



Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 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 2.021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 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 2021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 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 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 51.243,95m² (cinquenta e um mil duzentos e quarenta e três metros quadrados e noventa e cinco centímetros) do marco 01 ao 02 com 190 metros ao norte, confrontando 30 metros com terreno da álcool Soares LTDA, 30 metros com o terreno de Maria Lucia Cavalcante da Silva, 40 metros com o terreno de Tibúrcio Alves Ferreira, 40 metros com o terreno de Darcy Torres e 10 metros com o terreno de Augusto Manoel. Do marco 02 ao marco 03 medindo 110 metros a Leste confrontando com o terreno Comercial Trevisan LTDA. Do marco 03 ao marco 04 medindo 63,30 metros confrontando ao norte com terreno da comercial Trevisan LTDA. Do marco 04 ao marco 05 medindo 10,66 metros a Leste confrontando com o terreno da Sulmap LTDA. Do marco 05 ao marco 06 medindo 113 metros a Leste confrontando com o terreno da Sulmap LTDA. Do marco 06 ao marco 07 medindo 240 metros ao Sul, fazendo face com o terreno de Ângelo Camilotti e cia LTDA. Do marco 07 ao marco 01 medindo 225 metros a Oeste fazendo Face com a Av. Luiz Jose da Silva, fechando o perímetro do Imóvel. Este desmembrado de uma Area maior conforme autorização nº 190/88 expedida em 05/08/88 pela secretaria de viação e obra da prefeitura municipal de Várzea Grande.





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

5. REGISTRO DO IMÓVEL:

Matricula 16.488 do livro 02 em 20/11/1.989. 1º serviço notarial de Várzea Grande

6. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

Próximo a Av. Júlio Jose de Campos a 100 metros, com toda a infra estrutura, tais como meio fio, pavimentação asfáltica rede de água e energia.

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:

Terreno distância de 500 metros da Av Júlio Campos, próximo do supermercado atacado da Av Júlio Campos.
Informações Jose Neselo fone 9.9981.1618





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Área: 19.950m²
Valor: R\$3.300.000,00
Valor por metro quadrado: R\$165,41
Fator de homogeneização oferta: 0,90
Fator de homogeneização localização: 0,70

Imóvel 2:

Terreno próximo ao avaliando com infraestrutura básica, asfalto, meio fio energia e rede telefônica.

Informações Carlos Figueiredo fone 9.64423853

Área: 15.000m²
Valor: R\$1.600.000,00
Valor por metro quadrado: R\$106,67
Fator de homogeneização oferta: 1,00
Fator de homogeneização localização: 0,90

Imóvel 3:

Terreno situado na mesma Av do Imóvel Avaliando próprio para condomínio

Informações Sr. Leocir fone 9.9305.9852

Área: 3.720m²
Valor: R\$520.000,00
Valor por metro quadrado: R\$139,78
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	165,41	0,90	0,70	104,21





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

2	106,67	1,00	0,90	96,00
3	139,78	0,90	0,90	113,23

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 104,48$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 8,62$

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: $d = |104,21 - 104,48| / 8,62 = 0,03 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |96,00 - 104,48| / 8,62 = 0,98 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |113,23 - 104,48| / 8,62 = 1,02 < 1,38$ (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):

$$Li = 104,48 - 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 92,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 104,48 + 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 115,99$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$ 94,03 a R\$114,93

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 104,21 (amostra 1); 96,00 (amostra 2); 113,23 (amostra 3).





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras n° 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$104,21

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = 51.243 * 104.21 = R\$ 5.340.000,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$5.340.000,00

(cinco milhões e trezentos e quarenta mil reais)

Várzea Grande-MT, junho de 2.021.

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





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras n° 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

