



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A2 – Matrícula 10.449





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIACÕES E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF n.º 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG n.º 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A2EC** da quadra 57, localizado na Avenida Dep. José Geraldo Riva, equina com a Avenida Mato Grosso, com área total de **1.330,39 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.449 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos,
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$367.498,95** (Trezentos e sessenta e sete mil quatrocentos e noventa e oito reais e noventa e cinco centavos), conforme demonstrado nos anexos.

Agrademos a preferência e confiança, por ser verdade, firmamos o presente termo.

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA
MENEZES:0311993834
3

Assinado de forma digital por
JAMERSON FERREIRA
MENEZES:0311993834
Data: 2024.02.07 16:44:42 -04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA
OLIVEIRA
NUNES:04588269100

Assinado de forma digital
por ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Data: 2024.02.07 15:10:48
-04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:61
618772104

Assinado de forma digital por FABIO
SILVA DE AZEVEDO:618772104
Data: 2024.02.07 06:03:36 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI - MT 06286





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A3 – Matrícula 10.450





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIações E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF nº 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG nº 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A3EC** da quadra 57, localizado na Avenida José Geraldo Riva, meio de quadra, com área total de **900,00 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.450 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos,
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$248.610,60** (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e dez reais e sessenta centavos), conforme demonstrado nos anexos.

Agrademos a preferência e confiança, por ser verdade, firmamos o presente termo.

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA
MENEZES:031199383
43

Assinado de forma digital por
JAMERSON FERREIRA
MENEZES:03119938343
Dados: 2024.02.07 16:45:55
-04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100

Assinado de forma digital por
ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07 15:42:51
-04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:616
18772104

Assinado de forma
digital por FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:24:43 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI – MT 06286





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A4 – Matrícula 10.451





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIACÕES E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF n.º 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG n.º 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A4EC** da quadra 57, localizado na Avenida Deputado José Geraldo Riva, meio de quadra, com área total de **900,00 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.451 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos,
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$248.610,60** (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e dez reais e sessenta centavos), conforme demonstrado nos anexos.

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA
MENEZES:031199383
43

Assinado de forma digital por
JAMERSON FERREIRA
MENEZES:03119938343
Dados: 2024.02.07 16:46:38
-04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA
OLIVEIRA
NUNES:045882691
00

Assinado de forma digital
por ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07
15:09:59 -04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA DE
AZEVEDO:6161
8772104

Assinado de forma digital
por FABIO SILVA DE
AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:29:04 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI - MT 06286





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A5 – Matrícula 10.452





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIações E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF n.º 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG n.º 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-ASEC** da quadra 57, localizado na Avenida Dep. José Geraldo Riva, meio de quadra, com área total de **900,00 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos,
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$248.610,60** (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e dez reais e sessenta centavos), conforme demonstrado nos anexos.

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA
MENEZES:031199383
43
Assinado de forma digital por
JAMERSON FERREIRA
MENEZES:03119938343
Dados: 2024.02.07 16:47:17
+04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA
OLIVEIRA
NUNES:045882691
00
Assinado de forma digital
por ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07
15:11:21 -04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA DE
AZEVEDO:6161
8772104
Assinado de forma
digital por FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:31:21 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI – MT 06286





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A6 – Matrícula 10.453





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

ÍNDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CÁLCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIACÕES E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF n.º 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG n.º 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A6EC** da quadra 57, localizado na Avenida Deputado José Geraldo Riva, meio de quadra, com área total de **900,00 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.453 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos;
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.

7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.



Estado de Mato Grosso

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$248.610,60** (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e dez reais e sessenta centavos), conforme demonstrado nos anexos.

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA
MENEZES:031199383
43
Assinado de forma digital
por JAMERSON FERREIRA
MENEZES:03119938343
Dados: 2024.02.07 16:47:57
-04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA
OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Assinado de forma digital por
ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07 15:11:51
-04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:616
18772104
Assinado de forma
digital por FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:34:01 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI – MT 06286





Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A7 – Matrícula 10.454





INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIações E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

A Comissão avaliadora nomeada pela portaria **311/2023**, composta pelos membros: Sr. Jamerson Menezes CPF 031.199.383-43, Sra. Ana Paula Oliveira Nunes, CPF 045.882.691-00, indicados pela secretaria de finanças e o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis Autônomo, credenciado no **CRECI nº 06286** – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias e Perito em Avaliações de Imóveis registrado no COFECI, através do **CNAI – 41.986**, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF n.º 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG n.º 1.005.135 SSP/MT, realizaram a avaliação do imóvel conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A7EC** da quadra 57, localizado na Avenida Deputado José Geraldo Riva, meio de quadra, com área total de **900,00 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.454 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos;
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.



7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$248.610,60** (Duzentos e quarenta e oito mil seiscentos e dez reais e sessenta centavos), conforme demonstrado nos anexos.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100

Assinado de forma digital por ANA
PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07 15:38:55 -04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:616
18772104

Assinado de forma
digital por FABIO SILVA
DE
AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:43:37 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI – MT 06286





Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANO

PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAGÁ-MT

Lote: 10-A8 – Matrícula 10.455





Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

INDICE

1. ASSUNTO – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
2. PRELIMINARES
3. OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO
4. SOLICITANTE
5. OBJETIVOS E FINALIDADES
6. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS
7. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL
8. JUSTIFICATIVAS
9. METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
10. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO
11. ANEXO I – MÁTRICULA DE REFERÊNCIA OU CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICA
12. ANEXO II - VISTORIA
13. ANEXO III - RELATORIO FOTOGRÁFICO
14. MEMÓRIA DE CALCULOS-DADOS ESTATÍSTICOS
15. CONCLUSÃO
16. ANEXO IV - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR - CREDENCIAIS
17. ANEXO V – CERTIDÃO DE REGULARIDADE – CRECI - MT
18. ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO – QR CODE SELO CNAI - COFECI
19. ANEXO VII - ABREVIÇÕES E REFERENCIAS COMERCIAIS





Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

1 - ASSUNTO: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Prezados Senhores:

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei nº 6530/78 que atribui aos Corretores de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária, o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI 19ª Região/MT em 30/04/2013 sob o nº 6.286, devidamente cadastrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, CNAI nº 41.986, residente no município de Ipiranga do Norte - MT, portador do CPF nº 616.187.721-04 e da Cédula de Identidade RG nº 1.005.135 SSP/MT, diante de suas atribuições legais, realizou a avaliação do imóvel, conforme segue abaixo:

2 - PRELIMINARES:

O presente Parecer Técnico de Avaliação, visa à apuração do justo e real valor mercadológico do Imóvel Urbano de propriedade do **Município de Itanhangá – MT**, localizado no município de Itanhangá - MT.

3 – OBJETO – IMÓVEL AVALIANDO

Lote urbano nº **10-A8EC** da quadra 57, localizado na Avenida Deputado José Geraldo Riva, esquina com a Avenida Mato Grosso, com área total de **1.342,24 m²**, sem construção predial, denominado de equipamento comunitário, matrícula 10.455 do Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, conforme relatório fotográfico, planilha de vistoria e demais detalhes relacionados abaixo.

4 - SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGA - MT

5 - OBJETIVOS E FINALIDADES:

Apuração de justo e real valor mercadológico do imóvel supracitado por força de ação, de comercialização, hipoteca dação de pagamento, garantia, cálculos de IPTU, ITCD ou penhor.

6 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita no imóvel, visando o cadastramento e levantamento de dados;
- Pesquisa imobiliária para a obtenção de elementos comparativos e estatísticos;
- Cálculo do valor de mercado e Memória de Cálculo;
- Reconhecimento com o selo do CNAI – COFECI - MT.



7 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano em nome do Município para instalação de equipamentos comunitários, estrategicamente localizado de frente para a Rodovia MT 338. Terreno Comercial, estruturado com energia, galeria para escoamento de água, solo plano, com a textura mista, não alaga, fácil de construir, as coordenadas e descrições detalhadas do perímetro constam nas imagens do relatório fotográfico e na matrícula do imóvel.

8 – JUSTIFICATIVAS E CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS

De acordo com o INCRA e FNC de Terras e demais avaliações realizadas no mesmo período, a valorização das terras e terrenos aqui da região se dão devido ao grande potencial produtivo que elas proporcionam por hectare e pela expansão urbana, sendo classificadas como terras de padrão do tipo de Classe I ou II, tanto pela sua fertilidade quanto pela capacidade de uso do solo. Outro fator importante que também agrega muito para essa valorização, é a proximidade com o perímetro urbano do município e das grandes unidades de armazenagens e beneficiamentos, que quanto mais próximos desses, mais valorizadas são.

9 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Considerando o que determina a **NBR 14653-2/2004 da ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANO**. Para a presente avaliação foi adotado o Método Comparativo Direto, que consiste em apurar o valor unitário básico do hectare da região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados possuir básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento deles para a sua comparação com o imóvel avaliado, que será a situação paradigma e se obterá assim, o valor comercial do objeto e de suas benfeitorias.

10 - VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados e pelo que o mercado tem realizado na região, o valor médio encontrado para este imóvel foi de **R\$276,23** por m², resultando num total geral avaliado de **R\$370.772,32** (Trezentos e setenta mil setecentos e setenta e dois reais e trinta e dois centavos), conforme demonstrado abaixo, nas páginas 09 e 10.



Estado de Mato Grosso
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ

CNPJ: 07.209.225/0001-00

Gestão 2021/2024

Ipiranga do Norte - MT, 04 de fevereiro 2024.

JAMERSON FERREIRA Assinado de forma digital por
MENEZES:031199383 JAMERSON FERREIRA
43 MENEZES:03119938343
Dados: 2024.02.07 16:40:44
-04'00'

Jamerson Ferreira Menezes

Secretaria Municipal de Finanças

ANA PAULA Assinado de forma digital
OLIVEIRA por ANA PAULA OLIVEIRA
NUNES:04588269100
NUNES:04588269100
Dados: 2024.02.07 15:40:58
-04'00'

Ana Paula Oliveira Nunes

Secretaria Municipal de Finanças

FABIO SILVA DE Assinado de forma digital
AZEVEDO:6161 por FABIO SILVA DE
8772104 AZEVEDO:61618772104
Dados: 2024.02.07
06:46:20 -04'00'

Fábio Silva de Azevedo
Corretor de Imóveis
CRECI – MT 06286

