



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEIS URBANO

CAMPO NOVO DO PARECIS - MT

20 DE FEVEREIRO DE 2024

CAMPO NOVO DO PARECIS – MT



SUMÁRIO

01 - SOLICITANTES:.....	3
02 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:	3
03 - RESSALVAS:	4
04 - OBJETIVO:.....	4
05 - IMÓVEIS AVALIANDO:	4
06 - LOCALIZAÇÃO:	5
07 - O MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS – MT.....	7
08 - MÉTODO:.....	9
09 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:	9
10 – AVALIAÇÃO DO TERRENO E EDIFICAÇÕES:.....	13
11 – ENCERRAMENTO DO PTAM:	17
12 - CORRETOR E AVALIADOR:	18
13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:	19
14 – FOTOS DE IMÓVEL DO QUADRO DE AMOSTRAS:	22

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO URBANA Nº. 03/2024.
CAMPO NOVO DO PARECIS-MT, 20 DE FEVEREIRO DE 2024.

01 - SOLICITANTES:

ITACIR CAMILO ROMBALDI e CELMA CECILIA DA SILVA POLL.

02 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei n.º 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

03 - RESSALVAS:

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando documentação totalmente regular, impostos e outras obrigações em dia e o imóvel livre de quaisquer ônus e no estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

04 - OBJETIVO:

Conforme solicitação, viemos informar o *VALOR ATUAL DO IMÓVEL URBANO NO MERCADO IMOBILIÁRIO*, para Ação de Divórcio Processo nº. 00013498.2012.8.11.0050.

05 - IMÓVEIS AVALIANDO:

“LOTE URBANO 19 (dezenove) DA QUADRA 14 (quatorze)”

Objeto deste laudo denomina-se: Um lote Urbano 19 (dezenove) da Quadra 14 (quatorze), do bairro denominado “Alvorada” com área de 562,50m² (quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados), situado no município e comarca de Campo Novo do Parecis-MT. O descrito imóvel não tem matrícula individual aberta e está matriculado na matrícula mãe do loteamento no CRI local sob o nº. 3.298, Livro 02, Registro Geral, com limites e confrontações devidamente qualificados, sendo Frente 15,00

metros com a Avenida Brasil; Fundos 15,00 metros com o Lote nº 31; Lado Direito 37,50 metros com os Lotes nº 32, 33 e 34, Lado Esquerdo 37,50 metros para o lote 18.

Sobre o lote supra citado encontra-se uma edificação com aproximadamente 160,00m² de construção.

06 - LOCALIZAÇÃO:

Situado na Av. Brasil nº 2040-NE, Lote 19 (dezenove) Quadra 14 (quatorze), no Bairro denominado “Alvorada”, neste município e comarca de Campo Novo do Parecis-MT,

- **VIAS DE ACESSO:**

O imóvel avaliando situa-se no município de Campo Novo do Parecis – Estado de Mato Grosso, possui fácil acesso aos bairros e ao centro da cidade, destaca-se pela proximidade com a BR 364, principal via de acesso à cidade de Campo Novo do Parecis e região.

- **VIZINHANÇA:**

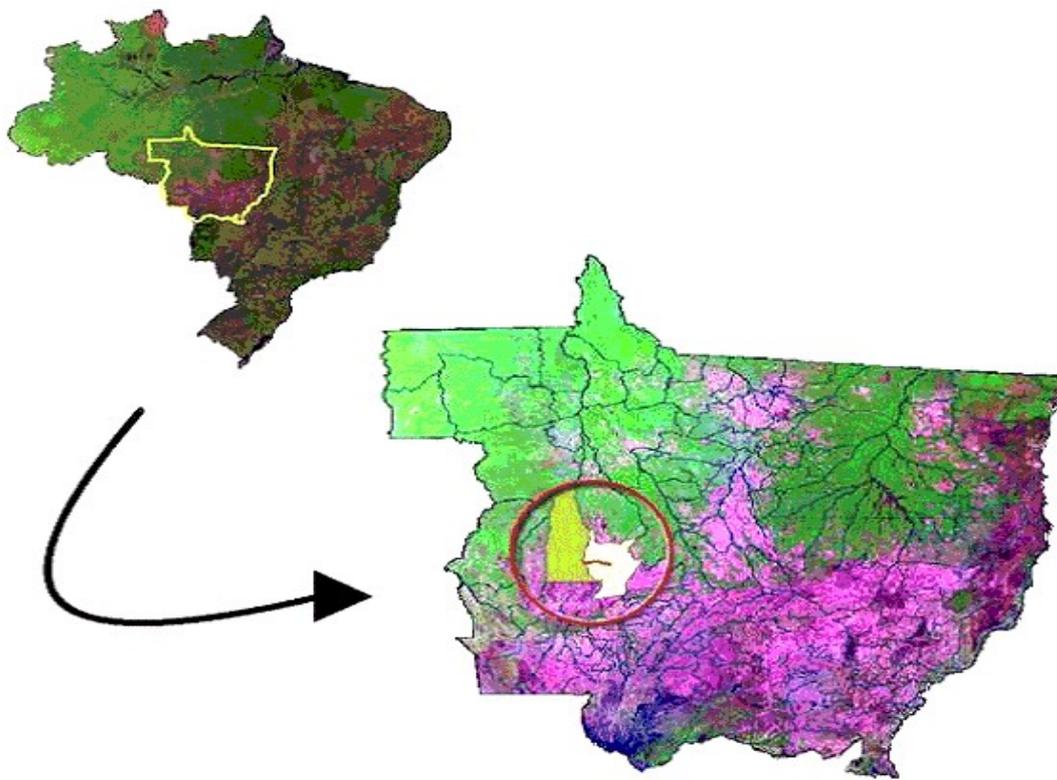
O bairro é dotado com a infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, pavimentação asfáltica, galerias de águas fluviais;

Obs: inexistência de rede de tratamento de esgoto no município.

A microrregião caracteriza-se principalmente como Zona Comercial 2 (ZC2), com ocupação residencial, comercial e serviços.

Verificou-se na microrregião a existência de vários comércios dos mais variados segmentos, sendo comércios varejista e atacadista, prestadores de serviço como lanchonetes, bares, supermercado, restaurantes, e postos de combustíveis. Destaca-se pela proximidade com a BR 364, principal via de acesso à cidade de Campo Novo do Parecis e região.

LOCALIZAÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO, CIDADE DE CAMPO NOVO DO PARECIS E IMÓVEL AVALIANDO:





LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LOCALIZAÇÃO PELO MAPA DE ZONEAMENTO MUNICIPAL

07 - O MUNICÍPIO DE CAMPO NOVO DO PARECIS – MT

Campo Novo do Parecis é um município do estado de Mato Grosso, na Região Centro-Oeste do Brasil. Localiza-se a uma latitude 13°40'31" sul e a uma longitude 57°53'31" oeste, estando a uma altitude de 572 metros. Sua população estimada em 2021 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística é de 36.917 habitantes. Maior produtor

nacional de girassol e pipoca, possui cerca de 42% do território destinado às safras de grãos. Possui uma área de 9 448,384 quilômetros quadrados.

Município de Campo Novo do Parecis tem em seus aspectos históricos relações diretas com a história do Mal. Cândido Rondon. Em 1907, Cândido Rondon passou pela região em busca do Rio Juruena, atingiu o Rio Verde e seguiu para o norte em busca do Salto Utiariti, fronteando o sítio onde nasceria o futuro município.

O território de Campo Novo do Parecis foi trabalhado em duas direções pelos serviços de linha telegráfica: uma para oeste rumando para Utiariti e Juruena e outra para leste, em busca de Capanema e Ponte de Pedra.

Em fins de janeiro de 1914, o ex-presidente dos Estados Unidos da América, Theodore Roosevelt, passou defronte ao sítio de Campo Novo do Parecis, em viagem pela Amazônia, em Companhia de Rondon.

A ocupação efetiva da região deu-se na década de setenta, com abertura de fazendas e a instalação de famílias de migrantes vindos de estados sulistas. No lugar da futura cidade, à beira da estrada entre Diamantino e Utiariti assentaram-se diversas famílias. O local formava um cotovelo no ponto de encontro das retas conhecidas pelas denominações de Caitetu e Taquarinha.

Primeiramente a localidade foi chamada de Campos Novos, denominação que se confundia com a estação telegráfica de Rondon, na região de Vilhena. Aos poucos, o nome foi mudado para Campo Novo e em 1981, foi feita doação de 293 hectares de terras para formação de um patrimônio, com essa denominação.

A Lei nº 5.315, de 04 de julho de 1988, criou o município, já com o nome atual de Campo Novo do Parecis.

O município possui economia predominantemente agrícola, com destaque para a produção de soja, milho, girassol, algodão, sorgo, cana de açúcar. O comércio e prestação de serviços também apresentam crescimento expressivo no município. A agroindústria encontra-se em desenvolvimento.

Geografia

Relevo: Chapadão do Parecis.

Topografia: Plana, suavemente ondulada

Vegetação: Amazônia Legal (cerrado, campo cerrado, matas)

Clima: Equatorial e Tropical Quente e Úmido

Temperatura:

Média: 24°C

Maior Máxima: 36°C

Precipitação Pluviométrica: 1 900 a 2 400 milímetros por ano

Bacia Hidrográfica: Bacia Amazônica

08 - MÉTODO:

Para procedermos a presente avaliação utilizamos o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado um valor determinado pela experiência do corretor e também levando em conta a média de imóveis oferecido na região, com valores de oferta e ou transação já efetiva de compra e venda resultado de pesquisas na circunvizinhança.

Avaliação foi feita levando-se em consideração, tipos de localização e área do imóvel em geral.

09 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:

Lote Urbano nº 19 (dezenove), Quadra nº 14 (quatorze), do Loteamento denominado “Jardim Alvorada”, com área total de 562,50 m² (quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados);

- Frente: 15,00 metros com a Av. Brasil;
- Fundo: 15,00 metros com o Lote 31;
- Direito: 37,50 metros com os Lotes 32,33 e 34; e
- Esquerdo: 37,50 metros com o Lote nº 18.
-

E mais área total construída de aproximadamente 160,00 m², conforme citado no contrato de compra e venda.

O imóvel objeto desta avaliação está situado estrategicamente numa região comercial e residencial de alta valorização, perímetro urbano em uma localidade de referência da cidade com padrão construtivo médio/alto, de fácil acesso e localização, ficando de próxima ao centro da cidade.

Casa

Construção da casa medindo 160,00m², conforme contrato de compra e venda apresentado, a construção com aproximadamente 15 anos.

Cômodos:

Sala de Estar/TV – Porta de entrada de ferro e vidro, piso em cerâmica antigo com desgaste de uso, janelas de vidro temperado, escada de ferro de acesso ao 1º andar;

Cozinha –Piso em cerâmica antigo com desgaste de uso, janela veneziana de ferro e vidro, porta de acesso aos fundos de ferro e vidro;

Quarto Térreo - Piso cerâmica, janela veneziana de ferro e vidro, porta almofadada de madeira;

Lavabo - Revestido em cerâmica com desgaste de uso e sem manutenção;

Quarto 1, 1º andar - Piso cerâmica, janela de vidro temperado, piso antigo com má conservação, com sinais de infiltração;

Quarto 2, 1º andar - Piso cerâmica, janela de vidro temperado, piso antigo com má conservação, com sinais de infiltração;

Banheiro Social – Com pia de coluna, porta almofadada de madeira, paredes e piso revestidos em cerâmica, janela de ferro e vidro, com conservação ruim e falta de manutenção, com sinais de infiltração;

Área dos fundos – cobertura sem forro, piso cerâmico, com tanque;

Casa com cobertura de telhas de barro, pintura antiga, quintal gramado, murado e com portão para acesso de pedestre e portão de acesso para carros



• **Documento de Compra do Imóvel**

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO.

CASA UNICATO
COUPRA

Que fazem entre si a Sra. **KELIN PATRICIA DOS REIS PERINI**, brasileira, casada, comerciante, de CPF. 832,507,781,68 e RG. 1056101-3 SSP/MT, Residente a Av. Brasil, 42 NE, centro Campo Novo do Parecis MT, neste ato denominada como **VENDEDOR**, e de outro lado o Sr. **ITACIR CAMILO ROMBALDI**, brasileiro, maior, Casado de Cpf. 624.301.499-15 e RG. 4.452.034,6-PR, residente e domiciliado a Rua Itauba 211 NE- jardim Alvorada.- Campo Novo do Parecis-MT, neste ato denominado como **COMPRADOR**, os quais tem justos e contratados o presente Contrato de Compra e venda de de Imóvel Urbano, que se regeira pelas clausulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: O **VENDEDOR** é legítimo proprietário de um Imóvel Urbano, cito Avenida Brasil, 2040 NE, jardim Alvorada, nesta cidade, de n. 19 (dezenove), quadra 14 (Quatorze) Com 15 x 37,50 totalizando 562,50 m2, Coma as seguintes confrontações, de frente 15 metros para Av. Brasil, Fundos 15 metros para o lote n. 31 Lado direito 37,50 mt com lote 31,33,34 e lado esquerdo 37,50 com lote 18. ADQUIRIDO EM 05/03/2009, de Alessandra do Amaral. Sobre este imóvel encontra-se edificada uma residência tipo Sobrado, com medidas aprox. de 160 M2. A energia Ligada P/Cemat, com UC. 8225486e Água com c. cons. 0004050 hid. A015193663

SEGUNDA: o Preço certo e ajustado é de \$ 100,000,00 (Cem mil reais), pagos da seguinte forma: Neste ato o valor de \$ 50,000,00 (cinquenta mil reais) e o restante divididos em 5 parcela iguais de \$ 10,000,00 (dez mil reais), sendo que a primeira deverá ser paga até a data de 15/06/2011, as demais será de cada 20 dias até a ultima que é dia 05/09/2011. e assim considera-se quitada os pagamentos.

TERCEIRA: Fica estipulada uma multa de 10% e juros de 3%, sobre o valor da parcela em atraso.

QUARTA: A transferência definitiva na Prefeitura, inclusive a elaboração e registro da escritura somente poderá ser efetuada apartir do pagamento da ultima parcela.

QUINTA. O **COMPRADOR** poderá tomar posse de imediato, até porque a mesma precisa de reformas.

SEXTA. Todos os Encargos, que tiverem sobre o Imóvel, até a presente data é por conta do **VENDEDOR**, podendo o **COMPRADOR**, descontar das parcela vincendas, caso levanta-se débitos gerais.

SETIMA. A negociação é feita de caráter irrevogável, se direito de arrependimento, e obriga alem das partes seus legítimos herdeiros e sucessores.

Fica desde já eleito o Foro Jurídico da Comarca de Campo Novo do Parecis MT, para que nele sejam dirimidas e supridas eventuais dúvidas ou ações fundadas no Presente Instrumento.

E por estarem em comum acordo segue o presente assinado e datado em 02 (duas vias), de igual teor e forma para que surtam os efeitos legais.

Campo Novo do Parecis-MT 21 de maio de 2011.

Testemunhas
Maria Helena F. C. Marques

Itacir Camilo Rombaldi - Comprador

Kelin Patricia dos Reis Perini - Vendedor

Marcelo Perini Esposo - Vendedora

2º OFÍCIO

2º OFÍCIO

2º OFÍCIO



TABELIONATO GUEDES - 2º OFÍCIO - Bel. Teodilino Guedes da Silva Lima - Tabelião - Bel. Anderson Nogueira Guedes - Substituto
Rua Bahia, 989 NE - Centro - Cx. Postal 11 - Campo Novo do Parecis - MT - Cep 78360-000
Fone/Fax: (0xx65) 3382-1267 / 3382-2764 - E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

Reconheço por verdadeira a firma de:
MELIM PATRICIA DOS REIS
Dou fé. Em Testemunho da verdade
C. N. Parecis-MT 23 de maio de 2011.

medes
Endereço: Nogueira Guedes - Escrevente Juramentada
Cont: 261617/3-2352011-14:21:09 Atendente: Adriana dos Santos

TABELIONATO GUEDES - 2º OFÍCIO - Bel. Teodilino Guedes da Silva Lima - Tabelião - Bel. Anderson Nogueira Guedes - Substituto
Rua Bahia, 989 NE - Centro - Cx. Postal 11 - Campo Novo do Parecis - MT - Cep 78360-000
Fone/Fax: (0xx65) 3382-1267 / 3382-2764 - E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

Reconheço por verdadeira a firma de:
MARCELO FERREIRA
Dou fé. Em Testemunho da verdade
C. N. Parecis-MT 23 de maio de 2011.

medes
Endereço: Nogueira Guedes - Escrevente Juramentada
Cont: 261617/3-2352011-14:21:09 Atendente: Adriana dos Santos

TABELIONATO GUEDES - 2º OFÍCIO - Bel. Teodilino Guedes da Silva Lima - Tabelião - Bel. Anderson Nogueira Guedes - Substituto
Rua Bahia, 989 NE - Centro - Cx. Postal 11 - Campo Novo do Parecis - MT - Cep 78360-000
Fone/Fax: (0xx65) 3382-1267 / 3382-2764 - E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

Reconheço por verdadeira a firma de:
ITACIR CANTILLO ROMBALDI
Dou fé. Em Testemunho da verdade
C. N. Parecis-MT 23 de maio de 2011.

medes
Endereço: Nogueira Guedes - Escrevente Juramentada
Cont: 261616/2-2352011-14:20:40 Atendente: Adriana dos Santos

TABELIONATO GUEDES
2º OFÍCIO
Teodilino Guedes da Silva Lima
Tabelião
Anderson Nogueira Guedes
Substituto
Escritório Nogueira Guedes
Escrevente Juramentada
Campo Novo do Parecis - MT



10 – AVALIAÇÃO DO TERRENO E EDIFICAÇÕES:

Não foi possível a utilização do Método Comparativo Direto de Dados, face a inexistência de elementos com características similares em quantidade suficiente, que pudessem subsidiar este método.

Utilizou-se então o custo de reedição, através do Custo Unitário Básico CUB-MT.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.868,49
PP-4	2.808,47
R-8	2.449,12
R-16	2.363,81

A seguir está o resumo dos valores calculados, conforme planilha de cálculo acima, para cada tipo de benfeitoria com base nos índices básicos da CUB-MT, o imóvel se enquadra no R-1 N (residencial 1 normal).

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o a razão de:

- Terreno com área de 562,50m² (quinhentos e sessenta e dois metros, cinquenta centímetros quadrados), calculamos o valor estipulado de R\$ 1.244,45/m² (mil duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais);**



(R\$ 1.244,45 x 562,50m² = R\$ 700.000,00);

- Casa com 160,00m² de construção total, calculamos o valor estipulado de R\$ 2.868,49/m² (dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e nove centavos por metros quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 458.958,40 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos);**

Total sem depreciação é de R\$ 1.158.958,40 (Um milhão cento e cinquenta e oito mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).

➤ **DEPRECIÇÃO DAS BENFEITORIAS**

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
<u>CASAS DE ALVENARIA</u>	<u>65 anos</u>
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Vida útil 65 anos

Idade aparente do mesmo (ano atual) = 15 anos

Para chegarmos a **IDADE EM % DE VIDA (x)** *aplica-se a regra de três simples*

65 anos ----- 100
15 anos de uso ----- x

$$65.x = 100 \times 15 = 1.600$$

$$x = 1.500 / 65 = 23,7\%$$

Assim podemos afirmar, que uma casa de alvenaria com 15 anos de construída, já atingiu **23,7%*** da sua vida útil. (neste caso arredonda-se p/ **24%** na tabela)

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO				
A	Novo			E	Reparos simples				
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes				
C	Regular			G	Reparos importantes				
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor				
IDADE EM % DE VIDA		ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H	
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40	
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70	
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00	
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30	
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60	
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90	
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20	
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50	
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80	
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20	
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50	
<u>24,00</u>	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	<u>43,10</u>	59,60	78,90	
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30	
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60	
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00	

As benfeitorias se enquadram no código F onde necessita de reparos simples a importantes com a porcentagem de vida útil em 43,10%.

$$Vc = A \times C \times Ko$$

$$A = 160$$

$$CUB = R\$ 2.868,49 / m^2$$

$$COEF. DEPREC = 0,431$$

$$Ko = 160,00 \times 2.868,49 = 458.958,40$$

$$Ko = 458.958,40 \times 0,431 = 197.811,07$$

$$Ko = 197.811,07 / 160,00 = R\$1.236,32 / m^2$$



Totalizando para a edificação em alvenaria depreciada no valor de R\$197.811,07 (cento e noventa e sete mil oitocentos e onze reais e sete centavos).

Total com depreciação é de R\$ 897.811,07,07 (oitocentos e noventa e sete mil, oitocentos e onze reais e sete centavos).

Valor considerável do imóvel para eventual venda ou liquidação forçada na hipótese de necessidade de venda compulsória, estipulado em **R\$ 808.029,96 (oitocentos e oito mil, vinte e nove reais e noventa e seis centavos).**

TABELA DE RESUMO

DESCRIÇÃO	VALOR M² (R\$)	TOTAL
TERRENO 562,50m ²	R\$ 1.144,45	R\$ 700.000,00
CASA 160,00m ² sem depreciação	R\$ 2.868,49	R\$ 458.958,40
TOTAL sem depreciação		R\$ 1.158.958,40
CASA 160,00m ² com depreciação	R\$ 1.236,32	R\$ 197.811,07
TOTAL com depreciação		R\$ 897.811,07
LIQUIDEZ	- 10%	R\$ 808.029,96

11 – ENCERRAMENTO DO PTAM:

Este laudo técnico servirá de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto aos seus respectivos conselhos de classe CRECI ou CNAE de documentos técnicos de igual teor.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- Investigação a respeito de características geológicas do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

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

Dado por encerrado, em 22 (vinte e duas) folhas de papel formato A4, digitadas somente no anverso e assinada digitalmente.

Datas

Da vistoria no imóvel avaliando: 14 de fevereiro de 2024

Da finalização do PTAM: 20 de fevereiro de 2024



12 - CORRETOR E AVALIADOR:

Avaliação realizada pela **Imobiliária Nossa Senhora Aparecida**, BROLIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa do segmento imobiliário com atuação na cidade de Campo Novo do Parecis-MT e região a mais de 30 anos, inscrita no CNPJ sob nº 26.766.253/0001-64 e devidamente cadastrada no Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região – MT (Creci/MT) sob nº J-770, com sede á Av. Rio Grande do Sul, nº 644-NE, Bairro Centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis-MT, avaliação acompanhada pelo seguinte profissional: **Gilberto Brolio**, corretor de imóveis e avaliador de imóveis, devidamente inscrito Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 19ª Região – MT (Creci/MT) sob nº 2.664 e CNAI de nº 36199.



Espero ter atendido a solicitação, nos colocamos a disposição para qualquer outro esclarecimento que se faça necessário.

Campo Novo do Parecis-MT, 20 de fevereiro de 2024.

GILBERTO
BROLIO:3837
0727115

Assinado de forma digital por GILBERTO
BROLIO:38370727115
Dados: 2024.02.23
09:06:26 -04'00'

GILBERTO BROLIO
CRECI 2.664/MT 19ª REGIÃO E CNAI 36199

13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:







14 – FOTOS DE IMÓVEL DO QUADRO DE AMOSTRAS:



AMOSTRA 01 – R\$ 690.000,00



AMOSTRA 02 – R\$ 700.000,00



AMOSTRA 03 – R\$ 450.000,00



AMOSTRA 04 – R\$ 850.000,00