão
argamassa

Salas: 1
Quartos: 5
Banheiros: 1
Banheiros priv.: 2
Terraço: 1
Cozinhas/copas: 1

Depósitos
Almoxarifado:
Áreas de serviço: 1
Circulação:
Garagem: 1
Outros:

Piso áreas secas: porcelanato
Piso áreas molhadas: cerâmica comercial
Paredes internas: pintura sobre massa fina
Par. áreas molhadas.: cerâmica comercial
Esquadrias.: alumínio/madeira
Portas.: madeira

Estrut. da coberta: concreto armado
Cobertura: fibrocimento
Forro: gesso
Fachada principal: argamassa
Demais fachadas: argamassa

Estado de conserv.: 3 - regular
Tipo Const. - Vida Útil: Residências - 60
Fator de depreciação: 0,9072

Data de cadastro: 1998
Idade aparente: 10 anos

Localização

Latitude: -8.157801123407566

Longitude: 34.91425842046738

5 Diagnóstico de Mercado

Demanda: Baixa
Mercado: Estável

Oferta: Média
Liquidez: Baixa

6 Especificação da Avaliação

Grau fundamentação: II

Grau de precisão: III

7 Metodologia

Evolutivo



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 034/2025
Data: 20/06/2025

RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE

Rev 0

8 Estimação pontual

Dados do imóvel avaliado:

EIXO	0
DISTÂNCIA À PRAIA	390,00
BAIRRO	2
ÁREA	351
PAVIMENTAÇÃO	1

Valores da Moda para 80 % de confiança

R\$/M² Médio:	1.313,38
R\$/M² Mínimo:	1.214,42
R\$/M² Máximo:	1.420,41

Equação:

$$\text{Unitário} = 503,35356 * e^{(0,560989 * \text{Eixo})} * e^{(-2,4208966e-07 * \text{Distância à praia}^2)} * e^{(0,30284916 * \text{Bairro})} * e^{(-4,5967318e-09 * \text{Área terreno}^2)} * e^{(0,39075855 * \text{Pavimentação})}$$

9 Determinação do Valor do Terreno

	Área do terreno	Fração ideal	Unitário	Total
Valor do terreno =	351,00	x 1,0000	x 1.313,38	= 460.996,38

10 Campo de arbítrio

	Valor do terreno	% Campo de arbítrio	Total
Valor do terreno =	460.996,38	x -8%	= 424.116,67

Justificativa:

Foi realizado um desconto na ordem de 8% relativo ao fator de oferta.

11 Benfeitorias

	Área const.	CUB	Coef. Dep.	BDI	
Benfeitorias	220,01	x R\$ 2.613,42	x 0,9072	+ 0,00%	= R\$ 521.620,53

12 Valor do Imóvel

	Valor do Terreno	Benfeitorias	Fator de Comerc.	Total
Valor do Imóvel:	424.116,67	+ R\$ 521.620,53	+ 5,0%	= R\$ 993.024,06
	Tx. de aluguel	Valor do Imóvel		
Valor do aluguel:	0,53%	x R\$ 993.024,06	= R\$ 5.263,03	≈ R\$ 5.300,00

13 Resultado da Avaliação

Valor do aluguel:

R\$ 5.300,00 /mês

Valor por extenso:

Cinco Mil e Trezentos reais



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SIMPLIFICADO

Laudo 034/2025

RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE

Rev 0

Data: 20/06/2025

14 Responsável Técnico

Nome: Rafael de Sousa Pinho

Matrícula: 21.698-4

15 Observações

16 Fotos



Fachada



Sala



Cozinha/Copa



Quarto



Quarto



Banheiro

Cálculo de Depreciação - Método Ross-Heidecke

Idade Aparente	10
Critério de Heidecke	3 - regular
Tipo de Construção - Vida Útil	Residências - 60
% Custo Residual (% CR)	20%
% Custo Depreciável (% CD)	80%

Características
Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

% de Vida Útil	Depreciação Física - Tabela Ross-Heidecke
16,67%	11,60%

Fator de Depreciação (k)	
(1 - d x %CD)	0,91

Avaliação

RELATÓRIO SINTÉTICO

Informações complementares:

- * Número de variáveis: 7
- * Número de variáveis consideradas: 6
- * Número de dados: 75
- * Número de dados considerados: 62

Resultados Estatísticos:

Linear

- * Coeficiente de correlação: 0,947667
- * Coeficiente de determinação: 0,898073
- * Coeficiente de determinação ajustado: 0,888973
- * Fisher-Snedecor: 98,68
- * Significância: 0,01

Não-Linear

- * Coeficiente de determinação: 0,861554

Normalidade dos resíduos

- * 66% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- * 90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- * 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
* Eixo	x	7,72	0,01	75,20 %
* Distância à praia	x ²	-6,78	0,01	-7,42 %
* Bairro	x	5,00	0,01	35,40 %
* Área terreno	x ²	-2,78	0,73	-1,56 %
* Pavimentação	x	4,87	0,01	47,80 %
* Unitárioln(y)				

Moda:

Unitário = $503,35356 * e^{(0,560989 * \text{Eixo})} * e^{(-2,4208966e-07 * \text{Distância à praia}^2)} * e^{(0,30284916 * \text{Bairro})} * e^{(-4,5967318e-09 * \text{Área terreno}^2)} * e^{(0,39075855 * \text{Pavimentação})}$

Dados do imóvel avaliado:

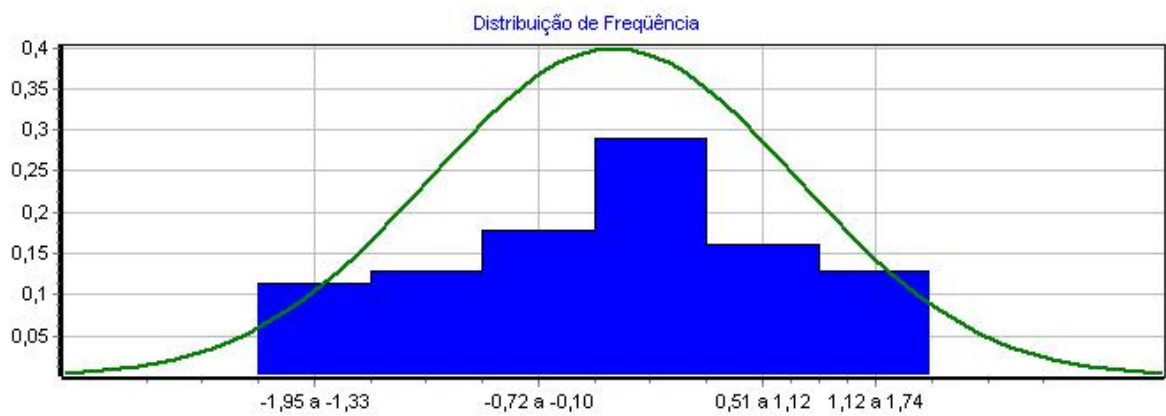
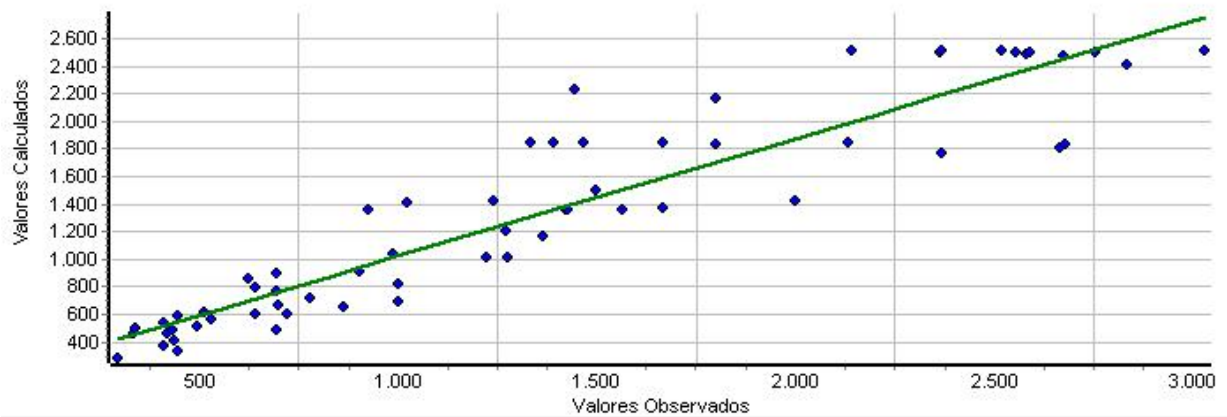
Eixo 0,00
Distância à praia 390,00
Bairro 2,00
Área terreno 351,00
Pavimentação 1,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

Unitário Médio: 1.313,38
Unitário Mínimo: 1.214,42
Unitário Máximo: 1.420,41
Precisão: Grau III

Avaliação

GRÁFICO DE VALORES CALCULADOS X VALORES OBSERVADOS



MAPA - IMÓVEL

Identificação

Inscrição: 10018069

Inscrição Imobiliária: 1.3065.003.01.0155.0001.6 Sequencial: 10018069

Proprietário: MARIA DAS GRACAS MENEZES MARTINS

Endereço: RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15, PIEDADE, 54400-100, Jaboatão dos Guararapes, PE, BRASIL

Loteamento: 57 0001F 00005 - SITIO CINCO IRMAOS - 4 TRECHO Natureza: PREDIAL

Novo Valor MLT: 129 - 3.151,590 - 14.103,05 Regional: 6

Zoneamento Urbanístico: ZEA ; ZAM ; ZHC-1

Latitude: -8.157801123407566 Longitude: -34.91425842046738





FICHA DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel			
Inscrição:	1.3065.003.01.0155.0001.6	Sequencial:	1.001806.9
Endereço:	RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15 - PIEDADE Cep: 54400-100		
Loteamento:	57 0001F 00005 - SITIO CINCO IRMAOS - 4 TRECHO	Edifício:	
Zoneamento Urbanístico:	ZEA ; ZAM ; ZHC-1	Natureza:	PREDIAL
Insc Anterior:	0201197005 7001		
Identificação do Contribuinte			
Nome:	MARIA DAS GRACAS MENEZES MARTINS		
CPF:	141.824.242-04	Tipo Pessoa:	Física
E-mail:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@hotmail.com	Telefone:	
Endereço de Correspondência			
Endereço:			
Dimensões da Unidade			
Área do Terreno:	351,00	Área Total Cons:	220,01
Testada Princip:	13,00	Profundidade Pr:	27,00
Área Priv Unid :	0,00	Área da Unidade:	220,01
		Número Frontes:	1
Informações Gerais do Terreno			
Formato:	1 - REGULAR	Situação Quadra:	UMA FRENTE - 1.0
Ocupação:	1 - EDIFICADO	Limitação:	1 - MURADO - 1.0
Topografia:	1 - PLANO AO NIVEL - 1.0	Calçada:	2 - C O M
Qtd Blocos:	1	Qtd Subunidades Prediais:	1
		Patrimônio:	1 - PARTICULAR
		Pedologia:	1 - NORMAL - 1.0
		Testada Fict:	12,32
		Licenciamento	
Benfeitorias na Unidade			
Água:	SIM	Esgoto:	NÃO
Guias/Sarjetas:	NÃO	Rede Elétrica:	SIM
		Limpeza Urb:	NÃO
		Ilumin Públ:	SIM
		Pavimentação:	SIM
		Coleta Lixo:	Diária
		Gal Pluviais:	NÃO
		Fração Ideal:	1,0000
Informações sobre a Edificação			
Num Pavimentos:	1	Data Aceite-se:	
Situação Rua:	1 - FRENTE - 1.0	Situação Lote:	3 - CONJUG RECUADA - 0.90
Patrimônio Edif:	1 - PARTICULAR	Regime Ocupação:	1 - PROPRIA
Padrão Qualid:	2 - MEDIO	Est Conservação:	2 - REGULAR - 0.9
Licenciado:		Processo Habite-se:	
		Estrutura:	3 - TIPO CAIXAO
		Tipo do Imóvel:	1 - CASA
		Uso Imo Unid:	1 - RESIDENCIA
		Reves Exterior:	1 - ARGAMASSA
		Uso Imo Edif:	1 - RESIDENCIA
Dados da Averbação			
Matrícula:	0	Folha:	0
		Livro:	0
Dados do Registro			
Número:	0	Folha:	0
Matrícula:	758558	Data:	19/04/16
		Livro:	0
Informações do Lançamento			
IPTU:	NORMAL	TLP:	NORMAL
Coleta Dados:	4 - RECADASTRAM	Zona Fiscal:	2 - Regional 6
Data Cadastro:	17/10/1989	Insc Mercantil:	
Data Ult Alt:	19/04/2016		
Data Ult Lanç:	02/01/2025	V Venal Ult Lanç:	R\$ 290.050,95
Data Habite-se:		V Venal Atual:	R\$ 290.050,95
Aliq Imp:	1,0 %		
		Iluminação:	NORMAL
		Ui/Vm:	R\$ 2,7431
		Proc Cadastro:	
		Proc Ult Alter:	20160067370
		V0 (129 - 14.103,05):	R\$ 14.103,05
		Vu (csa - 1.004,02):	R\$ 528,62
		Depreciacao:	0,65
Elevadores, Centrais e Outros			
Elevador Interno:	NÃO	Elev Panorâmico:	NÃO
Central Ar Cond:	NÃO	Gerador:	NÃO
Heliporto:	NÃO	PlayGround:	NÃO
Sauna:	NÃO	Sistema Elev Seg:	NÃO
		Central de Gás:	NÃO
		Piscina:	NÃO
		Salão de Festa:	NÃO
Outros			
Observação:	AVERBADO ATRAVES De CERTIDAO DE PROPRIEDADE. Percentual de Redução na Única 5%		

Imagens Cadastradas

Imagem	Data Cadastro
	16/08/2017 às 17:39:26

Planta Quadra Cadastradas

Planta Quadra	Data Cadastro
13065003	28/02/2018 às 11:46:41



JABOATÃO
DOS GUARARAPES
PREFEITURA DA GENTE

Laudo_de_avaliacao__034_2025_Rua_Candido_Ferreira__15__Pied.pdf

Id do documento: 7f25fd53a467b29c046d570ad853898107efaa8ac44b1cd9498913e2d3ec827e

Processo: 116094

Assinaturas

SUE ANN DIAS DE AZEVEDO MARINHO

Recebido em: 27/06/2025 11:40:12 **e Assinado em:** 27/06/2025 11:41:45

Informações da assinatura: CPF 54359171404 e e-mail suemarinho51@gmail.com



Use o QR-Code acima para verificar a autenticidade do documento.
Certificado de assinaturas gerado em 11/02/2026 13:33. Fuso horário: America/Recife

Documento assinado através do



À SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA DA PREFEITURA DE JABOATÃO DOS GUARARAPES – PE.

Jaboatão dos Guararapes, 03 de julho de 2025.

REF: OFERTA DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE ÓRGÃO DA PREFEITURA (RUA CÂNDIDO FERREIRA, 15, PIEDADE).

Os subscritores, na qualidade de proprietários do imóvel sito a Rua Cândido Ferreira, nº 15, Piedade, Jaboatão dos Guararapes/PE, vêm, por meio deste comunicado, **ofertar o imóvel para Locação para a Prefeitura de Jaboatão, para que esta possa instalar um de seus órgãos administrativos.**

Já foi realizada visita ao imóvel por pessoas qualificadas desta Prefeitura, inclusive visitas de técnicos de engenharia e avaliação do imóvel, atestando que o imóvel está em total conformidade para instalação e funcionamento do órgão que vier a funcionar no local.

Tendo em vista que a casa será entregue totalmente reformada, com toda pintura interna e externa nova, com hidráulica e elétrica totalmente revisada, e casa totalmente reformada em padrão de alto acabamento, com portão de garagem automatizado e em perfeitas condições de uso e dentro de todos os padrões exigíveis.

Levando em consideração toda a infraestrutura do imóvel estar totalmente reformado, todo no porcelanato, e ainda sua localização estratégica a uma quadra do terminal de Massangana e todo comércio local, bem como da proximidade com a Avenida Ayrton Senna da Silva e da Avenida Zequinha Barreto, suas instalações em perfeitas condições com reformas e revisões recentemente realizadas, o que viabiliza a instalação do órgão que venha a se instalar e iniciar as operações com custo muito reduzido, vêm os proprietários oferecer o imóvel a esta Prefeitura para locação ao valor mínimo de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), devendo ainda a Prefeitura na qualidade de Locatária assumir os custos com IPTU e BOMBEIROS, seja através de pagamento ou isenção.

Locação deverá ser realizada pelo prazo de 3 (três) anos, com correção anual pelo IGP-M (somente aplicável quando este índice for positivo), podendo ser renovado ao final do período mediante acordo entre as partes.

Como trata-se de 3 proprietários, que aqui subscrevem a proposta, fica estabelecido, anuído e em comum acordo dos proprietários, que a locação deverá ser realizada em nome da imobiliária SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS, que figurará no polo ativo (LOCADORA), e que o valor deverá ser depositado na conta da empresa INTEGRALMENTE, sem desconto de Imposto de Renda, uma vez que a empresa imobiliária já fica responsável pelo recolhimento do imposto. Os valores devem ser depositados na conta BRADESCO, AG: 2947, CONTA CORRENTE 422151-6, CHAVE PIX = CNPJ, EM NOME DA SIQUEIRA & SIQUEIRA CORRETORES DE IMÓVEIS, CNPJ: 32.286.180/0001-06.

Fica o Locatário ciente que o imóvel está sendo entregue totalmente reformado, no porcelanato, com elétrica e hidráulica novas e revisadas, com todos os banheiros com box de vidro, telhado totalmente revisado, e pintura interna e externa nova, e que será realizada vistoria antes da entrega das chaves. As alterações porventura realizadas nessas instalações são de responsabilidade exclusiva do locatário, a quem deve zelar pela manutenção e cuidado como se o imóvel seu fosse, inclusive com relação a segurança do imóvel.

Sendo estas as condições, segue proposta assinada digitalmente em duas páginas.

Jaboatão dos Guararapes, 03 de julho de 2025

THIAGO LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA
CPF nº 047.628.594-19

JOSÉ ARMANDO SIQUEIRA
CPF nº 268.168.584-87

ROZELY LEITE DE ALMEIDA SIQUEIRA
CPF nº 340.762.044-68