

Perito
Antônio Fernandes Dantas Britto
CRECI Nº 1316 – 16ª REGIÃO/SE
CONSELHO REGIONAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS
CNAI Nº. 00170 – COFECI
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

PARECER TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE
ÁREA RURAL

TIPO DO IMÓVEL:

SÍTIO: “QUIXABEIRA”

ÁREA = 33,47 Ha => 110,65 tarefas sergipanas

Localizada no Município de Canindé de São Francisco do Estado de Sergipe

Nº DA MATRÍCULA: 01-2.359, às Folhas: 105, Livro: 2-L
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANINDÉ DE SÃO FRANCISCO, ESTADO DE SERGIPE. 3ª PARTE.

ÁREA DE TERRAS + EDIFICAÇÕES

PRÓPRIÁ-SE
MARÇO/2021

Antônio Fernandes Dantas Britto
Corretor Imobiliário - CRECI 1316
Perito Avaliador - CNAI - 0170
Propriá / SE; Tel.: (79) 9951 - 3166



SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	3
2.	OBJETIVO	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
4.	PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL	3
5.	SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL	4
6.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7.	VISTORIA DO IMÓVEL.....	8
8.	ANÁLISE MERCADOLÓGICA	8
09.	AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....	8
10.	CONCLUSÃO.....	12
12.	ENCERRAMENTO	13
13.	ANEXOS	14
14.	CURRICULO DO AVALIADOR.....	14



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação do **CONSÓRCIO DE SANEAMENTO BÁSICO DO BAIXO SÃO FRANCISCO SERGIPANO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ. sob nº. 15.628.708/0001-69, representado pelo seu Diretor Geral o Srº Mário Rosa Albuquerque, com endereço comercial à Avenida João Barbosa Porto, nº. 1829, Bairro Bela Vista na Cidade de Propriá Estado de Sergipe, CEP.49.900-000, a determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT – NBR 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais**.

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA RURAL

IMÓVEL: *Uma área de terras medindo 110,65 (cento e dez vírgula sessenta e cinco) tarefas sergipanas, denominado "Sítio Quixabeira" confrontando da seguinte forma: ao NORTE, com a Rodovia SE-206, Canindé -SE /Paulo Afonso-BA; ao SUL, com terras do Srº Jorge Luiz de Santana Feitosa; ao LESTE, com o Sr Felino Bomfim Feitosa Filho; ao OESTE, com o Srº Roque de Tal, ou quem de direito. Cadastrada no INCRA sob nº. 950.050.947.458-9.*

4. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

O Proprietário é o Srº **AROALDO DE SANTANA FEITOSA**, brasileiro, maior, que se declara solteiro, motorista, residente e domiciliado na Rua, Otávio Fernandes de Souza, nº. 808, Bairro Centro, na cidade de Canindé do São Francisco Estado de Sergipe, inscrito no RG nº. 310.552 SSP-Se e CPF/MF nº. 170.854.205-10.

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Na matrícula do imóvel a partir de 23 de fevereiro de 2006, e de acordo com o Registro da Escritura Pública de Retificação e Divisão Amigável de Imóvel Rural, Livro nº. 06, às fls. Nº. 091, do Serviço Notarial e Registral da Comarca de Canindé do

São Francisco Estado de Sergipe, consta na 3ª PARTE a prenotação desta propriedade rural.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é caracterizado como SÍTIO QUIXABEIRA, caracterizado por uma extensão de campo com uma sede principal e algumas construções NOVAS em UM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

A área está localiza-se às margens da Rodovia SE-206.

A região é caracterizada pela atividade pecuária, seja leiteira ou gado de corte, também destinada a lazer e turismo, como também produção de raízes tipo mandioca, Inhame, batata da terra, etc, com uma topografia bastante plana e o acesso de estradas asfaltadas, com pastagens nativas, rica em Solo de Massapé, bem como a mesma hodiernamente está sendo explorada como área de lazer e festas.

Características do Solo Massapé

Massapé é um tipo de solo de cor bem escura, quase preta, encontrado na região litorânea do nordeste brasileiro. O massapé é um solo muito fértil e, portanto, excelente para a prática da agricultura.

No período colonial, foi muito explorado na agricultura de cana-de-açúcar e café. O massapé tem em sua composição uma elevada presença de argila. Ele se forma através da decomposição do granito, em regiões tropicais que possuem estações seca e úmida bem definidas. Na época úmida, o massapé apresenta uma consistência pegajosa e no período de seca ele fica rígido.

Fonte: <http://www.suapesquisa.com/geografia/massape.htm>





ENTRADA PRINCIPAL DO SÍTIO QUIXABEIRA, CERCAS EM ESTACAS DE CIMENTO E ENERGIA ELÉTRICA, SEDE PRINCIPAL.



ENERGIA ELETRICA ABASTECENDO A PROPRIEDADE

5 



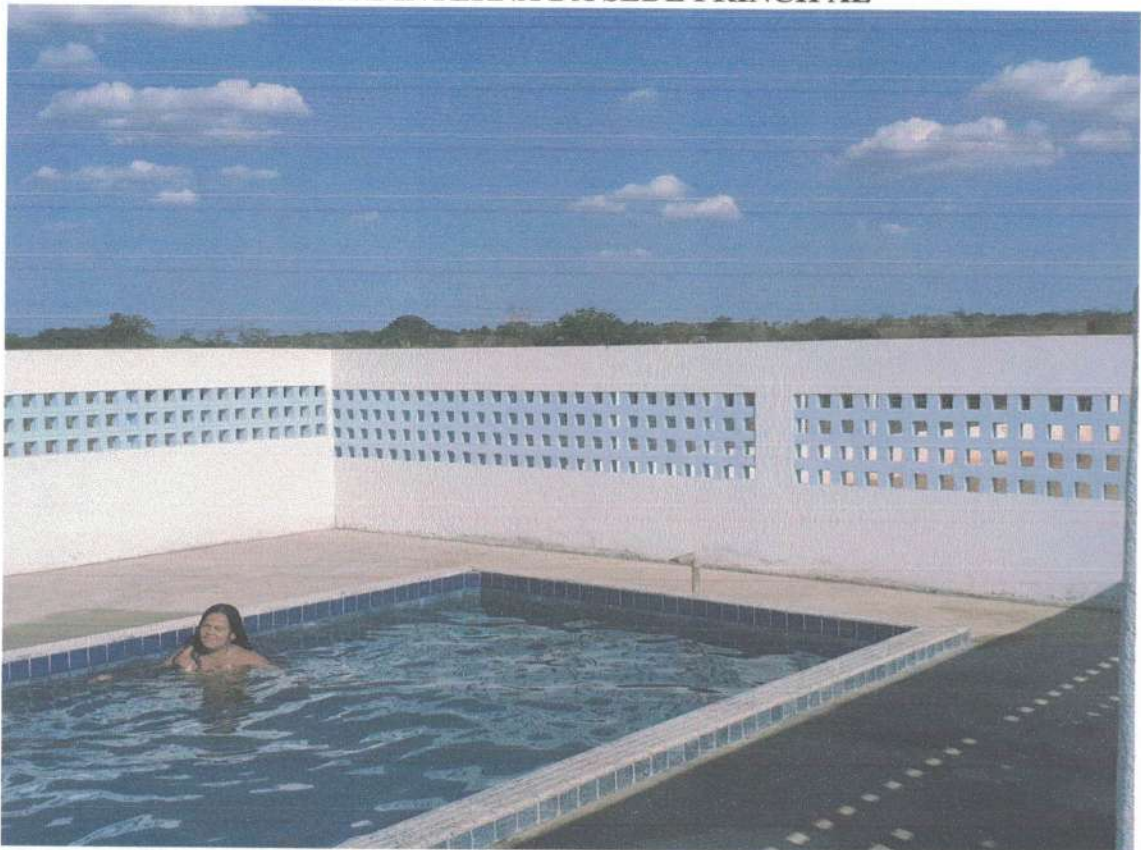
CASA DE GUANIÇÃO E MATERIAIS DO SITIO



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name or initials.



PARTE INTERNA DA SEDE PRINCIPAL



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and lines.



AREA DE LASER DA SEDE PRINCIPAL, EXPLORADA COMO ALUGUEL DO SALÃO PARA FESTAS DE TERCEIROS



TELHA APARENTE DA ÁREA DE LASER E SEDE PRINCIPAL



PASTO

1- ACESSO

O acesso é realizado pela rodovia SE-206, a aproximadamente 2(dois) quilômetros da saída da cidade de Canindé(SE) em uma rodovia asfaltada no sentido a cidade de Nossa Senhora da Gloria(SE) dentre outras cidades sergipanas.

2- ATIVIDADE EXERCIDA NO IMÓVEL

No momento da vistoria da área avalianda, o proprietário utiliza o imóvel apenas para a criação de alguns bovinos, para o seu deleite de laser e sossego e aluguel do salão para festas e a piscina.

3- TOPOGRAFIA

A área do Sítio Quixabeira em toda sua extensão apresenta um relevo relativamente plano com pequenos baixios na parte final do bem, (fundos).

4- VEGETAÇÃO

A vegetação principal é de campo para pastagem, bem como caatinga e algumas arvores nativas da região, tipo palma para comida do gado.



PLANTAÇÃO DE PALMA PARA GADO

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada na tarde de uma quinta-feira, 8 de outubro de 2020, por volta das 15:30 horas.

Também acompanhou nesta inspeção o Sr^o. Aroaldo de Santana Feitosa e o Sr Mário Rosa Albuquerque, que na ocasião foram atenciosos a vistoria in loco.

8. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A área está inserida na região de terras de pastagens propícias para a pecuária leiteira e de corte, entre as cidades de grandes bacias leiteiras como Poço Redondo, Nossa Senhora da Glória, Monte Alegre, , etc, o que determina que a propriedade apresenta uma qualidade no mercado imobiliário rural podendo ser investida com recursos para essas finalidades o acesso ao imóvel é através da Rodovia Estadual SE-206, nesta localidades encontramos um potencial turístico bastante elevado, com hotéis e pousadas explorando as águas do Rio São Francisco e a parte histórica da cidade

O território tem uma história bastante marcado pela presença do Rio São Francisco, principal bacia hidrográfica da localidade, a área avalianda fica menos de 6 KM do Rio, fonte de recursos financeiros e de trabalho abundante.

O momento atual do mercado imobiliário é favorável para quem deseja adquirir um imóvel, pois os valores atingiram o patamar mais baixo dos últimos três anos, há uma grande oferta de negociações, facilidade de negociações, redução das taxas de juros e diminuição da inflação.

O turismo às margens do rio São Francisco, em especial no cânion de Xingó, localizado no município de Canindé de São Francisco, é a atividade econômica de destaque, promovendo um turismo de alto padrão.

Por esta às margens da Rodovia SE 206 procura-se também a exploração de comércios de via asfáltica, tais como restaurantes, pousadas, postos de combustíveis, dentre outros possíveis.

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

O Perito Avaliador(a) entende que devido as características do imóvel, a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do **MÉTODO EVOLUTIVO**.

O **Método Evolutivo** é utilizado nos casos de avaliação de casas implantadas em um terreno e de outras benfeitorias constantes nele. Quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado imobiliário para obter-se a média, avalia-se o terreno separado dela.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS EDIFICAÇÕES

VALOR DA TERRA = MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, TABELA DE PREÇOS REFERENCIAIS DE TERRAS RURAIS, MRT (Mercado Regional de Terras), ALTO SERTÃO.

EDIFICAÇÕES = MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO, TABELA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB) DO SINDICATO DA CONSTRUÇÃO CIVIL.(SINDUSCON)

No **Método da Quantificação do Custo** o valor das benfeitorias, no estado novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico (CUB). Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico. (Tabela de Ross-Heidecke)

A - VALOR DA TERRA NUA – VTN (R\$)

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653-3 – **Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais**. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando, buscamos informações junto a Autarquia Federal, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-INCRA, dentro dos Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais, valores em Reais, encontramos a localidade de Canindé de São Francisco no quadro de comparações, qualificada pelo, **MERCADO REGIONAL DO ALTO SERTÃO SEGIPANA – MRT 1**.

Para a área avalianda, nesta topologia, após estudo, enquadrámos a área no 3º Nível Categórico, pois, possui um Nível Específico para esta região do Alto Sertão, ou seja, o Valor Total do Imóvel em Hectares/Tarefas.

VALOR DA TERRA = ÁREA DA FAZENDA X VALOR DO HÁ (INCRA)

VALOR DA TERRA = 33,47 há X R\$ 7.128,10 / Há= R\$ 238.577,50

VALOR DA TERRA =R\$ 238.577,50

- CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

EDIFICAÇÕES

1 – CASA PRINCIPAL

Construída em alvenaria, com área de, aproximadamente, 170,00 m², contendo a seguinte divisão interna: 02(dois) quartos, 01(um) WC social, copa-cozinha, sala de jantar, espera e visita, área de serviços e circulação, cobertura telhado, área de laser e piscina.

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (AE X CUB)

AE = ÁREA EDIFICADA = 170,00 m², área NÃO averbada na matrícula do imóvel..

CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO M² -SINDUSCON SE

CUB - PROJETOS PADRÃO RESIDENCIAIS - NORMAL - JANEIRO 2021 – SINDUSCON SE – R\$ 1.339,05 (Um mil, trezentos e trinta e nove reais e cinco centavos).

VALOR DA EDIFICAÇÃO = AREA EDIFICADA X CUB/SE

VALOR DA EDIFICAÇÃO = (170,00m² X R\$ 1.339,05) = R\$ 227.638,50 - Valor referente a um Imóvel de construção Nova.

Tabela de ROSS-HEIDECKE – Depreciação Física

Idade do Imóvel = + - 12 anos => 24,00 % de vida

Estado de Conservação = Reparos Importantes, Depreciação Física de 59,60%.

(“G”)

1.1) Calculo:

Valor do Imóvel = Valor da Construção – Índice de Depreciação Física = Valor da Construção, vistoria.

Valor do Imóvel = R\$ 227.638,50 – 59,60% = R\$ 91.965,95

OBSERVAÇÕES:

- AS DIMENSÕES (ÁREAS) DAS BENFEITORIAS SÃO APROXIMADAS E FORAM DETERMINADAS PELO PERITO NA VISTORIA, ALEM DESSAS INFORMAÇÕES, EM METROS QUADRADOS, NÃO ESTAREM AVERBADAS NA MATRICULA.

- VALOR DAS BENFEITORIAS NA DATA DA AVALIAÇÃO E NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRAVAM NO MOMENTO DA VISTORIA.

ITEM	DESCRIÇÃO	VAL ORES
1	CASA PRINCIPAL	R\$ 91.965,95
2	CASA DE MATERIAIS e ESTACAS DE CIMENTO	R\$ 15.000,00
	TOTAL	R\$ 106.965,95

VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 106.965,95

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS BENFEITORIAS

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 238.577,50 + R\$ 106.965,95 =
R\$ 345.543,45**

CONCLUSÃO :

É do entender do Perito Avaliador que os valores para o imóvel avaliando são:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

- Limite Superior (+ 5%) = R\$ 367.500,00

- Limite Inferior (- 5%) = R\$ 332.500,00

ENCERRAMENTO:

O corpo do Parecer é composto por 14(catorze) laudas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Propriá, Sergipe, 03 de março de 2021



Antônio Fernandes Dantas Britto

Antônio Fernandes Dantas Britto
Corretor Imobiliário - CRECI 1316 F
Perito Avaliador - CNAI - 0170
Propriedade / SE; Tel.: (79) 9961 - 3165

Antônio Fernandes Dantas Britto

Perito Avaliador Judicial nº. 00170 - CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores

Imobiliário - COFECI

CRECI nº 1316 F. - 16ª Região/SE

Celular: (79) 9.9961-3165

10. ANEXOS

- - Escritura Pública de Retificação e Divisão Amigável de Imóvel Rural;
- - Levantamento fotográfico;
- - Boletim do CUB/M² – SINDUSCON/SE;
- - Tabela de Preços Referenciais de Imóveis Rurais – INCRA/Sergipe;
- - Currículo do Avaliador.

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL


FELINO BOMFIM FEITOSA

Joana Darc de Santana Feitosa

Oficial Substituta

Ana Paula de Santana Feitosa

Escrivente


CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Comarca de C. de S. Francisco
OFICIAL DO R. GERAL DE IMÓVEIS
JOANA D'ARC DE S. FEITOSA
SUBSTITUTA

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E DIVISÃO AMIGÁVEL DE
IMÓVEL RURAL.

VALOR R\$31.035,00

Livro nº 06

Fls 091

Selo n.º DA480050

Out 18436000505

SAIBAM quantos esta Escritura Publica de Retificação e Divisão Amigável de imóvel rural, virem que aos vinte e três(23) dias do mes de fevereiro do ano de dois mil e seis (2006), em Cartório do 1º Ofício, perante mim Oficiala substituta, compareceram Como Outorgantes e Reciprocamente Outorgados os Srs. FELINO BOMFIM FEITOSA FILHO, RG n.º552.285-SSP-SE e CPF n.º 256.908.175-20, brasileiro, casado, agropecuarista, residente e domiciliado na rua Otávio Fernandes de Souza n.º145, centro, nesta cidade de Canindé de São Francisco(SE); JORGE LUIZ SANTANA FEITOSA RG n.º 501.048SSP-SE e CPF n.º 201.224.465-34 brasileiro, casado, motorista, residente e domiciliado na rua João Andrade n.º 722 B. Santo Antonio, Aracaju – SE e AROALDO DE SANTANA FEITOSA RG n.º 310.552SSP-SE e CPF n.º170.854.205-10, brasileiro, solteiro, motorista, residente e domiciliado na rua Otávio F. de Souza, 808, centro Canindé de S. Francisco(SE). Os presentes maiores capazes, meus conhecidos e das testemunhas referidas do que dou fé. E, perante estas, pelas partes contratantes, falando cada um por sua vez, me foi dito o seguinte: 1º) Que por herança deixada por falecimento do Sr. Felino Bomfim Feitosa, conforme formal de partilha amigável, julgado por sentença profenda pelo MM Juiz desta comarca o Dr. Sérgio Menezes Lucas e devidamente registrado nestas notas no livro 2-C fls. 10 sob n.º 011-485 em data de 29 de abril de 2005, são senhores legítimos possuidores do imóvel agrícola denominado "Faz. Capoeirinha" situado neste municipio, medindo o referido 151,52ha. ou seja 500 tarefas, com as confrontações seguintes: norte pelo caminho da planta do milho, sul pela rodagem de Canindé a Paulo Afonso(BA), leste pela trilha de Hercilio Brito e oeste com herdeiros de Maria Rosa Fernandes, atualmente com assentamento modelo; 2º) Que, de acordo com plantas e memoriais descritivos, assinado por profissional competente o imóvel acima mencionado fica retificado e sua verdade mede 310,30 tarefas; 3º) Que,

COMARCA DE CANINDÉ DE S. FRANCISCO
Protocolo N.º 4.343 as Fís. 601
do Livro 1-A foi me apresentado
Em 23 de 02 de 2006
João Paulo S. J.
OFICIAL



Registrado sob número 01-2-359
as fis. 105 do livro de Registro
Geral n.º 2-1 deste Cartório
Canindé de S. Francisco, 23 de 02 de 2006
João Paulo S. J.
OFICIAL

ARTURIO DO 1.º OFÍCIO
Comarca de C. de S. Francisco
OFICIAL DO R. GERAL DE IMÓVEIS
MUNA D'ARC DE S. FEITOSA
SUBSTITUTA

Sinduscon-SE				
Composição CUB/m² - valores em R\$ / Desonerado - JANEIRO/2021				
Projetos-padrão Residenciais - Baixo				
Item	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	545,72	593,58	567,01	384,22
Mão-de-Obra	480,93	404,63	380,33	327,57
Desp. Admin.	63,76	16,95	15,26	15,81
Equipamento	3,33	3,22	3,38	1,69
Total	1.093,75	1.018,39	965,97	729,30
Projetos-padrão Residenciais - Normal				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	593,78	578,64	524,48	516,16
Mão-de-Obra	670,83	593,17	533,38	513,17
Desp. Admin.	59,87	71,79	33,12	27,41
Equipamento	0,23	0,04	4,53	4,31
Total	1.324,71	1.243,64	1.095,50	1.061,05
Projetos-padrão Residenciais - Alto				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	870,65	733,75	707,76	
Mão-de-Obra	727,95	563,13	632,76	
Desp. Admin.	56,60	39,05	33,88	
Equipamento	0,29	4,27	6,48	
Total	1.655,49	1.340,20	1.380,87	
Projetos-padrão Comerciais - Normal				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	1.579,52	501,80	683,01	
Mão-de-Obra	24,98	536,47	714,15	
Desp. Admin.	38,56	35,03	39,30	
Equipamento	12,00	4,85	7,51	
Total	1.655,06	1.078,15	1.443,97	
Projetos-padrão Comerciais - Alto				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	632,72	575,08	778,59	
Mão-de-Obra	601,21	551,09	733,93	
Desp. Admin.	44,38	35,03	39,29	
Equipamento	7,65	4,89	7,46	
Total	1.285,95	1.166,09	1.559,28	
Projetos-padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)				
Item	RPQ1	GI		
Material	459,63	330,01		
Mão-de-Obra	643,40	298,37		
Desp. Admin.	0,00	0,00		
Equipamento	4,24	1,79		
Total	1.107,28	630,16		

SR-23/SERGIPE

PREÇOS REFERENCIAIS DE TERRAS E IMÓVEIS RURAIS (em R\$)

PPR/nº01/SR-23/2017

Publicação	MRT	Municípios de abrangência	Tipologia	Valor Total do Imóvel – VTI/ha (R\$)			Valor da Terra Nua - VTN/ha (R\$)		
				média	mínimo	máximo	média	mínimo	máximo
set/17	Alto Sertão Sergipano	Caninde do São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu	Uso indefinido (média geral do MRT)	4.911,09	3.833,88	5.988,29	4.112,31	3.293,19	4.931,44
			1º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária	5.553,17	4.720,20	6.386,15	4.799,26	4.079,37	5.519,15
			Terra com mata	2.710,72	1.949,26	3.472,17	2.696,39	1.996,01	3.396,77
			2º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	6.412,95	5.451,01	7.374,89	5.144,17	4.372,54	5.915,79
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3.244,10	2.574,94	3.913,27	2.914,73	2.223,42	3.606,04
			3º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	6.980,61	5.933,52	8.027,70	5.341,96	4.540,67	6.143,25
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	6.016,51	5.114,04	6.918,99	5.203,29	4.422,80	5.983,79
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	4.958,79	4.214,97	5.702,60	4.760,44	4.046,37	5.474,50			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Caninde de São Francisco	1.896,58	1.612,09	2.181,06	7.128,10	6.051,25	8.204,95			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	9.504,13	7.716,89	11.291,37	1.404,02	1.193,42	1.614,62			
Terra com mata, em Porto da Folha	2.313,92	1.786,96	2.840,89	2.313,92	1.857,56	2.770,29			
set/17	Centro Sul Sergipano	Igarato, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias	Uso indefinido (média geral do MRT)	6.839,98	4.729,52	8.950,45	5.339,04	3.823,27	6.854,81
			1º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária	3.829,92	3.249,28	4.410,56	3.106,61	2.640,62	3.572,61
			Terra de exploração mista	9.444,09	8.027,48	10.860,70	8.575,26	7.288,97	9.861,55
			2º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3.829,92	3.249,28	4.410,56	3.106,61	2.640,62	3.572,61
			Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	9.444,09	8.027,48	10.860,70	8.575,26	7.288,97	9.861,55
			3º nível categórico						
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	4.297,67	3.653,02	4.942,32	3.537,30	3.006,71	4.067,90
			Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	3.513,58	2.890,01	4.137,14	2.836,94	2.411,40	3.262,48
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Riachão do Dantas	9.237,83	7.852,16	10.623,51	8.729,71	7.420,26	10.039,17			
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	12.790,10	10.291,08	15.289,12	10.672,85	8.076,70	13.269,00			

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO JUDICIAL //
INSCRIÇÃO Nr. 00170 – Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011 - www.cofeci.gov.br.

Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

16ª Região, Sergipe



ANTÔNIO FERNANDES DANTAS BRITTO (Delegado Regional)

CRECI: Nº. 1316 F - 16ª REGIÃO/SERGIPE

Endereço:

AVENIDA, JOÃO BARBOSA PORTO, Nº. 1845 - BELA VISTA
PROPRIÁ - SERGIPE
CEP: 49900-000

Fone: (79) 3322-3406

Celular: (79) 9.9961-3165

Correio Eletrônico:

toninhobelavista@yahoo.com.br



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA
COFECI-CRECI



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 00170

**ANDRÉ FERREIRAS DANIELS
BRUNO**

inscrito em 11/04/2006 no CRECI 16ª Região/SE sob o nº 1.316 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/RS

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Brasília (DF), 10 de setembro de 2020.

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.

Chave de Autenticação: ae1f4f33b79d4d4180be9dd7779875f6d8c4b22d

UNIMÓVEIS - UNIVERSIDADE CORPORATIVA DO SINDIMÓVEIS-RS

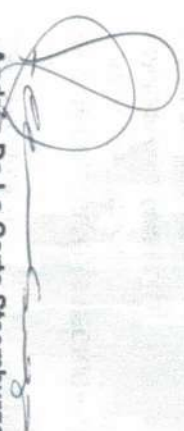
CERTIFICADO

O Diretor da UNIMÓVEIS - Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a


Antônio Fernandes Dantas Britto

por ter concluído o Curso de Avaliação de Imóveis com o conteúdo programático constante no verso deste, realizado de 24 a 28 de agosto de 2006, na cidade de Aracaju/SE, de acordo com a Resolução-COFECI nº 957/2006 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2006.

Porto Alegre, 16 de outubro de 2006.


Andréa De La Corte Steemburgo
Coordenadora Pedagógica da Unimóveis


Carlos Alberto Schmitt de Azevedo
Diretor da Unimóveis


João Dintiz Marcello
Professor Ministrante



SINDIMÓVEIS-RS



UNIMÓVEIS
UNIVERSIDADE CORPORATIVA
DO SINDIMÓVEIS-RS



CONTEÚDO PROGRAMÁTICO DO CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

I - CONCEITOS INICIAIS

- Histórico das avaliações no Brasil
 - Resolução nº 957 do COFECI
 - Legislação e Normas Avaliadoras
 - Atuação do Corretor de Imóveis no Mercado Avaliatório
 - Ética do Corretor de Imóveis na Avaliação
- Carga horária: 2h.

- Anexos do Parecer Técnico Avaliatório de Mercado
- Carga horária: 3h.

IV - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Carga horária: 4h.

V - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Carga horária: 3h.

II - CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS

- Avaliação Técnica
 - Metodologia Avaliatória
 - Valor de Mercado
 - Eficiência de Bens Imóveis
- Carga horária: 1h.

VI - ARBITRAMENTO DE LOCAÇÕES

Carga horária: 3h.

VII - PERÍCIAS AVALIATÓRIAS

Carga horária: 2h.

III - DISCRIMINAÇÃO DE PARECERES TÉCNICOS AVALIATÓRIOS DE MERCADO

- Solicitação do Parecer Técnico Avaliatório de Mercado
- Objetivo do Parecer Técnico Avaliatório de Mercado
- Descrição Completa do Imóvel
- Vistoria do Imóvel
- Pesquisa de Mercado
- Homogeneização de Dados
- Análise do Mercado Imobiliário
- Determinação de Valores
- Conclusão do Parecer Técnico Avaliatório de Mercado

VIII - ELABORAÇÃO E MODELOS DE PARECERES TÉCNICOS AVALIATÓRIOS DE MERCADO

Carga horária: 1h.

IX - HONORÁRIOS SOBRE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

Carga horária: 1h.

X - EXERCÍCIOS PRÁTICOS E SITUAÇÕES CONCRETAS

Carga horária: 2h.

Carga horária total: 22 horas.

Certificado reconhecido pela Portaria COFECI n° 154/2006 para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, conforme Resolução n° 957/2006 e Ato Normativo COFECI n° 001/2006.

REGISTRO

Nº: 054 Folha: 027 Livro: A 1 Data: 06/11/06



CNDP BRASIL

Cadastro Nacional de Peritos Particulares do Brasil - CNDP

WhatsApp: (21) 9 8036-4222

Email: registro@cadastro-peritos.com.br



Nome: ANTONIO FERNANDES DANTAS BRITTO

Cidade/Estado: PROPRIÁ/SE

Email: toninhobelavista@yahoo.com.br

N de Registro CNDP: 630/2017

Telefone: (79) 9996-13165

Categoria: Perito Judicial / Assistente Técnico

Sobre:

Bacharel em Direito pela Universidade Tiradentes-UNIT, Perito atuante em pericias Judiciais de bens imoveis, cadastrado no Cadastro de Avaliadores Imobiliários com o nº. 00170, pelo Conselho Federal de Corretores de Imoveis, corretor Imobiliário com o Nº. 1316, 16ª Regiao Sergipe, cursos de direito imobiliário, vistoria realizado pelo CRECI Sergine

PATRIMONIAL

CURSOS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

CNPJ 19.019.958/0001-52

CERTIFICADO

Registro Nº A2017.2-P17160301-1

Certificamos que **ANTÔNIO FERNANDES DANTAS BRITTO**, portador do CRECI/SE 1316F, CNAI 00170, R.G. 894.284 SSP/SE e CPF. 443.459.505-97 participou do Curso Livre de **FORMAÇÃO EM PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO**, com carga horária de **36 horas/aulas**, obtendo médias 75 (setenta e cinco pontos) e frequência em 90% das aulas, no período de **01/11/2017 a 30/11/2017**.

Fortaleza, 06 Dezembro de 2017.


Antônio José Gomes Costa
Diretor Geral

Antônio Fernandez Dantas Britto
Aluno



PATRIMONIAL

CURSOS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO

CNPJ 19.019.958/0001-52

CURSO: FORMAÇÃO EM PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO

Conteúdo Programático - Ementa

O PERITO E O JUDICIÁRIO
O ASSISTENTE TÉCNICO
A PERÍCIA
COMO SER PERITO
PERÍCIA JUDICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
FLUXO DA PERÍCIA JUDICIAL
OS PRAZOS NA PERÍCIA
LEGISLAÇÃO – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL / CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988
LEGISLAÇÃO – RESOLUÇÃO 1066/2007 COFECI/ CRECI
ATO NORMATIVO 01/2011 – COFECI/ CRECI
LEI FEDERAL 9.307/96 – LEI DE ARBITRAGEM
LEI FEDERAL 6.530/78 – REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS
DECRETO FEDERAL 81.871/78 – REGULAMENTA A LEI FEDERAL 6.530/78
COMUNICANDO-SE COM O JUÍZO (PETIÇÕES)
PETIÇÕES – FUNDAMENTOS LEGAIS E MODELOS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
UNIVERSIDADE TIRADENTES

DIPLOMA



O REITOR da UNIVERSIDADE TIRADENTES no uso de suas atribuições e, tendo em vista a conclusão do Curso de Graduação em Direito no dia 28 de junho de 2013 e colação de grau em 30 de julho de 2013, confere o grau de

Bacharel

a

Antônio Fernandes Dantas Britto

filho de Helcio Guimarães Britto e Maria de Lourdes Dantas Britto, brasileiro, natural de Propriá-SE, nascido a 22 de setembro de 1969, RG 894284 SSP-SE, a fim de que possa gozar dos direitos e das prerrogativas concedidas pelas Leis da República.

Aracaju, 30 de julho de 2013.

Angela Sanches Peres Leal

Angela Sanches Peres Leal
Diretora do Departamento de Assuntos Acadêmicos

Antônio F. L. D. B. B.

Diplomado

Paulo Roberto Uchoa de Mendonça
Paulo Roberto Uchoa de Mendonça
Reitor

Universidade Tiradentes

Curso de Graduação em
Direito-Bacharelado

Reconhecido na forma do Art.63 da Port.Norm.40 de 12/12/07 do
M.Educ.Rep no DOU nº 249 em 29.12.2010

Universidade Tiradentes - UNIT
Recredenciada pela Portaria Ministerial 1.125/2012

Diploma registrado sob nº 104721

Livro: 00353 fls: 110074 em 30/07/2013

Processo nº 108471 / 2013

nos Termos do Art. 48, § 1º, da Lei nº 9.394, de 20/12/96.

Aracaju-SE, 30/07/2013

Patricia
Patricia Macedo Queiroz Braz

Angela Sanches Peres Leal
Angela Sanches Peres Leal

Diretora do Departamento de Assuntos Acadêmicos

0221105