

P.T.A.M

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Matriculas: 44.610 Cartório do 1º Ofício de Ituiutaba/MG.

Imóvel: Lote 06, da quadra nº 13, com área de 225,00 m².

Prop./proposto: David Prado e Guimarães.

LAUDO DE VISTORIA, CONSTATAÇÃO E PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE

- Albaugh.

IMÓVEL

Lote 06, quadra nº 13, com área de 225,00m².

ENDEREÇO

- Frente para Avenida Marcelo Rezende Calil, Residencial Portal dos Ipês na cidade de Ituiutaba/MG.

FINALIDADE

- Este estudo foi contratado para fins Levantamento patrimonial, determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins demanda judicial, hipoteca, garantias bancárias, venda, levante patrimonial etc.

OBJETIVO

- A presente Carta de Expectativa de Valor, tem por objetivo apresentar o Valor de Mercado para venda, valor de liquidação, e Valor de liquidação forçada do imóvel abaixo citado.

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

INFORMAÇÕES GERAIS

Laudo nº:	0329/2024.
Data base da vistoria e laudo:	02/12/2024.
Tipo do imóvel:	Imóvel urbano.
Uso:	Residencial.
Área de terreno:	225,00 m².
Área construída:	150,00 m².
Inscrição estadual:	IPTU.
Matricula:	44.610.
Grau de liquidez:	Média.
Área de aproveitamento:	225,00 m².
Estado de conservação:	Ótima.
Zoneamento:	Urbano.
Ocupação:	Edificação em alvenaria.
Vistoria e visão geral do vistoriador do imóvel:	A vistoria procedeu através do Corretor Thiago Gloria, destaca que é bom imóvel em um condomínio de primeira, em um excelente loteamento residencial, frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil, com fácil aceitação de comercio na cidade que está localizado, quanto a liquidez não é imediata, mas com prazo de 01 anos é de fácil colocação no mercado.

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

IMÓVEL AVALIADO



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

APRESENTAÇÃO DO PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

APRESENTAÇÃO

Através da apresentação do PTAM do imóvel, o autor deseja mostrar a organização do trabalho efetuado e transmitir assim alguns pontos de vista que podem ser úteis para o entendimento do parecer. Todas as informações apresentadas, tem por objetivo demonstrar como se dá o acesso à função de avaliar um imóvel, de forma que possibilite ao leitor interessado, compreender com clareza todos os tópicos do PTAM.

O Resultado da vistoria, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

É importante ressaltar que o valor de mercado definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas, com base nos trabalhos em andamento.

Encontramos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, e utilizando-se de metodologias que abrangem o Método Comparativo Direto de Dados de mercado, informa que pelos dados levantados até o momento, estima-se que o Estudo para determinação do **Valor de mercado para venda, Valor de liquidação para venda** e o **Valor de liquidação forçada para venda**, do imóvel abaixo referido, estará em torno de:

VALOR DE MERCADO: -----	R\$ 518.277,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO PARA VENDA: -----	R\$ 466.449,00
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA PARA VENDA: -----	R\$ 419.804,00

As indicações de valores estão sujeitas as premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinária

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária, as mesmas estão detalhadas no corpo do referido Laudo.

PTAM – PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 - INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico foi elaborado pelo Sr. Leocir Nazzari, corretor de imóvel cadastrado do CRECI 2607/MT e Avaliador devidamente cadastrado no CNA – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do conselho Federal de Corretores de imóveis, forma da Resolução COFECI nº. 1066/2007 e Ato Normativo nº.001/2008.

Nossa empresa não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outras finalidades que não sejam as estabelecidas pelas partes.

2 - SOLICITANTE

Nome

Albaugh.

3 - IDENTIFICAÇÃO DO (A) PROPRIETÁRIO (A)

Nome

David Prado e Guimarães.

Qualificação

Pessoa Física.

CPF/CNPJ

068.908.376-90

Endereço

Rua 38-A, 402.

Cidade

Ituiutaba/MG.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1. Situação e localização:

Tipo do imóvel: Residencial.
Arrendamento/próprio: Próprio.
Uso: Imóvel com edificação em alvenaria.
Endereço do imóvel: Residencial Portal dos Ipês, Avenida Marcelo Rezende Calil, nº 151.
Complemento: Nihil.
Bairro: Residencial Portal dos Ipês.
Município: Ituiutaba.
UF: MG.

4.2. Número de Matrícula e Cartório de Registro Imobiliário:

Matrícula do imóvel 44.610.
Cartório de registro 1º Ofício de Registro de Ituiutaba/MG
Descrição do imóvel

IMÓVEL: Lote de terreno urbano, definitivo, de número 06, situado NESTA CIDADE, no RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS, na AVENIDA MARCELO REZENDE CALIL, lado Ímpar, distante 45,00 metros da Rua Antonio Geraldo Calil, com área de 225,00m². , cadastrado sob nº. SE-12-10-25-06, pertencente á quadra de número 13, formada pelas Avenidas Marcelo Rezende Calil, Naime Palis e Ruas Antonio Geraldo Calil e Maland Safi, medindo: (9,00m) de frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil; (9,00m) aos fundos, confrontando com o lote 39; (25,00m) do lado direito, confrontando com os lotes 07 e, finalmente, (25,00) do lado esquerdo, confrontando com o lote 05; sem benfeitorias.

OBS- Este texto é cópia fiel e idêntica do texto redigido junto a averbação da matrícula do imóvel, quaisquer erros ou discordância verbal segue nos mesmos moldes para não alterar o memorial primitivo.

4.3. Áreas:

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (M²)
Área do imóvel avaliada (m²)	225,00
Área de aproveitamento (m²)	225,00
Área das benfeitorias (m²)	150,00
Área destinada a calçadas (m²)	75,00
Área real total (m²)	225,00

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

5 - ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

Atividades desenvolvidas na realização deste trabalho:

- a) Vistoria do imóvel e da região homogênea;
- b) Pesquisa na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- c) Análise do título de propriedade;
- d) Consulta à Lei de Uso e Ocupação do Solo do município.

6 - VISTORIAS

6.1 – Vistoria da região

Urbanização

Rede de água tratada:	Sim.
Luz domiciliar:	Sim.
Luz pública:	Sim.
Rede coletora de esgoto:	Não.
Drenagem de água pluvial:	Sim.
Guias e sarjetas:	Sim.
Telefone:	Sim ambas as operadoras.
Pavimentação asfáltica:	Sim.
Calçamento:	Não.

Serviços comunitários

Transporte coletivo:	Não.
Serviço de coleta de lixo:	Sim, com três passagens durante a semana.
Hospital:	Não.
Policiamento:	Não.
Escolas:	Não.
Áreas de lazer:	Não.
Comércio:	Sim.

Vocação predominante

Residencial horizontal:	Não.
Residencial vertical:	Não.
Comercial:	Sim.
Industrial:	Não.
Institucional:	Não.
Conjunto habitacional:	Não.

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

Padrão Construtivo predominante do bairro

Proletário:	Não.
Baixo:	Não.
Médio inferior:	Não.
Médio:	Não.
Médio superior:	Sim.
Fino:	Não.
Luxo:	Não.

6.2 – Vistoria do terreno

Formato:	Retângulo.
Topografia:	Plana.
Ocupação atual:	Imóvel com edificações em alvenaria.
Dimensões:	IMÓVEL: medidas, sendo lado Ímpar, distante 45,00 metros da Rua Antonio Geraldo Calil, com área de 225,00m ² . , cadastrado sob nº. SE-12-10-25-06, pertencente á quadra de número 13, formada pelas Avenidas Marcelo Rezende Calil, Naime Palis e Ruas Antonio Geraldo Calil e Maland Safi, medindo: (9,00m) de frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil; (9,00m) aos fundos, confrontando com o lote 39; (25,00m) do lado direito, confrontando com os lotes 07 e, finalmente, (25,00) do lado esquerdo, confrontando com o lote 05; sem benfeitorias.
Área total:	225,00 m ² .

Urbanização

Rede coletora de esgoto:	Não.
Rede de água tratada:	Sim.
Telefone:	Sim.
Luz domiciliar:	Sim.
Luz pública:	Sim.
Guias e sarjetas:	Sim.
Drenagem de águas pluviais:	Sim.
Pavimentação asfáltica:	Sim.

6.3 – Zoneamento: Indicadores urbanos da lei de uso e ocupação do solo

Índice de Aproveitamento:	100%
---------------------------	------

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

Taxa de ocupação das benfeitorias em 66,67%, (sessenta e seis ponto sessenta e sete por cento), ocupado com benfeitorias.

6.4 Vistoria das Edificações, Benfeitorias fixas e úteis:

DISCRIMINAÇÃO	HISTORICO
Benfeitorias:	Imóvel com edificação em alvenaria medindo aprox. 150,00m ² , acabamento de primeira piso cerâmico teto de com partes de gesso e partes de madeira de lei, aberturas de ferro, vidros e alumínio, cobertura telha de cimento.
Ruas e avenidas:	Avenida Marcelo Rezende Calil, Rua Antonio Geraldo Calil, Avenidas Marcelo Rezende Calil, Naime Palis e Ruas Antonio Geraldo Calil e Maland Safi
Melhoramentos públicos:	Asfalto, energia elétrica, água encanada.
Vocação predominante:	Exclusivo residencial.
Histórico da construção:	Nihil.
Vida útil da construção:	Nihil.
Reparos essenciais e a curto prazo:	Não possui reparos a serem efetuados.

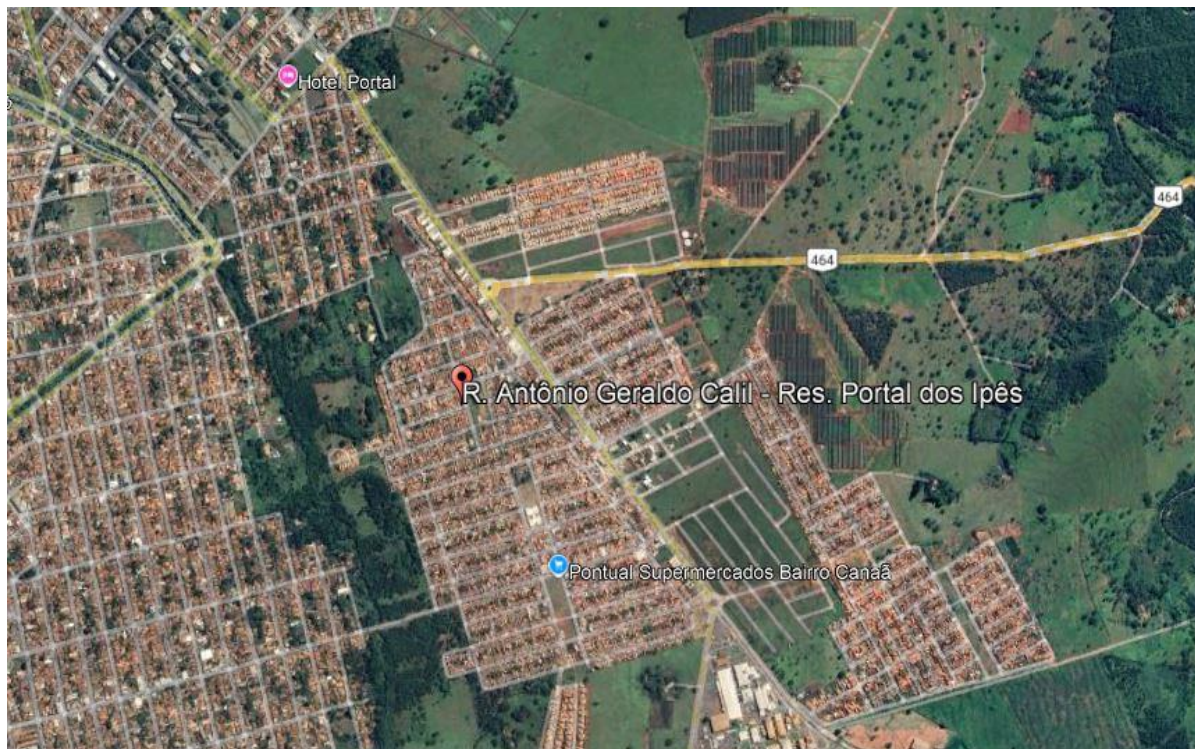
7 - RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Foto imagem da localização do imóvel na malha urbana;



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT



Fotos da faixa da imóvel:



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br
Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br
Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br
Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT



e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br
Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

8 - METODOLOGIA ADOTADA

NORMAS TÉCNICAS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte III da NBR 14653 de 2001 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis da A.B.N.T. – associação Brasileira de Normas Técnicas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidas e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO LOTE

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliado, considerando-se devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliado.

O unitário adotado foi determinado após uma pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, internet e contato com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas deve possuir os seguintes fatores de equivalências:

- a) Equivalência de situação: dá-se preferência à locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com características próprias, não há grande variedade de oferta de terras nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas 05 (cinco) amostras, as quais todas foram analisados e selecionados em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliado.

METODOLOGIA

Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando o tratamento por fatores; utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferente das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliações de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outro de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os

atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para avaliação de terras, construções / benfeitorias e máquinas e equipamentos, o laudo deve seguir as normas da ABNT, quais sejam:

() NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais;

(X) NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos;

() NBR 14653-3 – Imóveis Rurais;

() NBR 14653-4 – Empreendimentos;

() NBR 14653-5 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliado, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisando, a saber:

Fator Oferta:

Adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

Atualização:

Não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

Fator Aproveitamento:

Os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento ajustado junto ao mercado imobiliário local, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do

imóvel.

Fator local:

A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliado. O fato deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

Fator Liquidação Para Venda:

É um fator aplicado sobre o valor de mercado de um bem, num determinado momento e região, visando aumentar sua liquidez, abreviando o prazo para a realização do negócio, considerando que o vendedor se encontra compelido a vender.

9 - PREMISSAS E DISCLAIMERS

"Laudo" diz respeito a Avaliação Imobiliária, e as conclusões que nela estão descritas, as quais estas premissas e 'disclaimers' se referem".

"Propriedade" diz respeito ao objeto do laudo.

"LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA", diz respeito a Leocir Nazzari, perito, avaliador e corretor judicial, empresa emissora do laudo.

"Avaliador (es)" diz respeito ao colaborador (es) da LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA que preparam e assinam o laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante do laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

As informações contidas no Laudo, ou sobre a qual o mesmo se baseia, foram obtidas de pesquisas junto aos contratantes, administradores dos empreendimentos e ou terceiros, sendo consideradas pelo Avaliador como confiáveis e precisas. Tanto o Avaliador como a LLN - Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA não poderão ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais;

Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;

As áreas de terrenos e/ou construções, foram avaliadas com base nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidos "in

loco” pelo Avaliador;

Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto: Não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que sejam de natureza legal ou que exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além da de um avaliador imobiliário;

Não foram realizados estudos de fundações e de âmbito estrutural para as construções existentes;

Não foram testados e/ou aferidos quaisquer equipamentos existentes nas instalações da propriedade, porém foi presumido que todos estejam em perfeito estado;

As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes, estruturas ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta título alienado e/ou nenhum outro registro de ônus;

As informações de valores terão valia apenas para a data indicada no Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;

Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

Este Laudo apenas poderá ser utilizado em sua integralidade, não sendo permitido sua utilização parcial, em nenhuma hipótese;

Nenhuma parte deste Laudo poderá ser utilizada em conjunto com outra análise;

A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA, a menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA;

Este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa e/ou pessoa contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade. Também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;

A menos que acordado, o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a Avaliação;

O laudo assume a posse responsável e gestão competente do imóvel;

O laudo assume que não existem condições ocultas ou não aparentes da

Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assumimos qualquer responsabilidade por tais condições ou por organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las);

A plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais, foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste laudo;

O lucro bruto potencial previsto no laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes. As previsões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro, ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;

Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

Salvo disposição contrária ao Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias, ou ainda, que podem estar localizados sobre a Propriedade não foram considerados nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;

Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e/ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel;

Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderá afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;

Se com a aprovação prévia da LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A LLN – Ouro Verde Empreendimentos Imobiliários LTDA ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;

Ao utilizar este Laudo as partes que o fizeram concordam vincular ao uso todas as Premissas bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

10 - PESQUISAS DE VALORES DE MERCADO

Procedeu-se a uma pesquisa de imóveis semelhantes, junto aos agentes do mercado imobiliários, compondo-se uma amostra com 05 dados.

11 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Fatores de ajustes utilizados nesta avaliação:

	FATORES	CONVENÇÃO LITERAL
OK	Fator de fonte/oferta	Fo
OK	Fator de localização	Fi
OK	Fator liquidação para venda	Flv
OK	Fator de frentes múltiplas	Ffmult
OK	Fator de superfície	Fs
OK	Fator padrão construtivo	Fpc
OK	Fator depreciação	Fdep
OK	Fato aproveitamento	Fa

Planilha de Homogeneização:

Utilizando-se dos fatores acima destacados, desenvolveu-se o processo de ajustes dos imóveis de comparação com o imóvel objeto deste parecer técnico, conforme detalhado na planilha abaixo, resultando nos valores unitários homogeneizados.

Dado nº.	Preço p/ m ² pesquisado em reais	X	Nome das amostras
01	480,00	504,00	Amostra 01
02	500,00	504,00	Amostra 02
03	500,00	504,00	Amostra 03
04	510,00	504,00	Amostra 04
05	530,00	504,00	Amostra 05

12 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

N	Xi	X	(Xi - X)	(Xi - X) ²
01	480,00	504,00	- 24,00	48,00
02	500,00	504,00	- 4,00	8,00
03	500,00	504,00	- 4,00	8,00
04	510,00	504,00	6,00	12,00
05	530,00	504,00	26,00	52,00

a) – Rol dos valores homogeneizados (em ordem crescente)

Xi= 480,00, 500,00, 500,00, 510,00 e 530,00.

N= 05

b) – Cálculo da Média aritmética:

$x = 2.520,00 \div 05 = 504,00$

c) – Cálculo do Desvio Padrão:

$X = 128,00 \div 5 - 1 = 32,00$

d) – Cálculo do Coeficiente de Variação;

$CV = 32,00 \div 504,00 \times 100 = 6,35\%$

Para Cv menor 15% dispensam-se a pesquisa de dados suspeitos.

e) – Cálculo do intervalo de confiança;

Coeficiente de segurança para intervalo de confiança de 80%

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT

DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENTE

N-1	To.80	n-1	To.80
1	3,08	11	1,36
2	1,89	12	1,36
3	1,64	13	1,35
4	1,53	14	1,34
5	1,48	15	1,34
6	1,44	16	1,34
7	1,42	17	1,33
8	1,4	18	1,33
9	1,39	19	1,33
10	1,37	20	1,32

$$504,00 + (1,53 \times 6,35) \div 2 (5- 1) = 4,85 + 504,00 = 528,44$$

Limite superior: Ls = 528,44

$$504,00 - (1,53 \times 6,35) \div 2 (5-1) = 4,85 - 504,00 = 479,56$$

Limite inferior: Li = 479,56

f) – Valor unitário final = Média dos dados contidos dentro de intervalo de confiança.

$$528,44 + 479,56 \div 2 = 504,00$$

$$q = 504,00$$

g) – Valor real do imóvel

$$V = A \times q = 225,00 \times 504,00 = \dots\dots\dots R\$ 113.400,00$$

$$V = A \times M^2 = 150,00 \times 2.699,18, (CUB normal R1) \dots\dots\dots R\$ 404.877,00$$

$$\text{VALOR ENCONTRATO DE} \dots\dots\dots R\$ 518.277,00$$

13 - RESULTADO DO PARECER TÉCNICO

Diante dos fundamentos técnicos demonstrados, o imóvel em pauta é avaliado da seguinte forma:

13.1 Valor de mercado

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, não estejam compelidas a realizar a negociação.

R\$ 518.277,00 (quinhentos e dezoito mil duzentos e setenta e sete reais).

13.2 Valor de liquidação para venda

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender.

R\$ 466.449,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil quatrocentos e quarenta e nove reais)

13.3 Valor do imóvel para liquidação forçada para venda

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado a comprar e vendedor não tendo outra alternativa senão vender de qualquer forma e condição o seu imóvel.

R\$ 419.804,00 (quatrocentos e dezenove mil oitocentos e quatro reais).

14 - OBSERVAÇÕES

O valor final da avaliação (liquidação forçada) refere-se a uma transação á vista na data do parecer, com o imóvel sem ônus, para melhor utilização e comprovação de valores o solicitante ou contratante deverá utilizar-se do mesmo para eventuais procedimentos deste Laudo.

De Acordo com a ABNT NBR 14.653-1, 2001 - Avaliação de Mercado de um Imóvel trata-se da "quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente". Ainda, conforme Gripp Jr (2006) "é importante entender que o valor, ou resultado final de uma avaliação, que na maioria das vezes envolve pesquisas vindo das mais simples às mais complexas, depende de um mercado livre, onde a oferta e a procura são os fatores principais e que justificam os resultados.

15 - DATAS

Da vistoria: 29/11/2024, pelo correspondente Sr. Thiago Gloria.

Da pesquisa: 28 a 02/12/2024.

Do PTAM: 02/12/2024.

16 - AUTOR DO PARECER TÉCNICO

**LEOCIR
NAZZARI:411
27161172**

Assinado de forma
digital por LEOCIR
NAZZARI:41127161172
Dados: 2024.12.02
07:58:47 -04'00'

Nome: Leocir Nazzari
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI N°. 2607

17 - SELO

Obs. Este selo certifica que o laudo de avaliação mercadológica foi elaborado por Corretor de Imóveis devidamente habilitado e inscrito no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários mantido pelo Sistema COFECI/CRECI, nos moldes estabelecidos na Resolução - COFECI nº. 1.066/2007, e Ato Normativo nº. 001/2008.

OBS: O conteúdo deste documento é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, contendo na íntegra 26 páginas.

e-mail: ouroverdeimoveis@outlook.com - site: imoveisouroverde.com.br

Av. Natalino João Brescansin, 105 - Centro - CEP 78890-000 - FONE (0xx66)544-4161/1838 - Sorriso - Mato Grosso/MT