EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA -MT.

PROCESSO Nº 1000992-03.2024.8.11.0007
POLO ATIVO: BANCO DO BRASIL S/A
POLO PASSIVO: MILTON JOSÉ DE OLIVEIRA 82565147104 e OUTROS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:
Barracão em alvenaria.

Descrição Sumária do Bem:

Lote nº 16 (dezesseis) – **Quadra nº 14** (quatorze) - Setor **Residencial Universitário**, com área de **360,00 m2** (trezentos e sessenta metros quadrados), conforme **Matrícula nº 33.166 – Livro 2-FI**, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Alta Floresta, Estado de Mato Grosso. Sua localização encontra-se na Rua Albert Einstein, nº 198, Residencial Universitário, na cidade de Alta Floresta-MT., com os seguintes limites e confrontações: do marco 01 ao marco 02, distância de 12,00 metros, confrontando com a Rua Albert Einstein (Rua 05); do marco 02 ao marco 03, distância de 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 15; do marco 03 ao marco 04, distância de 12,00 metros, confrontando com o Lote nº 05; do marco 04 ao marco 01, distância de 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 17.

Área de benfeitorias:
Barracão em alvenaria com **360,00** metros quadrados de construção.

Ocupante do imóvel: O proprietário.

Tipo de ocupação: Centro de distribuição de materiais para construção.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Aferir o valor mercadológico do Imóvel avaliando na presente data, observando suas características e localização.

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

- Trata-se do **Lote nº 16** (dezesseis) – **Quadra nº 14** (quatorze) - Setor **Residencial Universitário**, com área de terreno medindo **360,00 m2** (trezentos e sessenta metros quadrados), conforme **Matrícula nº 33.166 – Livro 2-FI**, contendo sobre o Lote:

- 01 barracão com **360,00 m2 (**trezentos e sessenta metros quadrados), de construção em alvenaria e estrutura metálica, pé direito de 6,00 metros de altura, sem forro, cobertura de zinco, piso de concreto armado com malha de ferro integrado.

- Dependências: possui 01 banheiro;

- Instalações: Rede de energia elétrica, rede hidráulica e circuito de segurança.

O Residencial Universitário está situado à margem da MT 208, a apenas dois mil metros do centro da cidade de Alta Floresta-MT, possuindo excelente infraestrutura, como rede de água, rede de energia elétrica, rede de comunicação, pavimentação asfáltica, meio fio, galeria de águas pluviais e paisagismo.

Sua localização encontra-se na latitude **9º54'05,81"S** e longitude **56º05'49,83"O**.

4. Diagnóstico de Mercado:

O imóvel avaliando possui um número de ofertas baixa, com características similares a outros imóveis encontrados na região para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares deste imóvel, este é classificado como de alta liquidez e de boa absorção pelo mercado, devido a sua peculiaridade.

5. Metodologia Empregada:

Utilizado o método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de acordo com a NBR 14.653-2, item 8.2.1. e ainda, 8.2.2 da Norma, Método Involutivo, que prevê viabilidade técnico-econômica mediante empreendimento hipotético com as características do bem e sua comercialização.

6. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados:

Período de pesquisa: de 10/01/2025 à 30/04/2025.

O presente parecer foi realizado com cotação de mercado de imóveis urbanos dentro do perímetro urbano da cidade de Alta Floresta-MT., tendo como base oferta de imóveis com características semelhantes e negócios transacionados nas imediações.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Grau III, segundo tabela 9 da classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avalio o imóvel acima mencionado em: .....**R$ 680.000,00**

(seiscentos e oitenta mil reais).

9. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Vale ressaltar, que o valor fixado no presente parecer é para a presente data, sujeito a alterações futuras.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Corretor de Imóveis Rogério Zílio, inscrito no CRECI-MT com o nº 4021.
Escritório profissional localizado na Avenida Ariosto da Riva, nº 2177, Centro – Alta Floresta-MT.

Alta Floresta, 30 de abril de 2025.

Rogério Zilio
CRECI –MT 4021

11. ANEXOS:

I - Fotos satélite;
II – Fotos convencionais.

Rogério Zilio
Corretor
CREC 4021 - MT

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL



ROGERIO ZILIO
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 4021

Validade
15/04/2025

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 19ª Região/MT

Filiação: APOLONIA ZILIO
ULDERICO LUIZ ZILIO

Naturalidade:
PALOTINA - PR

Data de nascimento:
09/04/1961

RG:
016609 SSP-MS

CPF:
148.379.861-53

Data de inscrição no CRECI:
30/05/2008

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Data de expedição:
19/06/2024

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

LUCIMARA GIACOMINE
Diretor Secretario

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

