
PROJETO DE LEI Nº. 125, DE 14 DE OUTUBRO DE 2022.

DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber, que a Câmara Municipal de Campo Verde aprecie e aprove o seguinte projeto de Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar Contrato de Locação que tem como objeto imóvel urbano, constante de um terreno com edificação em alvenaria, situado na Rua Rio de Janeiro, s/nº. Quadra 15, Lote 02, centro, no município de Campo Verde-MT, perfazendo uma área de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), com a finalidade de instalação da Farmácia Municipal Campo Verde-MT e Programa Melhor em Casa.

Art. 2º. O valor do aluguel mensal da locação do imóvel acima discriminado será no importe de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Parágrafo Único - O contrato de locação será formalizado com o Sr. Marcelo Lisboa Albuquerque, inscrito no CPF nº. 630.696.951-91, residente e domiciliado no município de Campo Verde-MT.

Art. 3º. O contrato de locação terá a vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado a critério de conveniência e oportunidade da administração, nos termos da Lei nº. 8.666/93 ou Lei nº. 14.133/2021.

Parágrafo Único - Em caso de prorrogação contratual e reajuste de valores, estes estarão limitados ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Verde, estado de Mato Grosso, em 14 de outubro de 2022.

ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº. 125/2022

**SENHOR PRESIDENTE,
ILUSTRES LEGISLADORES,**

Por intermédio deste expediente, encaminhamos a essa preclara Casa de Leis o Projeto de Lei nº. 125/2022, o qual resta assim ementado: **“DISPÕE SOBRE A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO EXECUTIVO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A presente proposta legislativa, limita-se a prévia e imprescindível autorização legislativa, nos termos do que determina a Lei Municipal nº. 1.915/2013, no sentido de firmar contrato de locação de imóvel urbano para a instalação da Farmácia Municipal de Campo Verde e Programa Melhor em Casa.

Diante do pedido de encerramento do contrato de locação do imóvel onde atualmente funciona a unidade da farmácia municipal, surgiu a necessidade de firmar nova locação imobiliária para dar continuidade neste atendimento, bem como abarcando o Programa Melhor em Casa nas mesmas instalações.

Juntamente a esta proposta legislativa, apresentamos duas avaliações mercadológicas, que sinalizam a compatibilidade do valor proposto em relação ao preço praticado atualmente no município, a considerar as especificações e localização do imóvel. A opção pelo referido imóvel formou-se diante do objetivo de cada vez mais, aproximar a população dos serviços essenciais e de desenvolver políticas públicas para alcançarmos este fim.

Na certeza de contarmos com a colaboração para a aprovação, por unanimidade, elucidamos as razões do projeto de lei que ora apresento a essa Colenda Casa do Povo, valendo-me da oportunidade para renovar a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,

**ALEXANDRE LOPES DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL**

CIDADE EM *Transformação*

PROJETO DE LEI Nº. 125, DE 14 DE OUTUBRO DE 2022.

ANEXO ÚNICO – AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS PARA FINS DE LOCAÇÃO

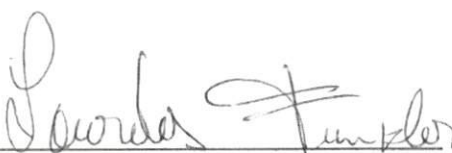
IMOBILIÁRIA FUNKLER

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE - MT.

FINALIDADE: AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA FINS DE LOCAÇÃO.

IMÓVEL AVALIADO: IMÓVEL COMERCIAL QUE SERÁ LOCADO PARA FARMÁCIA POPULAR E MELHOR EM CASA.

Campo Verde/MT, 05 de Outubro de 2022.


LOURDES FUNKLER CRECI 4443

IMOBILIÁRIA FUNKLER

LOURDES FUNKLER IMOBILIÁRIA - CRECI 4443

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO VERDE

FINALIDADE: Avaliação Mercadológica para fins de locação

IMÓVEL: Um imóvel Urbano, situado na Rua Rio de Janeiro, s/n, Quadra 15, Lote 02, Centro, situado no perímetro urbano desta Cidade, Município e Comarca de Campo Verde, Estado de Mato Grosso, medindo 450,00m².

PROPRIETÁRIO: MARCELO LISBOA ALBUQUERQUE, inscrito no CPF/MF sob nº 630.696.951-91, residente e domiciliado nesta cidade de Campo Verde/MT.

DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL: 04 de Outubro de 2022

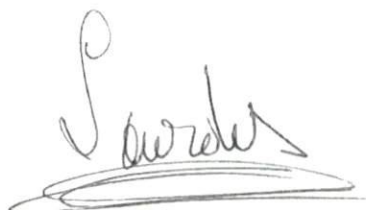
RELATÓRIO: O imóvel objeto foi vistoriado por LOURDES FUNKLER, acompanhada pela secretária da FISIOCAMP. Foram consideradas as condições da construção do imóvel, com 14 salas, 06 banheiros, 05 jardins de inverno, 01 balcão de recepção na entrada, 01 piscina aquecida funcionando, parte da construção na laje, parte no forro e parte no gesso, pintura boa, cerâmica, tudo em perfeitas condições de uso. Ficará no imóvel todas as lâmpadas, 01 ar condicionado de 26.000 BTU's e 01 ar condicionado de 18.000 BTU's, localidade boa, bem como os preços obtidos nos imóveis para locação no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, em pesquisa de mercado e oferta de imóveis para locação. Foi concedido pelo proprietário o uso da piscina pelo prazo de 06 (seis) meses, após essa data o uso da piscina não fará parte do contrato de locação.

DOCUMENTAÇÃO: Foi apresentada cópia de "parte" da planta baixa, bem como o Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, emitido pela Prefeitura Municipal de Campo Verde/MT.

ADQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Campo Verde, na cidade de Campo Verde/MT.

MÉTODO UTILIZADO: Para chegar ao valor apresentado no presente parecer técnico será utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para imóveis do mesmo padrão, na mesma região, valorização e com a mesma infra-estrutura viária e ofertas de mercado local, nos limites do município de Campo Verde - MT.

HOMEGEINIZAÇÃO DAS AMOSTRAS: Foi utilizado o critério de homogeneização, utilizando-se imóveis do mesmo padrão, todos situados nas proximidades do imóvel objeto e dentro dos parâmetros dos valores.



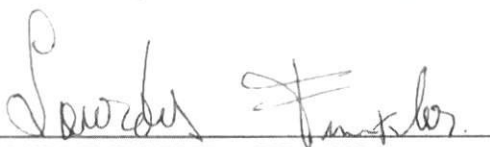


Característica do Terreno	Quantidade/Construída	Valor do Aluguel do Imóvel	Valor total
Total do Terreno 450,00 m²	287,00 m² de Construção	R\$ 12.000,00	R\$ 12.000,00

O valor acima foi obtido considerando-se as condições do prédio, infra-estrutura, bem como os preços de locação pesquisados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, podendo variar entre localização para mais ou para menos.

AVALIADOR RESPONSÁVEL: LOURDES FUNKLER, brasileira, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 4443, 19ª Região/MT, CNAI 09213, responsável técnica da Empresa LOURDES FUNKLER IMOBILÁRIA – ME, inscrita no CNPJ: 18.387.691/0001-93 Av. Senador Atílio Fontana nº 690, CEP: 78.840-000 – Campo Verde – MT, Fone: (66) 3419-1992- 99615-6634. **Email:** lourdesfunkler@hotmail.com.

Campo Verde-MT, 05 de Outubro de 2022.


 LOURDES FUNKLER – CRECI 444

Av. Senador Atílio Fontana Nº 690 - Bairro Jupiara – Fone: (66) 3419-1992 (66) 9.9615-6634

Campo Verde – MT – E-mail: lourdesfunkler@hotmail.com



FATO
SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Macielq Nº 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

PARCERTECÍNCO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Imóvel urbano de 450 m² com edificação medindo 409,73m²

Requerente: O Município de Campo Verde-MT

Finalidade: Atribuição de Valor de Mercado para Locação

Rosane Clades Reder

Corretora de Imóveis

Avaliadora de imóveis

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: O Município de Campo Verde-MT

FINALIDADE: Comprovação do valor de mercado do imóvel para fins de locação pela municipalidade.

INTRODUÇÃO: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - entende-se como o documento elaborado por Corretor/Avaliador de Imóveis no qual é apresentado, com base em critérios técnicos e análise de mercado, com vistas à determinação do valor de comercialização ou locação de um imóvel, estando em conformidade com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está autorizada na Resolução COFECI (Conselho Federal dos Corretores de Imóveis) nº 1.066/2007

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Importante também, a decisão da 7ª. Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª. Região - Distrito Federal (TRF/DF) emitindo o acórdão nº 0010520-92.2007.4.01.3400 de 29 de junho de 2.010, com isso o Corretor de Imóveis está legalmente autorizado a elaborar PTAM (Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis).

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 16/09/2022 e na documentação fornecida para a elaboração deste relatório.

Foram fornecidos os seguintes documentos e informações:

- 1) Cópia parcial da planta baixa, onde consta apenas a metragem do terreno e a área construída;
- 2) BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário.



Os dados referentes ao terreno foram coletados conforme a vistoria in loco e o mapa de satélite analisados.

A área foi vistoriada na presença da representante da locadora e não foram efetuadas maiores investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas outras pesquisas/análises jurídicas ou medições de campo.

A Fatto Empreendimentos Imobiliários LTDA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

METODOLOGIA UTILIZADA: O método de avaliação adotado neste Parecer Técnico, consiste no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", sendo essa a metodologia mais utilizada e que possui o melhor embasamento técnico, onde o valor de venda ou locação de um imóvel é determinado a partir da busca e análise de imóveis semelhantes junto a avaliação do desempenho do mercado imobiliário, suas tendências, demandas, velocidade de comercialização, expectativa de valorização e/ou depreciação futura.

Serão comparados os imóveis em situações equivalentes, com as mesmas características, mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, sendo que para isso, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra representativa de mercado de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos de homogeneização para formação de preços.

Este Parecer está definido como "Parecer Técnico" conforme a ABNT NBR 14.653, sendo que os Pareceres Técnicos de Avaliação elaborados por Corretores de Imóveis não se aplica o que dispõe a norma na sua forma integral, mas sim, o que estabelece a Lei n° 6530/78, a Resolução-COFECI n° 1.066/07, bem como o Ato Normativo n° 001/11, sendo classificado na Modalidade Simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensado de especificação quanto a sua fundamentação e precisão, mas tendo como base o que nela dispõe sobre:

Procedimentos Gerais: NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais **NBR 14653-2** – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos **NBR 14653-3** – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais. O valor que se pretende determinar em uma avaliação é o **Valor de Mercado**, onde a Norma Brasileira para Avaliação de Bens: ABNT NBR 14653-1 define **valor de mercado** como sendo: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente". Já **preço**, pela mesma Norma ABNT é definido como "quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele"

Podemos também definir Valor de Mercado como: “o preço justo pago por um imóvel por um comprador desejoso de comprar para um vendedor desejoso de vender, ambos com pleno conhecimento do seu aproveitamento eficiente” (THOFEHRN apud TRIVELLONI E HOCHHEIM, 1998, 2010, p.26)

Valor de Mercado é também definido como a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual esteja integrado.

VALOR DE LOCAÇÃO: Quando o objetivo do PTAM é a determinação do valor de mercado para locação do imóvel objeto, o método empregado é o de comparação direta com outros imóveis semelhantes, de mesma utilização, fazendo-se a proporção entre as áreas dos imóveis, ou seja, através do valor unitário de locação.

Pode-se, ainda, no caso de dificuldade em constituir uma amostra de, ao menos, cinco imóveis comparando, empregar o método de renda. Esse método consiste em, conhecendo-se o valor do imóvel previamente ou determinado dentro do procedimento do PTAM, estimar o valor de locação pela aplicação de um percentual usual de renda (taxa de retorno) a esse valor previamente conhecido.

Atualmente, esse percentual varia entre 0,5% e 1,2%, sendo mais comum à sua fixação entre 0,7% e 0,8%.

O Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação.

As pesquisas são feitas através de comparações diretas e levantamento junto a empresas e profissionais idôneos que atuem na região onde se situe o imóvel objeto da avaliação, corretores autônomos, proprietários, locadores, locatários, bem como aos classificados em jornais da região, internet, placas anunciativas, buscando também outros imóveis nas redondezas do imóvel a ser avaliado, procurando encontrar o maior número de imóveis com as características mais próximas do imóvel avaliando.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel urbano, situado na Rua Rio de Janeiro, S/Nº, Quadra 15, Lote 0002, terreno medindo 450 metros quadrados, sobre o qual está edificado um prédio comercial, medindo 409,73m , composto de um pavimento, contendo 14 salas, 06 banheiros, 05 jardins de inverno, um balcão planejado na sala de recepção, portas e janelas externas em vidro Blindex, 02 ar condicionados (18.000 e 26.000 BTU's), piscina coberta e aquecida.



FATO

GOVERNADOR DO ESTADO DO MATO GROSSO

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Macaíq, Nº 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: De acordo com o Mapa Fiscal publicado pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado na zona urbana – área central – residencial e comercial.

PROPRIETÁRIO: MARCELO LISBOA ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o n.º 630.696.951-91, residente e domiciliado na Rua Rio de Janeiro, s/nº, Bairro Jardim Cidade Verde, Campo Verde/MT.

DOCUMENTAÇÃO: Não foi apresentada cópia da Matrícula.

Qualquer transação que envolva o imóvel objeto desta avaliação deverá ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados: da titularidade, da ocupação, execuções, processos e das condições de regularidade das construções e das características e confrontações que constam na matrícula.

DA VISTORIA: O imóvel foi vistoriado em 04 de outubro de 2022, com início às 11:00H e finalizado às 11:45H, data comunicada previamente as partes via telefone.

Foi efetuada a inspeção técnica através de visita “*in loco*”, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, o estado e suas características, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação.

Foi realizada a vistoria na companhia da Secretária da Clínica FISIOCAMP e também da esposa do proprietário do imóvel, que também acompanhou a vistoria, esta avaliadora realizou o trabalho de forma tranquila e sem qualquer ocorrência imprevista a ser relatada.

DO TERRENO:

- Topografia: Parte plana;
- Condições no Solo e Superfície: solo firme e seco;
- Formato: Regular.

DA SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL: O imóvel é constituído de um prédio comercial de único pavimento, com área total construída de 409,73m². O acesso ao imóvel é feito por uma única entrada pela porta principal de acesso à clínica.



FATO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-71
CRECI-J 13.26
Rua Maceió, N° 840, Centro
Campo Verde/MG
Fone: (66) 9 9981-9081
E-mail: rosanereder@hotmail.com

A disposição das dependências é feita de forma que todas as portas das 14 (quatorze) salas destinadas a consultórios fiquem de frente para o corredor central, sendo que algumas salas dispostas ao lado direito do referido corredor, também possuem acesso ao corredor lateral, bem como 05 salas possuem acesso a jardins de inverno individuais.

O imóvel apresenta bom aspecto de conservação, os acabamentos são de médio alto padrão, paredes e tetos em bom estado, sendo parte do teto em laje, parte em forro pvc e parte em gesso. Ao final do corredor, situa-se a piscina coberta e aquecida e um espaço fechado com ducha para higienização.

SALA DA RECEPÇÃO: Piso porcelanato, paredes e teto com pintura em tinta acrílica, janelas em Blindex;

SALAS DOS CONSULTÓRIOS: Piso porcelanato, paredes e teto com pintura em tinta acrílica, janelas em Blindex, das quais cinco possuem acesso a jardins de inverno individuais;

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO: Piso cerâmico, paredes e teto com pintura em tinta acrílica;

BANHEIROS: Piso cerâmico, ausência de Box, pia e vaso sanitário, azulejo até o teto, janela em alumínio.

COPA: Revestida em azulejo, piso cerâmico e armários suspensos e armários baixos, em bom aspecto de conservação.

ÁREA DA PISCINA: Revestida em piso cerâmico, piscina cimentícia com azulejos em toda a sua extensão, ambiente fechado com janela em alumínio e teto com forro PVC, em bom estado de conservação.

OBSERVAÇÃO: Foi informado pela proprietária que o imóvel está sendo oferecido para locação incluindo a piscina. Entretanto, a parte que corresponde à piscina está sendo oferecida para locação apenas por 06 (seis) meses. Foi informado, ainda, que a piscina requer o trabalho de profissional habilitado para efetuar a limpeza e manutenção da mesma a cada dois dias, devendo ser verificado o nível, a temperatura e limpidez da água regularmente, bem como, que o piso cerâmico do corredor, apesar de ser antiderrapante fica liso ao ser molhado, devendo ser tomados todos os cuidados para que se mantenha sempre seco.

Foi informado também que os jardins de inverno requerem acompanhamento constante para a sua manutenção.



FATO

SOBRE O FATO

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.266

Rua Maciel, N° 840, Centro

Campo Verde/MT

Fone: (66) 9 9981-9082

E-mail: rosanereder@hotmail.com

CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO: O referido imóvel encontra-se em uma rua pouco movimentada, servida por asfalto, com construções baixas, e com 2 (dois) sentidos de direção. A região é servida de melhoramentos públicos tais como, pavimentação, guias e sarjetas, água encanada, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, telefone, televisão a cabo e internet banda larga, coleta de lixo, transporte coletivo urbano.



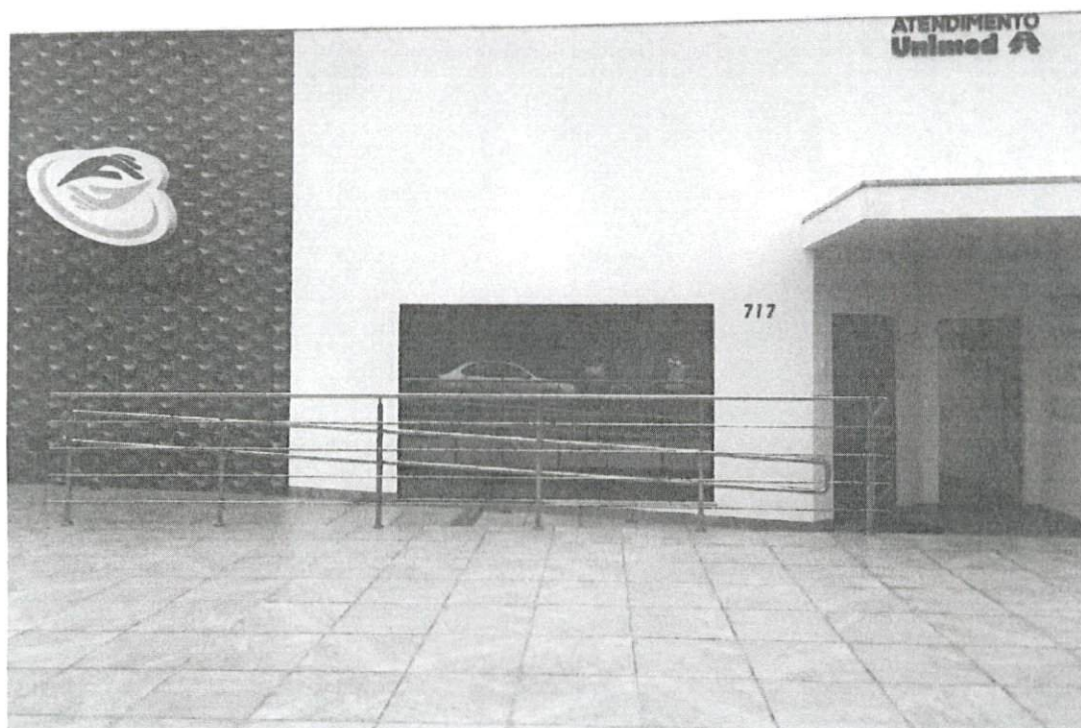


FATO

SOLUÇÃO EM IMÓVEL

CNPJ 05.253.779/0001-7
CRECI-J 13.26
Rua Macedo N° 840, Centr
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-908
E-mail: rosanereder@hotmail.com

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA ÁREA: As fotografias abaixo atestam a situação ocupacional do imóvel atualmente:





FAITO

SOLUÇÕES EM MARKETING

CNPJ 05.253.779/0001-70

CRECI-J 13.268

Rua Macaú, Nº 840, Centro

Campo Verde/MG

Fone: (61) 9 9981-9081

E-mail: rosanereder@hotmail.com

ATENDIMENTO
Unimed A

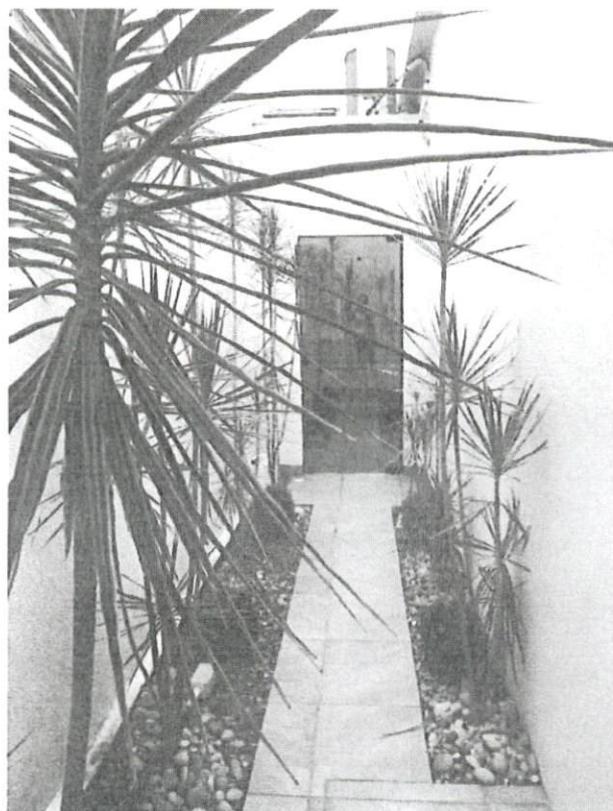




FATTO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-71
CRECI-J 13.26
Rua Macedo, N° 840, Centr
Campo Verde/V
Fone: (66) 9 9981-908
E-mail: rosanereder@hotmail.com





FATTO

SOLUÇÕES PARA DIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-71

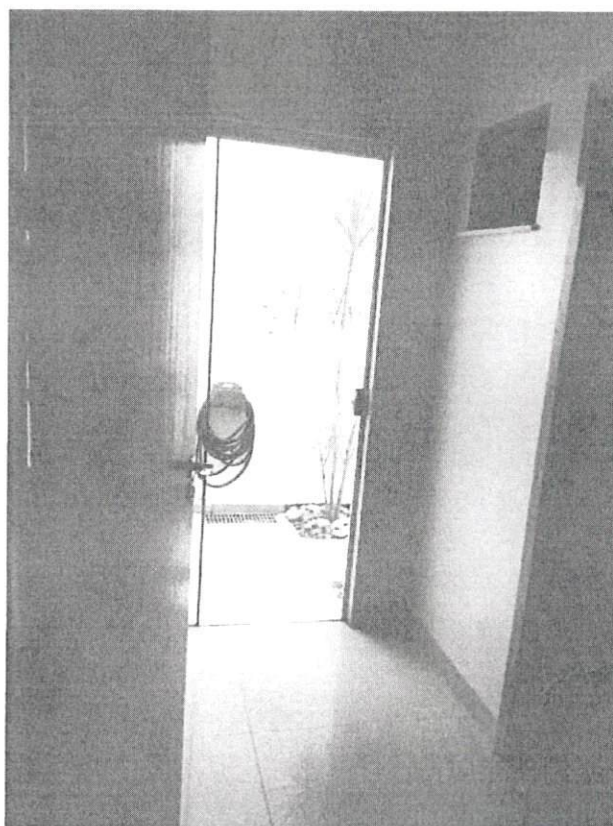
CRECI-J 13.24

Rua Macaú, Nº 840, Centro

Campo Verde/PA

Fone: (66) 9 9981-9006

E-mail: rosaneder@hotmail.com







FATO

SOLUCOES IMOBILIARIAS

CNPJ 05.253.779/0001-7

CRECI-J 13.26

Rua Macaé, N° 840, Centr

Campo Verde/V

Fone: (66) 9 9981-908

E-mail: rosanereder@hotmail.com



PARÂMETROS QUE FORAM CONSIDERADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO: Para elaborar o presente parecer foram levados em consideração os critérios de uso e ocupação do solo, os valores correntes de negociações, o preço da saca de soja, bem como foram efetuadas buscas em sites especializados e também pesquisas junto a corretores e imobiliárias do município, a fim de verificar o valor das negociações através de contratos de compra e venda e ou propostas/ofertas de imóveis rurais nos últimos meses.

CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGEINIZADA: A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis. Foi adotado o critério de análise de imóveis situados no bairro e em bairros próximos, que possuem características de mercado equivalentes, baseados nas pesquisas de valores correntes de imóveis ofertados para aluguel, bem como foi atribuída a média de estimativa de aluguel percentual em relação ao valor de venda o referido imóvel.



FATIO

SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ 05.253.779/0001-7
CRECI-J 13.26
Rua Maceió, N° 840, Centr
Campo Verde/MT
Fone: (66) 9 9981-908
E-mail: rosanereder@hotmail.com

AMOSTRAS DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO UTILIZADOS COMO PARAMETRO:

Imóvel 01 - Sala Comercial Rua João Pessoa, Centro - Composto por uma sala comercial com dois banheiros - Valor do Aluguel R\$ 15.000,00 (Quinze Mil Reais).

ALMEIDA IMÓVEIS



ALUGUEL R\$ 15.000,00

TOTAL R\$ 15.000,00

DETALHES

Compo: 2407
Categoriz: SALA COMERCIAL EM ALVENARIA
Endereço: RUA JOÃO PESSOA
Bairro: CENTRO

Imóvel 02 – Sala Comercial, Rua Belém, n.º 530 Centro, Campo Verde/MT. – Valor R\$ 8.500,00 (Almeida Imóveis) <https://almeidaimoveismt.com.br/imovel/exibir/locacao-sala-comercial-em-alvenaria-centro-campo-verde/406>

Valor de mercado do imóvel avaliando: R\$ 1.784.055,00 X 0,7% (coeficiente percentual para aluguel)
= R\$ 12.488,38



VALOR MÉDIO DO ALUGUEL POR AMOSTRA APÓS PONDERAÇÃO:

O valor médio foi obtido pela soma das duas amostras de imóveis disponíveis para locação e sua divisão por dois, ou seja $R\$ 15.000,00 + R\$ 8.500,00 = R\$ 23.500,00 / 2 = R\$ 11.750,00$.

Essa média obtida- $R\$ 11.750,00$ - foi somada com a média do coeficiente de valor de locação pelo valor de mercado do imóvel - $R\$ 12.488,38$ - totalizando $R\$ 24.238,38$ e novamente dividido por 2, resultando na média final de $R\$ 12.119,19$.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1% (um), portanto podemos dizer que em números redondos o valor do aluguel mensal do imóvel é de $R\$ 12.120,00$ (Doze Mil, Cento e Vinte Reais).

VALOR DO ALUGUEL MENSAL IMÓVEL: Considerando as condições Da construção e do terreno, a topografia, sua localização, infraestrutura, bem como os preços obtidos nos imóveis para a amostragem praticados no mercado imobiliário do Município de Campo Verde/MT, **AVALIO** o aluguel do imóvel conforme a prática corrente nas negociações de imóveis e também de acordo com as flutuações do mercado de imóveis, baseado na lei da oferta e procura, determinadas também pela quantidade de imóveis disponíveis para locação. Assim sendo, avalio o imóvel da seguinte forma:

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO = $R\$ 12.120,00$

(Doze mil, Cento e Vinte Reais) mensais

OBSERVAÇÃO: Na composição do preço de mercado foram consideradas todas as variáveis elencadas no presente PTAM. Desta forma, considerando as condições do mercado imobiliário de Campo Verde/MT, os preços podem variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos.



AVALIADORA RESPONSÁVEL: ROSANE CLADES REDER, brasileira, Corretora e Avaliadora de Imóveis, inscrita no CRECI-F 3734, 19ª Região/MT, portadora da inscrição no CNAI 02364, sócia-proprietária da empresa Fatto Empreendimentos Imobiliários Ltda, CRECI-J 13.268, CNPJ Nº 05.253.779/0001-70, com endereço comercial na Rua Maceió, n.º 840, Centro, Campo Verde/MT; e-mail: rosanereder@hotmail.com, telefone – WhatsApp – Nº (66) 9 9981-9082.

CONCLUSÃO: Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos, por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, que permitem a determinação do valor levando-se em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

É importante ressaltar que o valor definido para os alugueis dos imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais dos Pareceres Técnicos de Avaliação Imobiliária, representa uma expressão monetária mais próxima possível do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O presente parecer técnico de avaliação mercadológica contém 17 (dezessete) laudas e é devidamente assinado digitalmente pela avaliadora responsável (fls. 17), através da plataforma ClickSign, com certificado digital.

Campo Verde/MT, 05 de Outubro de 2022.

ROSANE CLADES REDER

CRECI-F 3734/MT

CNAI 02364