

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Tapurah
2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Lote rural “LOTE 01”
Projeto Colonização Tapurah I
Tapurah-MT
Matrícula 10.496

Solicitante:
Prefeitura Municipal de Tapurah.
Secretaria Municipal de Administração e Gestão.
Av. Rio de Janeiro, 125, Centro
Tapurah/MT.
CEP 78573-000.
CNPJ 24.772.253/0001-41.

Profissional:
Ermelino José Westarp Muniz.
CPF 616.916.821-87.
Corretor e Avaliador de Imóveis.
CRECI-MT 4373 e CNAI 7658.

Tapurah
2025

Resumo

Laudo desenvolvido para determinar o valor de mercado do objeto.

Overview

Report developed to determine the market value of the object.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
METODOLOGIA	6
OBJETO	7
Localização	10
Fotos <i>in loco</i>	13
CÁLCULO	14
CONCLUSÃO	15

INTRODUÇÃO

O presente parecer trata-se da avaliação do lote rural matriculado sob o nº. 10.496 do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Tapurah/MT, denominado “Lote 01”, localizado no município de Tapurah-MT, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Tapurah, CNPJ 24.772.253/0001-41, localizada na Av. Rio de Janeiro, 125, Centro, Tapurah/MT, CEP 78573-000, contato (66) 3547-3600.

Laudo desenvolvido por Ermelino José Westarp Muniz, profissional Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente cadastrado sob CPF nº 616.916.821-87, bem como junto ao Conselho de Classe sob CRECI-MT nº 4373 e CNAI nº 7658, com endereço comercial localizado na Av. Paraná, nº 855-S, Sala 02, Bairro Menino Deus, Lucas do Rio Verde/MT, telefone (65) 9 9633-1745, endereço eletrônico linomunizz@gmail.com.

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) nº 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.



**Líder
Imobiliária**

CRECI-MT 4469-J

Ermelino José Westarp Muniz
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI-MT 4373 CNAI 7658
+55 (65) 9 9633-1745
linomunizz@gmail.com

+55 (65) 9 9661-1200
lider-imobiliaria@hotmail.com
Av. Paraná, 855-S, Sala 02, Menino Deus
CEP 78466-523, Lucas do Rio Verde/MT

METODOLOGIA

Utiliza-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para definir o valor integral do imóvel, seja para fins de permuta, hipoteca, ou qualquer outro que interesse ao solicitante, através da comparação com dados de mercado assemelhados às características extrínsecas e intrínsecas dos bens. É condição fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra representativa do mercado.

OBJETO

Imóvel: Área rural denominada “Lote 01”, localizado à 2,0 km do município de Tapurah, estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do Brasil.

Matrícula: 10.496.

Cadastro Rural: 901.385.001.511-0.

NIRF: 2.488.683-1.

Área total: 254,8487 ha (duzentos e cinquenta e quatro hectares e oitenta e quatro ares e oitenta e sete centiares).

ÁREA CARTOGRAFADA PARA O AUTÓDROMO: 10 HA (DEZ HECTARES).

Proprietários: Angelim Goubard, inscrito do CI-RG sob o nº. 2.257.309 SSP/PR e cadastrado no CPF 137.378.139-49, casado em Regime de Comunhão Universal de Bens com a Sra. Cirlei da Aparecida Goubard, inscrita do CI-RG sob o nº. 1.059.125 SSP/PR e cadastrada no CPF 531.209.571-00.

Referências consultadas:

Matrícula nº 10.496 do CRI de Tapurah/MT.



**Líder
Imobiliária**

CRECI-MT 4469-J

Ermelino José Westarp Muniz
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI-MT 4373 CNAI 7658
+55 (65) 9 9633-1745
linomunizz@gmail.com

+55 (65) 9 9661-1200
lider-imobiliaria@hotmail.com
Av. Paraná, 855-S, Sala 02, Menino Deus
CEP 78466-523, Lucas do Rio Verde/MT

CNM: 136952.2.0010496-73

**1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS DA COMARCA DE TAPURAH-MT**
ELMÚCIO JACINTO MOREIRA - OFICIAL

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 10.496

FICHA: 01

Data: 18/10/2023

IMÓVEL: RURAL denominado "Lote 01" - Projeto de Colonização Tapurah I, com a área de 254,8487ha (duzentos e cinquenta e quatro hectares, oitenta e quatro ares e oitenta e sete centiares), município e comarca de Tapurah, Estado de Mato Grosso, com os seguintes limites e confrontações:

Código	Longitude	Latitude	Altitude(m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
GQN-M-1409	-56°30'39,271"	-12°45'14,132"	374,98	GQN-M-1410	147°20'	171,59	CNS: 06.388-3 Mat. 16371
GQN-M-1410	-56°30'36,202"	-12°45'18,833"	372,47	GQN-M-1411	53°05'	235,39	CNS: 06.388-3 Mat. 16371
GQN-M-1411	-56°30'29,962"	-12°45'14,234"	377,5	GQN-M-1412	147°21'	649,54	Rodovia Estadual MT-338
GQN-M-1412	-56°30'18,345"	-12°45'32,030"	363,95	WOIT-	233°35'	504,04	CNS: 13.695-2 Mat. 7609,7610 Parque de Exposições
WOIT-	-56°30'31,792"	-12°45'41,766"	377,0	OCB-M-1021	145°06'	203,05	CNS: 13.695-2 Mat. 7610 Parque de Exposições
OCB-M-1021	-56°30'27,941"	-12°45'47,185"	362,327	GQN-M-1413	232°58'	946,31	CNS: 13.695-2 Mat. 5471 Lote A
GQN-M-1413	-56°30'52,986"	-12°46'05,729"	357,28	OCB-M-1023	232°58'	1108,06	CNS: 13.695-2 Mat. 5471 Lote A
OCB-M-1023	-56°31'23,312"	-12°46'27,443"	377,0	GQN-M-1024	317°44'	1027,89	Entrada Vicinal Municipal
OCB-M-1024	-56°31'45,230"	-12°46'02,690"	378,0	GQN-M-1414	53°07'	1764,15	CNS: 13.695-2 Mat. 938 Fazenda Sede
GQN-M-1414	-56°30'58,443"	-12°45'28,247"	347,12	GQN-M-1409	53°07'	722,94	CNS: 13.695-2 Mat. 938 Fazenda Sede

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema de Coordenadas Geodésicas e no Sistema Geodésico de Referencia SIRGAS 2000. (a)Diogo Augusto Cavazzini, Engenheiro Florestal, CREA nº 1206409100/MT, Código de Credenciamento: GQN, ATR nº 1220220188696-MT.

CADASTRO: Código do imóvel rural: 901.385.001.511-0; Módulo rural(ha): 53,8461; N° módulos rurais: 0,78; Módulo fiscal(ha): 100,0000; N° módulos fiscais: 2.6300; FMP (ha): 4,00; NIRF: 2.488.683-1.

PROPRIETÁRIO(S): ANGELIM GOUBAD, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade RG. nº 2.257.309-SSP/PR e do CPF. nº 137.378.139-49, casado em 13/07/1974, sob o regime da comunhão universal de bens, com CIRLEI DA APARECIDA GOUBAD, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade RG. nº 1.059.125-SSP/PR e do CPF. nº 531.209.571-00, residentes e domiciliados na Avenida Romualdo Allievi, nº 1.133, Tapurah-MT.

REGISTRO ANTERIOR: AV-02 da matricula nº 2.796, Livro 02, Registro Geral, de 18/10/2023, deste Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT. Protocolado sob o nº 28711, em 17/10/2023. Tapurah-MT, 18 de outubro de 2023. SELO DE AUTENTICIDADE: BYJ 63729. Emols.: R\$90,50. Eu, *[assinatura]* Oficial o fiz digitar e conferi.

AV-01/10.496 - GEORREFERENCIAMENTO - Em 18/10/2023. Protocolado sob o nº 28711, em 17/10/2023. A requisição dos proprietários, instruído com os documentos exigidos pela Lei nº 10.267, de 28/08/2001, regulamentada pelos Decretos nºs 4.449, de 30/10/2002 e 5.570, de 31/10/2005, alterados pelo Decreto nº 7.620, de 21/11/2011, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula foi GEORREFERENCIADO, atendendo às especificações técnicas estabelecidas pela Portaria INNRA/P/Nº 1.101/03, nos termos da certificação com Código 7374a6f2-db89-4962-bc64-42e92457ddba, datada de 27/12/2022, conforme consta na AV-02 da matrícula anterior nº 2.796, deste Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT. Averbação feita conforme art.230 da Lei nº 6.015/73. Eu, *[assinatura]* Oficial o fiz digitar e conferi.

AV-02/10.496 - RESERVA LEGAL - Em 18/10/2023. Protocolado sob o nº 28711, em 17/10/2023. Nos termos da AV-01 da matrícula 2.796, deste Cartório de Registro de Imóveis de Tapurah-MT, correspondente, a AV-01 da matrícula nº 16.631, do Cartório de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde-MT, procede-

- CONTINUA NO VERSO -

CNM: 136952.2.0010496-73
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE TAPURAH-MT
ELMÚCIO JACINTO MOREIRA - OFICIAL

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 10.496

FICHA: 01-verso

se a esta averbação para fazer constar: "A área de Reserva Legal do presente imóvel é de 20% equivalente a 51,80has, conforme Termo de Retificação datado de 09.02.99, devidamente assinado pelo Sr. Nilson de Figueiredo ADF MAT. 67894-0 - Unidade de Atendimento IBAMA/SORRISO/MT - O.S. 021/97. Em razão da Postulação constante no Parágrafo Único do Art. 44 da Lei nº 4.771 de 15.09.65, e amparado pela Medida Provisória nº 1.736-31 de 14.12.98. Apresentou junto ao presente Termo a planta constando o Plano de Exploração Florestal, Registrada pelo CREA/MT, constando os limites e confrontações da área preservada para o IBAMA: Início no marco M1, com rumo de 26°45'NW, com distância de 1.010,0 metros, confrontando com área da propriedade, chega ao M2, deste com rumo de 66°15'NE, com distância de 210,0 metros, confrontando com os lotes nº 20 e 03, chega ao M3, deste com rumo de 88°55'NE, com distância de 1.420,0 metros, confrontando com área da propriedade, chega ao M4, deste com rumo de 19°30'SE, com distância de 260,00 metros, confrontando com o lote de nº 19, Hydeo Isume e a MT-338, chega ao M5, com rumo de 88°55'NW, com distância de 1.420,0 metros, confrontando com área da propriedade, chega ao M6, deste com rumo de 24°35'SE, com distância de 770,0 metros, confrontando com área da propriedade, chega ao M7, deste com rumo de 66°15'SW, com distância de 180,0 metros, confrontando com os lotes de nº 17 e 06, chega ao marco de partida." Averbação datada 23/06/2009, do Cartório de Origem. Averbação datada de 17/12/2013, deste Cartório. Era o que se continha. Averbação feita conforme art. 230 da Lei nº 6.015/73. Eu,
Elmúcio Jacinto Moreira, Oficial o fiz digitar e conferi.





**Líder
Imobiliária**

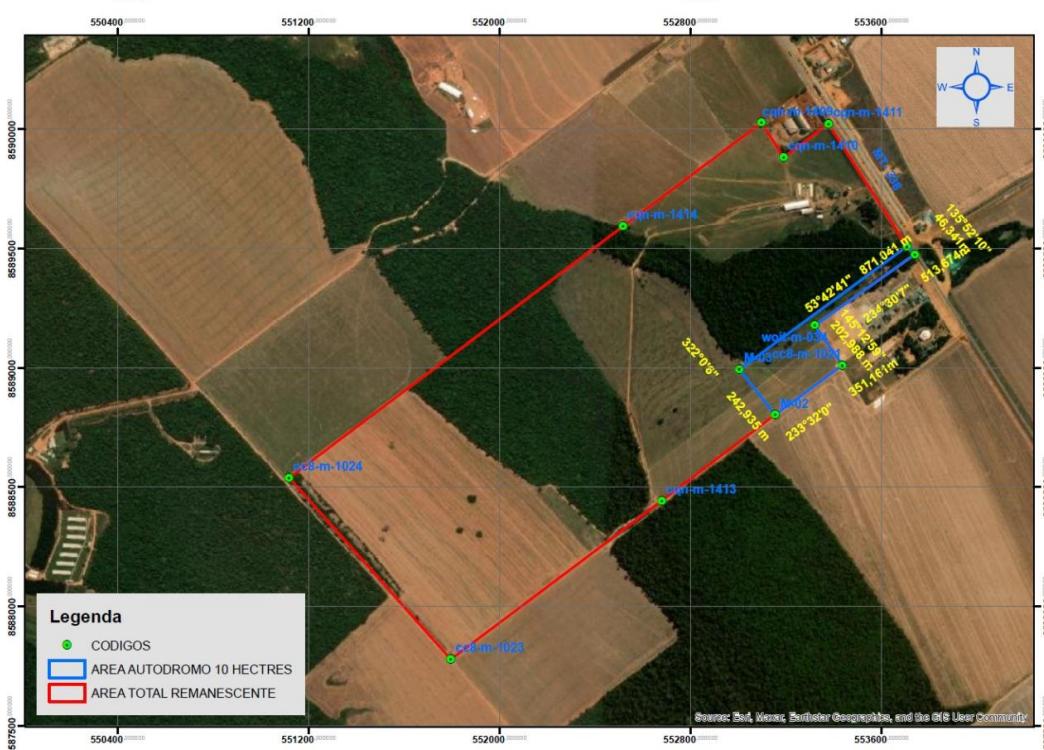
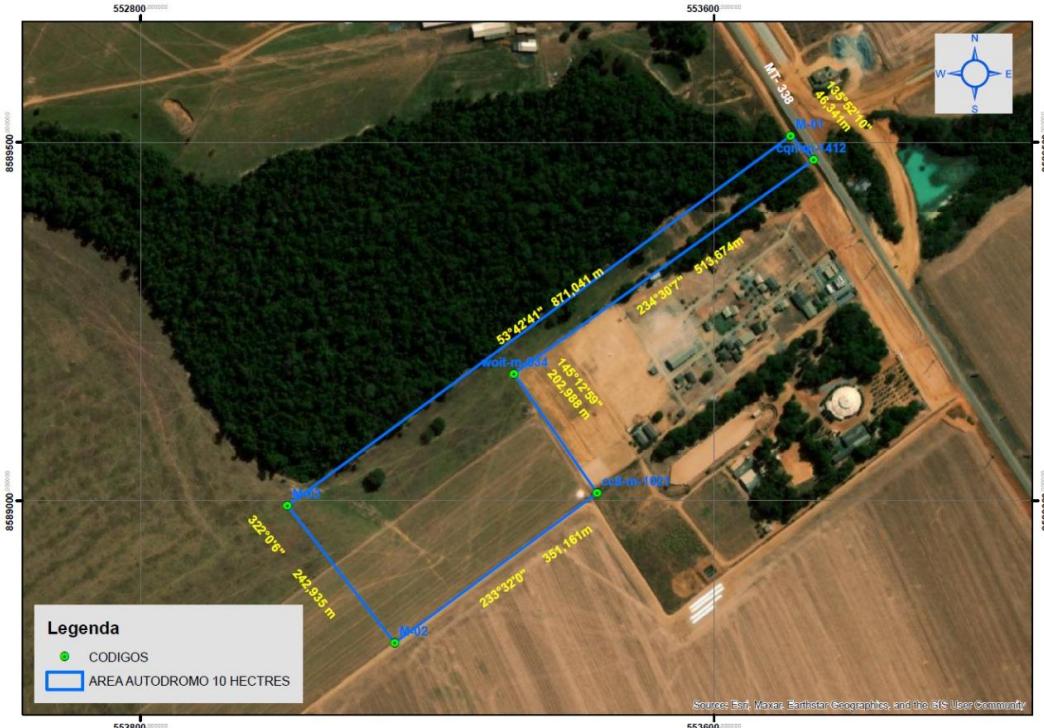
CRECI-MT 4469-J

Ermelino José Westarp Muniz
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI-MT 4373 CNAI 7658
+55 (65) 9 9633-1745
linomunizz@gmail.com

+55 (65) 9 9661-1200
lider-imobiliaria@hotmail.com
Av. Paraná, 855-S, Sala 02, Menino Deus
CEP 78466-523, Lucas do Rio Verde/MT

Localização







**Líder
Imobiliária**

CRECI-MT 4469-J

Ermelino José Westarp Muniz
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI-MT 4373 CNAI 7658
+55 (65) 9 9633-1745
linomunizz@gmail.com

+55 (65) 9 9661-1200
lider-imobiliaria@hotmail.com
Av. Paraná, 855-S, Sala 02, Menino Deus
CEP 78466-523, Lucas do Rio Verde/MT



Fotos *in loco*



CÁLCULO

Considerando as características mercadológicas atuais no município de Tapurah e visando as considerações de elasticidade das ofertas, aplica-se arbitramento de 15% para mais ou para menos, compensando assim superestimativa e a negociação na hora da aquisição.

Área em m ² : 100.000,00m ²	R\$ 29,00 x 100.000,00m ² =
Preço em reais por m ² : R\$ 29,00	R\$ 2.900.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 2.900.000,00 (Dois milhões e novecentos mil reais)	
RESULTADO	VALOR TOTAL EM REAIS (R\$)
Arbitramento Inferior -15%	R\$ 2.465.000,00
Média	R\$ 2.900.000,00
Arbitramento Superior +15%	R\$ 3.335.000,00

CONCLUSÃO

O valor médio de mercado do imóvel avaliado objeto deste laudo é de aproximadamente: **R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).**

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente parecer somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado o presente PARECER em 15 (quinze) folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado.

Tapurah, 02 de abril de 2025.

Ermelino José Westarp Muniz
CPF 616.916.821-87
Corretor e Avaliador de Imóveis
CRECI-MT 4373 e CNAI 7658