

ORÇAMENTO ALUGUEL IMÓVEL

A/C PREFEITURA DE ITANHANGA

SSECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SANEAMENTO

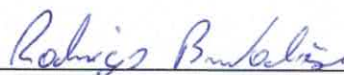
Quant.	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Aluguel de Imóvel terreno urbano com área de 1.075,96 M/2. localizado na Av. Rio Borges nº 15 – Quadra 004 – Lote 015 – Itanhangá – MT - Imóvel a ser utilizado para pátio do Detran.	R\$ 1.000,00 Mês	R\$ 12.000,00 Anual

TOTAL: 12.000,00

Valor Aluguel Mensal R\$ 1.000,00 (Um mil reais)

Valor Aluguel Anual R\$ 12.000,00 (Doze mil Reais)

Itanhangá, 07de Março de 2022



Rodrigo Brandalise

CPF – 842.919.581-53



CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Dados do proprietário

Contribuinte: RODRIGO BRANDALISE		CPF/CNPJ: 842.919.581-53	
Endereço: Das Flores, 415	Bairro: CENTRO	CEP: 78579-000	
Complemento:	Cidade: ITANHANGÁ	Estado: MATO GROSSO	

Dados do Imóvel

Inscrição Imóvel: 01.01.004.015.001	Quadra: 004	Lote: 015	Seção: 18
Endereço: Avenida Rio Borges, 15	Bairro: CENTRO		
Complemento: SEM COMPLEMENTO			
Vir. Venal territ: 0	Vir m² Territorial: 0	Vir IPTU: 0	

Valores de pontos

Inscrição Imobiliária

Quadro	Valor
87 - 87 - Distrito	01
88 - 88 - Setor	01
89 - 89 - Quadra	004
90 - 90 - Lote	015
91 - 91 - Unidade	001
93 - Código Anterior	61
92 - Ano Origem	0

Escritura / Cartório

Quadro	Valor
95 - Quadra.	004
96 - Lote-	015

Seção

Quadro	Valor
97 - 97 - Código	18
98 - Dígito	D
100 - 100 - Logradouro	AVENIDA RIO BORGES

Medidas do terreno

Quadro	Valor
106 - Frente/Testada	19,42
107 - Fundos	19,78
108 - Lado direito	54,48
109 - Lado esquerdo	55,32
110 - Testada tributada	19,42
111 - Fração territorial	100,00
112 - Nº Pavimentos	0,00
113 - Área Terreno	1.075,96
114 - Piscina	0,00

Terreno

Quadro	Valor
118 - LIMITACAO CER/MURO	NAO
119 - USO DO IMOVEL/PROP	SIM
120 - ANO DA AQUISICAO	2004
121 - SITUACAO	MEIO DE QUADRA
122 - 126 - TOPOGRAFIA	PLANO
123 - 127 - PEDOLOGIA	FIRME

Assinaturas e vistos

Itanhanga - MT, segunda-feira, 07 de março de 2022.

Autenticação Mecânica



049704040320220000001162022030420220000008429195815307209225000100

A AUTENTICIDADE DO DOCUMENTO PODERÁ SER CONFIRMADA ATRAVÉS DA INTERNET NO ENDEREÇO
agiliblue.agilicloud.com.br/portal/itanhanga/#/autenticidade
UTILIZANDO O CÓDIGO 2025372635

Utilize o leitor de QR Code





CERTIDÃO DE CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

115 - OCUPACAO DO LOTE	CONSTRUIDO
116 - PATRIMONIO PUBLICO	PARTICULAR
117 - USO DO TERRENO	SEM USO
696 - Classificação do imóvel urbano	Predial
Edificação1	
Quadro	Valor
133 - 132 - ESTRUTURA	ALVENARIA
134 - 133 - SITUACAO D/UN/CONSTR	AMIANTO
136 - 135 - FORRO	SEM
138 - INST. SANITARIA	INTERNA SIMPLES
135 - 134 - PAREDES	MADEIRA
137 - REVEST DE FAC. PRINC	MADEIRA
132 - 131 - SITUACAO D/UN/CONSTR	FRENTE
142 - PINTURA	NAO
139 - INST. ELETRICA	APARENTE
140 - 139 - PISO	CIMENTO
143 - 142 - MURO	NAO
141 - ESTADO D/CONSERVACAO	BOM
129 - 128 - TIPO	CASA
130 - ALINHAMENTO	ALINHADA
131 - 130 - POSICIONAMENTO	CONJUGADA
125 - 115 - Código	A
126 - Área	29,74
145 - TIPO-PADRAO	TIPO1/PADRAO-A
Corresponsável atual	
Quadro	Valor
-70 - Quantidade de outros corresponsáveis vige	0
Dados do imóvel	
Quadro	Valor
-53 - Situação atual do imóvel	Ativo
-54 - Origem do bem imóvel	Aquisição
-55 - Data de origem do bem imóvel	01/01/1900
-57 - Valor venal do terreno	75.717,85
-58 - Valor venal da edificação	8.509,80
-59 - Valor venal do imóvel	84.227,65
Endereço do imóvel	
Quadro	Valor
-77 - Endereço completo do imóvel	AVENIDA RIO BORGES, N. 15, BAIRRO CENTRO - ITANHANGÁ/MT - CEP 78579-000
-71 - Logradouro do município	AVENIDA RIO BORGES
-72 - Número do imóvel	15
-73 - Complemento do endereço	SEM COMPLEMENTO
-74 - Bairro do município	CENTRO
-76 - CEP	78579-000
Proprietário atual	
Quadro	Valor
-60 - Código da pessoa do proprietário	1144
-61 - Nome/Razão social do Proprietário	RODRIGO BRANDALISE
-62 - CPF ou CNPJ do Proprietário	842.919.581-53
-63 - Endereço completo do proprietário	RUA DAS FLORES, N. 409, QUADRA 55 LOTE 16A, BAIRRO CENTRO - ITANHANGÁ/MT - CEP 78579-000

Assinaturas e vistos

Itanhanga - MT, segunda-feira, 07 de março de 2022.

Autenticação Mecânica



049704040320220000001162022030420220000008429195815307209225000100

A AUTENTICIDADE DO DOCUMENTO PODERÁ SER CONFIRMADA ATRAVÉS DA INTERNET NO ENDEREÇO
agiliblue.agilicloud.com.br/portal/itanhanga/#/autenticidade
UTILIZANDO O CÓDIGO 2025372635

Utilize o leitor de QR Code



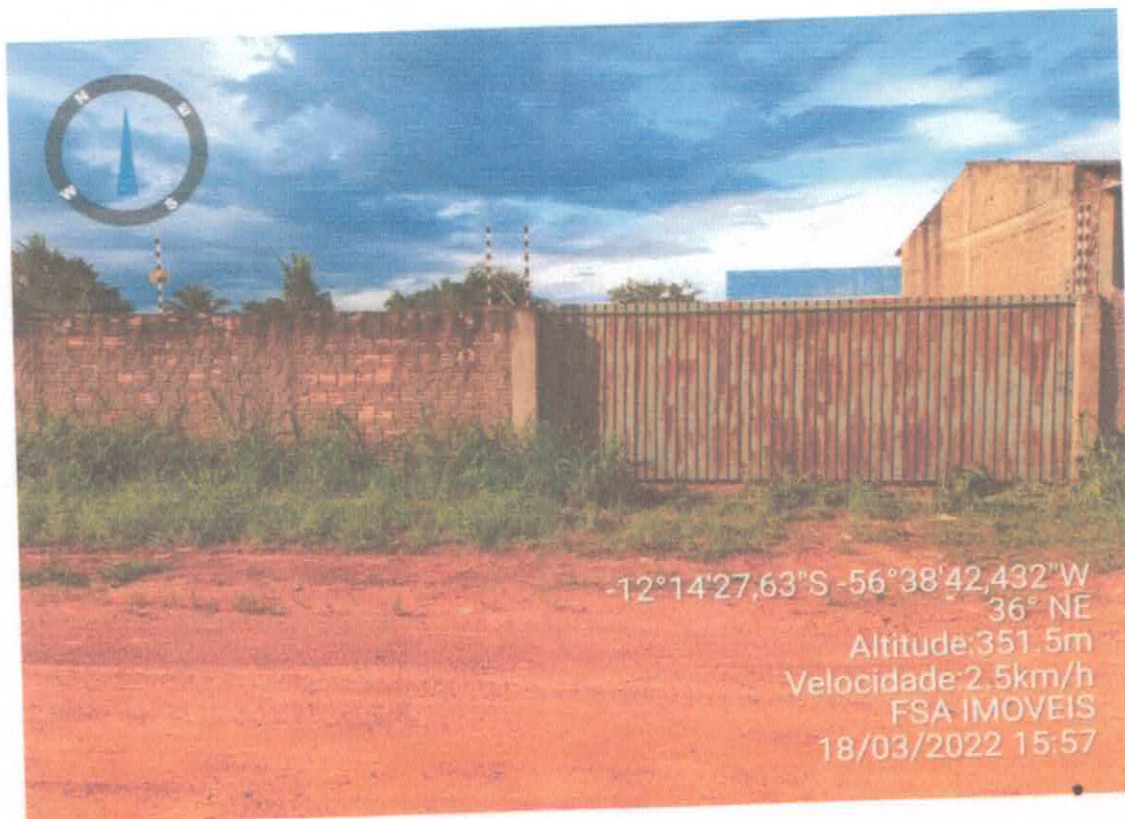


CORRETOR DE IMÓVEIS
Fábio Silva de Azevedo
FAZENDAS, AVALIAÇÕES E ARRENDAMENTOS.

AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

PROPRIETARIO: RODRIGO BRANDALISE

Avenida Rio Borges, nº 15 - Centro - Itanhangá-MT



AVALIADOR

FÁBIO SILVA DE AZEVEDO

IPIRANGA DO NORTE - MT

CONTATO 066-99626-0291



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - ALUGUEL

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito o Sr. Fábio Silva de Azevedo, Corretor de Imóveis, CRECI nº 06286 – 19ª Região – MT, Técnico em Transações Imobiliárias, 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. Que conforme **NBR 14653 – 2/2011 DA ABNT- AVALIAÇÕES DE BENS IMÓVEIS URBANOS**, onde o método empregado é o de comparativo direto com outros imóveis semelhantes e pelos direitos que são atribuídos faz a avaliação do seguinte imóvel.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Pátio com área de 1.080 m² de estacionamento para veículos, imóvel protegido por muros e cerca elétrica de segurança, localizada na Avenida Rio Borges, nº 15, conforme consta no relatório fotográfico e na Certidão de Característica da Prefeitura Municipal de Itanhangá – MT.

2. SOLICITAÇÃO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHANGÁ – MT

3. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

NOME: RODRIGO BRANDALISE

CPF: 842.919.581-53

ENDEREÇO: Rua das Flores, 415 - Cento - ITANHANGÁ-MT.

4. BENFEITORIAS:

Terreno todo encascalhado, muro de proteção, cerca elétrica de segurança e dois portões com cadeados.

5. VALOR DA AVALIAÇÃO:

Mínimo de **R\$842,27** e máximo até **R\$1.375,07** (Mil trezentos e setenta e cinco reais e sete centavos) por mês.

A presente avaliação foi realizada para efeito de cotação comercial do valor de aluguel no mercado, por tanto, a mesma refere-se ao imóvel acima mencionado, ficando esclarecido que não me responsabilizo pela compra, venda e locação do referido imóvel.

Desde já agradeço a preferência.

Por ser expressão de verdade firmo o presente instrumento em duas vias de igual forma e teor.

Itanhangá – MT, 21 de março de 2022.




Corretor de Imóveis
Fábio Silva de Azevedo
CRECI-MT 06286



CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO

Rua dos Cabos, 100 - Centro - Ipiranga do Norte - MT - CEP: 78578-000 - Fone: (65) 2585-1363
João Clóvis Aires dos Santos - Oficial

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso - atos de Notar e Registro

Reconheço por verdadeira(s) a(s) firma(s) de: **FABIO SILVA DE AZEVEDO (16968) Termo: 80453**

Selo: BSE- 06410 Cod.: 22 RS 07.90

Ipiranga do Norte-MT, 22 de março de 2022

Numero da serventia: 310 Hora: 14:54

Dou Fé. Em testemunho () da Verdade

Consulte: www.tj.mt.gov.br/selos

Jessika Dias Bernardino Zanini

Escrevente Autorizada



CARTÓRIO
NORTE-MT



6. FOTOS DO IMÓVEL – AREA INTERNA



7. COLETA DE DADOS DE MERCADO

AMOSTRAGENS DE TERRENO.

Relação dos Imóveis pesquisados para homogeneização dos elementos a fim de apurar o valor médio do M² dos Terrenos Comerciais e suas Edificações, ofertado nas proximidades da Avenida Rio Borges NO MUNICIPIO DE ITANHANGA-MT.



CORRETOR DE IMÓVEIS

Fábio Silva de Azevedo

FAZENDAS, AVALIAÇÕES E ARRENDAMENTOS.

RF1 – Terreno Comercial na Av. Rio Borges, com área de 800 m², no valor de R\$150.000,00, a vista, ofertado pelo SR. Edson Fiabani, 066.99936-0651.



RF2 – Terreno Comercial na Rua Santo Antônio, área de 450 m², ofertado pelo proprietário pelo valor de R\$80.000,00, (fone 98438-8772).

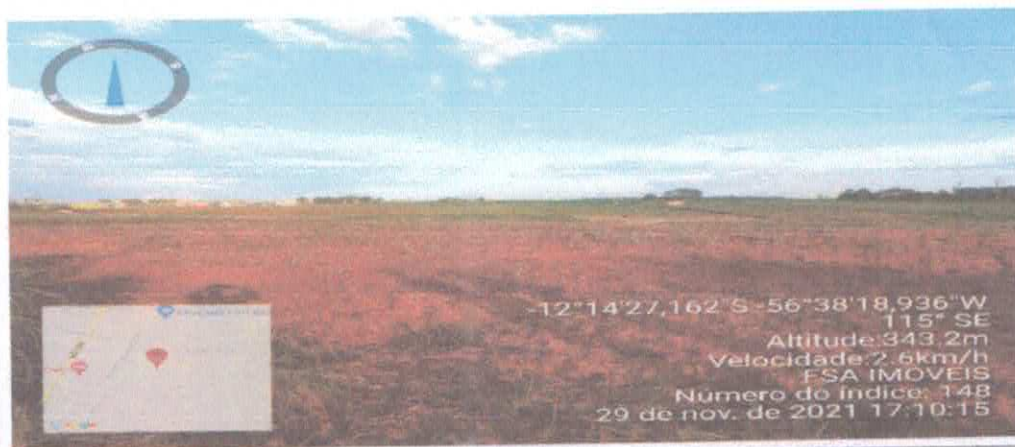


RF3 – Terreno Comercial, na Avenida João Paulo II, com área de 882 m², ofertado pelo valor de 250.000,00, (Fonte - corretor de Imóveis, João Guilherme, fone 066-98461-1664).





RF4 – Terreno Comercial, na Avenida João Pessoa, com área de 5.000 m², ofertado pelo proprietário por um valor de R\$275.000,00 – (Fonte – Felipe, 066.98433-0279).



RF5 – Terreno a 1 km da Rod. MT 338, setor de chácaras entre o município de Itanhangá e o Armazém Coffico com área total de 50.000 m², negócio realizado em março 2021, por 300.000,00 (Fonte Ivo do Taxi, fone 98461-8736).



8 - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Os Valores dos imóveis pesquisados são bem aproximados, o mais próximo possível visto que são informados pelos seus próprios proprietários ou corretores responsáveis pela venda ou intermediação.

PLANILHA DE REFERENCIAS

NR DA AMOSTRA	PROPRIETÁRIO	VALOR/AREA	MEDIA R\$/M ²
01	Edson Fiabani	150.000/800	187,50
02	Oferta Particular	80.000/450	177,77
03	Joao Guilherme	250.000/882	283,44
04	Felipe	275.000/5.000	55,00
05	Ivo do Taxi	300.000/50.000	6,00
TOTAL			709,71



CÁLCULO SIMPLES

Cálculo da média aritmética do valor do M² dos dados da amostra

Aritmética = Soma do valor do m² dos dados da amostra
Nº de dados coletados

Aritmética = 709,71
5

Média aritmética do valor de m² dos dados das amostras = R\$142,00/m²

***FATOR DE CORREÇÃO (+ ou -) = (- 10%).**

OFERTA/DEMANDA/LOCALIZAÇÃO/PERCEPÇÃO DO AVALIADOR.

Formula simples:

Valor do imóvel avaliando = Área total (m²) x valor da média saneada (R\$) + ou -
Percepção de mercado do Avaliador.

Valor do imóvel avaliando = 1.075,96 m² * R\$142,00 (-10%) = R\$137.507,68

Valor do Imóvel Avaliando = R\$137.507,68,

Valor de referência Prefeitura = R\$84.227,65

Valor sugerido para locação é de 10% referente ao valor do imóvel

9 - CONCLUSÃO

Diante de toda metodologia e parâmetros seguidos, o imóvel avaliando, possui peculiaridades essas que impliquem na sua maior análise e pericia, que se comparando com as amostras da pesquisa não poderia o fazer, mas os fatores de correções disponíveis nos mostram que o valor de locação no mercado do imóvel avaliando fica entre o valor mínimo de **R\$842,27** a o máximo de até **R\$1.375,07**.

FICHA DE VISTORIA

Fonte: <u>Rodrigo Brandalhy</u>	Telefone: <u>MT</u>
Endereço: <u>R. H. Borges, n.º 15 - Centro</u>	Estado: <u>MT</u>
Município: <u>Itanhanga</u>	CEP: <u>744-42</u>
A Global: <u>1.080 m²</u>	A. Privat: <u>-</u>
A. Terreno: <u>1.080 m²</u>	Fr. Solo: <u>-</u>
☐ Venda (1)	☐ Oferta particular (2)
Croqui de acesso: <u>do lado do terreno</u>	Matrícula: <u>-</u>
	A. U. Comum: <u>Cobertura de</u>
	Habite-se: <u>144 - m²</u>
	Aluguel (3): <u>-</u>

Situação do terreno				
Topografia	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive	☐ Declive
Forma	☒ Regular	☐ Irregular	☐ Poligonal	☐ Triangular
Orientação	☐ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☒ Oeste
Solo	☐ Arenoso	☒ Argiloso	☐ Rochoso	☐ Alagadiço
Vegetação	☐ Mato	☐ Pomar	☐ Pasto	☒ Nenhum
Segurança	☐ Muro	☐ Cerca	☒ Prédio Divisa	☐ Nenhum
Situação	☐ Meio quadra	☐ Esquina	☐ Três frentes	☐

Sobre a edificação				
Tipo Edificação	☐ Res. Unifamiliar	☒ Prédio Com.	☐ Loja	☐ Armazém
☐ Apartamento	☐ Galpão	☐ Indústria	☐ Rural	☐ Outro
Padrão Construção	☐ Alto	☒ Normal	☐ Baixo	
Est. Conservação	☐ Nova (A)	☐ Nova/Regular (B)	☒ Regular (C)	☐ Reg/Rep.Simples (D)
Rec. Manutenção	☐ Reparos simples (E)	☐ Rep. importantes (G)	☐ Rep. M.I sem valor (H)	☐ DEMOLIÇÃO
Pontos cardiais	☐ Norte	☐ Sul	☐ Leste	☒ Oeste
Prédio no terreno	☐ Frente	☐ Fundos	☒ Lateral	
Quanto ao Pav. <u>01</u>	Nº Pavimentos no prédio = <u>01</u>	Andar = <u>terreno com</u>		
O Prédio possui:	☐ Piscina	☐ Playground	☒ Estacionamento	
Elevadores	Número = <u>-</u>	Marca = <u>-</u>	<u>Estrutura de madeira</u>	
Condomínio	☐ Mensal	☐ Trimestral	☐ Semestral	Valor = <u>-</u>
Ocupação	☐ Vazio	☐ Proprietário	☒ Inquilino	☐ Empréstimo
Valor da locação:	<u>-</u>	Entrega:	<u>-</u>	<u>-</u>

Peças do Imóvel			
SalaEstar = <u>-</u>	Quartos = <u>-</u>	Banheiros = <u>-</u>	Dependência = <u>Sim</u>
SalaJantar = <u>-</u>	Varandas = <u>-</u>	Cozinha = <u>-</u>	Área Serviço = <u>Sim</u>
SalaTV = <u>-</u>	Escritório = <u>-</u>	Lavabo = <u>-</u>	Despensa = <u>-</u>
Garagens = <u>01</u>	Suíte = <u>-</u>	Sacada = <u>-</u>	Churrasqueira = <u>-</u>

Infraestrutura			
Rede de água	☒ Sim ☐ Não	Esgoto	☒ Sim ☐ Não
Energia	☒ Sim ☐ Não	Iluminação Pública	☒ Sim ☐ Não
Coleta de lixo	☒ Sim ☐ Não	Transporte Coletivo	☐ Sim ☒ Não
Pavimentação	☒ Sim ☐ Não	Telefone	☒ Sim ☐ Não

Zoneamento	
Zona: <u>Urbano</u>	Gabarito: <u>60</u>
☒ Comercial ☐ Residencial ☐ Misto	Taxa de Ocupação: <u>-</u>
Recuo Lateral: <u>60</u>	Coefficiente aproveitamento: <u>-</u>
Recuo frente secundária: <u>60</u>	Recuo frente principal: <u>-</u>
Usos Permitidos: <u>-</u>	Recuo fundo: <u>-</u>
Usos Permissíveis: <u>-</u>	
<u>Patio encoberto de, com 144 m² de cobertura</u>	

Vizinhança	
Padrão Construção: <u>Normal</u>	Escolas: <u>Sim</u>
Atividades Poluentes: <u>Não</u>	Comércio: <u>Sim</u>
Atividades Incômoda: <u>Não</u>	Estacionamento: <u>Sim</u>
Arborização/A. verde: <u>Não</u>	Trânsito: <u>Sim</u>

Observações do Pesquisador	
<u>San. muro de proteção da frente</u>	
Identificação	
Local: <u>Itanhanga - MT.</u>	Assinatura do Pesquisador: <u>[Assinatura]</u>
Data: <u>04/03/2022</u>	