

## 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.

  
**Bruno Daltoé Junior**  
Corretor de Imóveis / CRECI/MT 9180F  
Perito Imobiliário / CNAI 23610  
☎ (65) 9 9997-1885

Jaco Alfonso Horn

27 JUN. 2019

Supervisor do Depto.  
de Tributos

**PREF. MUN.**  
FLS. 27  
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 11.300,00,00m<sup>2</sup>, Denominada Área Desmembrada "B", Desmembrada da Reserva Técnica 02, com a área de 416.000,00m<sup>2</sup> ou 41,60 HÁ, no Loteamento Denominado "Projeto Juina 2ª Fase, Situado no Município de Castanheira -Mt, Matrícula nº 12.041 Livro nº 02- Registro Geral Data 22-08-2012 Fls.01.

- a) Frente para a Rodovia Ar-01,
- b) Área do terreno 11.300,00m<sup>2</sup>
- c) 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

  
**Bruno Daltoé Junior**

Corretor de Imóveis / CRECI/MT 9180F

Perito Imobiliário / CNAI 23610

☎ (66) 9 9997-1885

Jaco Alfonso Horn

27 JUN. 2019

Supervisor do Depto.  
de Tributos

**PREF. MUN.**

FLS. 28

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 M<sup>2</sup>

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\$ 11.639,00 (Onze mil seiscentos e trinta e nove reais)**

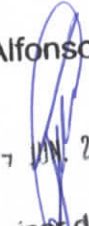
O nosso Parecer esta embasado, no Art. 3º da Lei nº. 6.530/78, o disposto no Art. 39, VIII da Lei nº. 8.078/90, dos procedimentos gerais nas Avaliações de Imóveis de Bens, através da Norma NBR 14.653-1 e das Avaliações de Imóveis Rurais. Através das Normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3, Resolução do COFECI (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, 27, de junho de 2019.

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

Jaco Alfonso Horn

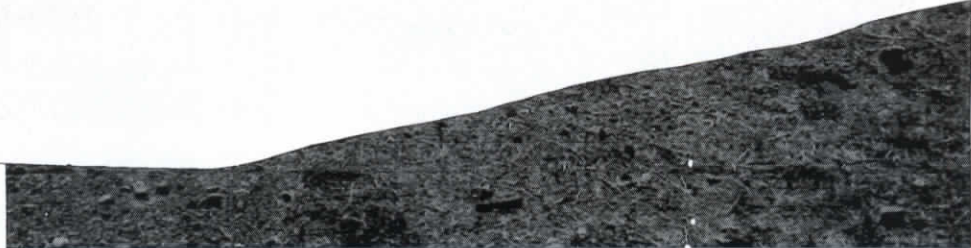
  
27 JUN. 2019  
Supervisor do Depto.  
de Tributos

**PREF. MUN.**  
FLS. 29  
RUB.





Anexo



PREF. MUN.  
FLS. 30  
RUB. 4





PREF. MUN.  
N.º. 31  
SUB. 1





MATRICULA Nº 12.041 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL DATA: 22-08-2012 FLS. 01

**IMÓVEL: UMA ÁREA COM 11.300,00 M<sup>2</sup>, DENOMINADA ÁREA DESMEMBRADA "B", DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02, COM A ÁREA DE 416.000,00 M<sup>2</sup> OU 41,60 HA, NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUÍNA 2ª FASE", SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA-MT, ficando a área de 11.300,00 m<sup>2</sup>, possuindo os seguintes limites e confrontações: Ao Norte: com Estrada da Prefeitura; Ao Sul: com Área Desmembrada "C" da Reserva Técnica 02 e Quadra 03 - Setor de Serviços; A Leste: com Rodovia AR-1; A Oeste: com Área Desmembrada "A" e Área Desmembrada "C" da Reserva Técnica 02. DADOS DO PERÍMETRO: 1.2, distância de 121,10 metros, com Estrada da Prefeitura; 2.3, distância de 76,00 metros, com Rodovia AR-1; 3.4, distância de 100,00 metros, com Quadra 03 - Setor de Serviços e Área Desmembrada "C" da Reserva Técnica 02; 4.5, distância de 50,45 metros, com Área Desmembrada "C" da Reserva Técnica 02; 5.6, distância de 4,69 metros, com Área Desmembrada "A" da Reserva Técnica 02; 6.7, distância de 64,77 metros, com Área Desmembrada "A" da Reserva Técnica 02; 7.1, distância de 34,88 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 Oficial que o fiz digitar e conferi.**

AV-01- 12.041 - O imóvel acima foi matriculado conforme Ofício n.º 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 Oficial que o fiz digitar e conferi. jsg/

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS Estado de Mato Grosso Poder Judiciário

**CERTIDÃO**  
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel do original desta matrícula e tem valor de certidão.  
Juína, 22/08/2012.  
O Oficial, Neucyr Silva  
Av. Mato Grosso, 530 - Juína - MT - CEP 78470-000 - Fone: (66) 3566-1200  
Neilson Nepomoceno da Silva  
Oficial Substituto

PODER JUDICIÁRIO  
1º SERVIÇO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Neucyr Silva Parada  
Oficial  
Grazielle Zanatta Parada Gregolin  
Oficial Substituto  
Av. Mato Grosso, 530 - Centro - Juína - MT  
Fone: (66) 3566-1200 - 3566-4306  
COMARCA DE JUÍNA - MT

Pod. Judiciário do Estado de Mato Grosso  
ATO DE REGISTRO  
Cod. Ato(s): 176

ADN 64727

GRATUITO

## MEMORIAL DESCRITIVO

**ASSUNTO:** DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA MAIOR COM 416.000,00 m<sup>2</sup>, 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:** 11.300,00 m<sup>2</sup>

**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 RODOVIA AR - 1.  
**LESTE:** COM ESTRADA DA PREFEITURA.  
**OESTE:** COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.

## DADOS DO PERÍMETRO

Lados	Rumos	Distâncias	Observações
1 - 2	- - -	121,10 m	COM ESTRADA DA PREFEITURA.
2 - 3	- - -	76,00 m	COM RODOVIA AR - 1.
3 - 4	- - -	100,00 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
4 - 5	- - -	50,45 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
5 - 6	- - -	4,69 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
6 - 7	- - -	64,77 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
7 - 1	- - -	34,88 m	COM ÁREA DESMEMBRADA DA RESERVA TÉCNICA - 02.
-	-	-	-
-	-	-	-

RESP. TÉCNICO:

*Andre Felipe Arruda Salle*  
ANDRE FELIPPE ARRUDA SALLE  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 07.831/D

VISTO:

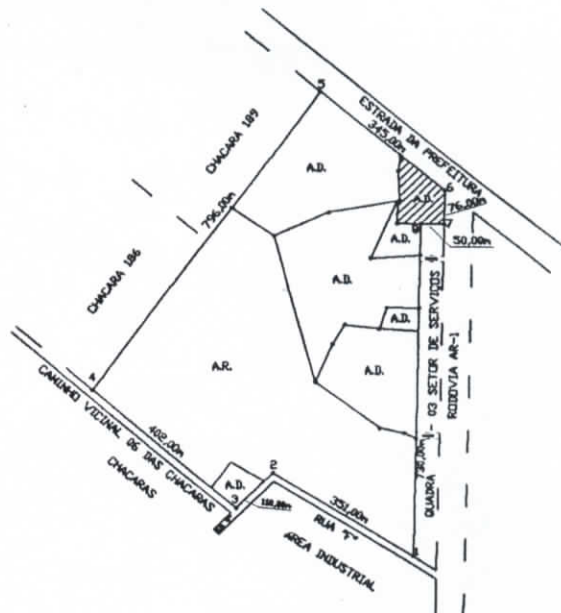
PREF. MUN.

FLS. 33

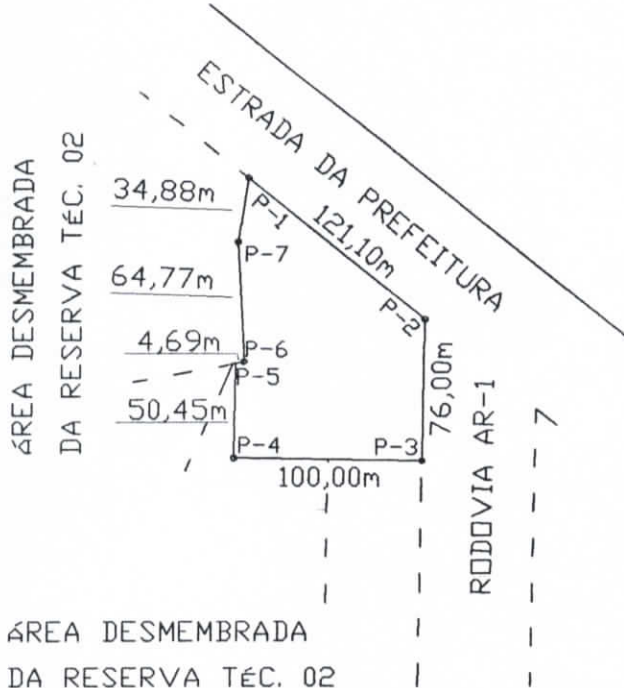
RUB. 1



N.mg  
Nv  
14°00'02"  
MC= 57°WGR  
DECLINAÇÃO MAGNÉTICA



PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESC. 1:16000



ÁREA DESMEMBRADA  
DA RESERVA TÉCNICA 02

ESC. 1:4000

**APROVADO**

ASSUNTO: DESMEMBRAMENTO DE UMA ÁREA MAIOR COM 416.000,00m<sup>2</sup> DENOMINADA RESERVA TÉCNICA - 02 NO LOTEAMENTO DENOMINADO "PROJETO JUINA - 2ª FASE" SITUADO NO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA MT. OUTRORA MUNICÍPIO DE ARIPUANÁ MT.

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

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA		MUNICÍPIO/ UF: CASTANHEIRA MT.
ÁREA: 11.300,00 M2		RESP. TÉCNICO   ANDRÉ FELIPPE ARRUDA SALLES ENGENHEIRO CIVIL CREA: 07.831/D
ESCALA: INDICADA	DESENHO: CCBS	
DATA: 25/07/2011		

PREF. MUN.  
FLS. 34  
RUB. 5