



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUERÊNCIA - MT
Livro nº 2 - Registro Geral

Fis.	Matrícula
001	2.464

Querência - MT, 20

de julho

de 2009

064204.2.0002464-15

MATRÍCULA Nº: 2.464. IMÓVEL: Um lote de terras, com a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450m²), situado na zona urbana da cidade de Querência, Estado de Mato Grosso, na Avenida Norte, locado sob o lote n. 8, da quadra n. 28, do Setor "G" do loteamento denominado Projeto Querência I, com os seguintes limites e confrontações: à frente, na extensão de 15m (quinze metros), com a Avenida Norte; aos fundos, na extensão de 15m (quinze metros), com o lote 17; à direita, na extensão de 30m (trinta metros), com o lote 7; e à esquerda, na extensão de 30m (trinta metros), com o lote 5. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE QUERÊNCIA, inscrito no CNPJ sob nº 37.465.002/0001-66, com sede nesta cidade, na Avenida AB, s/n., Setor C. **PROCEDÊNCIA:** Matrícula n. 10.350, do Livro n. 2-Registro Geral, do Registro de Imóveis de Canarana/MT (R.1, de 14 de junho de 2004). **Protocolo n. 3.642**, lançado em 20 de julho de 2009, na folha 125 do Livro n. 1-B-Protocolo. Querência, 20 de julho de 2009. Registrador: *Marcelo Linck* (Sol. Marcelo Linck)

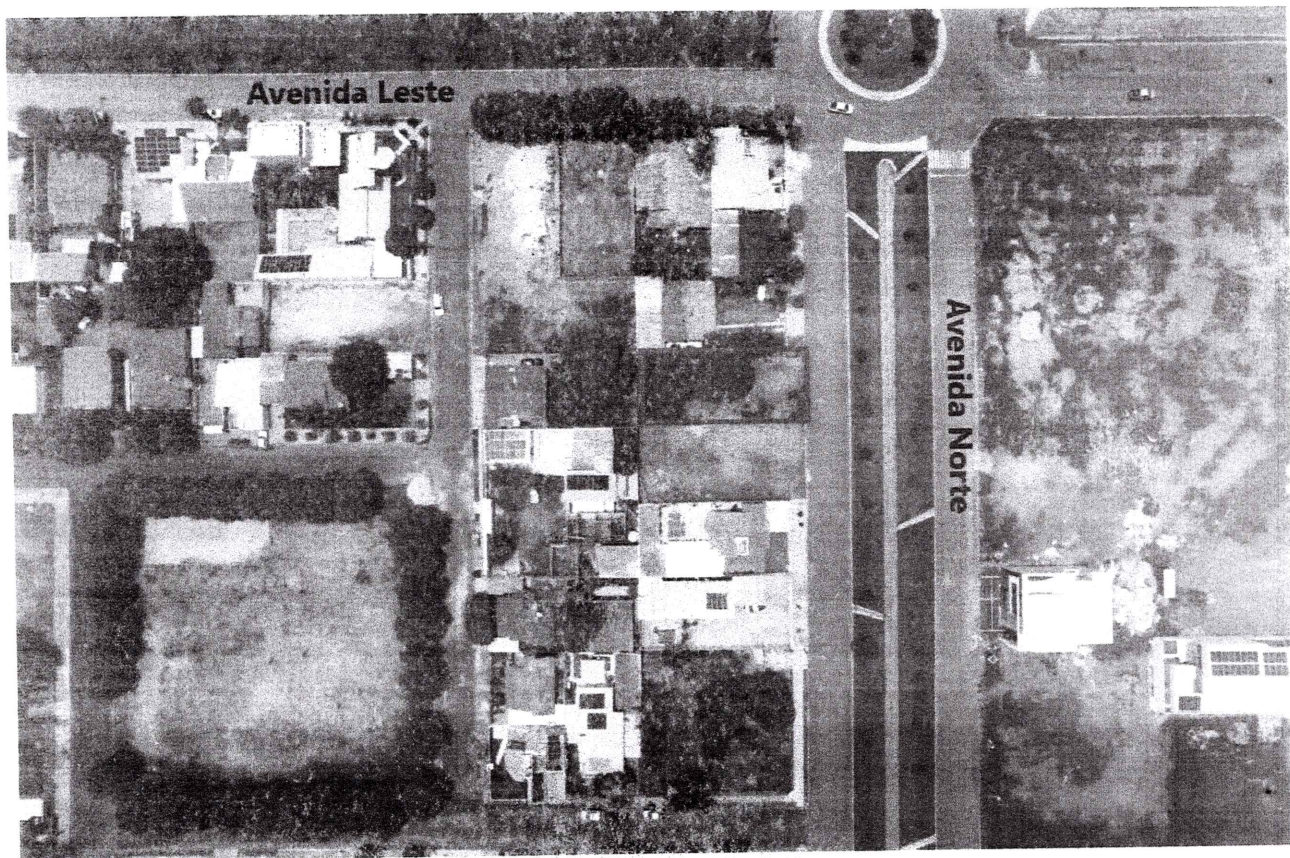
Emolumentos e Selo Digital: Cod. Ator: 84 - AAH99509 - GRATUITO (Base de Cálculo: R\$0,00 - FUNAJURIS: 14/08/2008).

AVALIAÇÃO DE LOTES URBANOS

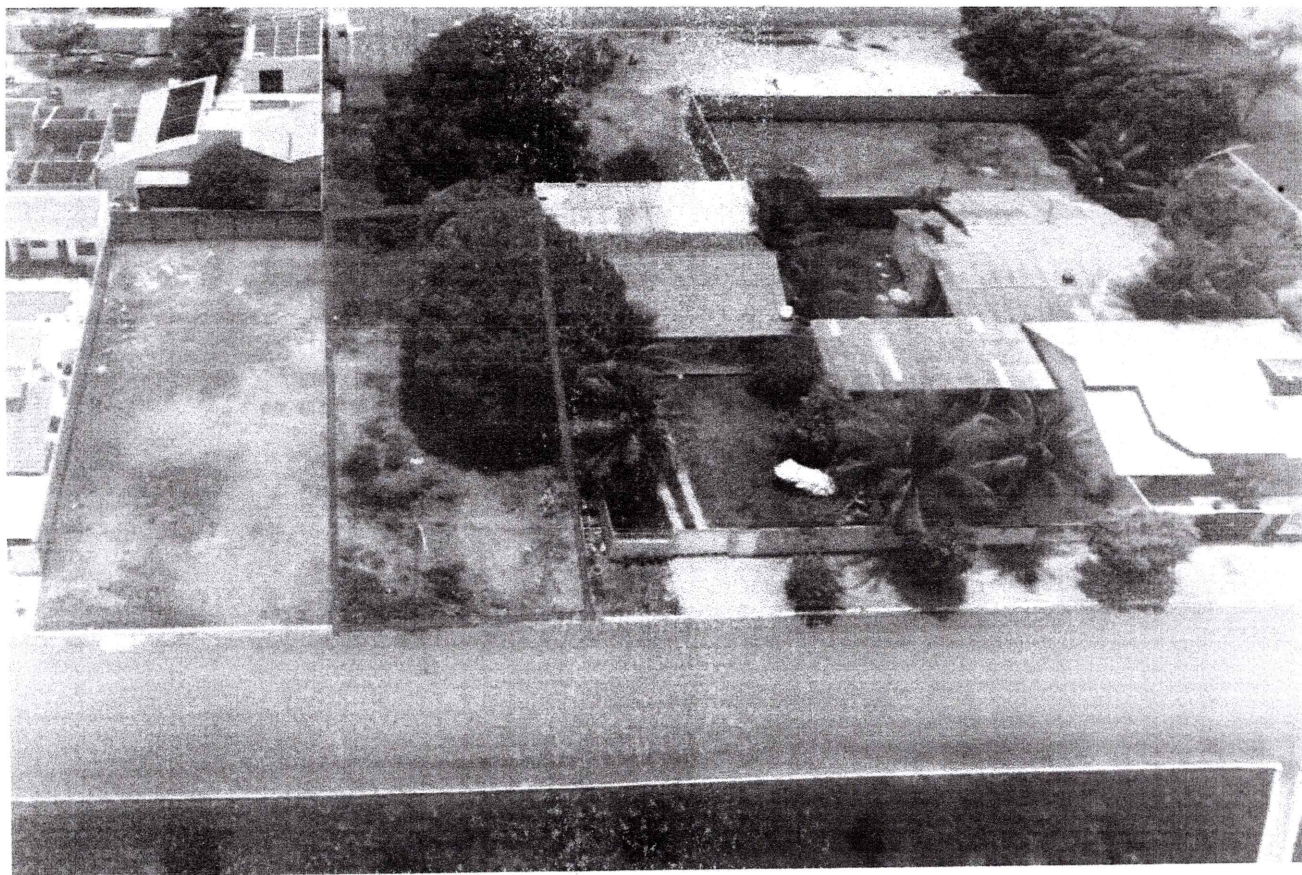
MUNICIPIO DE QUERÊNCIA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n 37.465.002.000/66, com sede nesta cidade na Avenida Cuiabá, 335 – Setor C, Querência-MT.

Objeto:

Lote de terra localizado na Avenida Norte, lote N° 06, Quadra 26 – Setor G, com medidas de 450,00 m², sendo 15 metros de frente e 30 metros lateral, Registrado sobre a Matricula de nº 2.464.



Eduardo Jorge de Aquino



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DE VENDA

RS 300.000,00 (Trezentos mil reais)

Querência (MT), 28 de novembro de 2023.

Eduardo Jorge de Aquino

Eduardo Jorge de Aquino
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-MT 14014

AVALIAÇÃO DE LOTES URBANOS

MUNICIPIO DE QUERÊNCIA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n 37.465.002.000/66, com sede nesta cidade na Avenida Cuiabá, 335 – Setor C, Querência-MT.

Objeto:

Lote de terra localizado na Avenida Norte, lote Nº 06, Quadra 26 – Setor G, com medidas de 450,00 m², sendo 15 metros de frente e 30 metros lateral, Registrado sobre a Matricula de nº 2.464.



[Handwritten signature]



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DE VENDA

R\$ 320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)

Querência (MT), 28 de novembro de 2023.


Ildo Ferreira da Costa
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-MT 8675

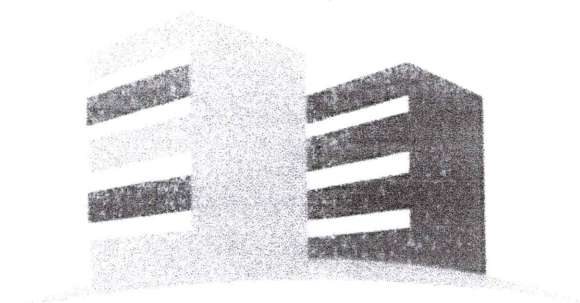


RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509





RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO
CRECI-F 6.000
CNAI 37.509

Por solicitação **PREFEITURA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA -MT** CNPJ 37.465.002 e CPF 37.465.002/0001-66 com finalidade de conhecimento de real valor mercadológico para fins de **VENDA**;

INTRODUÇÃO

Renan Rodrigo da Silva, Gestor Imobiliário e Perito Avaliador Imobiliário, inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis, SOB N.º 6.000 e no CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sobe N.º 37.509, com escritório funcional situado na rua Barão de Melgaço – Centro sul – Cuiabá-MT email: renanrd@gmail.com.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO

É objetivo do *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*, encontrar o real valor para fins de **venda** do imóvel avaliado.

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.



RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de áreas em situações equivalentes e com as mesmas características das áreas avaliadas, 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.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

O imóvel com área total de 450, sendo 15x30 metros, registrada sob a matrícula 2464.

SITUALIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o respectivo imóvel na Avenida Norte, lote 06, Quadra 26 – Setor G na cidade de Querência-MT

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Endereço	: Avenida Norte
Município	: Querência
Densidade de Ocupação	: Alta
Padrão Econômico	: Alto
Categoria de uso predominante	: Comercial/Residencial
Valorização imobiliária	: boa
Vocação	: Comercial/Residencial
Acessibilidade:	: Boa
Intensidade de tráfego	: excelente

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de água	: existente
Coleta de lixo	: existente
Energia Elétrica	: existente
Rede de Esgoto	: existente
Arborização	: existente
Iluminação pública	: existente
Pavimentação	: existente
Rede de telefonia/internet	: existente



RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio	: de 000m a 500m
Escola	: de 50m a 2000m
Serviços Médicos	: de 50m a 3000m
Recreação e Lazer	: acima de 1.000m
Agências Bancárias	: acima de 1000m

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da Região	: Heterogênea
Ocupação Comercial	: existente
Ocupação Residencial	: Existente
Distância do Centro	: mais de 500 m
Principal via de Acesso	: Av. Leste
Pontos de Destaque hotéis , comércios em geral	: próximo área central, escolas

PERSPECTIVAS DA REGIÃO

A região tem grande potencial na área residencial onde se aplica valorização de imóveis na região do imóvel avaliado

PESQUISA DE CAMPO

Pesquisando as ofertas de imóveis em localização e condições comparáveis a dos imóveis avaliados com opções de **VENDA** com profissionais e imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliado, encontramos valores unitários homogeneizados, que é o seguinte:

MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Rua Barão de Melgaço, Centro Sul, Cuiabá -- MT -- Fone (65) 99204-5784 renanrd@gmail.com



RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio	: de 000m a 500m
Escola	: de 50m a 2000m
Serviços Médicos	: de 50m a 3000m
Recreação e Lazer	: acima de 1.000m
Agências Bancárias	: acima de 1000m

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da Região	: Heterogênea
Ocupação Comercial	: existente
Ocupação Residencial	: Existente
Distância do Centro	: mais de 500 m
Principal via de Acesso	: Av. Leste
Pontos de Destaque hotéis , comércios em geral	: próximo área central, escolas

PERSPECTIVAS DA REGIÃO

A região tem grande potencial na área residencial onde se aplica valorização de imóveis na região do imóvel avaliado

PESQUISA DE CAMPO

Pesquisando as ofertas de imóveis em localização e condições comparáveis a dos imóveis avaliados com opções de **VENDA** com profissionais e imobiliárias que atuam na região do imóvel avaliado, encontramos valores unitários homogêneos, que é o seguinte:

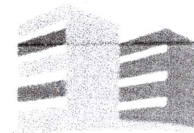
MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Rua Barão de Melgaço, Centro Sul, Cuiabá – MT – Fone (65) 99204-5784 renanrd@gmail.com



RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

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

R\$ 335.000,00 (Trezentos e trinta e cinco mil reais)

O nosso Parecer está 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

Cuiabá, 13 de março de 2.024.

gov.br

Documento assinado digitalmente

RENAN RODRIGO DA SILVA

Data: 13/03/2024 16:38:21-0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Renan Rodrigo da Silva

Perito Avaliador

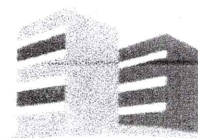
CRECI F. 6000

CNAI 37509

CREA-J 50703



SELO CERTIFICADOR
DIGITAL nº 066011



RENAN RODRIGO

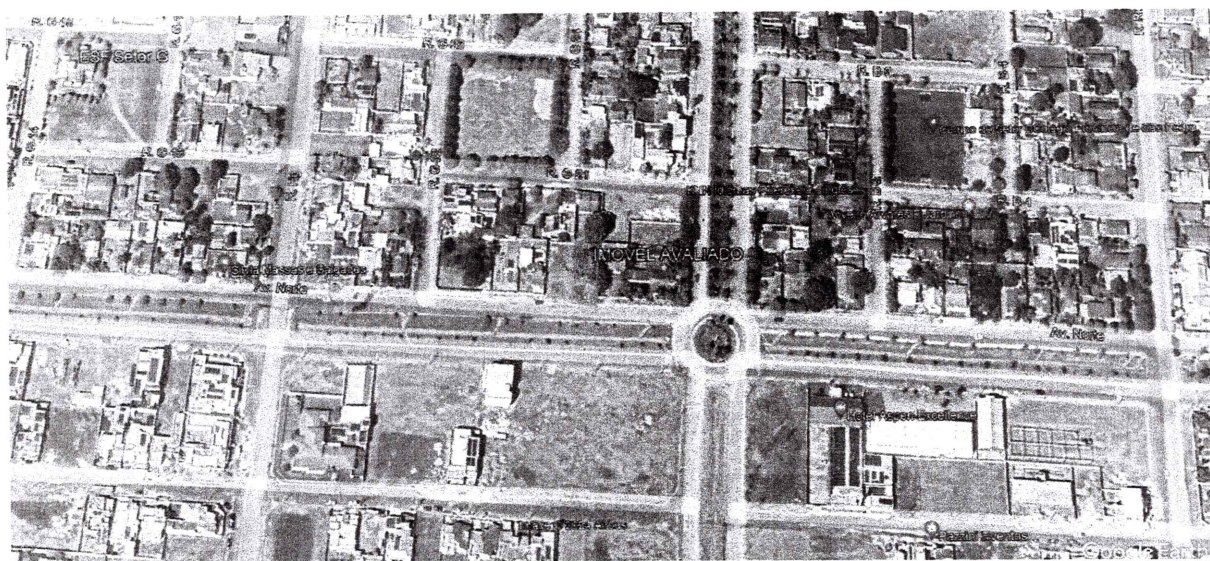
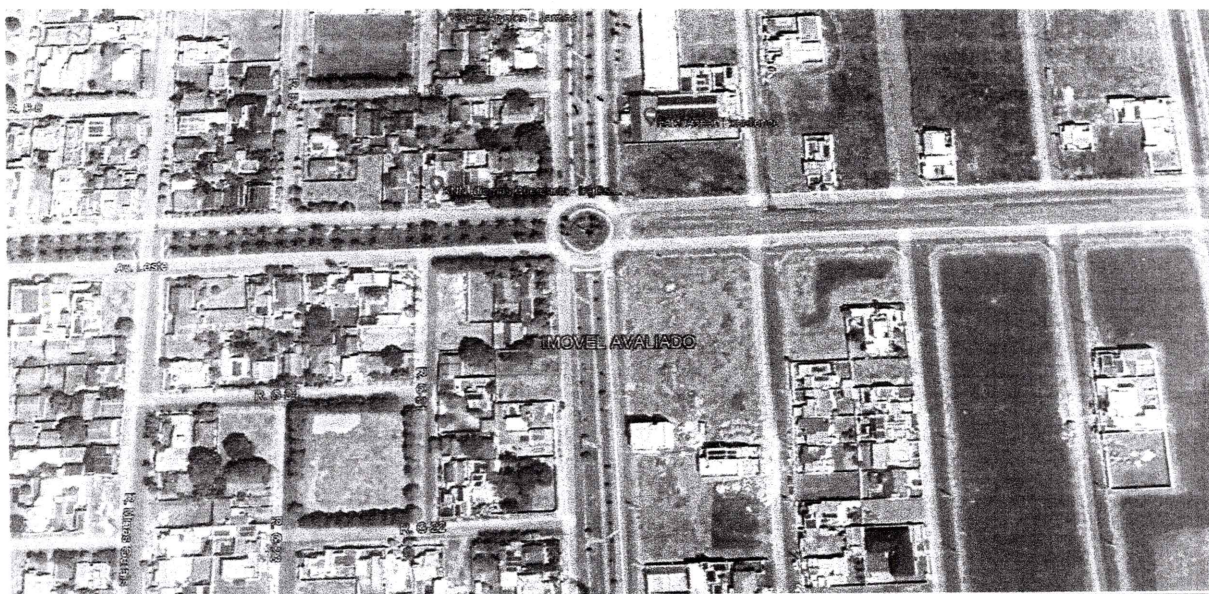
GESTOR IMOBILIÁRIO

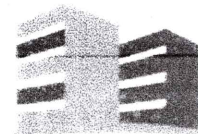
CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM SATÉLITE





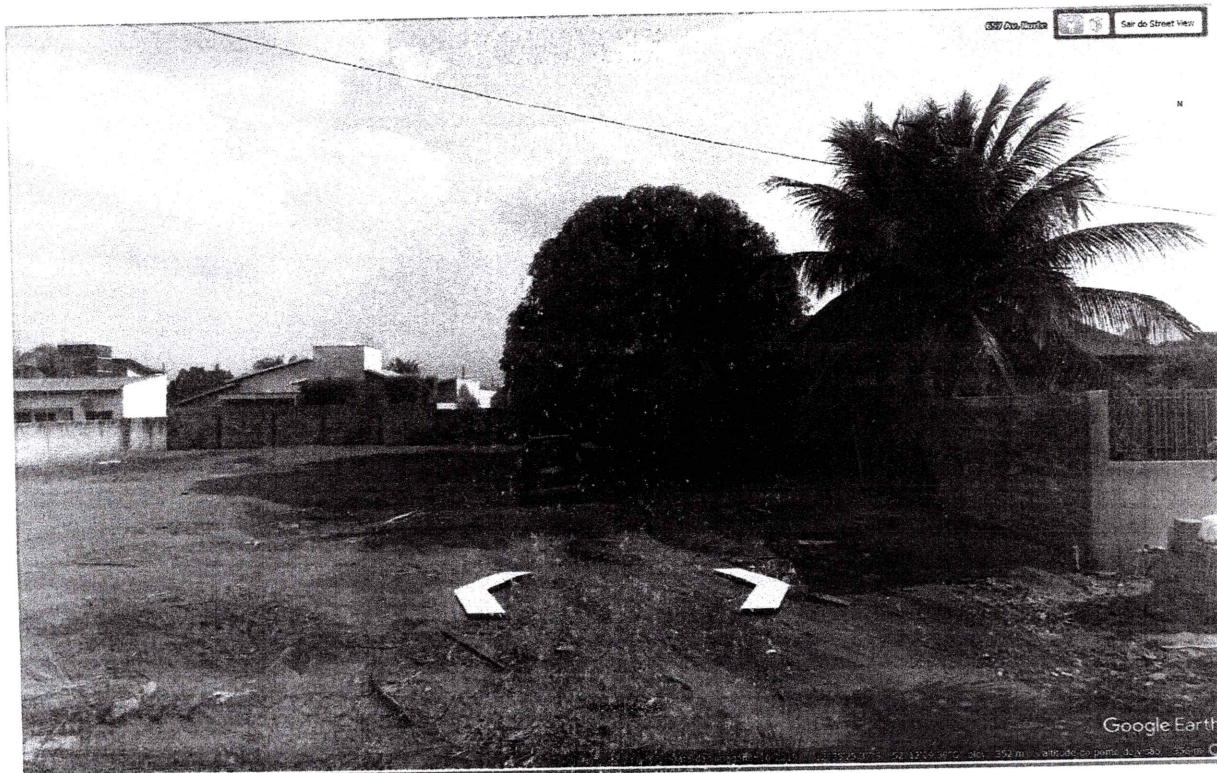
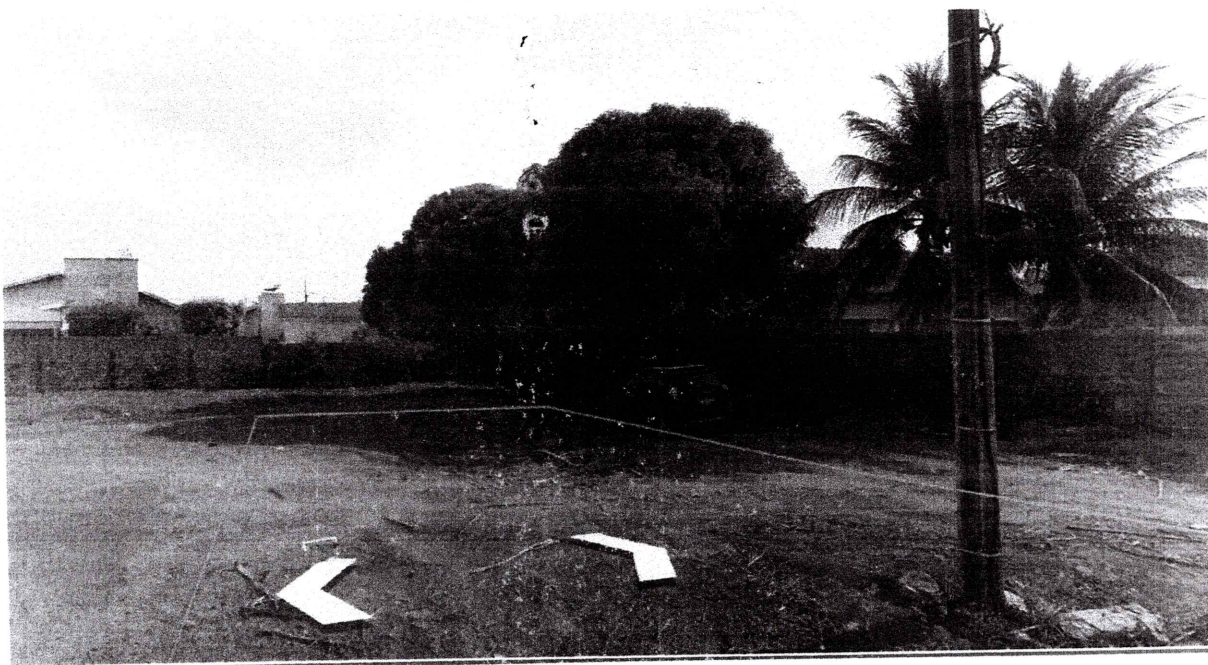
RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509

IMAGEM SATÉLITE



Rua Barão de Melgaço, Centro Sul, Cuiabá - MT - Fone (65) 99204-5784 renanrd@gmail.com