



PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEIS URBANO

NOVA MARILÂNDIA - MT

23 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 NOVA MARILÂNDIA – MT	7
08 - MÉTODO:.....	8
09 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS:.....	8
10 – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:	11
11 – ENCERRAMENTO DO PTAM:	13
12 - CORRETOR E AVALIADOR:	14
13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:	15



PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
AVALIAÇÃO URBANA Nº. 04/2024.
CAMPO NOVO DO PARECIS-MT, 23 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:

“LOTES URBANO 11 (onze) e 12 (doze)”

Objeto deste laudo denomina-se:

Lote Urbano nº 11 (onze), com área total de 440,00 m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados);

Lote Urbano nº 12 (doze), com área total de 465,00 m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados);



06 - LOCALIZAÇÃO:

Situado na MT 160, esquina com a Estrada Nova Marilândia Lote 05, no município de Nova Marilândia-MT,

- **VIAS DE ACESSO:**

O imóvel avaliando situa-se no município de Nova Marilândia – Estado de Mato Grosso, tendo acesso pela MT-160 sentido a BR 364.

- **VIZINHANÇA:**

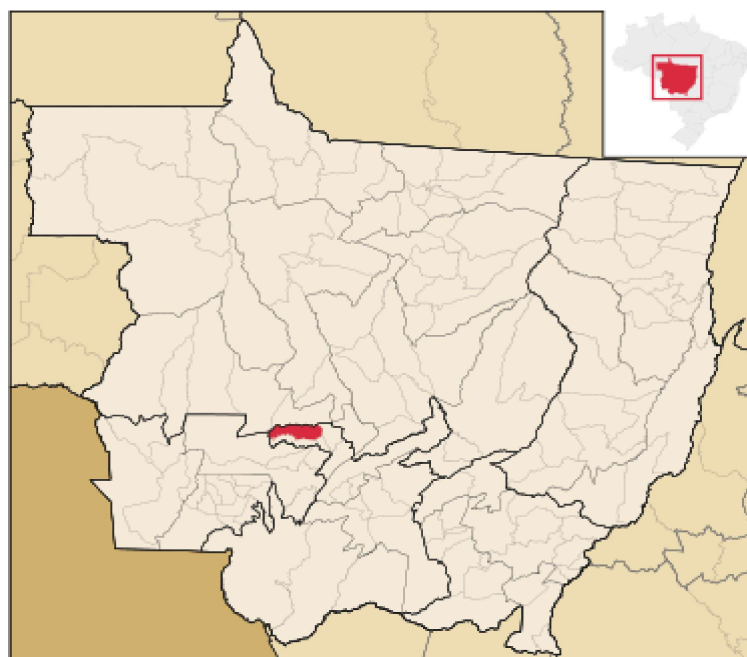
Verificou-se na microrregião a existência de poucos comércios como borracharia e venda de derivados de leite, áreas ao redor de sítios na maioria pastagem.

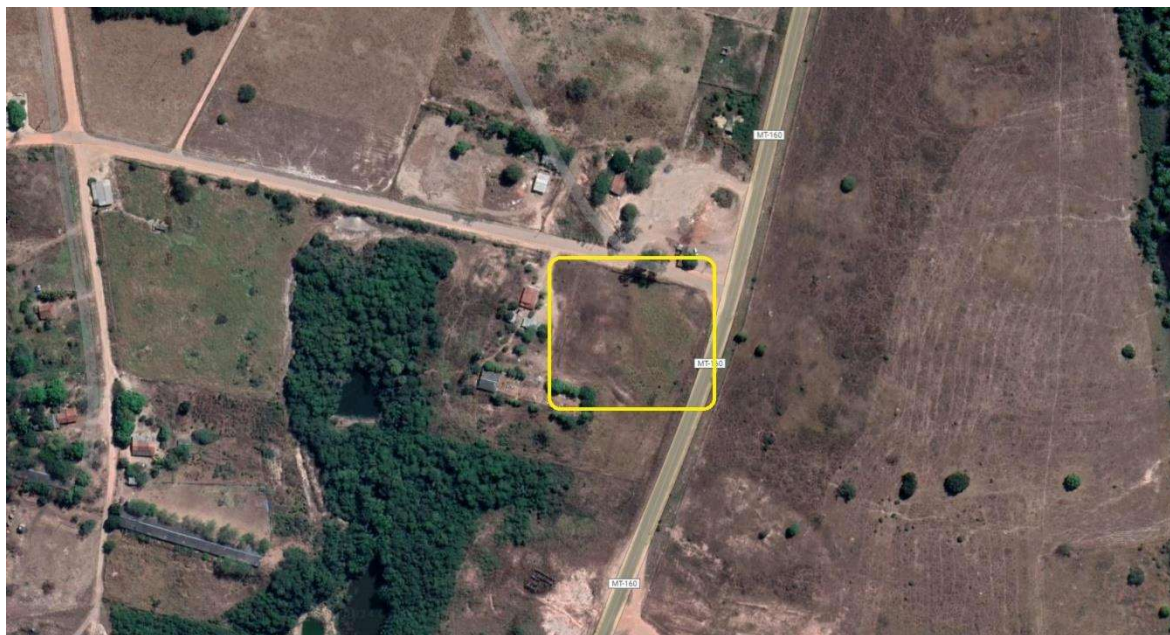


LOCALIZAÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO, CIDADE DE NOVA MARILÂNDIA E IMÓVEL AVALIANDO:



Localização de Nova Marilândia no **Brasil**





LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

07 - O MUNICÍPIO DE NOVA MARILÂNDIA – MT

Nova Marilândia é um [município brasileiro](#) do [estado](#) de [Mato Grosso](#). Localiza-se a uma [latitude](#) 14°21'52" sul e a uma [longitude](#) 56°58'08" oeste, estando a uma altitude de 300 metros. Sua população estimada em 2016 era de 3 133 habitantes.

Em 2022, a área do município era de 1.905,744 km², o que o coloca na posição 110 de 141 entre os municípios do estado e 788 de 5570 entre todos os municípios.

Em 2022, a população era de 3.529 habitantes e a densidade demográfica era de 1,85 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 121 e 82 de 141. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 4838 e 5367 de 5570.

Em 2021, o salário médio mensal era de 2,6 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 60,74%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 30 de 141 e 1 de 141, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 414 de 5570 e 34 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 32,9% da população nessas condições, o que o colocava na posição 121 de 141 dentre as cidades do estado e na posição 4054 de 5570 dentre as cidades do Brasil.



Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 126.907,27. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 23 de 141 entre os municípios do estado e na 125 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2015 era de 85,7%, o que o colocava na posição 36 de 141 entre os municípios do estado e na 3012 de 5570. Em 2017, o total de receitas realizadas foi de R\$ 19.867,46 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 16.245,32 (x1000). Isso deixa o município nas posições 113 e 116 de 141 entre os municípios do estado e na 4083 e 4316 de 5570 entre todos os municípios.

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 11 (onze), com área total de 440,00 m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados);

Lote Urbano nº 12 (doze), com área total de 465,00 m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados);

O imóvel objeto desta avaliação está situado em uma região de pouca valorização, próximo do perímetro urbano em uma localidade de pastagem, com alguns sítios ao seu redor.



- Documento de Compra do Imóvel

CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente instrumento de **CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO**, que entre si fazem, na melhor forma de direito, de um lado como vendedor o Sr. **ARIOVALDO RAIMUNDO DOS SANTOS**, brasileira, solteiro em União Estável, Avicultor, portador da Cédula de Identidade RG n.º 1157886-6 - SJ/MT, inscrito no CPF/MF sob o n.º 829.942.341-49 e sua mulher a Sra. **DERCI XAVIER DE SOUZA**, brasileira, solteira em União Estável, do Lar, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 967.043 SSP/MT, inscrita no CPF/MF sob o n.º 649.939.221-91, residentes e domiciliados na Chácara Nova Esperança, lote 30, PCA São Francisco de Paula, neste Município de Nova Marilândia - MT, e de outro lado como outorgado comprador o Sr. **ITACIR CAMILO ROMBALDI**, brasileiro, Separado Judicialmente, Agricultor, portador da Cédula de Identidade RG n.º 4.452.034-6 - SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob o n.º 624.301.499-15, residente e domiciliado na Avenida Brasil, s/n, bairro centro, na cidade de Campo Novo do Parecis - MT, que têm entre si como justo e contratado, o que mutuamente aceitam e outorgam, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I - DA PROPRIEDADE

Os **VENDEDORES** vendem como de fato vendido tem, os lotes de terreno Urbanos n.º 11, com a área de 440,00m² (Quatrocentos e quarenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: FRENTE para Estrada Nova Marilândia ao Parecis com 14,00 metros, LADO DIREITO com 30,00 metros limitando com o lote n.º 12, LADO ESQUERDO com 30,00 metros, limitando como o lote n.º 10 e aos FUNDOS com 14,00 metros limitando com o lote n.º 13; e o lote n.º 12, com a área de 465,00m² (Quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: FRENTE para Estrada Nova Marilândia ao Parecis com 17,00 metros; LADO DIREITO com 30,00 metros, limitando com a Rua "A", LADO ESQUERDO com 30,00 metros, limitando com o lote n.º 11 e aos FUNDOS com 14,00 metros, limitando com o lote n.º 13, localizados na BR 163, estrada Nova Marilândia ao Parecis. Imóvel que os vendedores adquiriram do Município de Nova Marilândia - MT, através de Programas de Assentamento.

I - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO.

O **VENDEDOR**, se compromete a vender, como de fato e de direito vendido tem acima caracterizado, o **COMPRADOR**, pelo preço certo de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), à vista em moeda corrente deste País, que os vendedores confessam já haver recebido, contado e achado certo e dão plena e geral quitação por si, seus herdeiros e sucessores.

II- DOS TRIBUTOS

Ariovaldo Raimundo dos Santos
Derci Xavier de Souza



Digitalizado com CamScanner



CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

Que fazem entre si:

ARIOVALDO RAIMUNDO DOS SANTOS, brasileiro, avicultor, residente e domiciliado no assentamento São Francisco de Paula, lote 30, nesta cidade de Nova Marilândia - MT, inscrito no CPF sob o nº 829.942.341-49, e portador da Carteira de Identidade RG nº 1.157.886-6 SSP/MT, neste ato denominado simplesmente de **VENDEDOR**.

ITACIR CAMILO ROMBLADI, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Av. Brasil, s/n, - Bairro Centro, nesta cidade de Campo Novo dos Parecís - MT, inscrita no CPF sob o nº 624.301.499-15 e portadora da Carteira de Identidade RG nº 4.452.034-6 SSP/PR, neste ato denominado simplesmente de **COMPRADOR**.

Os quais têm justos e contratados, a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Sendo o vendedor legítimo proprietário dos Lotes Urbanos, nº 11, com área de 440m² e o nº 12 com área de 465k sendo 14 de frente por 30 de fundo e 17 de frente por 30 de fundo, localizado na rodovia BR120, nesta cidade de Nova Marilândia - MT, que resolve vender neste ato, ao comprador acima mencionado, sendo ficando a divisa assim: Fundos: Lote 13, Lado direito: Lote 10 e Lado Esquerdo, frente com a Rua A.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor acertado é de R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais) que será pago da seguinte forma a seguir

O COMPRADOR, ira imitar um cheque calção nº 000036 que é de terceiro a onde o proprietário do cheque Gilmar Pina dos Santos ficara como responsável pelos atos.

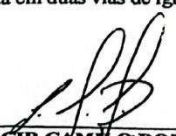
CLÁUSULA TERCEIRA - O **VENDEDOR** entregará o terreno quitado de quaisquer impostos e multas que sobrevierem sobre o mesmo até a presente data deste contrato;

CLÁUSULA QUARTA - O presente instrumento não obriga somente as partes contratantes, mas como também seus herdeiros e legítimos sucessores legais;

CLÁUSULA QUINTA - O presente contrato foi celebrado em caráter irrevogável, não havendo arrependimento entre as partes contratadas;

CLÁUSULA SEXTA - Fica eleito o Foro da comarca de Arenápolis - MT. Recusado outro por mais privilegiado que seja para que nele sejam dirimidas quaisquer duvidas que venha surgir do presente contrato.

E estando assim justos e contratados, assinam o presente instrumento particular de compra e venda em duas vias de igual teor e forma, perante as testemunhas presentes.


ITACIR CAMILO ROMBALDI
Comprador

Nova Marilândia - MT, 02 de Julho de 2.009.


ARIOVALDO RAIMUNDO DOS SANTOS
Vendedor

Testemunhas: _____

Digitalizado com CamScanner

81
P
87
A.

Ven pag
206 e 107
Poreu
mellor.



10 – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

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, para chegar a conclusão de valor foram feitas pesquisas no município sobre valor de mercado.

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

- Terreno com área de 440,00m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados), calculamos o valor estipulado de R\$ 113,64/m² (cento e treze reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);**
(R\$ 113,64x 440,00m² = R\$ 50.000,00);
- Terreno com área de 465,00m² (quatrocentos e sessenta e cinco metros quadrados), calculamos o valor estipulado de R\$ 113,64/m² (cento e treze reais e sessenta e quatro centavos por metro quadrado), totalizando o valor para o referido terreno de **R\$ 52.840,91 (cinquenta e dois mil, oitocentos e quarenta reais e noventa e um centavos);**
(R\$ 113,64x 465,00m² = R\$ 52.840,91);

Valor considerável do imóvel para eventual venda ou liquidação forçada na hipótese de necessidade de venda compulsória, estipulado em **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) para o lote 11 e R\$ 47.556,82 (quarenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis reais e oitenta e dois centavos) para o lote 12.**



TABELA DE RESUMO

DESCRIÇÃO	VALOR M² (R\$)	TOTAL
TERRENO LT 11 (440m²)	R\$ 113,64	R\$ 50.000,00
TERRENO LT 11 (465m²)	R\$ 113,64	R\$ 52.840,91
TOTAL		R\$ 102.840,91
TERRENO LT 11 (440m²) liquidez	R\$ 102,27	R\$ 45.000,00
TERRENO LT 11 (465m²) liquidez	R\$ 102,27	R\$ 47.556,82
LIQUIDEZ	- 10%	R\$ 92.556,82



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 16 (dezesseis) folhas de papel formato A4, digitadas somente no anverso.

Datas

Da vistoria no imóvel avaliando: 11 de fevereiro de 2024

Da finalização do PTAM: 23 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, 23 de fevereiro de 2024.

GILBERTO
BROLIO:3837072
7115

Assinado de forma digital
por GILBERTO
BROLIO:38370727115
Dados: 2024.02.23 07:53:03
-04'00'

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

13 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:



