



APARECIDA DO TABOADO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

UASG nº: 989019

AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM IMÓVEL

Fundamento legal: Art. 74, § 5º, inciso I da Lei 14.133/2023

Este documento foi elaborado com base na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 c/c NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e a INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 5, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2018

I - DADOS DO SOLICITANTE

Nome do Órgão	Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação
CNPJ	03.563.335/0001-06
Secretaria	Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação
Secretário	Dartagnan Ramos Queiroz

II. a) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação prévia do bem imóvel tem por objetivo determinar o valor do imóvel e do seu respectivo aluguel.

II. b) FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação prévia do bem imóvel tem por finalidade instruir o processo de inexigibilidade locação do imóvel descrito neste documento, em observância do Art. 74, § 5º, inciso I da Lei 14.133/2023, para atendimento colocação Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação - SMADCTI.

II. c) – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 - Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais). Tem como subsídios a documentação / informações obtidas:

- na Certidão de Matrícula/Transcrição nº 2.989 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida do Taboado – MS.
- em informações constatadas "in loco", quando da vistoria ao imóvel;
- BCI do imóvel emitido pela prefeitura.

III – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO O IMÓVEL

III. a) DADOS DO BEM IMOVÉL AVALIADO

Endereço do Imóvel (Logradouro, nº e Bairro)	Avenida Orlando Mascarenhas, 2063, Jardim Morumbi, na cidade de Aparecida do Taboado/MS.
CEP	79570-000
Cidade	Aparecida do Taboado/MS
Matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis	11.760
Nº da matrícula do imóvel no BCI	11.760

III. b) DADOS DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome completo	Gabriel Garcia Sobrinho
CPF	438.946.318-72
Telefone	+55 17 99602-1855

III. c) CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL

Lote	terreno urbano nº 12
Quadra	quadra nº 03



APARECIDA DO TABOADO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

UASG nº: 989019

Matrícula SRI	11.760
Área do lote	535,00 m²
Área da construção	398,90 m ² + 30,00 m ² : (conforme BCI emitido em 30/05/2025)
Quantidade de salas	8
Quantidade cozinha	1
Quantidade de banheiros	3

Observações: O imóvel possui além dos cômodos supra citados, 1 salão com capacidade para no mínimo 9 (nove) mesas de atendimento.

O imóvel é de alvenaria, possui: 1 (uma) garagem ao céu aberto para 3 (três) carros, sendo na calçada; 8 (oito) salas; 1 (um) salão com capacidade para no mínimo 9 (nove) mesas de atendimento; 1 (uma) cozinha; 3 (três) banheiros.

III. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS QUANTO A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL QUE DEVEM SER RELATADAS.

O imóvel é bem localizado na região central do Município, próximo aos prédios do Paço Municipal e da Secretária de Saúde e do Fórum.

IV – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

As imagens do imóvel estão presentes no levantamento fotográfico em anexo a esta documentação, estas fotos foram tiradas pelo servidor **Samuel da Silva Queiroz Alcazas Claudino Matrícula 4295**, na data de **29 de maio de 2025**.

V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO INDICANDO A METODOLOGIA UTILIZADA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, assim a pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Sendo que é condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.”.

Portanto o método adotado utilizou dos dados fornecidos advindo dos contratos administrativos utilizados anteriores para locação de imóveis pelo Município.

VI a) - PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Valor venal do imóvel conforme cadastro no BCI	R\$ 167.180,38 (segundo BCI emitido 30/05/2025)
Valor de mercado do imóvel conforme	Não se aplica.

VI. b) PRECIFICAÇÃO DO ALUGUEL DO IMÓVEL

Valor solicitado de aluguel pelo proprietário	R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais)
---	--

VII – AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.



APARECIDA DO TABOADO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

UASG nº: 989019

Atualmente o imóvel no geral está **BOM** condições do estado de conservação, sendo que recentemente o proprietário reformou no espaço.

VIII - RESULTADO DOS CUSTOS DE ADAPTAÇÕES:

Aparentemente não é necessário o Município ou locador ter despesas referentes aos custos de adaptações, tendo em vista que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação, já está instalado atualmente no referido imóvel, não necessitando de adaptações.

IX – DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS;

No respectivo caso, não verificou a necessidade de esmiuçar sobre este tópico, tendo em vista que se trata avaliação prévia de bem para finalidade locação de imóvel.

X - ASSINATURA DO RESPONSÁVEL.

Aparecida do Taboado/MS, 29 de maio de 2025.

Claudemir Theodoro Rodrigues
Servidor Municipal Público ocupante do cargo de Fiscal de Obras e Postura
Perito Avaliador Judicial
Matrícula Funcional nº 070.
Creci/MS nº 007258
CNAI nº 15516