

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO  
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO.**

Fls 45  
L

**01-INTRODUÇÃO**

Visa o presente parecer, atender a solicitação do **MUNICÍPIO DE ARAGUAÍNA-TO**, pessoa jurídica de direito público inscrito no CNPJ/MF nº 01.830.793/0001-39, com sede na Avenida Jose de Brito Soares nº 728, Chácara nº 55-C, nesta cidade e, com o escopo de determinar o valor de mercado do lote urbano para fins de análise de processo de indenização.

Este Parecer de Avaliação Mercadológica, estar em conformidade com a disposição contida no **art.12, parágrafo 1º e inciso III, da Lei Municipal nº 2.857 de 10 de julho de 2013 e Portaria nº 122/2021 de 13 de Agosto de 2021.**

**02-OBJETIVO**

*O objetivo do presente parecer, é determinar o valor real do imóvel para análise processo de alienação na modalidade de DOAÇÃO.*

**03-IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**AREA PUBLICA, denominada: Lote nº 02, da Quadra nº 06, situada na Avenida Filadélfia**, nesta cidade, com área de 8.688,88m². Sem benfeitorias. Sendo pela Avenida Filadélfia 14,58 + 50,96 + 30,40 metros de frente; pela linha do fundo 88,96 + 31,74 metros, limitando com a Avenida Filadélfia 01; pela lateral direita 79,27 metros; limitando com o lote nº (04); e pela lateral esquerda 83,67 metros, limitando com o lote nº (02-B).

O proprietário do imóvel e o **MUNICÍPIO DE ARAGUAÍNA-TO**, pessoa jurídica de direito público inscrito no CNPJ/MF nº 01.830.793/0001-39, com sede na Avenida Jose de Brito Soares nº 728, Chácara nº 55-C, nesta cidade.

**04-VISTORIA DO IMÓVEL:**

A vistoria foi realizada na data do dia **09 de maio de 2.023.**

**05 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:**

Para a avaliação do imóvel, colhemos informações no departamento imobiliário, no cadastro técnico municipal, imobiliárias, corretores de imóveis, depoimento de pessoas idôneas da localidade, para estabelecermos o potencial construtivo da área e o seu real valor no mercado imobiliário.

Coletamos informações de imóveis próximo do imóvel ora avaliado, não sendo possível usar o método comparativo direto de dados de mercado e nem pelo método evolutivo, por não constar dados de mercados assemelhados às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel analisado.



*Handwritten signature*



Fls 46  
L

#### 06 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

Trata-se de uma área urbana, sendo de 8.688,88m<sup>2</sup>, situada na Avenida Filadélfia, localizada em frente ao DETRAN. A área possui formato regular, topografia plana, de fácil acesso e encontra-se desocupada, sem benfeitorias, sendo a região atendida por redes de água potável, energia elétrica, telefone, iluminação pública.

Tendo em vista o tamanho e a sua localização o imóvel possui vocação para edificações comerciais ou para construção de prédios públicos com o padrão construtivo de grande porte e com potencial de valorização futura.

#### 07 - PESQUISA:

A pesquisa de mercado realizada no dia 09 de maio de 2023, foi baseada em imóveis negociados e a venda na própria região, com as mesmas características do imóvel avaliado.

A pesquisa concentrou-se através de corretores de imóveis, imobiliárias, pessoas da idôneas da localidade.

#### 08 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para cálculo do valor da área na avenida Filadélfia, utilizamos:

Valor da área do lote = A.L x valor médio do m<sup>2</sup> encontrado

$$A/L = 8.688,88 \text{ m}^2 \times \text{Valor por m}^2 \text{ R\$ } 550,00 = \text{R\$ } 4.778.884,00$$

**R\$ 4.778.884,00** (quatro milhões setecentos e setenta e oito mil e oitocentos oitenta e quatro reais).

#### 09 - CONCLUSÃO

É do entender do Perito avaliador que esta subscreve entende que o valor da área na Avenida Filadélfia, possui o VALOR MEDIO ESTIMADO de: **R\$ 4.778.884,00** (quatro milhões setecentos e setenta e oito mil oitocentos e oitenta e quatro reais).

- Limite inferior = R\$ 4.300.995,60

- Limite superior= R\$ 5.256.772,40

O VALOR MÉDIO ESTIMADO, no entender do perito avaliador é de **RS 4.778.884,00** (quatro milhões setecentos e setenta e oito mil oitocentos e oitenta e quatro reais).

Estes são os valores finais, para pagamento a vista, sem honorários de corretagem.



ut p r e

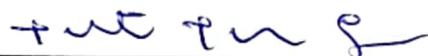


Fls 47

**10- ENCERRAMENTO**

O presente parecer de avaliação é composto de 02 (duas) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

ARAGUAÍNA-TO, 09 de maio de 2.023.



PETRONIO PEREIRA DOS SANTOS  
AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
Portaria nº 1-A/2013

Nº PROC.: 01598 - PLC 011/2023 - AUTORIA: Executivo Municipal  
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE EM <https://araguaína.votacaoeletronica.inf.br/autenticidadepdf>  
CODIGO DO DOCUMENTO: 001472 CHAVE DE VERIFICACAO DE INTEGRIDADE: 3E67FF08A42A426494B31E89B04ED9AB

