



Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

472
8

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

982 538

1.0. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado pelo corretor de imóveis Dr. Luiz Antônio Silvio Pereira - CRECI-MT - 03250 - 19ª Região/MT -, na forma da Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 01/2008.

2.0. OBJETO

Identificação: Um imóvel residencial localizado na Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT, com área de terreno de 336,00 m², medindo 12,00 metros de frente por igual de fundos, por 28,00 metros de ambos os lados - Área construída de 97,76 m².

Endereço: Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT

Cartório: 1º Ofício - Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis-MT

Matrícula nº 30.637 - Ficha 01 - Livro 02 de 12/02/1988

3.0. SOLICITANTE

Nome: Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX

CNPJ: 00.655.522/0001-21

Endereço: Brasília - DF - Esplanada dos Ministérios - Anexo I - 4º andar.

4.0. PROPRIETÁRIO

Nome: Adilton Ferreira Guimarães

CPF: 384.742.201-49

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora- CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT
Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391
e-mail: luizcontador10@hotmail.com





Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 19/09/2024 11:00:44
Número do documento: 2111081515460340000067592195
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111081515460340000067592195>
Assinado eletronicamente por: MIRIAN OLIVEIRA SILVA - 08/11/2021 15:15:47



Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

413
8

5.0. OBJETIVO E FINALIDADE

Objetivo: Efetuar a avaliação do imóvel situado à Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT, a preço de mercado de compra e venda.

Finalidade: Verificar o preço de mercado do imóvel situado à Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT

6.0. VISTORIAS

6.1. Vistorias da Região

Urbanização:

Rede de esgoto tratada	Sim	Guias e sarjetas	Sim
Rede coletora de esgotos	Sim	Pavimentação Asfáltica	Sim
Telefone	Sim	Calçamento	Sim
Luz pública	Sim	Redes de cabeamento para transmissão de dados comunicação e TV	Sim
Drenagem de águas pluviais	Sim		

Serviços comunitários:

Transporte coletivo	Sim	Praça	Sim
Coleta de lixo	Sim	Áreas de lazer	Sim
Policiamento	Não	Igreja	Sim
Escolas	Sim	Indústria	Não

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora- CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT

Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391

e-mail: luizcontador10@hotmail.com





Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 19/09/2024 11:00:44
Número do documento: 2111081515460340000067592195
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111081515460340000067592195>
Assinado eletronicamente por: MIRIAN OLIVEIRA SILVA - 08/11/2021 15:15:47



Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

474

Comércio	Sim		
----------	-----	--	--

Vocação predominante:

Residencial horizontal	Sim	Conjuntos habitacionais	Não
Residencial vertical	Não		
Comercial	Sim		
Industrial	Não		
Institucional	Não		

Padrão construtivo predominante:

Proletário	Não	Médio superior	Não
Baixo	Não	Fino	Não
Médio inferior	Não	Luxo	Não
Médio superior	Não		
Médio	Sim		

6.2. Vistorias do Terreno

Formato: Retangular

Topografia: Plana

Dimensões: 336 m², sendo 12,00 metros de frente por igual de fundos e 28,00 metros do lado direito por igual do lado esquerdo.

6.2.1. Cálculo do valor do terreno pelo método Exedito

O período das pesquisas realizou-se no mês de junho/2019. O terreno apresenta uma topografia plana. Após pesquisas nas áreas próximas onde localiza-se o imóvel, verificando ofertas de venda e/ou vendas efetuadas,

**Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora - CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT
Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391
e-mail: luizcontador10@hotmail.com**





Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

475
g

nos aportaram para o valor médio unitário do terreno igual a R\$ 195,00 m², temos o seguinte valor para o terreno utilizando a fórmula de Hierão:

$$S = \text{sqrt} (p \times (p-a) \times (p-b) \times (p-c))$$

S= Superfície ou Área

Sqrt= raiz quadrada

"a", "b" e "c" os lados e "p" o semi-perímetro

Vt= At x Pp, onde:

Vt= Valor do terreno

At= área do terreno

Pp= Preço/m² unitário conforme pesquisa de mercado.

Limites e confrontações:

Frente para a Rua das Oliveiras;

Pelo lado direito com o lote nº 09;

Pelo lado esquerdo com o lote nº 07;

Fundos com o lote nº 06;

Valor do terreno na Rua das Oliveiras e adjacentes - Vt = 336,00 m² x R\$ 195,00 = R\$ 65.520,00 (sessenta e cinco mil, quinhentos e vinte reais).

6.3. Vistorias das Benfeitorias nos imóveis

6.3.1. Situação do imóvel

O imóvel avaliado localiza-se na Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT, constante na matrícula nº 30.637 o total de 64,86 m² de área construída, com ampliação posterior de 32,90 m² perfazendo o total de 97,76 m² de área construída, constante no BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT

Composição do imóvel:

- I- 02 quartos forrado com forro PVC;
- II- 01 sala forrada com PVC;

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora - CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT

Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391

e-mail: luizcontador10@hotmail.com





Este documento foi gerado pelo usuário 937.***.***-04 em 19/09/2024 11:00:44
Número do documento: 2111081515460340000067592195
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111081515460340000067592195>
Assinado eletronicamente por: MIRIAN OLIVEIRA SILVA - 08/11/2021 15:15:47



Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e **Perito Imobiliário.**

- III- Área ao lado com espaço para garagem;
- IV- 01 lavanderia;
- V- 01 sala forrada com PVC;
- VI- Piso da casa com cerâmica;
- VII- WC com cerâmica até o teto com box;
- VIII- Dispensa
- Quintal não cimentado;
- Pintura Regular;

6.3.1.1. Cálculo da valor da benfeitoria

Tomando por base os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) do SINDUSCON-MT - mês de junho de 2019 - calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591 de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que nos fornece o valor unitário do imóvel avaliado com acabamento padrão baixo, temos o seguinte valor:

$Ve = Ac \times Pp \times (1 - K) \times Fo$, onde;

Ve= Valor da edificação

Ac= Área construída

Pp= Preço/m² padrão de acordo com a CUB/m² - tabela de maio/2019, considerando o padrão baixo - R-8 (Residência - Padrão Baixo) - R\$ 1.248,63 m².

K= Fator de depreciação

Fo= Fator de oferta (deságio)

Estado de conservação	Fator de Depreciação (K)
Ótimo	1,0 (100%)
Bom	0,8 (80%)
Regular	0,6 (60%)
Precário	0,4 (40%)
Mau	0,2 (20%)
Péssimo	0,0 (0%)

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora- CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT
Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391
e-mail: luizcontador10@hotmail.com



Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

477
8

Composição das benfeitorias conforme item 6.3.1.:

Benfeitorias no imóvel:

$$Ve = 97,76 \text{ m}^2 \times R\$ 1.248,63 \times (1 - 0,35) \times 1,00 = 79.342,94$$

Terminados os cálculos anteriores, concluímos que o valor do imóvel seja de:

$$V = Vt + Ve$$

Vt (terreno)=	R\$	65.520,00
Ve (benfeitorias)=	R\$	<u>79.342,94</u>
Total=	R\$	144.862,94

7.0 - Cálculo da soma total do imóvel avaliado:

Imóvel avaliado à Rua das Oliveiras nº 580, Lote 08, Quadra 16A - Bairro: Jardim Rondônia - Rondonópolis-MT - matrícula nº 30.637 do Registro de Cartório do 1º Ofício da Comarca de Rondonópolis - Mato Grosso - cujo preço de mercado é de **R\$ 144.862,94 (cento e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e noventa e quatro centavos).**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo a considerar damos por encerrado o presente trabalho, constituído dos seguintes anexos:

- 01 folhas da Tabela da SINDUSCON-MT.
- 18 fotos dos imóveis tiradas em 06/06/2019
- 02 folhas da matrícula do imóvel nº 30.637
- 01 folha do BCI - Boletim de Cadastramento Imobiliário extraída do site da Prefeitura de Rondonópolis - MT.
- 01 folha do mapa da localização do imóvel.

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora- CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT
Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391
e-mail: luizcontador10@hotmail.com





Dr. Luiz Antonio Silvio Pereira
CRC-MT 6802-0/9
e
CRECI - MT F-03250

Auditor, Perito
Contábil e Grafotécnico
e Perito Imobiliário.

478
J

Rondonópolis-MT-MT, 24 de junho de 2019.

DR. LUIZ ANTÔNIO SILVIO PEREIRA
Corretor de Imóveis
CRECI-MT F-03250 - 19ª Região/MT

Escritório: Rua Fernando Correa da Costa, nº 697 - Bairro: Vila Aurora- CEP-
78.740-000 - Rondonópolis - MT
Fone: (66) 3426-9932 (65) 99605-6200 (66) 99611-7391
e-mail: luzcontador10@hotmail.com







Foto nº 01 – frente do imóvel



Foto nº 02 – lateral do Imóvel



423

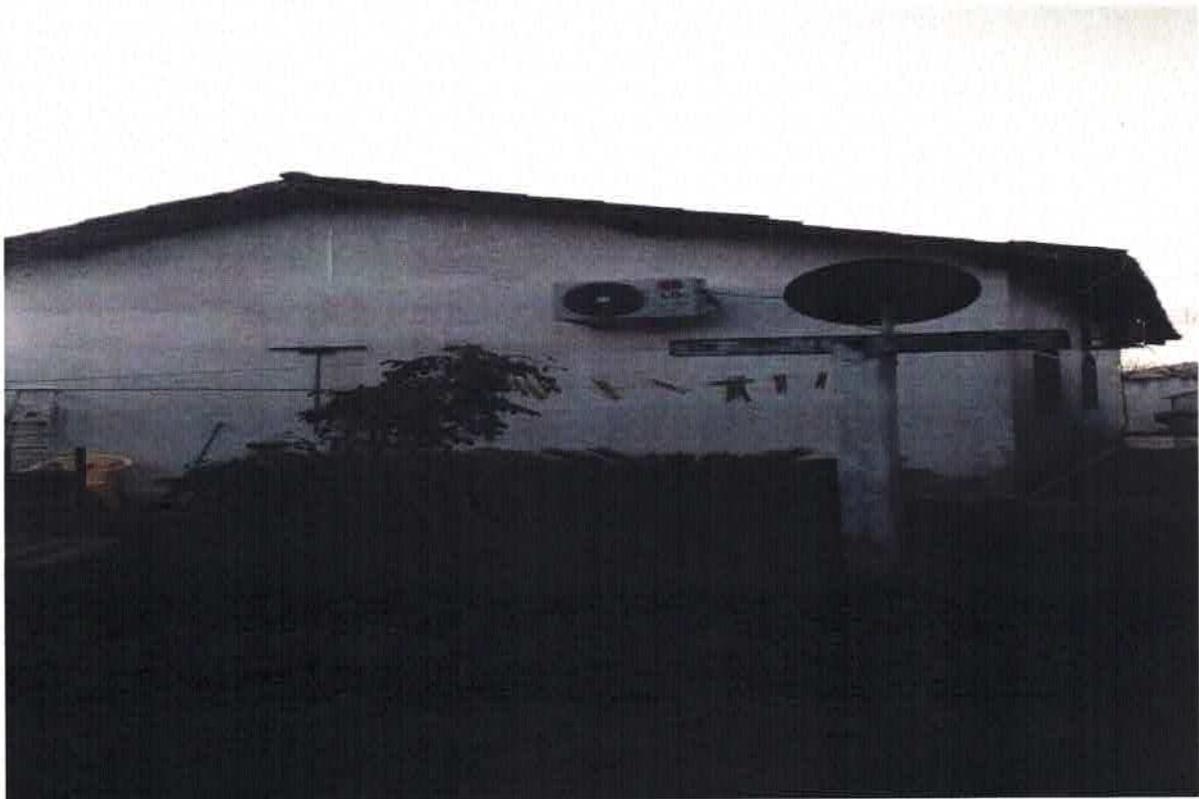


Foto nº 03- Fundos do imóvel

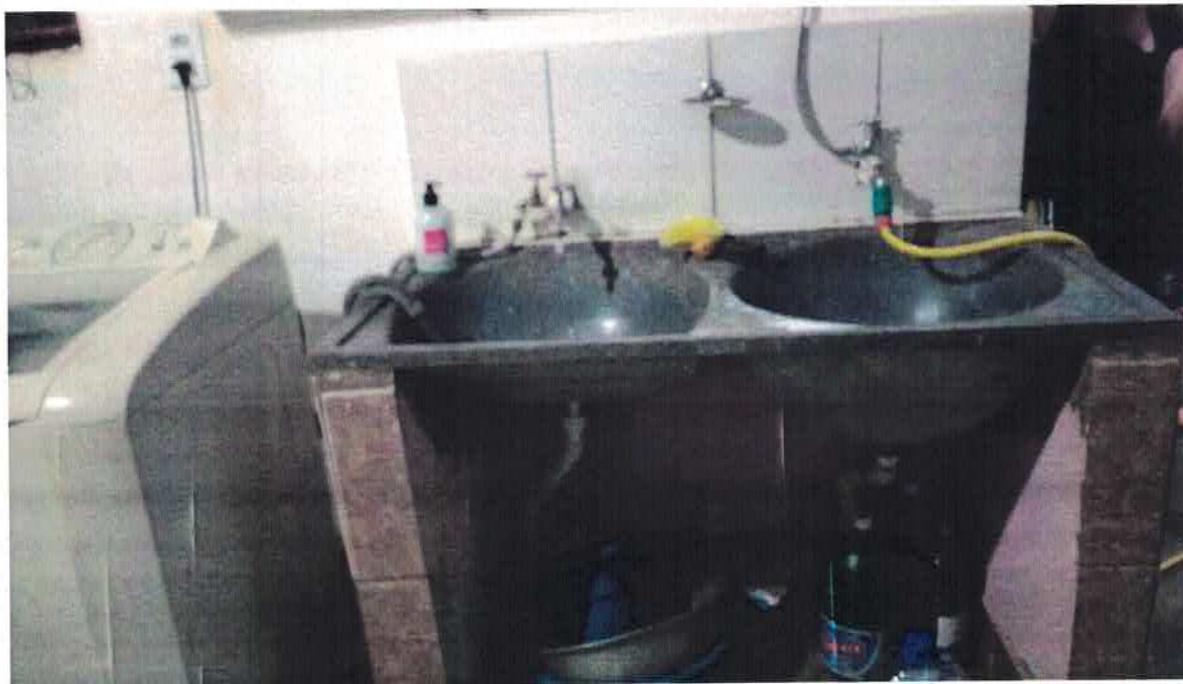


Foto nº 04 – lavanderia do imóvel

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'M' followed by a flourish.



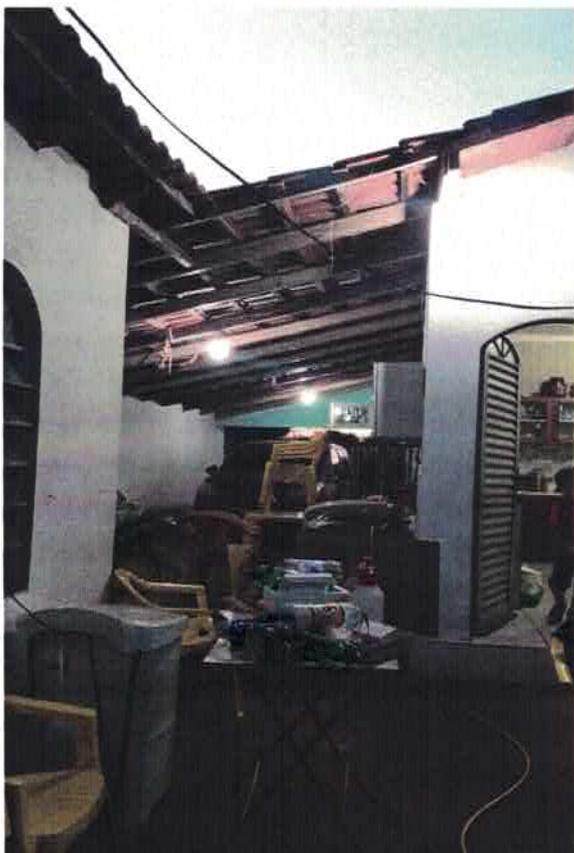


Foto nº 05 Espaço entre cozinha e despensa

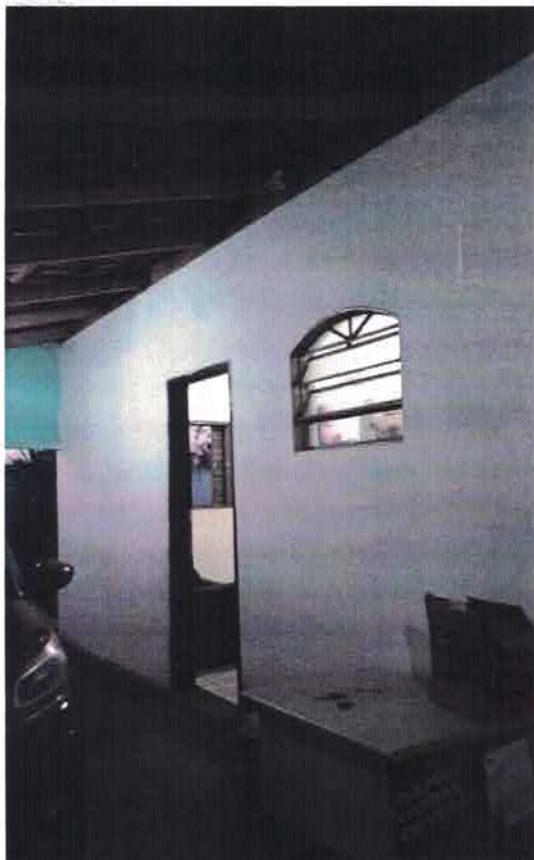


Foto nº 06 Garagem



Foto nº 07 Sala



Foto nº 08 piso da sala



420
8



Foto nº 09 – Banheiro



Foto nº 10 Forro de PVC, em toda parte interna do imóvel, as duas portas são dos quartos.



425
6



Foto nº 11 –Piso da garagem



Foto nº 12 –Parte interna da garagem



Foto nº 13- parte inferior da cozinha



Foto nº 14 - parte superior da cozinha



42
(



Foto nº 15 parte aberta não é forrada



Foto nº 16 Quintal

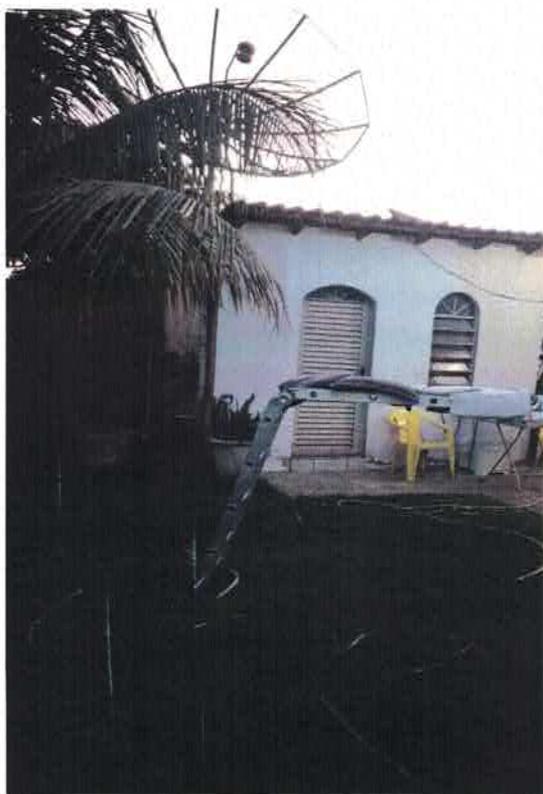


Foto nº 17 -Parte externa da despensa

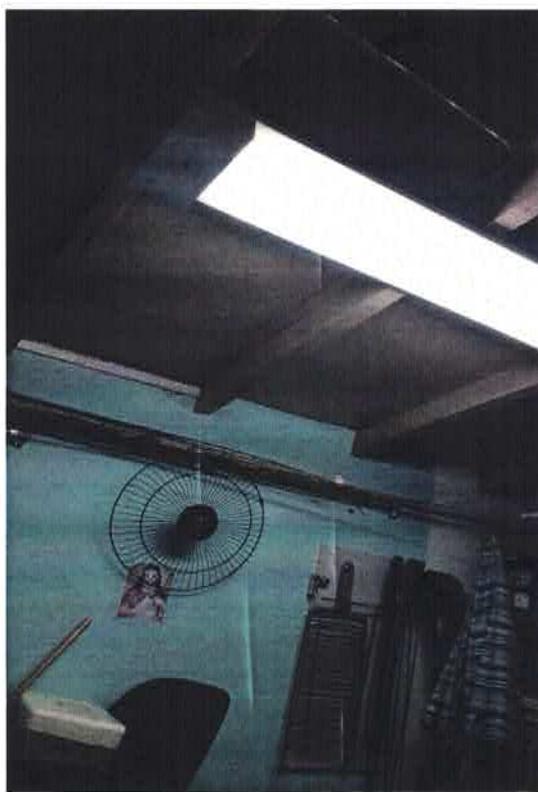


Foto nº 18 - Parte interna da despensa.

