



IMOBILIÁRIA
N. SRA. APARECIDA

Brolio Empreendimentos Imobiliários LTDA • CRECI J 770
CNPJ: 26.766.253/0001-64
(65) 3382-1295 • (65) 99645-0829 • www.grupobrolio.com.br

PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEIS URBANO

CAMPO NOVO DO PARECIS - MT

22 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.....	8
08 - MÉTODO:.....	9
09 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:.....	9
10 – AVALIAÇÃO DO TERRENO E EDIFICAÇÕES:.....	15
11 – ENCERRAMENTO DO PTAM:	19
12 - CORRETOR E AVALIADOR:	20
13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:	21

PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO URBANA Nº. 02/2024.
CAMPO NOVO DO PARECIS-MT, 22 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 nº 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

06 - LOCALIZAÇÃO:

Situado na Av. Rotary Internacional nº 440-NE, Lote 05 (cinco) Quadra 02 (dois), 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;

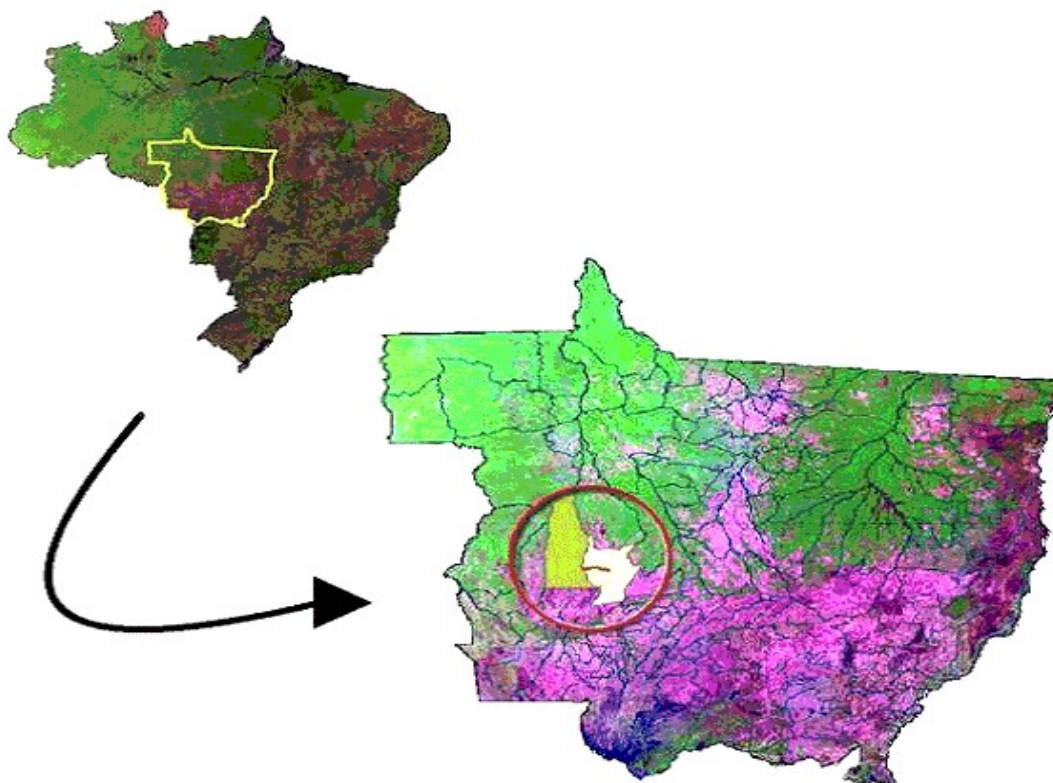
Obs: inexistência de rede de tratamento de esgoto no município.

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.

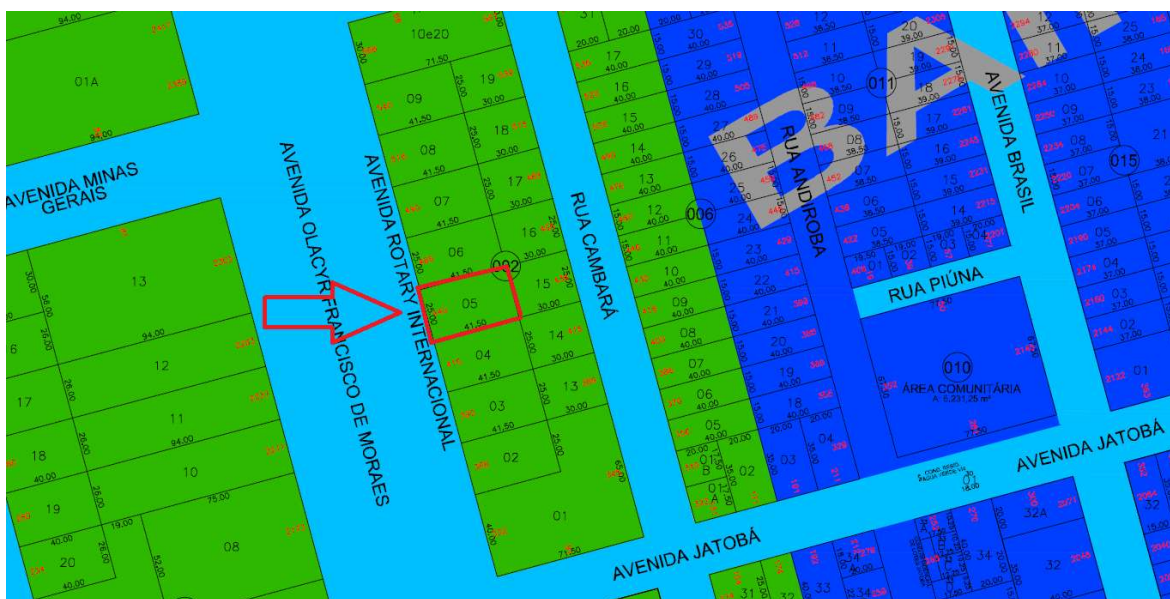


LOCALIZAÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO, CIDADE DE CAMPO NOVO DO PARECIS E IMÓVEL AVALIANDO:





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 Utiriti, 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 Utiriti 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 Utiriti 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 05 (cinco), Quadra nº 02 (dois), do Loteamento denominado “Jardim Alvorada”, com área total de 1037,50 m² (quinhentos e sessenta e dois metros e cinquenta centímetros quadrados);

- Frente: 25,00 metros com a Av. Rotary Internacional;
- Fundo: 25,00 metros com o Lote 15;
- Direito: 37,50 metros com os Lotes 06; e
- Esquerdo: 37,50 metros com o Lote nº 04.

E mais área total construída de 255,00 m², conforme Projeto, referente a construção existente.

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.



Galpão

Construção da casa medindo 255,00m², conforme Projeto de construção apresentado, a construção com aproximadamente 15 anos.

Cômodos: Construção em alvenaria, piso com cerâmica antiga e danificada, telhado em zinco com estrutura metálica, forro em pvc com partes danificadas, banheiro nos fundos simples atualmente sem utilização, portão grande de ferro e porta de acesso de vidro temperado.

Obs: As benfeitorias feitas dentro do imóvel como paredes de gesso, forro em gesso, salas e banheiros novos, foram investimentos dos atuais locatários.



• Documento de Compra do Imóvel



CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA
NOSSA SENHORA APARECIDA

CNPJ 26.766.253/0001-64

Inscr. Estadual 13.125.830-3

Brolio & Brolio Ltda.

CRECI J-0770
19ª REGIÃO-MT

CONTRATO TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA.

1º Contrato 27 De fevereiro de 2006 Lote 05 Quadra 02 Área de 1037,50 m².

Que entre si fazem:

COMO OUTORGANTE VENDEDOR (A) o(a) **Sr. Winton Correa**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF sob nº 378.017.911-34 e portador do C.I RG sob nº 517.529 SSP/MT, e sua esposa o **Sr. Clarice Schneider Correa**, brasileiro, comerciante, inscrita no CPF sob nº 581.613.501-59 e portadora da CIRG sob o nº 741.280 SSP/MT, domiciliados a Av. Brasil esq. Av. Lions Internacional, Jardim Alvorada, nesta cidade de Campo Novo do Parecis-MT.

COMO OUTORGADO (A) COMPRADOR(A) o(a) **Sr. Itacir Camilo Rombalde**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, inscrito no CPF sob nº 624.301.499-15 e portador da C.I RG sob nº 445.20346 SSP/PR, domiciliado a Rua Belém nº 375, centro, nesta cidade de Campo Novo do Parecis-MT. Os quais têm entre si justos e acertados a compra e venda do imóvel conforme cláusulas e condições adiante estabelecidas.

Primeira: Do Objeto de Transação.

O(A) OUTORGANTE VENDEDOR(A), sendo legítimo(a) proprietário(a) e possuidor(a) do imóvel designado: Lote urbano n.º 05(cinco) da quadra 02(dois), totalizando uma área de 1.037,50 m², e sobre o referido terreno encontra-se edificada uma construção semi-acabada totalizando 150,00m², situado a Av. Rotary Internacional, Jardim Alvorada, nesta cidade de Campo Novo do Parecis- MT, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes do lote:

Frente: 25,00 m com a Av. Rotary Internacional

Fundos: 25,00 m com o Lote nº 15

Lado Direito: 41,50 m com o Lote nº 06

Lado Esquerdo 41,50 m com o Lote nº 04

SEGUNDA:

Diz o(a) **OUTORGANTE VENDEDOR(A)** que o imóvel descrito e caracterizado na cláusula antecedente se acha livre e desembaraçado, junto a empresa Brolio & Brolio Ltda.



CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA **NOSSA SENHORA APARECIDA**

CNPJ 26.766.253/0001-64

Inscr. Estadual 13.125.830-3

Brolio & Brolio Ltda.

CRECI J-0770
19ª REGIÃO-MT

Av. Augusto Grande do Sul, 604 c/ Av. Mato Grosso - Tel.: (65) 3382-1295 / 1711 - CEP 78360-000 - Campo Novo do Parecis - MT - e-mail: ibrolio@hilmegaviva.com.br

TERCEIRA: Achando-se, como se acha após o pagamento feito integralmente o preço pactuado no aludido compromisso de compra e venda, o (a) **OUTORGANTE**

VENDEDOR(A), por este instrumento particular e na melhor forma de direito, promete e se obriga a ceder e transferir ao **OUTORGADO COMPRADOR(A)**, todos os direitos decorrentes do primeiro contrato com a Empresa Brolio & Brolio Ltda e de outros contratos, dentro das cláusulas e condições deste Instrumento de Transferência de Compromisso de Compra e Venda.

QUARTA: Do Valor da Transação: R\$ 94.300,00 (noventa e quatro mil trezentos reais) sendo pago no ato da assinatura do presente contrato.

QUINTA: O (A) OUTORGADO COMPRADOR (A) poderá Ceder, Transferir e solicitar junto à empresa Brolio & Brolio Ltda, a ordem de escritura, a quem quiser e direitos que decorrem deste contrato.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: Fica pactuado entre as partes contratantes que a **VENDEDORA** colocará a disposição do **COMPRADOR(A)**, a respectiva ordem de escritura, pelo prazo de 90(noventa dias) a contar do pagamento, findo o qual, enviará ela a ordem de escritura para o Cartório do Segundo Ofício da desta Comarca – Tabelionato Guedes, onde ficará a disposição do **COMPRADOR (A)**.

PARAGRAFO ÚNICO: Enviada a ordem de escritura para o Cartório, ficará o **COMPRADOR(A)** em mora, responsabilizando ele (a) pelo possível atraso na escrituração do imóvel adquirido, ficando a **VENDEDORA** totalmente isenta de qualquer responsabilidade pelo atraso da respectiva escrituração.

SEXTA: Os promitentes vendedores se obrigam a fazer esta venda para sempre firme e valiosa, obrigando-se por si seus herdeiros e/ou sucessores, a bem fielmente cumprirem o presente instrumento em todos os seus termos, e a responderem por evicção, declarando para todos os fins e efeitos de direito, aceitarem o presente contrato, nos exatos termos em que foi lavrado.

SETIMA: Obriga-se o (a) comprador (a) a satisfazer as exigências das autoridades competentes necessárias ao cumprimento das posturas municipais e do Serviço Sanitário, no que interessarem ao imóvel objeto do presente contrato, bem como, pagar nas épocas devidas os impostos e taxas relativas ao terreno e as benfeitorias nele realizadas bem assim, as multas ou penalidades a que der causa.



CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA **NOSSA SENHORA APARECIDA**

CNPJ 26.766.253/0001-64

Inscr. Estadual 13.125.830-3

Brolio & Brolio Ltda.

CRECI J-0770
19ª REGIÃO-MT

Av. Rio Grande do Sul, 604 c/ Av. Mato Grosso - Tel.: (65) 3382-1295 / 1711 - CEP 78360-000 - Campo Novo do Parecis - MT - e-mail: ibrolio@hilmegaviva.com.br

OITAVA: Decorrido o prazo assinado pela interpelação prevista na clausula anterior; e isto sem que o (a) comprador (a) ainda não tenha efetuado o pagamento daquelas que se vencerem ate a data do pagamento, acrescida dos juros condicionais da multa pactuada e das custas de intimação, interpelação judicial ou extrajudicial. Verificada a rescisão, o(a) comprador(a), bem como a vendedora, sujeitarão ao disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. (Art. 32 a 35).

NONA: Das Condições Acessórias.

(1º) As partes prometem por si seus herdeiros ou sucessores pelo fiel cumprimento do presente instrumento que é lavrado em caráter irrevogável e irretratável.

2º) O Foro Jurídico para dirimir dúvidas do presente instrumento será o da Comarca de Campo Novo do Parecis - MT.

E assim, após terem lido assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma juntamente da presença de duas testemunhas.

Campo Novo do Parecis – MT, 02 de Março de 2006.

BROLIO & BROLIO LTDA

WINTSON CORRÊA
(OUTORGANTE VENDEDOR)

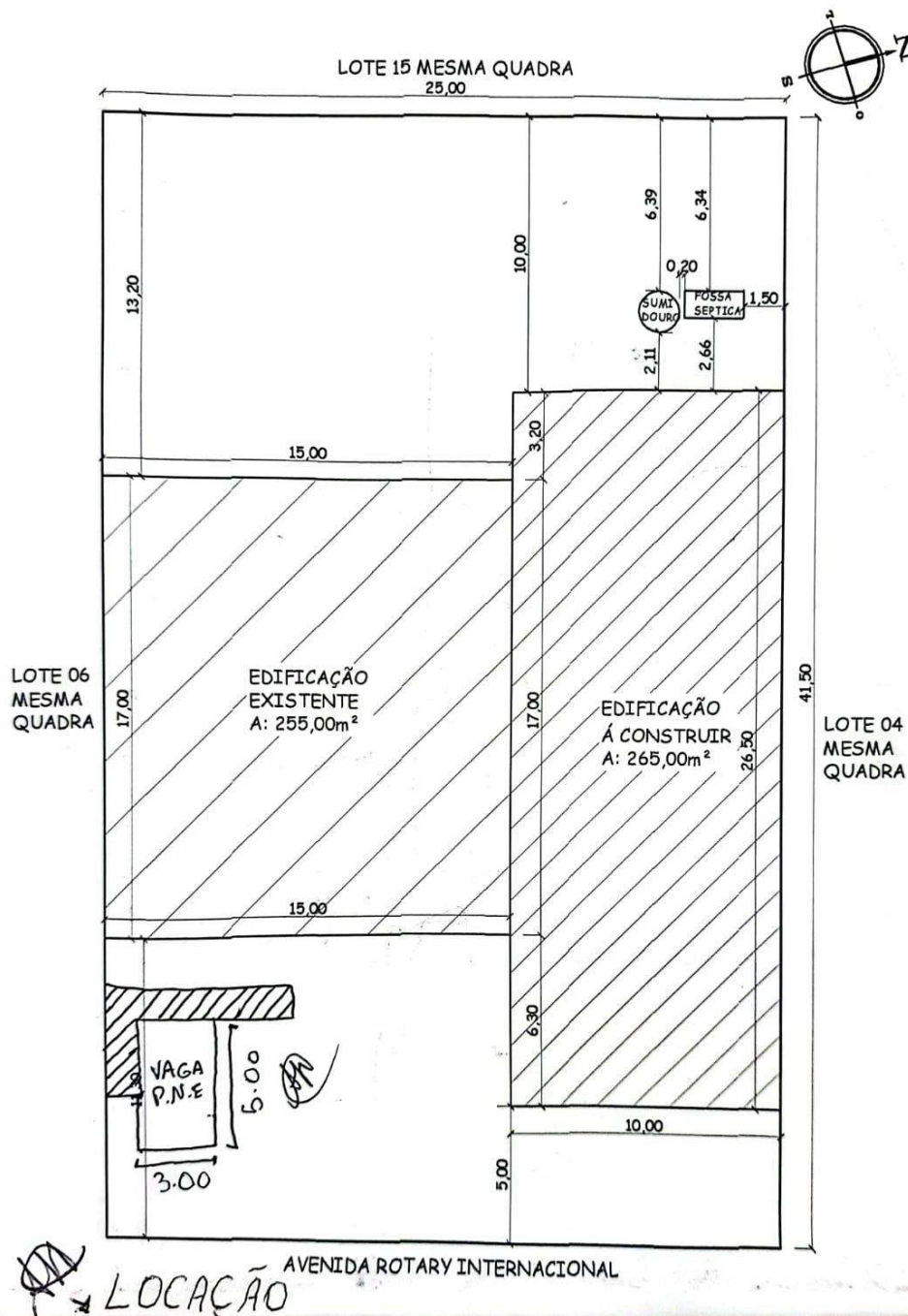
ITACIR CAMILO ROMBALDE
(OUTORGADO COMPRADOR)

CLARICE SCHNEIDER CORREA
(ESP. OUTORGADO VENDEDOR)

TESTEMUNHAS:

Abirion Buch

Alzira Soccho de Paulo





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 GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.513,38
GI	1.396,64

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 GI (Galpão Industrial).

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

- Terreno com área de 1.037,50m² (mil, trinta e sete metros, cinquenta centímetros quadrados), calculamos o valor estipulado de R\$ 1.156,63/m² (mil cento e cinquenta e seis reais e sessenta e três centavos por metro quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais);**
(R\$ 1.156,63 x 1.037,50m² = R\$ 1.200.000,00);
- Galpão com 255,00m² de construção total, calculamos o valor estipulado de R\$ 1.396,64/m² (mil, trezentos e noventa e seis reais e sessenta e quatro centavos por metros quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 356.143,20 (trezentos e cinquenta e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte centavos);**



Total de R\$ 1.556.143,20 (um milhão quinhentos e cinquenta e seis mil, cento e quarenta e três reais e vinte centavos).

➤ **DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS**

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
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)	<u>70 anos</u>
SILOS	75 anos

Vida útil 70 anos

Idade aparente do mesmo (ano atual) = 15 anos

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

70 anos ----- 100

15 anos de uso ----- x

$$70.x = 100 \times 15 = 1.600$$

$$x = 1.600 / 70 = 22,86\%$$

Assim podemos afirmar, que uma casa de alvenaria com 15 anos de construída, já atingiu **21,43%*** da sua vida útil. (neste caso arredonda-se p/ **22%** 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
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	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 E onde necessita de reparos simples a importantes com a porcentagem de vida útil em 29,10%.

$$V_c = A \times C \times K_o$$

$$A = 255$$

$$CUB = R\$ 1.396,64 / m^2$$

$$COEF. DEPREC = 0,291$$

$$K_o = 255,00 \times 1.396,64 = 356.143,20$$

$$K_o = 356.143,20 \times 0,291 = 103.637,67$$

$$K_o = 103.637,67 / 255,00 = R\$406,42 / m^2$$

Totalizando para a edificação em alvenaria depreciada no valor de R\$103.637,67 (cento e três mil seiscentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).



Total do valor do imóvel com depreciação é de R\$ 1.303.637,67 Um milhão trezentos e três mil, seiscentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).

Valor considerável do imóvel para eventual venda ou liquidação forçada na hipótese de necessidade de venda compulsória, estipulado em **R\$ 1.173.273,90 (Um milhão cento e setenta e três mil, duzentos e setenta e três reais e noventa centavos).**

TABELA DE RESUMO

DESCRIÇÃO	VALOR M² (R\$)	TOTAL
TERRENO 1.037,50m²	R\$ 1.156,63	R\$ 1.200.000,00
GALPÃO 255,00m² sem depreciação	R\$ 1.396,64	R\$ 356.143,20
TOTAL sem depreciação		R\$ 1.556.143,20
GALPÃO 255,00m² com depreciação	R\$ 406,42	R\$ 103.303.637,67
TOTAL com depreciação		R\$ 1.303.637,67
LIQUIDEZ	- 10%	R\$ 1.173.273,90



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 21 (vinte um) folhas de papel formato A4, digitadas somente no anverso.

Datas

Da vistoria no imóvel avaliando: 15 de fevereiro de 2024

Da finalização do PTAM: 22 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 à 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, 22 de fevereiro de 2024.

GILBERTO
BROLIO:383707
27115

Assinado de forma digital
por GILBERTO
BROLIO:38370727115
Dados: 2024.02.22 14:24:30
-04'00'

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



13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:



