

**PTAM**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL

LOTES RESIDENCIAIS SITUADOS NA RUA ALBERTO DE OLIVEIRA,
RUA GONÇALVES DIAS E RUA CASEMIRO DE ABREU NO BAIRRO
SANTA CRUZ – CUIABÁ/MT.

PROPRIETÁRIO

CONSTRUTORA GAUCHA LTDA

CNPJ N.º 92.013.135/0001-00





SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- Considerações Preliminares	5
2- Conceitos	6
3- Métodos e Procedimentos Utilizados	7
4- Diagnóstico Mercado	8
5- Características da Região	8
6- Imóveis Avaliando	10
7- Mapas de Localização	11
8- Avaliação dos Terrenos	12
9- Avaliação Total dos Imóveis	19
10- Fotos	20
11- Matrículas Imobiliárias	25
12- Conclusão	38
13- Qualificação Técnica do Avaliador	39





1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis estima o valor de mercado e podendo ter entre outras finalidades, como a partilha dos bens de uma herança, negócios imobiliários, o financiamento (alienação fiduciária), estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, cálculo de indenização por expropriação, determinação do valor para efeitos fiscais e outros fins.

De acordo com o objetivo da avaliação e valor a determinar utilizam-se fundamentalmente cinco métodos de avaliação imobiliária:

- Método de Avaliação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores pela NBR 502/89).
- Método Involutivo.
- Método do Evolutivo ou do Custo de Reprodução (ou método do custo pela NBR 502/89).
- Método da Capitalização de Renda (ou método da renda pela NBR 502/89).
- Método de Quantificação de Custos.

Este parecer foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios em Edifícios





O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos.

Este Parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.ºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo de Avaliação e regulamentam a sua forma de elaboração.

O Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

2- CONCEITOS

As palavras valor, custo, bem como preço, tem significados distintos:

- a) Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda.
- b) Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual ao valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.





- c) Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade. Também considerado de valor nominal.
- d) Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- e) Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.

3- METODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A Metodologia Avaliatória utilizada é o METODO EVOLUTIVO da Norma Avaliatória da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR – 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMOVEIS URBANOS, item 8.2.4.

O MÉTODO EVOLUTIVO é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliado pode ser obtida através da conjugação de métodos. A partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias depreciada e o fator de comercialização.

Para determinação do Valor do Terreno será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO em que o valor do imóvel é definido através de comparação com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliado.





4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas. Quanto às características extrínsecas, os imóveis situam-se em excelente localização, entre a Avenida das Torres e da Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima no Bairro Santa Cruz, próximo do antigo Hospital Santa Cruz. Possuem infraestrutura básica como asfalto, energia, água, meio fio e galeria de águas pluviais.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis apresentam tamanho regular e ótimo nivelamento conservação é classificado como regular. Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado de curto a médio prazo devido a especificidade do bem avaliando.

5- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

5.1 - SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

1. Lote 03 da quadra 25 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado e com construção.
2. Lote 05 da quadra 25 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado.
3. Lote 06 da quadra 25 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado.
4. Lote 08 da quadra 25 – Rua Casemiro de Abreu no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado e com construção.





5. Lote 01 da quadra 24 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado e com construção.
6. Lote 02 da quadra 24 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado e com construção.
7. Lote 05 da quadra 30 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado.
8. Lote 06 da quadra 30 – Rua Alberto de Oliveira no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado e com construção.
9. Lote 07 da quadra 30 – Rua Gonçalves Dias no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado.
10. Lote 08 da quadra 30 – Rua Gonçalves Dias no Bairro Santa Cruz, acesso por asfalto, através da Avenida das Torres e pela Avenida Jorn. Arquimedes Pereira Lima (Rodovia do Moinho). Está murado.



**6- IMÓVEIS AVALIANDO**

Os imóveis avaliando são lotes conforme tabela abaixo:

LOTE	QUADRA	TAMANHO	MATRÍCULA	CARTÓRIO
03	25	360,00 m ²	29.462	2° OFICIO
05	25	360,00 m ²	17.382	2° OFICIO
06	25	360,00 m ²	17.383	2° OFICIO
08	25	450,00 m ²	17.384	2° OFICIO
01	24	360,00 m ²	54.542	6° OFICIO
02	24	360,00 m ²	54.543	6° OFICIO
05	30	360,00 m ²	17.385	2° OFICIO
06	30	360,00 m ²	17.386	2° OFICIO
07	30	450,00 m ²	113.687	6° OFICIO
08	30	450,00 m ²	113.688	6° OFICIO





8 – AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

8.1 - IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO DO TERRENO

Amostra 1



Endereço	Rua Castro Alves esquina com a Rua Augusto dos Anjos
Cidade	Cuiabá
Contato	(65) 99981-0922 – Vanio
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	15,50m x 25,00m – 387,50 m ²
Valor	R\$ 150.000,00

**Amostra 2**

Endereço	Rua Mario de Andrade
Cidade	Cuiabá
Contato	(65) 99272-8118 – Youssef
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	12,00 m x 30,00 m – 360,00 m ²
Valor	R\$ 110.000,00

Amostra 3

Endereço	Rua Euclides da Cunha Quadra 08 - Lote 11
Cidade	Cuiabá
Contato	(65) 99200-9391 – Silvio
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	12,00 m x 30,00m – 360,00 m ²
Valor	R\$ 90.000,00





Amostra 4



Endereço	Rua Euclides da Cunha, quadra 20 lote 07
Cidade	Cuiabá
Contato	(65) 99938-5809– Elian
Site	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-cuiaba-venda-RS96000-id-1888045474/
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	12,00 m x 30,00 m – 360,00 m ²
Valor	R\$ 96.000,00



8.2 – CALCULO DO VALOR DO TERRENO

Imóveis avaliando:

Lotes nas Ruas Alberto de Oliveira, Rua Gonçalves Dias e Rua Casemiro de Abreu no Bairro Santa Cruz – Cuiabá/MT.

Padrão 12 x 30 – 360,00 m²

Valor do imóvel avaliando: R\$109.999,99

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: Asfalto

F2: Esquina

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Amostra 1 - Rua Castro Alves esquina com a Rua Augusto dos Anjos

Área: 388m²





Valor: R\$150.000,00

Valor por metro quadrado: R\$387,10

Fator de homogeneização Asfalto: 1,00

Fator de homogeneização Esquina: 1,20

Imóvel 2:

Amostra 2 - Rua Mario de Andrade

Área: 360m²

Valor: R\$110.000,00

Valor por metro quadrado: R\$305,56

Fator de homogeneização Asfalto: 1,00

Fator de homogeneização Esquina: 1,00

Imóvel 3:

Amostra 3 - Rua Euclides da Cunha Quadra 08 - Lote 11

Área: 360m²

Valor: R\$90.000,00

Valor por metro quadrado: R\$250,00

Fator de homogeneização Asfalto: 1,00

Fator de homogeneização Esquina: 1,00

Imóvel 4:

Amostra 04 - Rua Euclides da Cunha, quadra 20 - lote 07

Área: 360m²

Valor: R\$96.000,00

Valor por metro quadrado: R\$266,67

Fator de homogeneização Asfalto: 1,00

Fator de homogeneização Esquina: 1,00



**Tabela de homogeneização:**

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	387,10	1,00	1,20	464,52
2	305,56	1,00	1,00	305,56
3	250,00	1,00	1,00	250,00
4	266,67	1,00	1,00	266,67

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 321,68$$

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

$$S = 98,02$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet:

$$VC = 1,54$$

$$\text{Amostra 1: } d = |464,52 - 321,68| / 98,02 = 1,46 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |305,56 - 321,68| / 98,02 = 0,16 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |250,00 - 321,68| / 98,02 = 0,73 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 4: } d = |266,67 - 321,68| / 98,02 = 0,56 < 1,54 \quad (\text{amostra pertinente})$$



**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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 321,68 - 1.64 * 98,02/\sqrt{(4 - 1)} = 228,87$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 321,68 + 1.64 * 98,02/\sqrt{(4 - 1)} = 414,50$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$289,52 a R\$353,85

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$305,56 por m²

Resultado final:

Valor Final = Valor unitário * área

Valor Final = R\$305,56 * 360,00 = R\$ 110.001,60



**9 – AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS**

LOTE	QUADRA	TAMANHO EM M ²	PREÇO POR M ²	VALOR TOTAL
03	25	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
05	25	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
06	25	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
08	25	450,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 137.502,00
01	24	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
02	24	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
05	30	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
06	30	360,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 110.001,60
07	30	450,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 137.502,00
08	30	450,00 m ²	R\$ 305,56	R\$ 137.502,00

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 1.182.517,20



10 – FOTOS

LOTE 03 QUADRA 25



15/10/2019 16:55
15° 36' 28" S, 56° 3' 2" W
Rua Alberto da Oliveira, 106-181
Santa Cruz
Cuiabá MT
78068-210
Brasil

LOTE 05 E 06 QUADRA 25



15/10/2019 16:55
15° 36' 29" S, 56° 3' 2" W
Rua Gonçalves Dias, 262
Santa Cruz
Cuiabá MT
78068-160
Brasil

Rua Almirante Henrique Pinheiro Guedes n.º 450 - Bairro Duque de Caxias
Cuiabá - Mato Grosso - Fone (65) 3622.1020
www.beneditomansur.com.br





LOTE 08 DA QUADRA 25



LOTE 01 DA QUADRA 24



Rua Almirante Henrique Pinheiro Guedes n.º 450 - Bairro Duque de Caxias
Cuiabá - Mato Grosso - Fone (65) 3622.1020
www.beneditomansur.com.br





LOTE 02 DA QUADRA 24



15/10/2019 17:00
15° 36' 32" S, 56° 3' 4" W
Rua Alberto de Oliveira, 98
Santa Cruz
Cuiabá MT
78068-210
Brasil

LOTE 05 DA QUADRA 30



15/10/2019 18:51
15° 36' 25" S, 56° 3' 0" W
Rua Alberto de Oliveira, 14
Santa Cruz
Cuiabá MT
78068-210
Brasil





LOTE 06 DA QUADRA 30



LOTE 07 DA QUADRA 30



Rua Almirante Henrique Pinheiro Guedes n.º 450 - Bairro Duque de Caxias
Cuiabá - Mato Grosso - Fone (65) 3622.1020
www.beneditomansur.com.br





LOTE 08 DA QUADRA 30



Rua Almirante Henrique Pinheiro Guedes n.º 450 - Bairro Duque de Caxias
Cuiabá - Mato Grosso - Fone (65) 3622.1020
www.beneditomansur.com.br





12- CONCLUSÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, somente será válido no original e com selo de autenticidade numerado expedido pelo Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Sistema COFECI-CRECI/MT, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei, bem como sua utilização diversa da declarada expressamente pela SOLICITANTE.

Por ser verdade, assino o presente para que surta seus legais e legítimos efeitos.

Cuiabá/MT, 06 de novembro de 2019.



BENEDITO HEITOR MANSUR BUMLAI

CRECI 2043

CNAI 22731

