

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

14. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão melhores caracterizadas na matrícula encontrada nos anexos que fazem parte integrante deste parecer; possíveis alterações estarão contidas nas averbações da certidão de matrícula de n.º 165.665, Liv 02 do 1º Registro de Imóveis desta Capital Campo Grande – MS.

15. METODOLOGIA UTILIZADA

No intuito de descoberta do real valor com utilidades profissional técnico já provado a sua veracidade e licitude perante a sociedade sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para imóvel no seu atual estado em que se encontra em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste PTAM e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** exclusivamente a área do terreno obtendo o valor de metro quadrado do imóvel avaliando e de área construída. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAIS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS (LOTE)

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis, nos quais encontram-se para venda e ofertados por vários escritórios imobiliários, como também imobiliárias da região. Identificamos em cada foto dos referenciais "R". Esta identificação permitiu a então obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliado e identificados como "R1 a R3". Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar o cálculo matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

17. FOTOS DE IMOVEIS DE REFERENCIAS (LOTES)

R1 - R\$ 950.000,00 – AT. 409,00 m², Rua Pedro Celestino
Anunciado venda com Simonete & Escobar Imóveis (67) 99283-2610/3201-9320

21:41

Terreno

1 / 4

Terreno área central na Pedro Celestino

Venda R\$ 2.322,74/m²

R\$ 950.000,00

Simular Financiamento

Área Total

409,00 m²

Localização

R. Pedro Celestino - Centro
Campo Grande - MS

Clique para ver no mapa

Descrição do imóvel

409m²

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.639 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

R2 – R\$ 1.200.000,00 – AT. 616,80m², Rua Antonio M. Coelho
Anunciado venda **CI Rose M. Moraes** – (67) 99664-0328/99991-3464



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS. 2.639 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

R3 – R\$ 1.200.000,00 – AT. 600,00m², Rua Antonio M. Coelho
Anunciado venda **Black Imóveis** – (67) 99239-0000

9:47

Terreno

Vista frontal

1 / 2

Terreno em área central

Venda

R\$ 2.000,00/m²

R\$ 1.200.000,00

Simular Financiamento

Área Total

600,00 m²

Localização

R. Antônio Maria Coelho - Centro

Campo Grande - MS

Descrição do imóvel

Terreno medindo 10x60m.

Observações do anunciante

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CREG/MS.2.639 – CNA/ 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

18. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar de pouca similitude da maioria dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

19. QUANTO AOS PREÇOS DO TIPO OFERTA

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que "*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*"), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 05% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 05}{100}$$

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, AO GRAU DE APROVEITAMENTO E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO (LOTES)					
Nº	BAIRRO CENTRO	VALOR R\$	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
01	R. Pedro Celestino	950.000,00	409,00	2.322,74	CI Simonele & Escobar Imóveis 67-99283-2610/3201-9320
02	R. Antonio M. Coelho	1.200.000,00	616,80	1.945,53	CI Rose M. Moraes 67-99664-0328/99991-346
03	R. Antonio M. Coelho	1.200.000,00	600,00	2.000,00	CI Black Imóveis 67-99239-0000
			TOTAL	6.268,27	
			MÉDIA	2.089,42	R\$ /m²

- TRATAMENTO POR FATORES:

Segundo a NBR 14.653-2 item 8.2.1.4.2 realizamos a homogeneização e o tratamento de fatores pela MÉDIA FINAL, estabelecendo um limite de variação de 05% (cinco por cento)

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²	MA 6.268,27 = R\$/m² 2.089,42
MA = <u>SOMA DO R\$/m² DAS 03 AMOSTRAS</u> Nº DAS AMOSTRAS	03 MA = R\$/m² 2.089,42



PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS 2.639 – CNAI 23.070

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIZKALLAH JUNIOR e tms.jus.br, protocolado em 29/01/2024 às 16:03, sob o número WCGR24070351310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802941-08.2022.8.12.0001 e código 6uY1q4d.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

QUADRO AMOSTRAL FINAL

FATOR OFERTA:

Considerando que a pesquisa baseou-se em imóveis **OFERTADOS** no mercado imobiliário, e que como recomenda a NBR 14653, a definição de **VALOR** considera o valor efetivamente negociado, e em função do valor do imóvel à **VISTA**, e que as amostras ofertadas e contém um percentual normalmente concedido para pagamento à vista. O Perito entende que deve ser descontado o percentual de 05 % (cinco por cento) em relação ao valor ofertado, que é o desconto para pagamento à vista.

VALOR DO IMÓVEL (LOTE)			
	ÁREA m²	R\$/m² (-05%)	VALOR R\$
VALOR DO LOTE	252,00m²	1.984,95	500.207,42

(QUINHENTOS MIL E DUZENTOS E SETE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)

20. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS
(BENFEITORIAS)

Quanto ao valor das benfeitorias no imóvel avaliando que é de 398,70m² (trezentos e noventa e oito metros e setenta centímetros quadrados) conforme cadastro da prefeitura municipal e certidão de matrícula e pesquisas na região com sucesso de encontrar amostras compatíveis com as benfeitorias acima,

(FOTOS DE IMOVEIS DE REFERENCIAS (APENAS ÁREA CONSTRUIDA))

R1 - R\$ 2.749,29 o M2 – AC 248,00 m², Rua Barão do Rio Branco
Anunciado venda com **Tannus Imóveis** (67) 99983-6920/99968-8185

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS. 2.639 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

19:42

Imóvel Comercial

Fachada frontal

1 / 13

Oportunidade para investidor

Venda

R\$ 4.838,71/m²

R\$ 1.200.000,00

Simular Financiamento

Condomínio R\$ 1.194,00

Área Total

248,00 m²

Área Construída

248,00 m²

Localização

R. Barão do Rio Branco, 1356 - Centro

Campo Grande - MS

Clique para ver no mapa

R2 - R\$ 3.908,27 o M2 - AC 216,75 m², Rua Candido Mariano
Anunciado venda com CI Wilson G. de Oliveira (67) 99983-2335

PTAM JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS 2.639 – CNAI 23.070

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

19:47

<

Imóvel Comercial

Fachada frontal



1 / 1

Excelente oportunidade no centro - ótimo negócio

Venda

R\$ 5.997,69/m²

R\$ 1.300.000,00

Simular Financiamento

IPTU

R\$ 6.331,48

ver mais

Área Total

300,00 m²

Área Construída

216,75 m²

Localização

R. Marechal Rondon, 1797 - Centro
Campo Grande - MS

Clique para ver no mapa

Descrição do imóvel

R3 - R\$ 2.710,58 o M2 – AC 250,00 m², Rua Antonio M. Coelho
Anunciado venda com CI Gustavo Santos Pereira (67) 99866-9000

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.639 – CNAI 23.070

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIZKALLAH JUNIOR e tjms.jus.br, protocolado em 29/01/2024 às 16:03, sob o número WCGR24070351310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802941-08.2022.8.12.0001 e código 6uYj1q4d.

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI



PTAM JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAJ 23.070

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS SIMILARES AO IMÓVEL AVALIANDO (APENAS ÁREA CONSTRUÍDA)					
Nº	BAIRRO CENTRO	VALOR R\$	ÁREA m²	R\$/m²	FONTE
01	R. Barão do Rio Branco	1.200.000,00	248,00	2.749,29	Tannus Imóveis 67-99983-6920/9968-8818
02	R. Candido Mariano	1.300.000,00	216,75	3.908,27	Cl Wilson G. Oliveira 67-99983-2335
03	R. Antonio M. Coelho	1.200.000,00	250,00	2.710,58	Cl Gustavo Santos Pereira 67-99986-9000
			TOTAL	9.368,14	
			MÉDIA	R\$ /m² 3.122,71	

- TRATAMENTO POR FATORES:

Segundo a NBR 14.653-2 item 8.2.1.4.2 realizamos a homogeneização e o tratamento de fatores pela MÉDIA ARITMÉTICA FINAL, estabelecendo um limite de variação de 05% (cinco por cento)

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/m²	MA 9.368,14 = R\$/m² 3.122,71
MA = <u>SOMA DO R\$/m² DAS 03 AMOSTRAS</u> Nº DAS AMOSTRAS	03 MA = R\$/m² 3.122,71



QUADRO AMOSTRAL FINAL

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAI 23.070

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIZKALLAH JUNIOR e tjms.jus.br, protocolado em 29/01/2024 às 16:03, sob o número WCGR24070351310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802941-08.2022.8.12.0001 e código 6uYj1q4d.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

FATOR OFERTA:

Considerando que a pesquisa baseou-se em imóveis **OFERTADOS** no mercado imobiliário, e que como recomenda a NBR 14653, a definição de **VALOR** considera o valor efetivamente negociado, e em função do valor do imóvel à **VISTA**, e que as amostras ofertadas e contém um percentual normalmente concedido para pagamento à vista. O Perito entende que deve ser descontado o percentual de 05 % (cinco por cento) em relação ao valor ofertado, que é o desconto para pagamento à vista.

VALOR DO IMÓVEL (BENFEITORIAS)			
	ÁREA m²	R\$/m² (-05%)	VALOR R\$
VALOR	281,73m²	2.966,58	835.774,58

(OITOCENTOS E TRINTA E CINCO MIL SETECENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

21 - VALORES FINAIS DE M2 DOS LOTES E ÁREAS CONSTRUIDAS

LOTES A RUA BARÃO DO RIO BRANCO Nº 2.112. 252,00M2 X R\$ 1.984,95		R\$ 500.207.42
ÁREA CONSTRUIDA DE 281,73m2 X R\$ 2.966,58		R\$ 835.774,58

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01 - AMBAS DO COFECI

22. NOTA

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se a inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supras mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos situam-se nas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para esse caso. Deixando apenas a observação que o imóvel já foi demonstrado, trata-se de uma área de meio de quadra e na benfeitoria bem construída.

23. CONCLUSÃO

Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando os fatores regulares de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUI** que:

**É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE O
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL É:**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

**VALOR MÉDIO ESTIMADO:
R\$ 1.335.982,00**

UM MILHÃO, TREZENTOS E TRINTA E CINCO MIL E NOVECENTOS E OITENTA E DOIS REAIS)

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida residencial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos extra e judicialmente, que se façam necessário.

Atenciosamente.

Campo Grande – MS, 18 de janeiro de 2024.



**JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS. 2639 – CNAI. 23.070**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

1. ANEXOS

- CADASTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE-MS
- SELO CERTIFICADOR – COFECI
- BIBLIOGRAFIA
- FONTES DE PESQUISA
- DADOS DO AVALIADOR
- CERTIDÃO DE REGISTRO

BIBLIOGRAFIA

ABNT, avaliação de bens – NBR 14.653 – abril de 2001.

AYRES, Antônio. Como Avaliar Imóveis... Sem mistérios. Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p49, agosto de 1991.

DANTAS, Rubens Alves, Engenharia de Avaliações – Uma introdução a Metodologia Científica.

HAMMITT, W.E & COLE, D.N. Wildland recreation – ecology and management. Golden; North American Press. 1990

HEENDEE, J.C & DAWSON, C.P. Wilderness Management – stewardships and protection od resources and values. Ogden: Fulcrum Publishing, 2002. 3ª Ed.

HOLLANDA, Aurélio Buarque de, Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa. 2. edição revisada e ampliada. São Paulo: Nova Fronteira. 1986. 1.838 p.

MAIA NETO, Francisco. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, Avaliação Mercadológica de Imóveis – WDL – Porto Alegre – 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa – Avaliação de Imóveis. Lumem Juris - 2003

PTAM JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS.2.839 – CNAJ 23.070

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

SALDANHA, Marcelo Soarez. Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias. Porto Alegre, IBAPE, nº 111, p 79 e 83, setembro de 1998.

FONTES DE PESQUISA

Tannus Imóveis
CI Wilson G. Oliveira
CI Gustavo Santos Pereira
Simonete & Escobar Imóveis
CI Rose M. Moraes
Black Imóveis
Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS
Sindimóveis/MS

CURRÍCULO DO AVALIADOR

James Antonio Gomes
Email: jamesagomes2003@yahoo.com.br • jamesgomes2003@gmail.com
• Celular: 67- 99255-9530

24. DADOS DO CURRÍCULO DO AVALIADOR

➤ Nome: JAMES ANTONIO GOMES.

Qualificação:

- Corretor de Imóveis e Perito avaliador de Imóveis;
- CRECI: 2.639 - 14ª Região (Mato Grosso do Sul);
- CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de imóveis; 23.070;
- Endereço: Rua Mandana, 606 – Bairro Jardim Jerusalém, Campo Grande - MS;

PTAM: JG02* 01/2024

JAMES ANTONIO GOMES
CRECI/MS. 2.639 – CNAI 23.070

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.**

DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO CÔFECI

- Telefone: (67) 9 9255-9530;
- E-mail: jamesagomes2003@yahoo.com.br

Habilidades Profissionais:

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 1.996;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2002;
- Diretor Secretário do Conselho da 14ª Região de Corretores de Imóveis do Estado de Mato Grosso do Sul;
- Delegado do CRECI/MS;

Formação Acadêmica:

- Perito e Assistente judicial.
- Especialista em Documentação imobiliária;
- Pós – Graduação de Avaliações de imóveis Urbano e Rural;
- Curso Superior em Gestão Imobiliária

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
VALOR DE MERCADO PARA VENDA.
DE ACORDO COM A LEI 6.530/78, RESOLUÇÃO 1.066/07 E ATO NORMATIVA 001/01- AMBAS DO COFECI

25. CERTIDÃO CADASTRAL



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE

SEFIN - SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E PLANEJAMENTO

DADOS DO IMÓVEL/LANÇAMENTOSLocalData21/12/2023

Imóvel					
Inscrição	Proprietário	Taxa		Ido	Imóvel
5460203	NEIDE MARIA DE BARROS CHAGAS	5460203		1	1
Endereço do imóvel		Nº	Complemento	Qua	End
RUA BARÃO DO RIO BRANCO		2112		0000N	00000
Bairro		Endereço Correspondência			Nº
VILA CIDADE		RUA FOLIAGENS			328
Bairro Correspondência		Cidade Correspondência		UF	CEP
CARANDA BOSQUE		CAMPO GRANDE		MS	79032-480
Patrimônio		Tamanho		Uso	
PARTICULAR		NORMAL		SERVIÇO	

Melhorias				Terreno			Avaliação para ITBI		
Água	Asfalto	Esgoto	Iluminação	Setor	Terçada	Área Ter	Área Ter	Área Constr	Área Total
SIM	SIM	SIM	SIM	2095,7	4	233,8	549.000,32	655.796,36	1.204.796,68

Construção					
Unidade	Área	Edificado	Eração	Possuo	Categoria
1	270	281,73	0,9584	427,5	4
2	12,42	281,73	0,0441	331	4
3	9	281,73	0,0319	407	4
4	11,7	281,73	0,0415	296	3

Documento gerado via internet pelo usuário 79682975149 em 21 de dez de 2023 14:37
dia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RIZKALLAH JUNIOR e tjms.jus.br, protocolado em 29/01/2024 às 16:03, sob o número WCGR24070351310. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0802941-08.2022.8.12.0001 e código 6uYj1q4d.