

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Imóvel urbano localizado na Rua Juarez Bucar, 2ª Zona, Quadra 94, Lotes 1317, 1318, 1319 e 1320, Setor Sudoeste no município de Barrolândia/TO.

Solicitante: MUNICÍPIO DE BARROLÂNDIA/TO
CNPJ: 24.851.453/0001-90
Av. Bernardo Sayão, s/n
Centro - Barrolândia/TO
CEP: 77.665-000

ROBERTO FONTINI
Corretor de Imóveis
CRECI nº 3460 - 25ª Região (Tocantins)
CNAI 21.254 - COFECI

Palmas/TO, 25 de abril de 2022.

SUMÁRIO

PREMISSAS, SUPOSIÇÕES E LIMITANTES	03
OBJETIVO	04
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	04
VISTORIA NO LOCAL.....	05
CONTEXTO URBANO	05
ANÁLISE MERCADOLÓGICA	06
MÉTODO AVALIATIVO.....	07
REFERÊNCIAS NORMATIVAS E LEGAIS.....	08
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	08
NÍVEL DE PRECISÃO RIGOROSA (III).....	09
ELEMENTOS COMPARATIVOS	09
CONCLUSÃO	10
DO AVALIADOR.....	11
ANEXOS	12

PREMISSAS, SUPOSIÇÕES E LIMITANTES

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições acompanha nossos pareceres:

- No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o valor mais provável pelo qual o imóvel seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização. Não temos como prever alterações súbitas no mercado e os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.
- Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel, apenas a solicitação de certidões atualizadas. Mas, a presente avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.
- Informações de terceiros são colhidas com zelo e transparência, mas não garantimos sua veracidade.
- Presume-se que informações fornecidas pela contratante são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela contratante.
- Não realizamos estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser onde mencionado o contrário.
- Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu uso.
- O trabalho é dirigido aos contratantes nomeados na apresentação das partes, não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- O avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados.
- Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e o CONTRATADO não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
- Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos.

OBJETIVO

O objetivo do parecer técnico é a **determinação do valor de mercado do imóvel** avaliando para fins de comercialização na presente data.

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis estão localizados na Rua Juarez Bucar, 2ª Zona, Quadra 94, Lotes 1317, 1318, 1319 e 1320, Setor Sudoeste no município de Barrolândia/TO.

Trata-se de 4 (quatro) terrenos urbanos, com área total de 11.289,90m², resultado do somatório das áreas do lote nº 1317 com 4.487,90m²; lote nº 1318 com 4.155,46m²; nº 1319 com 1.350,22m²; e, lote nº 1320 com 1.296,67m², tendo seus limites e confrontações devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barrolândia/TO, na Comarca de Miranorte/TO sob números 625 e 475 – Livro 2, e no Cadastro da Prefeitura Municipal sob números de BIC (Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel): 1987, 1988, 1989 e 1990 respectivamente.

O terreno apresenta topografia plana, com facilidade de acesso pela Rua Juarez Bucar, uma das principais vias de tráfego da região central da cidade no sentido Norte/Sul, e a aproximadamente 1 Km da Av. Bernardo Sayão.

O imóvel possui todo o seu perímetro cercado, sendo parte com arame liso e outra parte murada. Porém, não existe nenhuma edificação no imóvel.

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por área de fundos, com divisa a Quadra 37 - ocupada pelo Cemitério Municipal e, tanto os imóveis laterais com frente para a Rua Juarez Bucar, como aqueles do Loteamento Residencial Sul (chácara nº XXII), são imóveis residenciais dotados de infraestrutura básica, tais como: rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de telefonia, serviço de coleta de lixo e pavimentação asfáltica.

VISTORIA NO LOCAL

As vistorias foram realizadas em 25/04/2022, percorrendo toda a frente e laterais do terreno, bem como, realizado registro fotográfico do imóvel e das intermediações.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante as visitas ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Todo o imóvel foi devidamente vistoriado e as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais não tendo sido efetuadas medições em campo.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em região dotada de infraestrutura básica (água, energia elétrica, serviços de telefonia fixa e celular, coleta de lixo), próxima a escolas de ensino fundamental e médio, supermercados, com distância relativamente pequena para a maioria dos serviços por se tratar de região pertencente ao plano diretor da cidade.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A dinâmica do mercado imobiliário é repleta de surpresas e novidades que surgem a todo o momento e em decorrência disso é tido como um dos setores econômicos mais complexos por se diferenciar bastante do mercado de outros tipos de bens.

Durante uma avaliação imobiliária é realizada uma análise geral de todas as características do imóvel em si como também da região onde ele se encontra, a extensão da área que ocupa, a destinação do seu uso, o acesso, o comércio, a vizinhança, serviços públicos e comunitários que se encontram no entorno ou nas proximidades, dentre outros.

Analisando diversos dados e pontos de vistas, apresentados por diversas empresas e profissionais do setor, acerca do mercado imobiliário local, é possível identificar alguns aspectos relevantes de como está se comportando o mercado hoje para estimar o valor dos imóveis, mesmo que de forma subjetiva, mas que representem o valor mercadológico do bem em determinado momento.

Nesse contexto, o mercado imobiliário em Barrolândia tem sido otimista, com expectativas de melhoria e retorno das atividades em grande escala num breve espaço de tempo. Por se tratar de uma cidade próspera, em constante desenvolvimento, ponto de atração de investidores e empresas dos mais diversificados segmentos, principalmente do agronegócio. Diversidade que demanda todos os tipos de imóveis e serviços. Cenário que contribui para que o mercado na cidade continue em expansão.

O imóvel avaliando fica localizado em uma região do plano diretor, porém com valor abaixo da média do mercado como um todo em razão da proximidade com o Cemitério Municipal. Há que se considerar aqui não somente o valor intrínseco da localização do terreno, mas também o valor intangível da região com as suas objeções.

Entretanto, a condição de imóvel com tamanho muito acima da média usualmente negociada nesses tempos na área urbana do município, é salutar considerar a possibilidade de um deságio de até 10% para a concretização do negócio, não sendo essa uma condição, mas sim uma hipótese.

MÉTODO AVALIATIVO

Segundo a norma vigente NBR 14.653, o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitida pelo avaliador pode ser apresentado de forma simplificada onde conterà de forma sucinta as informações a serem repassadas e de maneira completa onde, como a denominação já indica, conterà todas as informações necessárias e suficientes para ser auto explicável. Ou ainda, no modelo completo, sendo que nesse caso a norma que dita os procedimentos gerais para a avaliação de bens e define quais os aspectos qualitativos que devem ser observados de forma rigorosa.

No presente documento foi optado pelo modelo completo, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado da data vigente, com base em informações e documentos disponibilizados pelo interessado, certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis e no cadastro do imóvel na prefeitura municipal, como também na consulta a proprietários com imóveis à venda, imobiliárias e corretores de imóveis ativos sobre imóveis com características semelhantes. Também foram utilizadas informações disponíveis em mídia eletrônica em sites e portais imobiliários para o levantamento da amostra.

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT, se refere a um imóvel no estado em que se encontra. Foi possível identificar junto ao mercado imobiliário alguns imóveis com características semelhantes e na mesma região do imóvel avaliando, e optamos por encontrar a média entre os chamados imóveis comparando após a aplicação da homogeneização dos dados.

Referências Normativas e Legais

- A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.
- A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2011, que fornece diretriz, consolida conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para avaliação de imóveis urbanos, adequadas às posturas legais e às condições do local de sua aplicação.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhado quanto às características similares, intrínsecas e extrínsecas, tanto quanto possível, ao imóvel avaliando. Dentro deste método, vamos considerar os principais fatores que contribuem para determinação da formação do valor da propriedade.

Nível de precisão rigorosa (III)

É onde os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão indicados de forma detalhada, atendendo aos seguintes requisitos das avaliações de precisão rigorosa:

- a) quanto à atualidade dos elementos;
- b) quanto à semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas, regionais e ambientais devidamente verificadas;
- c) quanto à confiabilidade do conjunto de elementos, assegurada por:
 - homogeneidade dos fatores diferenciados, entre si;

- contemporaneidade;
- amplitude do intervalo de confiança de 30%, dentro do grau III da tabela 3 (item 9.3 da NBR 14653).

Elementos comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde se localiza o imóvel em análise, com a finalidade de investigar disponibilidade de imóveis semelhantes à venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário é composto por 05 (cinco) amostras que podem ser observadas e relacionadas nos Elementos Comparativos (anexo).

Os imóveis pesquisados apresentam características similares, quais sejam de acessibilidade, topografia, destinação, zoneamento e benfeitorias, que permitem uma comparação direta de seus preços unitários. Entretanto, devido à especulação imobiliária e diferença relativa entre o preço de oferta e venda, foi empregado o Fator Oferta como fator de homogeneização (-10%) na emissão do parecer.

CONCLUSÃO

Em vistoria realizada conforme as normas da NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de comparação, transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUÍMOS** que:

O Valor de Mercado para venda do imóvel objeto deste parecer é de **R\$ 506.000,00 (quinhentos e seis mil reais)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedido com objetivos comerciais, buscou-se as informações junto ao mercado imobiliário, considerando-se aqueles imóveis com características e localização socioeconômicas semelhantes, e deve-se prever uma possível variação de até 10% nos valores acima expressos (-10% a +10%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradeço a oportunidade de elaborar e apresentar este trabalho, e me coloco à disposição de V.Sa. para dirimir quaisquer dúvidas.

Palmas/TO, 25 de abril de 2022.



ROBERTO FONTINI
Consultor e Avaliador Imobiliário
CRECI nº 3460 - 25ª Região (TO)
CNAI nº 21.254 – COFECI

DO AVALIADOR

ROBERTO FONTINI, Corretor de Imóveis desde 2014, inscrito no CRECI 25ª Região sob o nº 3460, e perito avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis - CNAI nº 21.254, credenciado pelo CRECI/COFECI. Sócio proprietário das franquias RE/MAX PLATINA | Imobiliária e ATTA SOLUÇÕES EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO, na cidade de Palmas/TO.

Graduado na área de tecnologia em Processamento de Dados, Especialização em Marketing e Propaganda, Pós-graduado em Administração de Empresas e MBA em Gestão de Projetos, ex-professor universitário das Faculdades Objetivo e Instrutor Estratégico da Universidade Corporativa da CAIXA.

Atuou por quase 20 anos no mercado financeiro, como técnico, consultor e gestor dos bancos BAMERINDUS, Banco do Brasil e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Foi Correspondente Bancário da CAIXA na área de crédito imobiliário por quatro anos, tendo contribuído com mais de 1.200 novas contratações de aquisição e construção de imóveis no Tocantins. Possui formação em CPA 10 pelo BACEN/FEBRABAN.

DADOS PARA CONTATO:

FONE COMERCIAL: (63) 3214-4646

FONE CELULAR: (63) 98433-5730 WhatsApp

E-MAIL: fontini@creci.org.br | robertofontini@remax.com.br

ANEXOS

- ANEXO I – MATRÍCULA DOS IMÓVEIS.....	13
- ANEXO II – BIC – BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO IMÓVEL	18
- ANEXO III – DESCRITIVO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	22
- ANEXO IV – GEOLOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH	23
- ANEXO V – MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	25
- ANEXO VI – FOTOS DO IMÓVEL	28
- ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	29

Anexo I – Matrícula dos Imóveis



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins
cartorio.brd@hotmail.com

Comarca de Miranorte
Município de Barrolândia
(63) 3376-1119

GILBERTO ARAUJO CORREIA
(Tabelião e Oficial)

Iracir de Sousa F. da Silveira
Sub-Oficial

Herikleia Cabral de Souza
Escrevente

Divino Borges dos Reis
Escrevente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, para os devidos fins, que esta é reprodução autêntica da Matrícula nº 475, feita em 11/01/1993, atualmente no Livro 2, Registro Geral, Sistema de Fichas, extraída por meio reprográfico nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, c/c o art. 41 da Lei nº 8.935, de 18/11/1994, conforme original, referente ao. **IMÓVEL:** Denominado lote urbano, Localizado na Rua Juarez Bucar, 2ª zona, Quadra n.º 94, Lotes n.ºs 1.317 e 1.318, Setor Sudoeste, com a área de 8.643,00m² (oito mil, seiscentos e quarenta e três metros quadrados), com as seguintes confrontações: 86,50 metros de frente e 90,80 metros de fundo; 90,00 metros e 105,00 metros nas laterais; Norte: lote n.º 1.319; Sul: Chácara n.º XXII; Leste: área do cemitério; Oeste: Rua Juarez Bucar. Registro Anterior: L-2-A, fls. 036, R-01, M-0036, em 04/04/1991, neste CRI. PROPRIETÁRIA: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA-TO.** O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 11 de Janeiro de 1993.

R-1-M-475 - Feito em 11 de Janeiro de 1993 - Nos Termos do Título de Domínio expedido pela Prefeitura Municipal de Barrolândia-TO; Lavrado no Livro n.º 03, fls. 175 verso, n.º 200/92, em 15 de Outubro de 1.992. O imóvel constante da presente matricula foi adquirido por: **JOSÉ ELIAS DE MELO**, CIC n.º 231.187.501-97, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado a Avenida Bernardo Sayão n.º 100. Por compra feita a: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA-TO**, no valor de Cr\$ 120.516,00. O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 11 de Janeiro de 1993.

R-2-M-475 - Feito em 15 de Março de 1993 - Nos termos da Escritura de Compra e Venda, lavrada no Livro n.º 02, fls. 63-verso, em 10 de Março de 1993, neste CRI. O imóvel constante da presente matricula foi adquirido por: **GERALDO JOSÉ TEIXEIRA**, CI/RG n.º 1.707.941-SSP/GO, CIC n.º 017.418.611-87, casado com GERALDA MARIA TEIXEIRA, brasileiros, lavrador, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade. Por compra feita a: **JOSÉ ELIAS DE MELO**, CIC n.º 231.187.501-97 e sua mulher **MARIA PERPETUA DE JESUS**, brasileiros, lavrador, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, no valor Cr\$ 13.000.000,00. O referido é verdade e dou





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins
cartorio.brd@hotmail.com

Comarca de Miranorte
Município de Barrolândia
(63) 3376-1119

GILBERTO ARAUJO CORREIA
(Tabelião e Oficial)

Iracir de Sousa F. da Silveira
Sub-Oficial

Herikleia Cabral de Souza
Escrivente

Divino Borges dos Reis
Escrivente

fé, Barrolândia, 15 de Março de 1993.

R-3-M-475 - Feito em 14 de Setembro de 2021 -Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro n.º 73 (De Notas), fls. 098/099 em 23/08/2021, nesrtas Notas. O imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **MUNICÍPIO DE BARROLÂNDIA -TO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n.º 24.851.453/0001-90, com sede à Av. Bernardo Sayão s/n.º, Centro - Barrolândia -TO, sem endereço eletrônico declarado, neste ato representado por seu atual prefeito: **ADRIANO JOSÉS RIBEIRO**, portador da Cédula de Identidade n.º 311.645.2ª via -SSP/TO, CPF n.º 946.641.451-87, brasileiro, funcionário público, casado, filho de Clediomar José Ribeiro e Eunice Arcângela Ribeiro, nascido aos 09/09/1981, natural de Miracema do Tocantins - TO, residente e domiciliado na Avenida Goiás n.º 212, Centro - Barrolândia - TO, conforme Ata de Posse para o quadriênio de 2021 a 2024, datada de 01/01/2021 e devidamente registrada no Livro A, fls. ficha, sob o n.º 410, em 04/01/2021, neste Tabelionato, cujos documentos apresentados fica arquivados nestas notas em pasta própria. Por compra feita a: **GERALDO JOSÉ TEIXEIRA**, portador da Cédula de Identidade n.º 1.738.037 -SSP/TO, CPF n.º 017.418.611-87, brasileiro, filho de Elpidio José de Faria e Maria José Teixeira, nascido aos 01/02/1933, natural de Itapecerica-MG e sua esposa **GERALDA MARIA TEIXEIRA**, portadora da Cédula de Identidade n.º 1.738.038-SSP/TO, CPF n.º 607.348.841-68, brasileira, filha de Pedro Alfredo Teixeira e Luzia Arcanja Teixeira, nascida aos 13/12/1938, natural de Itapecerica-MG, ambos brasileiros, aposentados, casados sob o regime de comunhão universal de bens anterior a Lei 6.515/77 conforme Certidão de Casamento, Matrícula: 025916 01 55 1955 2 00014 200 0001032 91 expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Nerópolis - GO, residentes e domiciliados na Rua Goiás n.º 110, Centro - Barrolândia - TO, sem endereço eletrônico declarado, no valor de R\$ 128.500,00. Selo digital: 127670AAA079702 - Código de validação NDU.EMOL.: R\$1.950,88 TFI: R\$406,86 FUNC: R\$41,72 FSE: R\$2,11 ISS: R\$97,54 TOTAL: R\$2.499,11. dou fé, assino eu Gilberto Araújo Correia - Tabelião e Oficial. O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 14 de Setembro de 2021.



Nº do Selo: 127670AAA088623-MDK
Confirme Autenticidade em: <https://gise.tjto.jus.br/Gise/qr?c=127670AAA088623&v=MDK>
Emol.: R\$ 23,68, Taxa Judiciária: R\$ 9,84, Taxa Funcivil: R\$ 12,77, FSE: R\$ 2,33, ISSQN: R\$ 1,18, Total: R\$ 49,80

Página 2/3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins

cartorio.brd@hotmail.com

Comarca de Miranorte

Município de Barrolândia
(63) 3376-1119

GILBERTO ARAUJO CORREIA

(Tabelião e Oficial)

Iracir de Sousa F. da Silveira

Sub-Oficial

Herikleia Cabral de Souza

Escrevente

Divino Borges dos Reis

Escrevente

O referido é verdade e dou fé, Barrolândia - TO, 22 de Abril de 2022.

Em test.º

da verdade

Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014, foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de bens, onde verificou-se NEGATIVO o CNPJ n.º 24.851.453/0001-90, CÓD: a6ec37535e6bae4e8ad19e1b207202b924b932aa consulta feita em 22/04/2022.

Assinado de forma digital por GILBERTO ARAUJO CORREIA
Data: 22/04/2022 17:18:03



Nº do Selo: 127670AAA088623-MDK

Confirme Autenticidade em: <https://gise.tjto.jus.br/Gise/qr?c=127670AAA088623&v=MDK>

Emol.: R\$ 23,68, Taxa Judiciária: R\$ 9,84, Taxa Funcivil: R\$ 12,77, FSE: R\$ 2,33, ISSQN: R\$ 1,18, Total: R\$ 49,80

Página 3/3



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins

cartorio.brd@hotmail.com

Comarca de Miranorte

Município de Barrolândia

(63) 3376-1119

GILBERTO ARAUJO CORREIA

(Tabelião e Oficial)

Iracir de Sousa F. da Silveira

Sub-Oficial

Herikleia Cabral de Souza

Escrivente

Divino Borges dos Reis

Escrivente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, para os devidos fins, que esta é reprodução autêntica da Matrícula nº 625, feita em 24/01/1994, atualmente no Livro 2, Registro Geral, Sistema de Fichas, extraída por meio reprográfico nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, c/c o art. 41 da Lei nº 8.935, de 18/11/1994, conforme original, referente ao. **IMÓVEL:** Urbano Localizado a Rua Juarez Bucar, 2ª zona, Quadra 94, Lote n.º 1.319 e 1.320, Setor Sudeste, com a área de 2.646,90m² (dois mil seiscentos e quarenta e seis metros e noventa centímetros quadrados). Confrontações: 35,70 metros de frente e 25,50 metros de fundo; 83,00m e 90,00 metros nas laterais. Norte: lote 1.321; Sul: lote 1.318; Leste: quadra do cemitério; Oeste: Rua Juarez Bucar. Registro Anterior: L-2-A, fls. 036, M-0036 em 04/04/91, neste CRI. Proprietária: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA-TO**. O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 24 de Janeiro de 1.994.

R-1-M-625 - Feito em 24 de Janeiro de 1994 - Nos Termos do Título de Domínio expedido pela Prefeitura Municipal de Barrolândia-TO, Lavrada no Livro n.º 04, fls. 126 verso, n.º 005/94, em 18 de Janeiro de 1994. O imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **GERALDO JOSÉ TEIXEIRA**, brasileiro, casado lavrador, portador do CIC n.º 017.418.611-87, residente e domiciliado nesta cidade a Rua São Paulo n.º 110. Por compra feita a: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA-TO**, no valor de Cr\$ 5.020,41. O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 24 de Janeiro de 1994.

R-2-M-625 - Feito em 14 de Setembro de 2021 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Livro n.º 73 (De Notas), fls. 100/101 em 23/08/2021, nestas Notas. O imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **MUNICÍPIO DE BARROLÂNDIA -TO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n.º 24.851.453/0001-90, com sede à Av. Bernardo Sayão s/n.º, Centro - Barrolândia -TO, sem endereço eletrônico declarado, neste ato representado por seu atual prefeito: **ADRIANO JOSÉS RIBEIRO**, portador da Cédula de Identidade n.º 311.645.2ª via -SSP/TO, CPF n.º 946.641.451-87, brasileiro,



Nº do Selo: 127670AAA088622-NAK

Confirme Autenticidade em: <https://gise.tjto.jus.br/Gise/qr?c=127670AAA088622&v=NAK>

Emol.: R\$ 23,68, Taxa Judiciária: R\$ 9,84, Taxa Funcivil: R\$ 12,77, FSE: R\$ 2,33, ISSQN: R\$ 1,18, Total: R\$ 49,80



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Tocantins
cartorio.brd@hotmail.com

Comarca de Miranorte
Município de Barrolândia
(63) 3376-1119

GILBERTO ARAUJO CORREIA
(Tabelião e Oficial)

Iracir de Sousa F. da Silveira
Sub-Oficial

Herikleia Cabral de Souza
Escrevente

Divino Borges dos Reis
Escrevente

funcionário público, casado, filho de Clediomar José Ribeiro e Eunice Arcângela Ribeiro, nascido aos 09/09/1981, natural de Miracema do Tocantins - TO, residente e domiciliado na Avenida Goiás n.º 212, Centro - Barrolândia - TO, conforme Ata de Posse para o quadriênio de 2021 a 2024, datada de 01/01/2021 e devidamente registrada no Livro A, fls. ficha, sob o n.º 410, em 04/01/2021, neste Tabelionato, cujos documentos apresentados fica arquivados nestas notas em pasta própria. Por compra feita a: **GERALDO JOSÉ TEIXEIRA**, portador da Cédula de Identidade n.º 1.738.037 -SSP/TO, CPF n.º 017.418.611-87, brasileiro, filho de Elpidio José de Faria e Maria José Teixeira, nascido aos 01/02/1933, natural de Itapecerica-MG e sua esposa **GERALDA MARIA TEIXEIRA**, portadora da Cédula de Identidade n.º 1.738.038-SSP/TO, CPF n.º 607.348.841-68, brasileira, filha de Pedro Alfredo Teixeira e Luzia Arcanja Teixeira, nascida aos 13/12/1938, natural de Itapecerica-MG, ambos brasileiros, aposentados, casados sob o regime de comunhão universal de bens anterior a Lei 6.515/77 conforme Certidão de Casamento, Matrícula: 025916 01 55 1955 2 00014 200 0001032 91 expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade de Nerópolis - GO, residentes e domiciliados na Rua Goiás n.º 110, Centro - Barrolândia - TO, sem endereço eletrônico declarado, no valor de R\$ 46.606,34. Selo digital: 127670AAA079704 - Código de validação IYV.EMOL.: R\$1.407,32 TFJ: R\$286,08 FUNC: R\$11,54 FSE: R\$2,11 ISS: R\$70,37 TOTAL: R\$1.777,42. dou fé, assino eu Gilberto Araújo Correia - Tabelião e Oficial. O referido é verdade e dou fé, Barrolândia, 14 de Setembro de 2021.

O referido é verdade e dou fé, Barrolândia - TO, 22 de Abril de 2022.

Em test.º da verdade

Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014, foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de bens, onde verificou-se NEGATIVO o CNPJ n.º 24.851.453/0001-90, CÓD: 8032389b4185cdbe78f94541fa2ba2b85695506c consulta feita em 22/04/2022.

Assinado de forma digital por GILBERTO ARAUJO CORREIA
Data: 22/04/2022 17:16:39



Nº do Selo: 127670AAA088622-NAK
Confirme Autenticidade em: <https://gise.tjto.jus.br/Gise/qr?c=127670AAA088622&v=NAK>
Emol.: R\$ 23,68, Taxa Judiciária: R\$ 9,84, Taxa Funcivil: R\$ 12,77, FSE: R\$ 2,33, ISSQN: R\$ 1,18, Total: R\$ 49,80

Página 2/2

Anexo II – BIC (Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel)

BIC LOTE: 1317

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLANDIA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		BIC									
	CNPJ: 24.851.453/0001-90 - AV BERNARDO SAYAO - CENTRO		Emissão: 18/04/2022 às 11:46									
BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL												
DADOS DO CONTRIBUINTE												
PROPRIETÁRIO: CPF/CNPJ: ENDEREÇO: NÚMERO: COMPLEMENTO:	1040388 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLAN 24.851.453/0001-90 AV BERNARDO SAYÃO QD.: 12 LT.: 157 759	BAIRRO: MUNICÍPIO: CEP: FONE:	CENTRO BARROLÂNDIA - TO 77.665-000									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 25%;">DT. INÍCIO</th> <th style="width: 25%;">OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL</th> <th style="width: 25%;">DT. INÍCIO</th> <th style="width: 25%;">PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>26/10/2018</td> <td>017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA</td> </tr> </table>					DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL			26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA
DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL									
		26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA									
DADOS DO IMÓVEL												
MATRÍCULA: CÓDIGO BIC: INSCRIÇÃO CADASTRAL: COMPLEMENTO: SETOR FISCAL: ENDEREÇO:	1987 001.003.0094.0001.0000 SETOR OESTE RUA JUAREZ BUCAR Nº 0 QD.: 0094 LT.: 1317	SITUAÇÃO: DATA CAD: NÚMERO: BAIRRO: CEP:	ATIVO 01/01/1920 0 SETOR OESTE 77.665-000									
MEDIDAS DO IMÓVEL												
ÁREA IMÓVEL.: ÁREA TTL: ÁREA CONST.: ÁREA AB. CONS	4.487,90 0,00 0,00 0,00	ÁREA TTL CONST: VR VENAL TERR: VR VENAL EDIF: VALOR VENAL:	0,00 67.318,50 0,00 67.318,50	VR AVALIADO: VM2 EDIFICAÇÃO: VM2 TERRENO: LAT. DIREITA : LAT. ESQUERDA : FUNDO : TESTADA PRINC.: CHANFRO:	0,00 150,00 15,00 0,00 0,00 0,00 0,00							
DADOS DA CONSTRUÇÃO												
DT. INIC. CONST. DT HABITE-SE:	DT. FIN. CONST.: Nº HABITE-SE:	DATA VISTORIA: PADRÃO:	ZONA: PLANTA:	3 C								
DADOS DO LOGRADOURO												
COLETA DE LIXO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	REDE DÁGUA	REDE ELETRICA									
DADOS DO TERRENO												
2. PROPRIEDADE 4. LOCALIZAÇÃO 6. OCUPAÇÃO 8. OUTROS	PARTICULAR MEIO DE QUADRA VAGO CERCADO	3. SITUAÇÃO 5. CARACTERISCIAS 7. PEDOLOGIA	PLENA HORIZONTAL FIRME									


LOTE: 1318

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		BIC				
	CNPJ: 24.851.453/0001-90 - AV BERNARDO SAYAO - CENTRO		Emissão: 18/04/2022 às 11:48				
BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL							
DADOS DO CONTRIBUINTE							
PROPRIETÁRIO:	1040388 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLAN	BAIRRO:	CENTRO				
CPF/CNPJ:	24.851.453/0001-90	MUNICÍPIO:	BARROLÂNDIA - TO				
ENDEREÇO:	AV BERNARDO SAYÃO QD.: 12 LT.: 157	CEP:	77.665-000				
NÚMERO:	759	FONE:					
COMPLEMENTO:							
DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL				
		26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA				
DADOS DO IMÓVEL							
MATRÍCULA:		SITUAÇÃO:	ATIVO				
CÓDIGO BIC:	1988	DATA CAD:	01/01/1920				
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	001.003.0094.0002.0000	NÚMERO:	0				
COMPLEMENTO:		BAIRRO:	SETOR OESTE				
SETOR FISCAL:	SETOR OESTE	CEP:	77.665-000				
ENDEREÇO:	RUA JUAREZ BUCAR Nº 0 QD.: 0094 LT.: 1318						
MEDIDAS DO IMÓVEL							
ÁREA IMÓVEL:	4.155,46	ÁREA TTL CONST:	0,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	0,00
ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	62.331,90	VM2 EDIFICAÇÃO:	150,00	FUNDO :	0,00
ÁREA CONST.:	0,00	VR VENAL EDIF:	0,00	VM2 TERRENO:	15,00	TESTADA PRINC.:	43,25
ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	62.331,90	LAT. DIREITA :	0,00	CHANFRO:	0,00
DADOS DA CONSTRUÇÃO							
DT. INIC. CONST.		DT. FIN. CONST.:		DATA VISTORIA:		ZONA:	3
DT HABITE-SE:		Nº HABITE-SE:		PADRÃO:	C	PLANTA:	
DADOS DO LOGRADOURO							
COLETA DE LIXO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	REDE DÁGUA	REDE ELETRICA				
DADOS DO TERRENO							
2. PROPRIEDADE	PARTICULAR	3. SITUAÇÃO	PLENA				
4. LOCALIZAÇÃO	MEIO DE QUADRA	5. CARACTERISCIAS	HORIZONTAL				
6. OCUPAÇÃO	VAGO	7. PEDOLOGIA	FIRME				
8. OUTROS	CERCADO						

BIC LOTE: 1319

	<p align="center">PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS</p> <p align="center">CNPJ: 24.851.453/0001-90 - AV BERNARDO SAYAO - CENTRO</p>		<p align="center">BIC</p> <p align="center">Emissão: 18/04/2022 às 11:49</p>									
	<p>BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL</p>											
<p>DADOS DO CONTRIBUINTE</p>												
<p>PROPRIETÁRIO:</p> <p>CPF/CNPJ:</p> <p>ENDEREÇO:</p> <p>NÚMERO:</p> <p>COMPLEMENTO:</p>	<p>1040388 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLAN</p> <p>24.851.453/0001-90</p> <p>AV BERNARDO SAYÃO QD.: 12 LT.: 157</p> <p>759</p>	<p>BAIRRO:</p> <p>MUNICÍPIO:</p> <p>CEP:</p> <p>FONE:</p>	<p>CENTRO</p> <p>BARROLÂNDIA - TO</p> <p>77.665-000</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DT. INÍCIO</th> <th>OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL</th> <th>DT. INÍCIO</th> <th>PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>26/10/2018</td> <td>017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA</td> </tr> </tbody> </table>					DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL			26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA
DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL									
		26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA									
<p>DADOS DO IMÓVEL</p>												
<p>MATRÍCULA:</p> <p>CÓDIGO BIC:</p> <p>INSCRIÇÃO CADASTRAL:</p> <p>COMPLEMENTO:</p> <p>SETOR FISCAL:</p> <p>ENDEREÇO:</p>	<p>1989</p> <p>001.003.0094.0003.0000</p> <p>SETOR OESTE</p> <p>RUA JUAREZ BUCAR Nº 0 QD.: 0094 LT.: 1319</p>	<p>SITUAÇÃO:</p> <p>DATA CAD:</p> <p>NÚMERO:</p> <p>BAIRRO:</p> <p>CEP:</p>	<p>ATIVO</p> <p>01/01/1920</p> <p>0</p> <p>SETOR OESTE</p> <p>77.665-000</p>									
<p>MEDIDAS DO IMÓVEL</p>												
<p>ÁREA IMOVEL.:</p> <p>ÁREA TTL:</p> <p>ÁREA CONST.:</p> <p>ÁREA AB. CONS</p>	<p>ÁREA TTL CONST:</p> <p>VR VENAL TERR:</p> <p>VR VENAL EDIF:</p> <p>VALOR VENAL:</p>	<p>VR AVALIADO:</p> <p>VM2 EDIFICAÇÃO:</p> <p>VM2 TERRENO:</p> <p>LAT. DIREITA :</p>	<p>LAT. ESQUERDA :</p> <p>FUNDO :</p> <p>TESTADA PRINC.:</p> <p>CHANFRO:</p>									
<p>DADOS DA CONSTRUÇÃO</p> <p>DT. INIC. CONST.</p> <p>DT HABITE-SE:</p>	<p>DT. FIN. CONST.:</p> <p>Nº HABITE-SE:</p>	<p>DATA VISTORIA:</p> <p>PADRÃO:</p>	<p>ZONA:</p> <p>PLANTA:</p>									
<p>DADOS DO LOGRADOURO</p>												
COLETA DE LIXO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	REDE DÁGUA	REDE ELETRICA									
<p>DADOS DO TERRENO</p>												
<p>2. PROPRIEDADE</p> <p>4. LOCALIZAÇÃO</p> <p>6. OCUPAÇÃO</p> <p>8. OUTROS</p>	<p>PARTICULAR</p> <p>MEIO DE QUADRA</p> <p>VAGO</p> <p>CERCADO</p>	<p>3. SITUAÇÃO</p> <p>5. CARACTERISCIAS</p> <p>7. PEDOLOGIA</p>	<p>PLENA</p> <p>HORIZONTAL</p> <p>FIRME</p>									

BIC LOTE: 1320

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		BIC																																						
	CNPJ: 24.851.453/0001-90 - AV BERNARDO SAYAO - CENTRO		Emissão: 18/04/2022 às 11:50																																						
BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO IMÓVEL																																									
DADOS DO CONTRIBUINTE																																									
PROPRIETÁRIO: CPF/CNPJ: ENDEREÇO: NÚMERO: COMPLEMENTO:	1040388 - PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLAN 24.851.453/0001-90 AV BERNARDO SAYÃO QD.: 12 LT.: 157 759	BAIRRO: MUNICÍPIO: CEP: FONE:	CENTRO BARROLÂNDIA - TO 77.665-000																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>DT. INÍCIO</th> <th>OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL</th> <th>DT. INÍCIO</th> <th>PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>26/10/2018</td> <td>017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA</td> </tr> </tbody> </table>					DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL			26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA																													
DT. INÍCIO	OUTROS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	DT. INÍCIO	PROPRIETÁRIOS ANTERIORES DO IMÓVEL																																						
		26/10/2018	017.418.611-87 GERALDO JOSÉ TEIXEIRA																																						
DADOS DO IMÓVEL																																									
MATRÍCULA: CÓDIGO BIC: INSCRIÇÃO CADASTRAL: COMPLEMENTO: SETOR FISCAL: ENDEREÇO:	1990 001.003.0094.0004.0000 SETOR OESTE RUA JUAREZ BUCAR Nº 0 QD.: 0094 LT.: 1320	SITUAÇÃO: DATA CAD: NÚMERO: BAIRRO: CEP:	ATIVO 01/01/1920 0 SETOR OESTE 77.665-000																																						
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="5">MEDIDAS DO IMÓVEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ÁREA IMOVEL.:</td> <td>1.296,67</td> <td>ÁREA TTL CONST:</td> <td>0,00</td> <td>VR AVALIADO:</td> <td>0,00</td> <td>LAT. ESQUERDA :</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA TTL:</td> <td>0,00</td> <td>VR VENAL TERR:</td> <td>19.450,05</td> <td>VM2 EDIFICAÇÃO:</td> <td>150,00</td> <td>FUNDO :</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>ÁREA CONST.:</td> <td>0,00</td> <td>VR VENAL EDIF:</td> <td>0,00</td> <td>VM2 TERRENO:</td> <td>15,00</td> <td>TESTADA PRINC.:</td> <td>17,85</td> </tr> <tr> <td>ÁREA AB. CONS</td> <td>0,00</td> <td>VALOR VENAL:</td> <td>19.450,05</td> <td>LAT. DIREITA :</td> <td>0,00</td> <td>CHANFRO:</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>					MEDIDAS DO IMÓVEL					ÁREA IMOVEL.:	1.296,67	ÁREA TTL CONST:	0,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	0,00	ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	19.450,05	VM2 EDIFICAÇÃO:	150,00	FUNDO :	0,00	ÁREA CONST.:	0,00	VR VENAL EDIF:	0,00	VM2 TERRENO:	15,00	TESTADA PRINC.:	17,85	ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	19.450,05	LAT. DIREITA :	0,00	CHANFRO:	0,00
MEDIDAS DO IMÓVEL																																									
ÁREA IMOVEL.:	1.296,67	ÁREA TTL CONST:	0,00	VR AVALIADO:	0,00	LAT. ESQUERDA :	0,00																																		
ÁREA TTL:	0,00	VR VENAL TERR:	19.450,05	VM2 EDIFICAÇÃO:	150,00	FUNDO :	0,00																																		
ÁREA CONST.:	0,00	VR VENAL EDIF:	0,00	VM2 TERRENO:	15,00	TESTADA PRINC.:	17,85																																		
ÁREA AB. CONS	0,00	VALOR VENAL:	19.450,05	LAT. DIREITA :	0,00	CHANFRO:	0,00																																		
DADOS DA CONSTRUÇÃO																																									
DT. INIC. CONST. DT HABITE-SE:	DT. FIN. CONST.: Nº HABITE-SE:	DATA VISTORIA: PADRÃO:	ZONA: 3 PLANTA:																																						
DADOS DO LOGRADOURO																																									
COLETA DE LIXO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	REDE DÁGUA	REDE ELETRICA																																						
DADOS DO TERRENO																																									
2. PROPRIEDADE 4. LOCALIZAÇÃO 6. OCUPAÇÃO 8. OUTROS	PARTICULAR MEIO DE QUADRA VAGO CERCADO	3. SITUAÇÃO 5. CARACTERISCIAS 7. PEDOLOGIA	PLENA HORIZONTAL FIRME																																						

Anexo III – Memorial Descritivo do Imóvel

MEMORIAL DESCRITIVO

UNIFICAÇÃO

CIDADE: BARROLÂNDIA

ESTADO: TOCANTINS

IMÓVEL: LOTES Nº 1317, 1318, 1319 E 1320

QUADRA Nº 94

LOGRADOURO: RUA JUAREZ BUCAR

SETOR SUDOESTE, 2ª ZONA

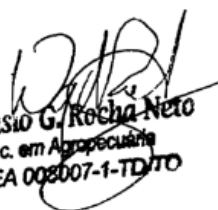
TRANSMITENTE: GERALDO JOSÉ TEIXEIRA

ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROLÂNDIA

ÁREA TOTAL: 11.289,90M²(ONZE MIL DUZENTOS E OITENTA E NOVE VÍRGULA NOVENTA METROS QUADRADOS)

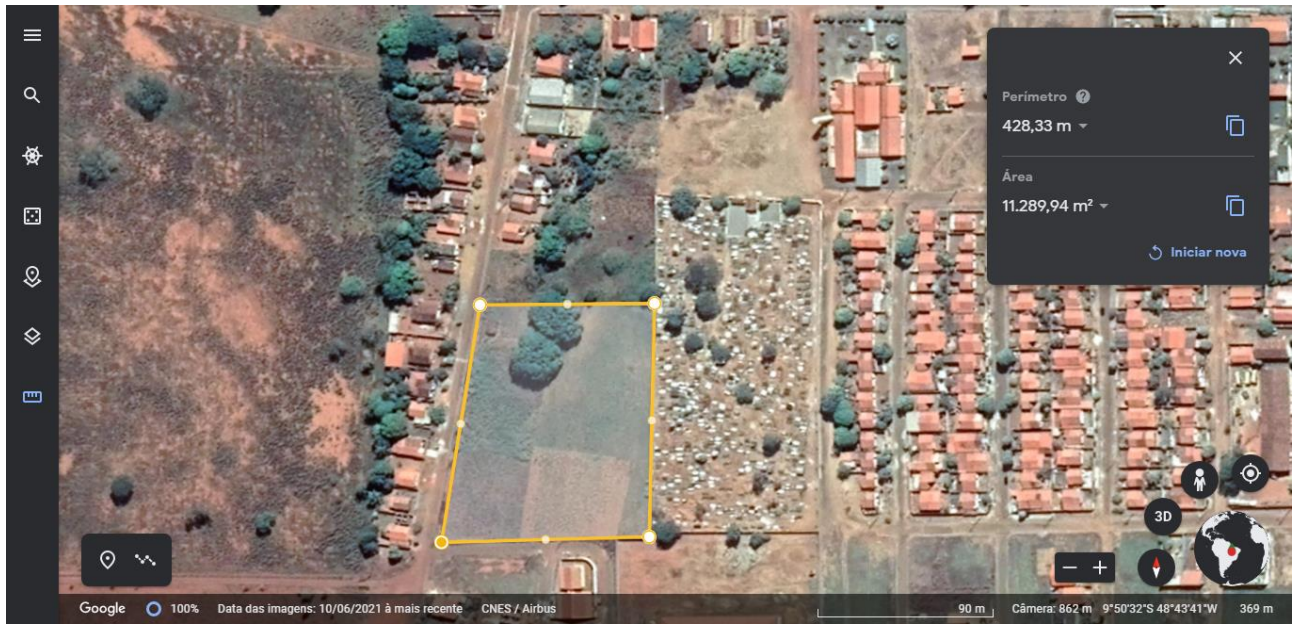
LIMITES E CONFRONTAÇÕES: 122,20 METROS DE FRENTE CONFRONTANDO COM A RUA JUAREZ BUCAR; 115,50 METROS DE FUNDO CONFRONTANDO COM A QUADRA Nº 37 – ÁREA DO CEMITÉRIO; 83,00 METROS PELO LADO DIREITO CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 1321; 105,00 METROS PELO LADO ESQUERDO CONFRONTANDO COM A CHÁCARA Nº XXII – LOTEAMENTO RESIDENCIAL SUL.

BARROLANDIA-TO, 04 DE FEVEREIRO DE 2021.

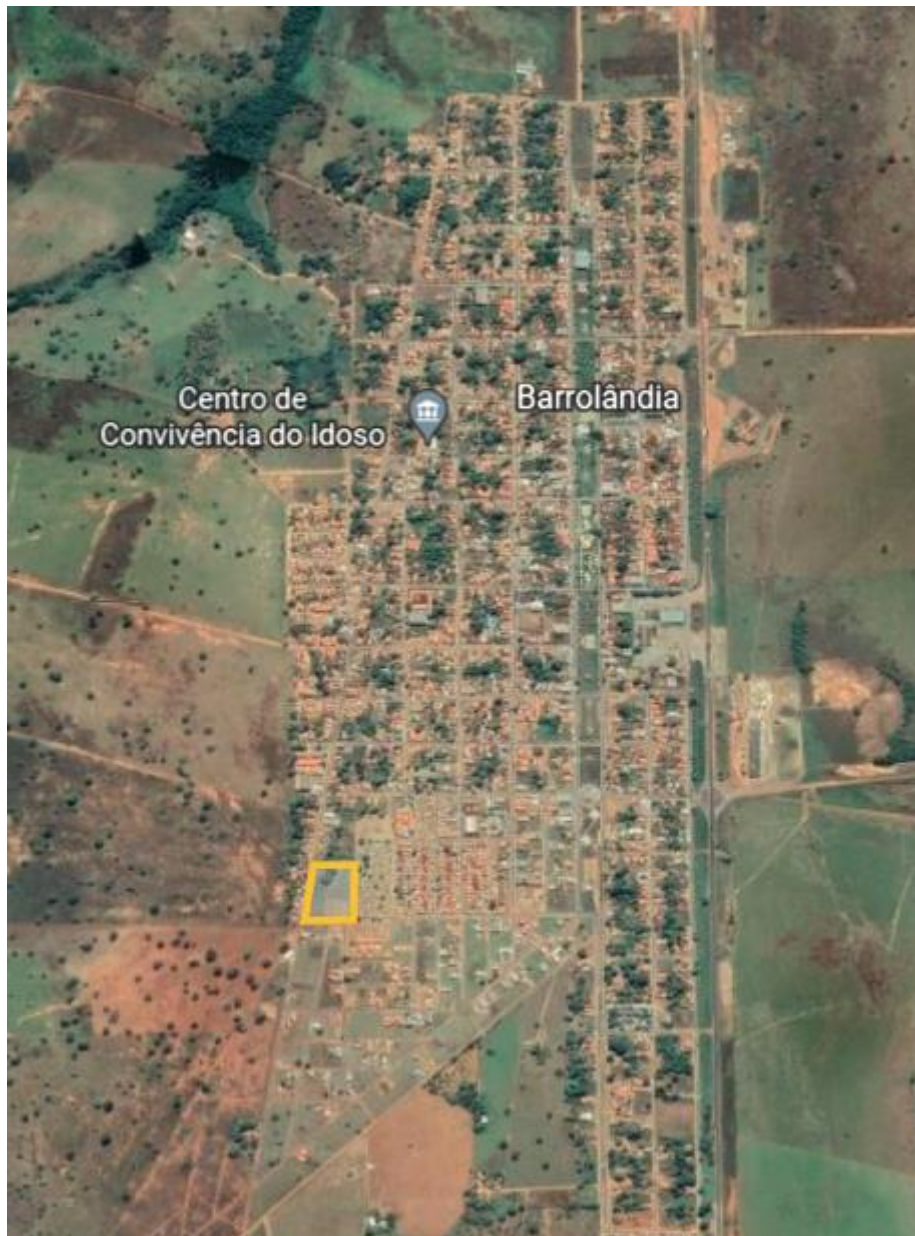

JAMASIO G. Rocha Neto
Téc. em Agronegócio
CREA 008007-1-TD/TO

Anexo IV – Geolocalização Google Earth





- Obs.: Delimitação da área pela ferramenta Google Earth é de identificação e não de mensuração.



Anexo V – Memória de Cálculo

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

Terreno urbano em área residencial com infraestrutura de energia, água, asfalto e iluminação pública.

Área: 11.290m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Topografia

F3: Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno urbano Residencial Sul – Sr. Juraci (63) 99208-0999

Área: 300m²

Valor: R\$18.000,00

Valor por metro quadrado: R\$60,00

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Benfeitorias: 0,90

Imóvel 2:

Terreno urbano Residencial Sul - Luciano - (63) 98420-2005

Área: 300m²

Valor: R\$20.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

Fator de homogeneização Localização: 0,85

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Fator de homogeneização Benfeitorias: 0,90

Imóvel 3:

Terreno urbano Residencial Sul Elenilton - (63) 98441-1326

Área: 300m²

Valor: R\$22.000,00

Valor por metro quadrado:	R\$73,33
Fator de homogeneização Localização:	0,90
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Imóvel 4:

Terreno urbano Residencial Sul - Moises - (63) 99201-7429

Área:	300m ²
Valor:	R\$18.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$60,00
Fator de homogeneização Localização:	0,80
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Imóvel 5:

Terreno urbano Residencial Sul – Incorporadora (63) 99269-4351

Área:	300m ²
Valor:	R\$18.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$60,00
Fator de homogeneização Localização:	0,80
Fator de homogeneização Topografia:	1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	60,00	0,90	1,00	0,90	48,60
2	66,67	0,85	1,00	0,90	51,00
3	73,33	0,90	1,00	0,90	59,40
4	60,00	0,80	1,00	0,90	43,20
5	60,00	0,80	1,00	0,90	43,20

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 49,08$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 6,70$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |48,60 - 49,08| / 6,70 = 0,07 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |51,00 - 49,08| / 6,70 = 0,29 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |59,40 - 49,08| / 6,70 = 1,54 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |43,20 - 49,08| / 6,70 = 0,88 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |43,20 - 49,08| / 6,70 = 0,88 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 49,08 - 1,53 * 6,70/\sqrt{(5 - 1)} = 43,95$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 49,08 + 1,53 * 6,70/\sqrt{(5 - 1)} = 54,21$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$44,17 a R\$53,99

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 48,60 (amostra 1); 51,00 (amostra 2).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$49,80

Fator Oferta (-10%): R\$ 4,98

Valor homogeneizado: R\$ 44,82

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$44,82 * 11.289,90 = R\$506.013,31$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$506.000,00

Anexo VI – Fotos do Imóvel



Vista da divisa com o Lote 1321



Vista da Rua Juarez Bucar



Vista da esquina com a Rua Juarez Bucar e chácara XII.

Anexo VII – Declaração de Avaliação Mercadológica

COFECI
25ª Região - Tocantins
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Fontini, CPF nº 74060040959, RG nº 1238375 SSP/TO, CRECI nº 3460, Endereço: Qd. 405 Sul, Alameda 23, QI 13, Lt. 02 - Palmas/TO.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MUNICÍPIO DE BARROLANDIA/TO

Palmas/TO, 25 de Abril de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 022050



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 022050, 25 de Abril de 2022