

OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

É objetivo do *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*, encontrar o real valor para comercialização, de imóvel tipo urbano, situado no município de Castanheira/MT.

METODOLOGIA

O valor final do **IMÓVEL** será obtido por uma conjugação de métodos:

O valor do imóvel: Método Comparativo de Dados de Mercado.

O das benfeitorias: Método do Custo de Reprodução, considerando o fator de conservação.

O valor dos equipamentos: Pesquisa dos valores no mercado com sua devida depreciação pelo uso e estado.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis urbanos e em zona de expansão em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possível, ponderados os atributos por homogeneização para a formação de preços.

O nível de rigor atingido foi o Nível I, como definido pela NBR 14.653-2/2003.

Jaco Alfonso Horn

27 JUN 2019

Supervisor do Depto.
de Tributos


Bruno Daltoé Junior
Corretor de Imóveis / CRECI/MT 9180F
Perito Imobiliário / CNAI 23610
☎ (66) 9 9997-1885

PREF. MUN.

FLS. 10

RUB. -

1. ORIGEM:

Imóvel Comercial e Residencial

2. ZONA E LOGRADOURO

2.1. SITUALIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o respectivo imóvel na cidade de Castanheira, Estado de Mato Grosso. Uma área com 7.200,00,00m² ,Denominada área desmembrada "C", Desmembrada da Reserva Técnica 02, com a área de 416.000,00m² ou 41,60 HÁ, no Loteamento Denominado "Projeto Juina 2ª Fase, Situado no Município de Castanheira -Mt, Matrícula nº 12.042Livro nº 02- Registro Geral Data 22/08/2012 Fls.01.

- a) Área do terreno 7.200,00m²
- b) Terreno Baldio

2.3 CARACTERÍSTICAS ATRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- Terreno Plano;
- Próximo a Supermercados;
- Comércio Varejistas ;
- Escolas;
- Rodoviária;
- Prefeitura
- Local de Grande acesso comercial;
- Posto de Combustível

2.4 PERSPECTIVAS DE MERCADO

Jaco Alfonso Horn

27 JUN 2019

Supervisor do Depto.
de Tributos


Bruno Daltoé Junior
Corretor de Imóveis / CRECI/MT 9180F
Perito Imobiliário / CNAI 23610
☎ (66) 9 9997-1885

PREF. MUN.

FLS. 11

RUB.

Por sua dimensão, por sua topografia e limite bem definido, o imóvel poderá ser bem aproveitado, e o valor unitário se aplica por toda a sua extensão considerando-se a relação de sua facilidade de acesso.

3 VALOR DO IMÓVEL

Pesquisando as ofertas de imóveis em localização e condições comparáveis a do imóvel avaliando ,teremos o seguinte:

VALOR DO IMÓVEL POR M²

Apresento o valor de R\$ 1,03 (Um real e três centavos)

PARECER FINAL

Apresentamos então, a nossa conclusão final, baseado no estudo do presente Parecer Mercadológico e na Análise de Mercado Imobiliário

R\$ 7.416,00(Sete mil quatrocentos e dezesseis reais)

O nosso Parecer esta embasado, no Art. 3º da Lei nº. 6.530/78, o disposto no Art. 39, VIII da Lei nº. 8.078/90, dos procedimentos gerais nas Avaliações de Imóveis de Bens, através da Norma NBR 14.653-1 e das Avaliações de Imóveis Rurais. Através das Normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3, Resolução do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) nº. 957/2006, Resolução COFECI nº 1066/2007, bem como o Ato Normativo da Resolução – COFECI nº 001/2011 e ainda recente confirmação pelo Superior Tribunal de Justiça a sentença do processo n. 2007.34.0001.0591-0 do TRF 1. Região que conferiu ao Gestor imobiliário e perito avaliador a atribuição de avaliação mercadológica .

Este é o Nosso Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Juina, 05, de junho de 2019.

Jaco Alfonso Horn

27 JUN 2019

Supervisor do Depto.
de Tributos


Bruno Daltoé Junior
Corretor de Imóveis / CRECI/MT 9180F
Perito Imobiliário / CNAI 23610
☎ (66) 9 9997-1885

PREF. MUN.
FLS. 12
RUB.



PREF. MUN.
FLS. 13
RUB. 1



PREF. MUN.
FLS. 19
RUB. 1



MATRICULA Nº 12.042 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL DATA: 22-08-2012 FLS. 01

IMÓVEL: UMA ÁREA COM 7.200,00 M², DENOMINADA ÁREA DESMEMBRADA "C", DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02, COM A ÁREA DE 416.000,00 M² OU 41,60 HA, NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUÍNA 2ª FASE", SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA-MT, ficando a área de 7.200,00 m², possuindo os seguintes limites e confrontações: Ao Norte: com Área Desmembrada "A" e Área Desmembrada "B" da Reserva Técnica 02; Ao Sul: com Área Desmembrada "D" da Reserva Técnica 02; A Leste: com Quadra 03 - Setor de Serviços; A Oeste: com Área Desmembrada "D" da Reserva Técnica 02. **DADOS DO PERÍMETRO:** 1.2, distância de 50,45 metros, com Área Desmembrada "B" da Reserva Técnica 02; 2.3, distância de 50,00 metros, com Área Desmembrada "B" da Reserva Técnica 02; 3.4, distância de 70,93 metros, com Quadra 03 - Setor de Serviços; 4.5, distância de 105,74 metros, com Área Desmembrada "C" da Reserva Técnica 02; 5.6, distância de 139,77 metros, com Área Desmembrada "D" da Reserva Técnica 02; 6.1, distância de 1,56 metros, com Área Desmembrada "A" da Reserva Técnica 02. Tudo conforme Mapa e Memorial descritivo devidamente assinados pelo Engenheiro Civil André Felipe Arruda Salles - CREA nº 07.831/D, aprovados pela Prefeitura Municipal de Castanheira-MT, aos 25-07-2012. Apresentou ART quitada. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA-MT**, inscrito no CNPJ nº 24.772.154/0001-60. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-01 da matrícula 8.415, Livro 02, aos 25-03-2011, neste Registro de Imóveis. Emolumentos: R\$ 47,90. Juína, 22 de agosto de 2012. Eu Neucyr Silva Parada Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-01- 12.042 - O imóvel acima foi matriculado conforme Ofício nº 17/2012, emitido pelo Município de Castanheira-MT, aos 02-07-2012, assinado pelo Sr. José Antunes de França - Prefeito Municipal. Juína, 22 de agosto de 2012. Eu Neucyr Silva Parada Oficial que o fiz digitar e conferi.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Estado de Mato Grosso
 Poder Judiciário
 Neucyr Silva Parada - Oficial
 Código de Serventia: 90
 Ato de Registro

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Estado de Mato Grosso
 Poder Judiciário
 Neucyr Silva Parada - Oficial
 Código de Serventia: 90
 Ato de Registro

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel do original desta matrícula e tem valor de certidão.
 JUÍNA, 22/08/2012.

Oficial Neucyr Silva Parada
 Av. Mato Grosso, 530 - Juína - MT - CEP 78320-000 - Fone/Fax: (66) 3566-4299 / 3566-4806
 Juilson da Silva
 Oficial Substituto



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE REGISTRO
 Cod. Ato(s): 176
ACN 64728 **GRATUITO**
 Av. Mato Grosso, 530 - Juína - MT - CEP 78320-000 - Fone/Fax: (66) 3566-4299 / 3566-4806



MEMORIAL DESCRITIVO

ASSUNTO: DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA MAIOR COM 416.000,00 m², DENOMINADA DE RESERVA TÉCNICA - 02, NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUÍNA - 2ª FASE" SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA MT. OUTRORA MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ MT.

DENOMINAÇÃO: ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02, NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUÍNA - 2ª FASE" SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA MT. OUTRORA MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ MT.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA

ÁREA: 7.200,00 m²

MUNICÍPIO/UF: CASTANHEIRA MT

NATUREZA DO LEVANTAMENTO: Planimétrico

DECLINAÇÃO MAGNÉTICA: 10°29'W - 22/06/79

APROVADO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
SUL: COM QUADRA - 03 - SETOR DE SERVIÇOS.
LESTE: COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
OESTE: COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.

DADOS DO PERÍMETRO

Lados	Rumos	Distâncias	Observações
1 - 2	- - -	50,45 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
2 - 3	- - -	50,00 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
3 - 4	- - -	70,93 m	COM QUADRA - 03 - SETOR DE SERVIÇOS.
4 - 5	- - -	105,74 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
5 - 6	- - -	139,77 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
6 - 1	- - -	1,56 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

RESP. TÉCNICO:

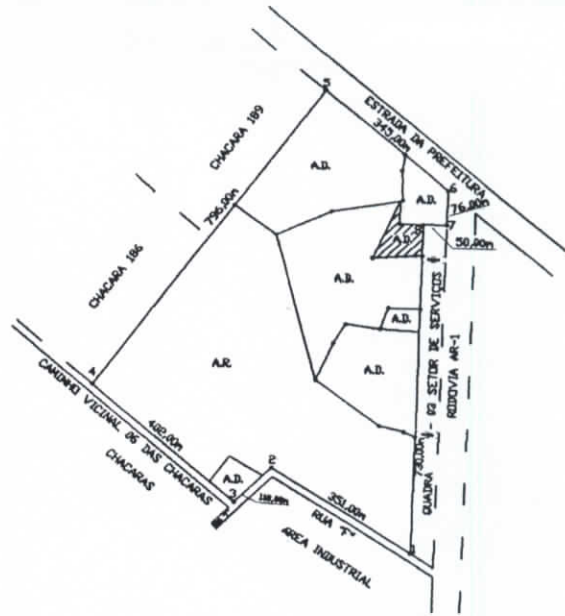
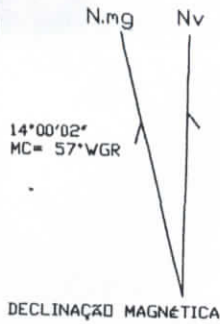

ANDRÉ FELIPE APODIA SALLES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 07.831/D

VISTO:

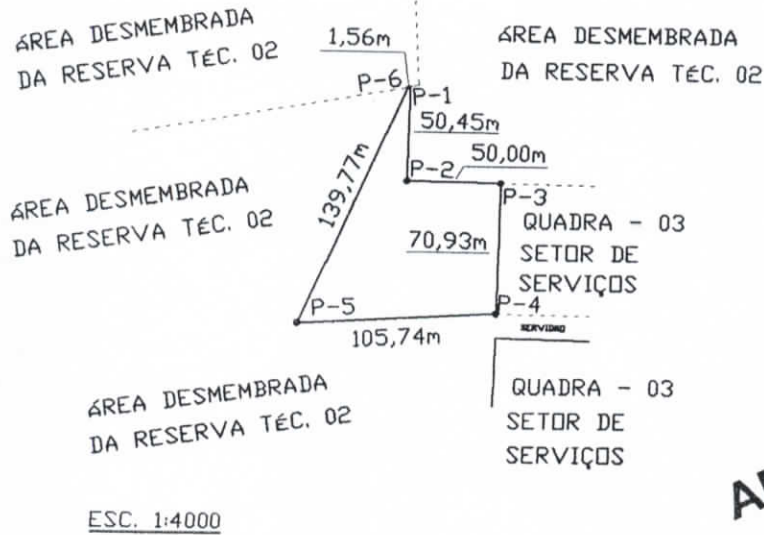
PREF. MUN.

FLS. 16

RUB. \



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1:16000



APROVADO

ASSUNTO: DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA MAIOR COM 416.000,00m² DENOMINADA RESERVA TÉCNICA - 02 NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUINA- 2ª FASE" SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA MT. OUTRORA MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ MT.

DENOMINAÇÃO: ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02 NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUINA 2ª FASE" SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA MT. OUTRORA MUNICÍPIO DE ARIPUANÃ MT.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA

MUNICÍPIO/ UF: CASTANHEIRA MT.

ÁREA: 7.200,00 M2

RESP. TÉCNICO

ESCALA: INDICADA

DESENHO: CCBS

DATA: 25/07/2011

André Felipe Apruda Salles
ANDRÉ FELIPE APRUDA SALLES
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA: 07.831/D

PREF. MUN.

FLS. 17

RUB.