



Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

**TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”**

Imóvel Urbano: Várzea grande-MT

**Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39
SOLICITANTE: André Camilotti**

Várzea Grande- MT/ junho de 2.023





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenellon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

**TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”**

SUMÁRIO

- 1. Objeto**
- 2. Objetivo**
- 3. Metodologia**
- 4. Descrição do imóvel avaliando**
- 5. Registro do imóvel**
- 6. Situação e localização**
- 7. Formação de Valor**
 - 7.1 Métodos empregados**
- 8. Valor do Imóvel**
- 09. Anexos**

Várzea Grande- MT/ junho de 2023





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenellon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:

“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39

SOLICITANTE André Camilotti
CPF 005.871.509/63

1.OBJETO:

Um Imóvel situado na Av. Luiz Jose da Silva local denominado Traíras em Várzea Grande -MT.

2. OBJETIVO:

O presente termo de avaliação “Valor de mercado” destina-se a determinar o valor atual de um imóvel urbano, local de fácil acesso localizado no município de Várzea Grande- MT.

3. METODOLOGIA:

Facilitar a competência das técnicas de avaliação e seguir alguns conceitos pertinentes à metodologia avaliatória do imóvel em seu todo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel com 104.299,56m² (cento e quatro mil duzentos e noventa e nove metros quadrados e cinquenta e seis centímetros) de frente para a Av. Luiz Jose da Silva do marco 01 ao 02 com 150,00 metros. Do marco 02 ao 03 com 636,10 metros confrontando 200 metros com terreno da Ancacil- indústria de madeiras Ltda. e 436,10 metros com o terreno da Sulmap. Do marco 03 ao 04 com 50,00 metros confrontando com terreno de Jorge Camilotti. Do marco 04 ao 05 200,00 metros confrontando com área remanescente, espólio de Abdala Jose de Almeida. Do marco 05 ao 06 com 209,00 metros confinando com área remanescente espólio de Abdala Jose de Almeida. Do marco 06 ao marco 01 com 455,50 metros confrontando com área remanescente espólio de Abdala Jose de Almeida, próximo a Av Júlio Jose de Campos distância de 300,00 metros.

5-REGISTRO DO IMÓVEL: Matrícula 37.832 do livro 02 em 17/09/1.999. 1º serviço notarial de Várzea Grande

6-SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

Próximo a Av. Júlio Jose de Campos (300 metros) com toda a infra estrutura, tais como meio fio, pavimentação asfáltica rede de água e energia.





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

7. FORMAÇÃO DE VALOR:

Procuramos requisitar todas as informações referentes aos imóveis vendidos e ofertados na região nos últimos meses. Requisitamos os arredores do imóvel à busca de oferta ostensivas e evidenciadas por placas. Como subsidio, foram consultados os profissionais que atuam no mercado para chegamos a concluir o valor de mercado do imóvel avaliando. Inclusive na região a imobiliária são Mateus tem muitos imóveis nesta região a titulo de regularização com os valores equivalentes a este Imóvel avaliando.

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: oferta

F2: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

imóvel a 500 metros do imóvel avaliando informações

Área: 19.950m²

Valor: R\$2.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$145,36

Fator de homogeneização oferta: 1,00

Fator de homogeneização
localização: 0,90

Imóvel 2:

rodovia dos imigrantes na região do bairro traíras informações Yassim empreendimentos. Imobiliários LTDA.

Área: 33.400m²

Valor: R\$3.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$95,81

Fator de homogeneização oferta: 0,90





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenellon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

**Fator de homogeneização
localização: 1,10**

Imóvel 3:

informações rosa Imóveis

Área: 34.000m²

Valor: R\$4.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$132,35

Fator de homogeneização oferta: 0,90

**Fator de homogeneização
localização: 0,90**

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	145,36	1,00	0,90	130,83
2	95,81	0,90	1,10	94,85
3	132,35	0,90	0,90	107,21

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 110,96

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

S = 18,28

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |130,83 - 110,96| / 18,28 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

(amostra pertinente)





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenellon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Amostra 2: $d = |94,85 - 110,96| / 18,28 = 0,88 < 1,38$

Amostra 3: $d = |107,21 - 110,96| / 18,28 = 0,21 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 110,96 - 1,89 * 18,28/\sqrt{(3 - 1)} = 86,53$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 110,96 + 1,89 * 18,28/\sqrt{(3 - 1)} = 135,39$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$99,86 a R\$122,06

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$107,21

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$107,21 * 104.300,00 = \text{R}\$11.181.572,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$11.181.572,00

(onze milhões cento e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e dois reais)

Várzea Grande MT junho de 2023

Antonio Souza Rodrigues
Assinado de forma digital por Antonio Souza Rodrigues
Dados: 2023.06.12 15:56:52 -03'00'

Antônio de Sousa Rodrigues
Gestor Imobiliário CRECI 190-19ª Região-MT

