

OFÍCIO Nº479/2021/GAB/SMHARF

Cuiabá, 10 de setembro de 2021.

À

Assessoria do Gabinete do Prefeito

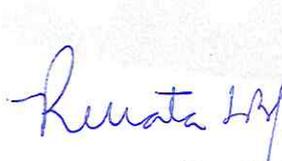
A/C: Rubens

Endereço: Praça Alencastro, nº158, Centro, Palácio Alencastro, 7º Andar, Cuiabá-MT

Por proêmio faço gravar a Vossa Senhoria as minhas homenagens de praxe, e ao mesmo tempo, sirvo-me do presente expediente para ponderar e expor o que segue.

Conforme solicitação feita, venho através deste encaminhar o Laudo de Avaliação de Imóvel, de uma área localizada no loteamento Jardim Passaredo, Rua: E, s/nº, nesta capital, para o processo com MVP Nº00.137.807/2019 CASA ESPIRITA EURIPEDES BARSANULFO.

Colho da oportunidade para registrar meus preitos de elevada consideração e distinguida honra.



Renata Bicudo

Secretária Adjunta de Habitação e Regularização Fundiária
Prefeitura de Cuiabá.



SMHARF
SECRETARIA DE HABITAÇÃO
E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade>
com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

Av. Historiador Rubens de Mendonça, Ed. Pantanl Business, 9ª
Andar. Eldorado. CEP.: 78.050-000. Cuiabá/MT
Telefone: (65) 3313-3320 / 3321 / 3323
Fax: (65) 3313-3322 - www.cuiaba.mt.gov.br





Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade>
com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



LAUDO DE AVALIAÇÃO
Folha Resumo

Proprietário: Prefeitura Municipal de Cuiabá
Número de Matrícula: 35.732 fls 1
Inscrição municipal: 041230240817
Objetivo da Avaliação: Conhecer o valor de mercado do objeto avaliando
Objeto avaliando: Endereço: Rua E, s/nº– Loteamento Jardim Passaredo, Cuiabá – MT. Coordenadas Lat: e Long
Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Resultado de Avaliação: Valor de Mercado
Terreno: 357.476,46 R\$ (Trezentos e cinquenta e sete mil e Quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta e seis centavos).
Grau de Fundamentação do Laudo: Grau II
Grau de Precisão do Laudo: Grau III
Profissional Responsável Técnico:  _____ THAIS NASCIMENTO FONSECA DE MORAES ENG. CIVIL – CREA MT046484

Cuiabá-MT, 08 de Setembro de 2021



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES;

Na história das teorias de valores, achar uma explicação racional das causas que tornam as coisas valiosas terem sido uma das maiores indagações da Economia. A mais importante contribuição à ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento deste século e restou conhecido como o "princípio da substituição".

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar à um objeto avaliando é a de que "avaliar é por medida às coisas vendáveis".

Existem duas correntes, ou seja, duas escolas, para conceituar valor. Uma delas, a que admite a existência de muitos tipos de valor, poderíamos chamar de plurivalente. À outra, partindo de conceito diferente, estabelece, para um dado momento, que o valor é único, e à qual poderíamos denominar univalente.

Tendo a escola ou corrente univalente imposto os seus princípios em todos os países das Américas, é evidente que a maioria de engenheiros de avaliações segue obedecendo fielmente à orientação ditada pelas recomendações aprovadas em 1949, prevalece até os dias atuais.

Valor de mercado - como definido pelos Tribunais, é o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com o conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Uma considerável parcela de bens públicos, particulares e empresariais do mundo consistem em bens imóveis, máquinas e equipamentos. A própria amplitude deste recurso primordial em nossa sociedade cria uma necessidade de informes avaliativos como suporte e consistência para decisões efetivas relativas ao uso e disposição desses bens e na avaliação desses direitos que reside à arte de resolver



um problema característico encontrando e reunindo fatos, analisando-os de modo a formar conclusões aplicáveis a cada passo.

Uma avaliação profissional e uma opinião sustentável, ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Em muitos casos reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

1.1 Proprietário;

Prefeitura Municipal de Cuiabá

Rua E, s/nº, Loteamento Jardim Passaredo, Cuiabá – MT.

1.2 Objetivo;

Conhecer o real valor de mercado do Bem Imóvel composto por uma área urbana de propriedade do município de Cuiabá para desapropriação.



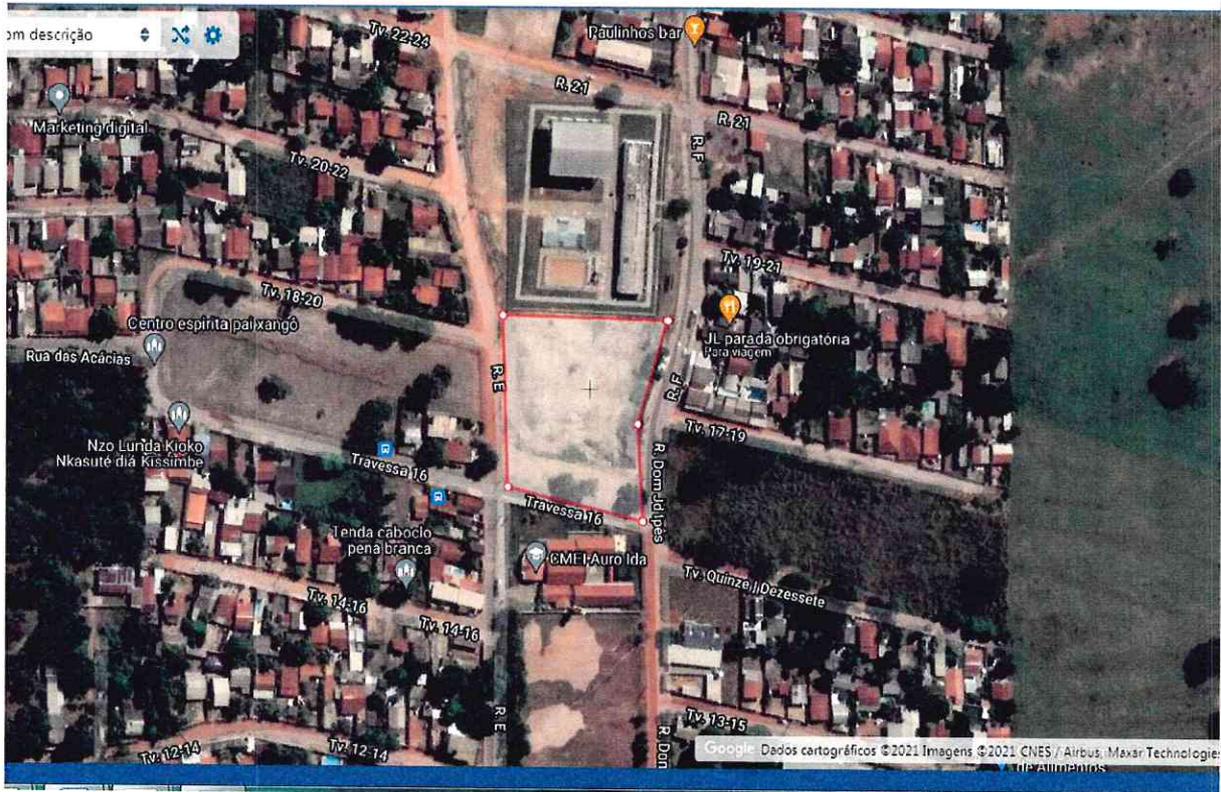
2. DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO;

2.1. Terreno

A área urbana de propriedade do município possui 6.901,09 m² localiza-se na Rua E, s/nº no Loteamento Jardim Passaredo, em Cuiabá – MT, sendo as Coordenadas Lat: 56°00'24.04"W e Long 15°38'28.11"S, integrante de uma área maior com matrícula nº 35.732 no registro de imóveis do Cartório do 5º Ofício e inscrição nº 041230240817. O terreno está inserido em uma Zona Especial de Interesse Social –ZEIS 1.

Mostra-se a seguir imagem aérea do terreno.

Imagem 1 – Localização da área objeto deste Laudo.



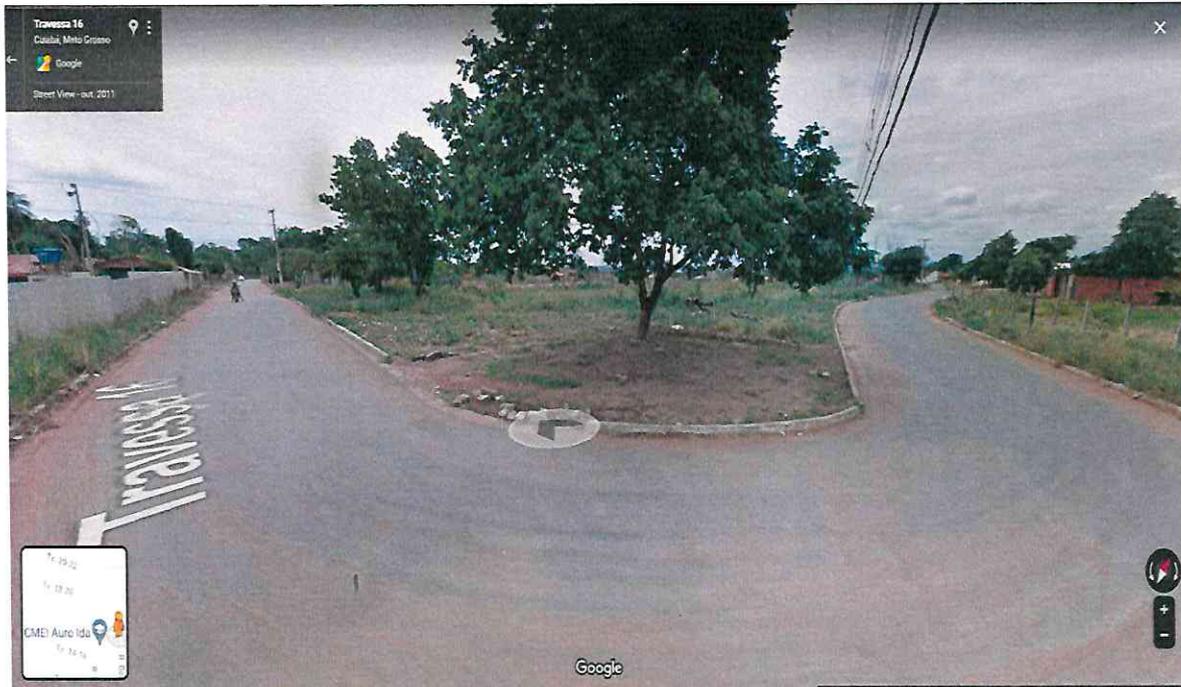
Fonte: Geocloud - CTP/SMHARF.



Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade> com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Imagem 2 – Visão panorâmica da área municipal localizada no loteamento Jardim Passaredo.



Fonte: Geocloud CTP/SMHARF.



Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade> com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Imagem 4 – Continuação da Matrícula do terreno

NÚCLEO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DESTINADA PARA EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO "1"

DE EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO LOCALIZADO NO KM 11,4 NA RODOVIA BR - 364, DE
PROPRIEDADE DA COMISSÃO CUIABÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, NESTA CAPITAL.
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CUIABÁ - MATO GROSSO

PROTOCOLADO sob nº 53.294 em 28/7/84

CERTIFICO que o imóvel descrito em MINHA MATRÍCULA = = = = =

sub nº 39.732 em

OFICIAL

O MP1, localiza-se na intersecção dos alinhamento da Rua "D" com a Rua "J". Dele, seguiu-se uma linha de 71,00 m, com o rumo magnético de 64°47' SE, até atingir o MP2.

O MP2, localiza-se na intersecção dos alinhamentos da Rua "J" com Rua "D". Dele, seguiu-se uma linha de 318,00 m com o rumo magnético de 11°30' SW, até atingir o MP3.

O MP3, localiza-se na intersecção dos alinhamentos da Rua "D" com a Rua "E". Dele, seguiu-se uma linha de 38,00 m, com o rumo magnético de 43°21' SW, até atingir o MP4.

O MP4, localiza-se na intersecção dos alinhamentos da Rua "B" com a Rua "E". Dele, seguiu-se uma linha de 30,00 m, com o rumo magnético de 64°47' NW, até atingir o MP5.

O MP5, localiza-se na intersecção dos alinhamentos da Rua "E" com a Rua "C". Dele, seguiu-se uma linha de 48,00 m, com o rumo magnético de 13°58' NW, até atingir o MP6.

O MP6, localiza-se na intersecção dos alinhamentos da Rua "C" com a Rua "E". Dele, seguiu-se uma linha de 318,00 m, com o rumo magnético de 11°30' NE, até atingir o MP1, marco inicial da descrição do perímetro.

Limites:- A área limita-se ao Norte com a Rua "J", ao Sul com a Rua "E", a Leste com a Rua "D" e a Oeste com a Rua "E".

Forma: Polígono Irregular de 6 Lados

Área : 23.823,50 m².

Cuiabá, 30 de maio de 1.984.

Maximiliano Lopes Costa Tomah
Eng. Maximiliano Lopes Costa Tomah
Chefe do Centro de Controle de Áreas
Municipais - (C.C.A.M.)

Fonte: Fornecido pelo Centro Espírita Euripedes Barsanulfo.

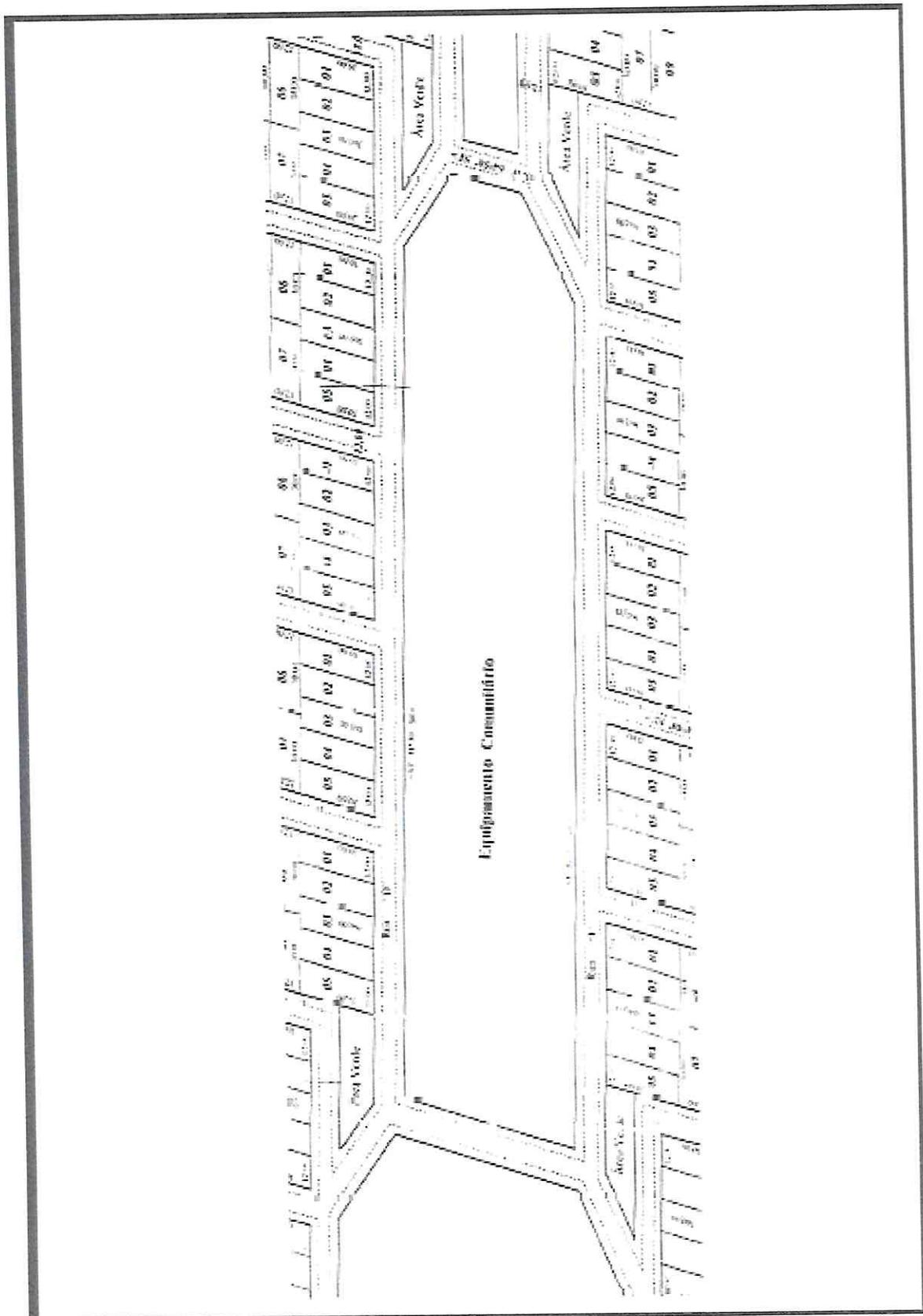


<p>Marcio Augusto de Pinho. Hosana Yacubian de Pinho. Arquitetos Associados Ltda.</p>	
Obra:	LOTEAMENTO JARDIM PASSAREDO.
Assunto:	REMANEJAMENTO PARCIAL.
Local:	Km 11,4- Rodovia BR-364 (Av. Rio Branco)
Proprietário:	COIMBRAL CUIABÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
<p>Autor do Projeto e Resp. p/ execução do Partido Urbanístico do Loteamento primitivo.</p> <p>Marcio Augusto de Pinho Hosana Yacubian de Pinho Arquitetos Associados Ltda Crea nº 325 - 14º RG</p>	<p>Autor do Projeto e Resp. P/ Execução do Remanejamento das Quadras nº. 23, 24, 25, 26, 27, 27A, 28 e Área Verde</p> <p><i>Marcio Augusto de Pinho</i> Tica. em Espirito Santo CREA 5537/TO C.F.R. 079 553 591-00 - CAE 004934. Fone: 983 - 9238</p>
Escala:	1 : 1 000
Data:	Ab 11/2001
Estado:	175
ESTATÍSTICA	
Área Total Loteação	499.996,00m ²
Área de Lotes	311.090,81m ²
Área Equipamento Comunitário	96.936,00m ²
Área Verde	12.384,00m ²
Área Sistema Viário (ruas)	79.585,19m ²
FOLHA	
Única	

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMADES



Imagem 6 – Continuação do partido urbanístico



Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMADES



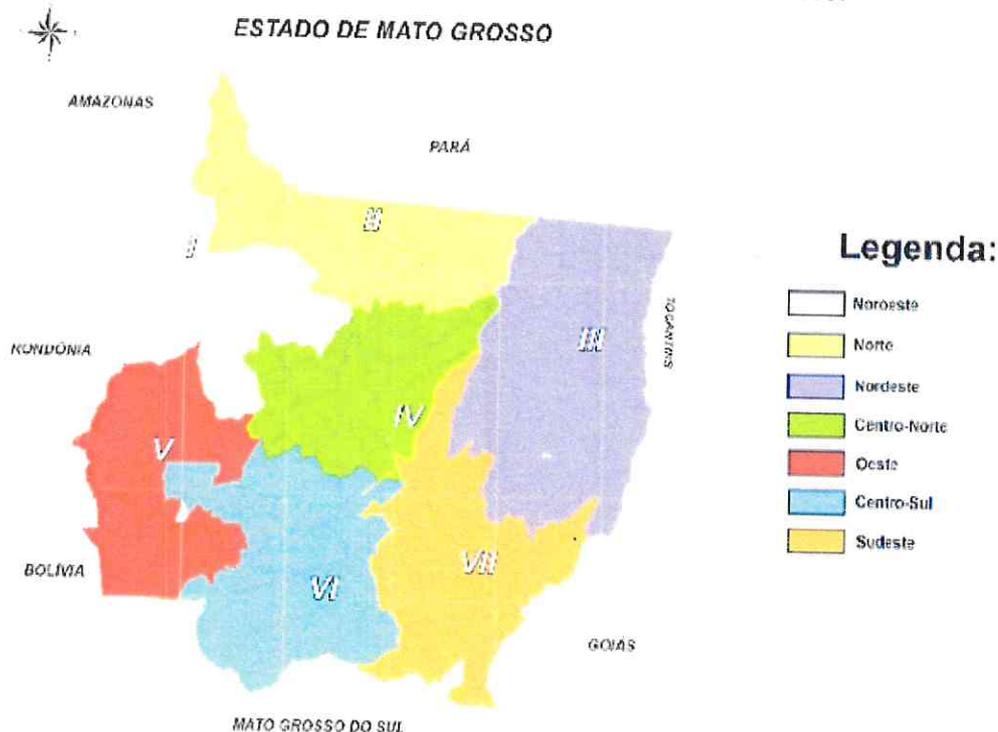
Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade> com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



3. DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ;

Cuiabá está localizada no Centro Geodésico da América do Sul. A Grande Cuiabá, formada pela vizinha Várzea Grande é o portão de entrada para o Pantanal e também para Águas Quentes, Chapada dos Guimarães, Vila Bela da Santíssima Trindade e muitas outras belas regiões deste Estado. Num contexto mais abrangente, constitui-se num entroncamento aéreo-rodoviário-fluvial interligando o norte do Brasil e o oeste da América do Sul (Bolívia e Peru). É também alternativa mais viável para a ligação portuária com o Pacífico através da Cáceres, San Matias, Santa Cruz de La Sierra e Portos do Chile e Peru.

Imagem 4 – Macrorregiões do Estado de Mato Grosso.



Fonte: IMEA (2010).

• Distritos

Sede, Coxipó do Ouro, Coxipó da Ponte e Guia.

• Limites



A capital mato-grossense limita-se ao norte com Rosário Oeste, noroeste com Acorizal, sudoeste com Várzea Grande ao sul com Santo Antônio do Leverger, a leste com Campo Verde e a nordeste com Chapada dos Guimarães.

- **Relevo**

O quadro geomorfológico do município e, em grande parte, representado pela Chapada dos Guimarães. Mas também aparecem Planalto da Casca e a Depressão Cuiabana. Predominam-se relevos de baixa amplitude com altitudes que **variam de 146 a 250 metros na área da própria cidade.**

- **Coordenadas**

15° 35'56" Latitude sul, 56° 06'01" Longitude oeste.

- **Hidrografia**

O município divide águas das Bacias Amazônica e Platina. Entre os principais rios dessas redes hidrográficas estão o rio Cuiabá e o das Mortes. O rio Cuiabá, que corta a cidade, divide dois municípios: de Cuiabá e Várzea Grande. O município é banhado também pelos rios Coxipó-Açu, Pari Mutuca, Claro, Coxipó, Aricá, Manso, das Mortes, São Lourenço, Cumbuca, Suspiro, Culuene, Jangada, Casca, Cachoeirinha e Aricazinho, além de córregos e ribeirões.

- **Clima**

Tropical quente e subúmido. Precipitação média anual de 1.750mm, com intensidade máxima em Dezembro, Janeiro e Fevereiro. A temperatura máxima, nos meses mais quentes, fica em torno de 45°C. A mínima varia entre 12°C e 14°C.



4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO;

A melhor técnica da avaliação baseia se não somente na experiência do avaliador e em uma única técnica rígida, seu bom desempenho necessita primordialmente de dados de natureza comparativa, de boa dose de senso comum, de análise ponderada e de equidade do avaliador para fixar o valor venal, demonstrando os fundamentos e a análise que o conduziam aquela conclusão. Entende-se como valor de mercado aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, e um comprador desejoso de comprar, ambos não forçados e tendo pleno conhecimentos das condições e utilidade da propriedade.

4.1 Grau de fundamentação de Laudo;

Grau II.

4.2 Técnica de Avaliação;

Procuramos reproduzir os conceitos ditados conforme as normas técnicas da ABNT - NBR 14.653-1 e NBR 14653-2 e as orientações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Engenharia de Avaliação e Perícia - relativo ao nível de rigor da avaliação.

4.3 Metodologia Empregada;

- **Para à área do terreno:**

Método Comparativo - Consiste em estabelecer uma média unitária de valores nas proximidades do imóvel avaliando, obedecendo, tanto quanto possível às características de similaridade para a comparação direta ou aplicação de parâmetros homogeneizados para a transposição de dados, quando os elementos pesquisados apresentarem características heterogêneas.



4.4. VISTORIA;

A vistoria foi realizada pelo perito avaliador no dia 08 de setembro de 2021.

4.5 CONSIDERAÇÕES GERAIS;

- a) Condições limitativas impostas pela metodologia da ABNT a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões;
- b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método comparativo, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado, realizando a devida compatibilização e homogeneização dos resultados;
- c) O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade a ser avaliada, preparando as análises e as respectivas conclusões;
- d) O Laudo foi elaborado em estrita observância aos Postulados do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários do Avaliador, não estão de qualquer forma, subordinados as conclusões deste Laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação em relação à matéria envolvida neste Laudo ou qualquer interesse presente ou futuro nos bens-objeto desta avaliação.



5. CÁLCULOS;

5.1 Valores padrões pela planta de valores genéricos na Região.

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS – PVG // EXERCÍCIO 2021 Lei nº 5.010

BAIRRO: 045 – Loteamento Jardim Passaredo

Padrão de Rua 12 = 51,80

- Todos os logradouros do Loteamento Jardim Passaredo, exceto os já classificados anteriormente.
- Todos os logradouros do Loteamento Recanto do Sol, exceto os já classificados anteriormente.

Como podemos observar na planta acima o valor unitário arbitrado na região é de **R\$51,80** por metro quadrado.

5.2 Cálculo do valor de mercado através do valor venal

Substituindo os valores e calculando

Valor Terreno: R\$51,80 / m²

Área total: 6.901,09m²

Cálculo: 51,80X 6.901,09m² = 357.476,46

Valor Total = Valor do Terreno + Valor das Benfeitorias

Não há benfeitorias

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor do Terreno: R\$ 357.476,46



Sendo:

ÁREA DE DESAPROPRIAÇÃO (TERRENO) PARA DOAÇÃO: 6.901,09 m ²
ÁREA EDIFICADA: 0,00 m ²
VALOR DO TERRENO POR m ² : 51,80
VALOR TOTAL: R\$ 357.476,46

6. CONCLUSÃO;

O valor do objeto avaliado é de:

R\$ 357.476,46 (Trezentos e cinquenta e sete mil e Quatrocentos e setenta e seis reais e quarenta e seis centavos).

Profissional Responsável Técnico

Thais N.F. de Moraes

THAIS NASCIMENTO FONSECA DE MORAES
ENG. CIVIL – CREA MT046484

Cuiabá-MT, 10 de setembro de 2021





Autenticar documento em <http://177.39.233.4/camaracuiaba/autenticidade>
com o identificador 38003000330031003A00540052004100, Documento assinado
digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves
Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

