

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

Fls.

Matrícula

001

2.465

Querência - MT, 20

de julho

de 2009

064204.2.0002465-12

MATRÍCULA Nº: 2.465. 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 **Rua G-21**, locado sob o **lote n. 18, da quadra n. 26, 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 Rua G-21; aos **fundos**, na extensão de 15m (quinze metros), com o lote 5; à **direita**, na extensão de 30m (trinta metros), com os lotes 1 e 2; e, à **esquerda**, na extensão de 30m (trinta metros), com o lote 17. **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. 10.351, do Livro n. 2-Registro Geral, do Registro de Imóveis de Canarana/MT (R.1, de 14 de junho de 2004). **Protocolo n. 8.642**, lançado em 20 de julho de 2009, na folha 129 do Livro n. 1-B-Protocolo. Querência, 20 de julho de 2009. Registrador: *[Assinatura]* (Bel. Marcelo Linck)

Emolumentos e Selo Digital: Cod. Abx(s): 56 - AAH22510 - GRATUITO (Base de Cálculo: R\$0,00 - FUNAJURIS: 14/06/2009).

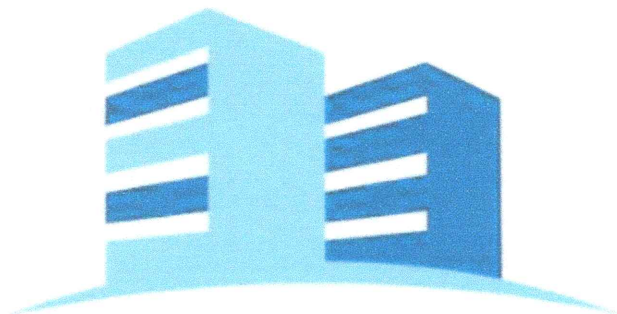


RENAN RODRIGO

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.

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 2465.

SITUALIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Situa-se o respectivo imóvel na Rua G-21, lote 18, Quadra 26 – Setor G na cidade de Querência-MT

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Endereço	: Rua G21
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

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.

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

R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA 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.

Documento assinado digitalmente
 **RENAN RODRIGO DA SILVA**
Data: 13/03/2024 16:38:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Renan Rodrigo da Silva
Perito Avaliador
CRECI F. 6000
CNAI 37509
CREA-J 50709



SELO CERTIFICADOR
DIGITAL nº 065999

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





RENAN RODRIGO

GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI-F 6.000

CNAI 37.509



FRENTE DO TERRENO

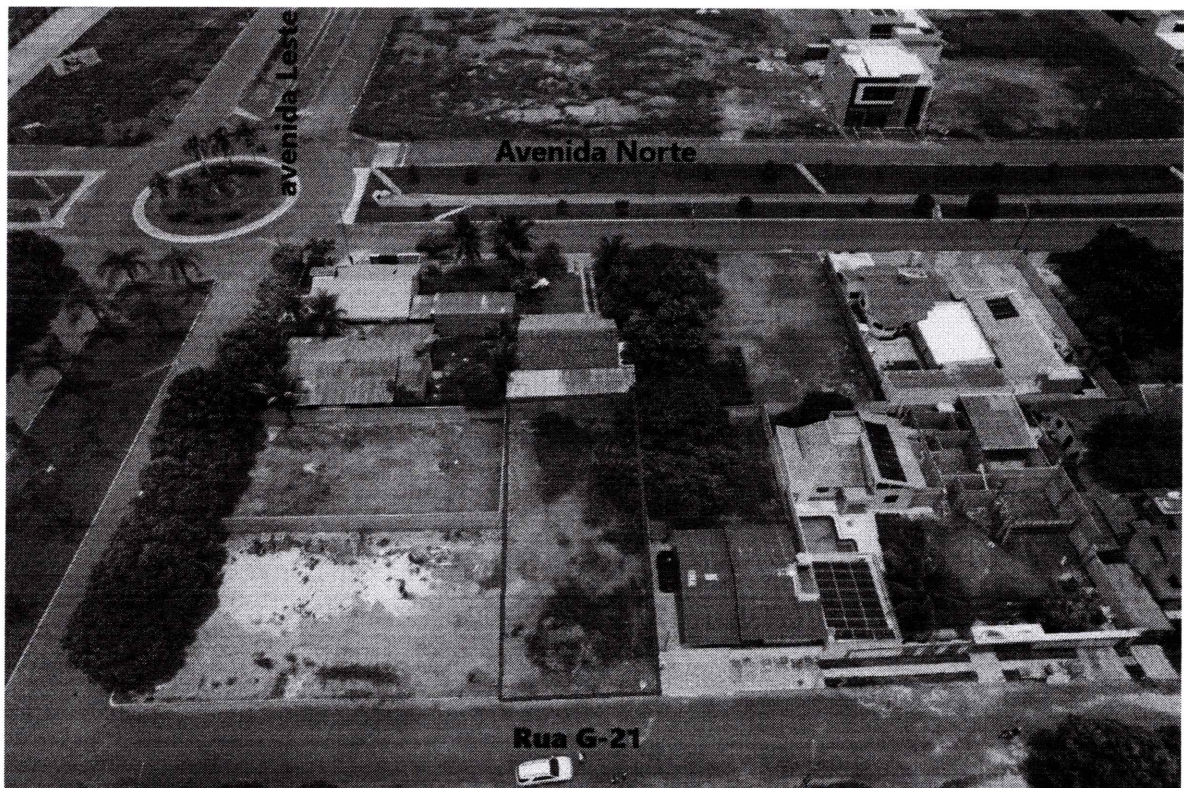


AVALIAÇÃO DE LOTES URBANOS

MUNICÍPIO 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 Rua G-21, lote N° 18, Quadra 26 – Setor G, com medidas de 450,00 m², sendo 15 metros de frente e 30 metros lateral, Registrado sobre a Matricula de n° 2.465.





AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DE VENDA

R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais)

Querência (MT), 28 de novembro de 2023.

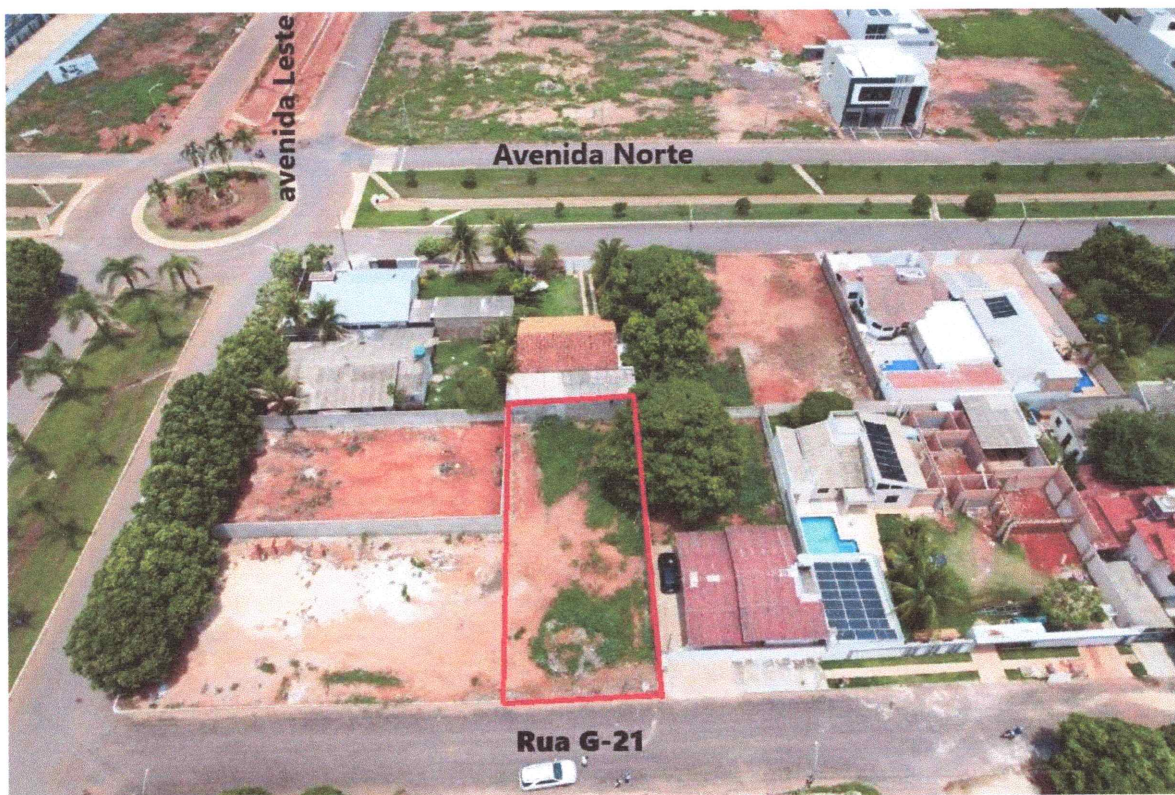
**Ildo Ferreira da Costa
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-MT 8675**

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 Rua G-21, lote N° 18, 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 2.465.



Eduardo Jorge de Aquino



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

VALOR DE VENDA

RS 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais)

Querência (MT), 28 de novembro de 2023.

Eduardo Jorge de Aquino

**Eduardo Jorge de Aquino
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI-MT 14014**