

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

PTAM - PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº. 6530/78, Resolução COFECI nº. 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº. 001/11

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR URBANA (PTAM – 057/2023)

SOLICITANTE: Empresa MARCIO ALESSANDRO

ZANGARI LEITE LTDA - EPP

CNPJ: 09.594.593/0001-36

LOGRADOURO: Rua Salim Nadaf, nº. 689

BAIRRO RESIDENCIAL: Centro Norte

MUNICÍPIO: Várzea Grande/MT

CEP: 78078110-500

DATA BASE: outubro/2023

VALOR DE MERCADO: Terreno + Benfeitorias Averbadas:

R\$ 762.000,00 (Setecentos e sessenta e dois mil reais).

VALOR DE MERCADO: Terreno + Benfeitorias Averbadas

+ Não Averbadas: R\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais).



Documento assinado digitalmente
ADEMIR FERREIRA DA SILVA
Data: 28/10/2023 20:01:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

1.0) – INFORMAÇÕES GERAIS

1.1) - Interessado/Solicitante:

SOLICITANTE: Empresa MARCIO ALESSANDRO ZANGARI LEITE
LTDA - EPP

CNPJ: 09.594.593/0001-36

LOGRADOURO: Rua Professora Jovenilia Monteiro de Oliveira nº. 13
Quadra 4

BAIRRO RESIDENCIAL: Loteamento Pireneu, Centro Sul

MUNICÍPIO: Várzea Grande/MT

CEP: 78125-350

1.2) - Proprietário:

Senhor MÁRCIO ALESSANDRO ZANGARI LEITE

CPF: 929.424.749-04

LOGRADOURO: Rua Salin Nadaf nº. 721

BAIRRO RESIDENCIAL: Centro Norte

MUNICÍPIO: Várzea Grande/MT

CEP: 78110-500

1.3) - Objetivo:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

> **Tipo:** Imóvel Residencial

> **Endereço:** Rua Salim Nadaf nº. 689

> **Local:** Centro Norte

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

> **Município:** Várzea Grande/MT

> **Finalidade:** Apuração de valor de venda do imóvel para fins de Garantia de operações bancárias, comercialização, bem como, a apresentação de fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

1.4) - Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliando:

> **Vistoria Técnica:** Efetuada no dia 27/10/2023 às 11:30hs, e nesta oportunidade fui recebido pelo Senhor Bianco e Senhor Gustavo sendo acompanhado por eles durante o período da visita, passando informações sobre o imóvel e autorizou o acesso ao imóvel.

Verificamos que o imóvel se encontra em excelente estado de Conservação, apresenta-se Entre Novo e Regular.

> **Diagnóstico de Mercado:**

Por ocasião de nossa pesquisa, verificamos que o bairro Centro Norte, vem passando por um momento de transição de residencial para comercial, tendo em vista a construção de novos empreendimentos imobiliários, como condomínios residenciais, horizontais e verticais, loteamentos urbanizáveis, e diversos outros projetos em execução, como também a abertura de ruas e avenidas em toda sua extensão com o intuito de atender a demanda.

➤ **Coletas de Dados:**

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

➤ **Escolha de Justificativa da metodologia e critérios de avaliação:**

Para este caso será utilizado o Método Direto de Dados de Mercado por fatores para o terreno e O Método Evolutivo para as Benfeitorias.

Que é aquele que define o valor através da comparação, com dados de mercado, assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização.

Método Evolutivo: Existem imóveis a serem avaliados que são totalmente atípicos, que torna impossível encontrar outros imóveis anunciados no mercado com as mesmas características do bem avaliando, impossibilitando então a aplicação do Método Comparativo. E, para estes casos utilizaremos o Método Evolutivo que identifica, o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização. Indicado para obter o valor de mercado no caso da inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Caso típicos de galpões, residência de alto padrão entre outros.

1.5) - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrição dos cálculos aplicados.

- Fator Oferta (F.O)

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível quantifica-las pelo confronto com dados de transações”), portanto para este caso utilizamos o fator redutor de 10% (dez por cento), para todas as amostras, sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas, tendo em vista que as negociações estão tardando para fechamento.

– Fator Localização (F.L)

As diversas fases de estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos. Todos os elementos, sofrerão um acréscimo de 20% (vinte por cento), em razão do imóvel avaliando se encontrar melhor localizados.

- Fator Esquina (F.E)

Fator Esquina na avaliação de terrenos, por tratamentos por fatores(homogeneização), este fator transforma o valor unitário de um terreno localizado em uma esquina em um meio de quarteirão. Neste caso, como todos os elementos são de meio de quadra faremos um acréscimo de 10 (dez por cento), para compará-los ao imóvel avaliando.

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

>Cálculo do Valor do Imóvel

- Valor de Mercado do Imóvel Conforme Averbação na Matricula

- Valor de Mercado do Terreno

Valor de Mercado do Terreno = Área/m² X Valor do m² de área encontrado na região.

Sendo:

Média Aritmética = R\$ 1.018,80; (Cfe. planilha de homogeneização em anexo)

Considerando-se um intervalo percentual de 20%, descartaremos as amostras cujos valores do m² são inferiores ou superiores a 20% do valor do m² obtido com a média aritmética (R\$ 815,04 e R\$ 1.222,56 respectivamente). Portanto, serão descartados os elementos 2, 3, 5 e 7, por se encontrarem fora do intervalo, dando origem a um novo quadro amostral.

Média Saneada = R\$ 1.034,98; (Cfe. planilha de homogeneização em anexo)

Valor m² encontrado na região = R\$ 1.034,98m²;

Área Real Privativa do Terreno: 190,57 m²;

Área Comum: 190,57m²;

Valor de Mercado do Terreno = 190,57 X R\$ 1.034,98/m² = R\$ 197.236,00.

Valor de Mercado do Terreno = R\$ 197.000,00 (Cento e noventa e sete mil reais).

- Valor das Benfeitorias

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

Valor de Mercado das Benfeitorias – Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes.”

Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes.”

Fator de Comercialização

FC = Valor de Mercado / Custo de Produção.

O Fator de comercialização estará acima de 1,00 se o mercado estiver aquecido e abaixo de 1,00 se o mercado estiver desaquecido.

VI = (VT + VB (Depreciado) x FC.

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor da Benfeitoria (Depreciada);

FC = Fator de Comercialização.

Busca do CUB – Custo Unitário Básico, em R\$/m².

Cub/MT setembro/2023 – Sinduscon/MT – Projetos - Padrão Residenciais – Padrão Alto -R-1 = R\$ 3.231,32.

Cálculo do valor da benfeitora (sem depreciação), através da fórmula equivalente x CUB – Custo Unitário Básico.

Valor da Benfeitoria (sem depreciação) = Área equivalente x Valor do Custo Básico de área construída = 155,18 x R\$ 3.231,32 = R\$ 501.436,00

Cálculo do valor de depreciação K através da Tabela de Ross-Heidecke.

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

Idade Aparente = 02 anos;

Estado de Conservação = Entre Novo e Regular (B)

Idade em % de Vida = 1,30 aproximado para 2,00%;

Vida útil do imóvel Casas de Alvenaria = 65 anos

K = Vida útil do imóvel

>Cálculo do valor depreciado da benfeitoria através da fórmula valor depreciado da benfeitoria x ((100 – K) / 100) = R\$ 501.000,00 X ((100 – 1,05) / 100) = R\$ 501.000,00 X 0,9895 = R\$ 495.739,00.

**Valor de Mercado das Benfeitorias Averbadas = R\$ 496.000,00
(Quatrocentos e noventa e seis mil reais)**

VI = (VT + VB (Depreciado) x FC;

Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 197.000,00 + R\$ 496.000,00)1,10 = R\$ 762.300,00

**Valor de Mercado do Imóvel Averbado Matrícula = R\$ 762.000,00
(Setecentos e sessenta e dois mil reais).**

- Valor de Mercado do Imóvel Conforme Anotações no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Várzea Grande/MT

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

- **Valor de Mercado do Terreno = R\$ 197.000,00 (Cento e setenta mil reais)**

- **Valor das Benfeitorias – Método Evolutivo**

“Identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes.”

Método Evolutivo

“Identifica o valor do bem pelo somatório de seus componentes.”

Fator de Comercialização

FC = Valor de Mercado / Custo de Produção.

O Fator de comercialização estará acima de 1,00 se o mercado estiver aquecido e abaixo de 1,00 se o mercado estiver desaquecido.

VI = (VT + VB (Depreciado) x FC.

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor da Benfeitoria (Depreciada);

FC = Fator de Comercialização.

Busca do CUB – Custo Unitário Básico, em R\$/m².

Cub/MT setembro/2023 – Sinduscon/MT – Projetos - Padrão Residenciais – Padrão Alto -R-1 = R\$ 3.231,32.

Cálculo do valor da benfeitora (sem depreciação), através da fórmula equivalente x CUB – Custo Unitário Básico.

Valor da Benfeitoria (sem depreciação) = Área equivalente x Valor do Custo Básico de área construída = 179,75 x R\$ 3.231,32 = R\$ 580.829,00

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

Cálculo do valor de depreciação K através da Tabela de Ross-Heidecke.

Idade Aparente = 02 anos;

Estado de Conservação = Entre Novo e Regular (B)

Idade em % de Vida = 1,30 aproximado para 2,00%;

Vida útil do imóvel Casas de Alvenaria = 65 anos

K = Vida útil do imóvel

>Cálculo do valor depreciado da benfeitoria através da fórmula valor depreciado da benfeitoria x ((100 – K) / 100) = R\$ 581.00,00 X ((100 – 1,05) / 100) = R\$ 581.000,00 X 0,9895 = R\$ 574.899,00.

Valor de Mercado das Benfeitorias Averbadas = R\$ 575.000,00 (Quinhentos e setenta e cinco mil reais)
--

VI = (VT + VB (Depreciado) x FC;

Valor de Mercado do Imóvel = (R\$ 170.000,00 + R\$ 575.000,00)1,10 = R\$ 819.500,00.

Valor de Mercado do Imóvel Cfe. BCI = R\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais).

>Considerações Finais e Conclusão

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar aquecido, com um bom

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

volume de negócios e transações, mesmo em um momento de volatilidade, com ameaças de retração da economia, o resultado da avaliação ficou entre do Limite Inferior do Intervalo calculado e a Estimativa de Tendência Central.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Casa Rua Salim Nadaf, 689 Centro Norte Várzea Grande/MT

Terreno + Benfeitorias Averbadas

R\$ 762.000,00 (Setecentos e sessenta e dois mil reais)

Casa Rua Salim Nadaf, 689 - Centro Norte Várzea Grande/MT

Terreno + Benfeitorias Averbadas + Benfeitorias Não Averbadas

R\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais)

1.6) - Conceito de Valor:

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do Bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades, de seu uso, e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à transação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo, na NBR 14.653-1da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1 Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.1.47, preceitua:

“Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- ✓ homogeneidade dos bens levados a mercado;
- ✓ número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- ✓ inexistência de influências externas;
- ✓ racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- ✓ perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”

1.7) - Condições e Limitações:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

> Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentos e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiável.

> O trabalho apresentado e aos resultados finais são validos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.

> A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

> Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

1.8) - Diagnóstico de Mercado

A região Centro Norte da cidade de Várzea Grande, passa por um grande momento de transição de casas residenciais para casas comerciais. Isto devido às novas oportunidades que estão surgindo em Várzea Grande de novos negócios imobiliários, como construção de condomínios residenciais, horizontais e verticais, loteamentos urbanizáveis contando ainda com a sinalização de construções diversos, em diversos setores do município, podendo com este procedimento alimentando o progresso da região Centro Norte.

Com relação à liquidez, pode-se observar que imóveis localizados naquela região são constantemente procurados ocasionando e diversas comercializações.

Desta forma, não foram encontradas dificuldades na obtenção de elementos comparativos para a elaboração desta Avaliação.

Desta forma, não foram encontradas dificuldades na obtenção de elementos comparativos para a elaboração desta Avaliação.

2.0) METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1) – Metodologia Direta de Dados de Mercado:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado por fatores, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

“7.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Através deste Método calculamos o valor do terreno método que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

Para o cálculo do valor das Benfeitorias aplica-se o Método Evolutivo: Existem imóveis a serem avaliados que são totalmente atípicos, que torna impossível encontrar outros imóveis anunciados no mercado com as mesmas características do bem avaliando, impossibilitando então a aplicação do Método Comparativo. E, para estes casos utilizaremos o Método Evolutivo que identifica, o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização. Indicado para obter o valor de mercado no caso da inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. Caso típicos de galpões, residência de alto padrão entre outros.

2.2) - Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

2.3) Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.

3.0) DESCRIÇÃO DO OBJETO

3.1 – Imóvel Residencial

3.1.1 – Localização:

O posicionamento do imóvel no contexto urbano possui as seguintes características:

> **Logradouro Frontal:** Rua Salim Nadaf, 689.

> **Bairro:** Centro Norte

> **Referência Principal:** Avenida Couto Magalhães.

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

3.1.2 – Acesso:

Partindo da Avenida da FEB na altura do Aeroporto, segue-se para à direita e chega-se à Rua Salin Nadaf.

3.1.3 – Tipo de Ocupação Circunvizinhança:

> **Tipo de Imóveis:** Comerciais e residenciais.

> **Padrão Construtivo:** Padrão Médio.

3.1.4 – Infraestrutura Urbana:

O local onde estão situados o imóvel avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, drenagem superficial, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, arborização, transporte coletivo, coleta de lixo, entrega postal.

3.1.5 – Características Físicas:

> **Terreno:**

► **Frente:** para a Rua Salim Nadaf, 689, Centro Norte Várzea Grande/MT;

► **Formato:** Retangular Irregular;

► **Matrícula:** nº. 77.506, Livro nº. 2 do 1º. Serviço Notarial e de Registros de Imóveis da Comarca de Várzea Grande/MT

> **Inscrição IPTU:** 102.142. Setor – 401 Quadra 0147 – Lote 0548 Zona

> **Coordenadas:** 15°38,45,11" S e 56°08'03,13" W

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

► **Topografia:** plana

► Solo superficial: argiloso.

► Meio de Quadra: Esquina;

► Área total do lote: 190,57m², com as seguintes confrontações:

- 12,47m de frente para a Rua Salim Nadaf em direção a Norte;

- 10,50m de fundos confrontando com a propriedade da senhora Deli Mare Fernandes Nades, em direção a Oeste;

- 15,99m do lado direito confrontando com a área da Sra. Enirdes Godoy em direção ao Sul;

- 18,50m do lado esquerdo confrontando com a área a desmembrar em direção ao Norte.

Para melhor visualização da situação descrita juntamos a este trabalho um conjunto de fotografias do imóvel (ANEXO Nº 1), bem como croquis e fotos aéreas da região.

Mapa de Localização na Região



Mapa de Vista Aérea Imagem Google 28/10/2023 às 06:35hs

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com



As características construtivas do imóvel, no que se refere aos seus aspectos quantitativos e qualitativos, são as seguintes:

► **Área Privativa Construída Averbada** = 155,18m²

► **Área Privativa Construída Não Averbada** = 24,57m²

► **Padrão construtivo**: Médio Alto;

Divisão Interna (casa):

Pavimento Inferior: Sala de Estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, circulação, área de serviço, churrasqueira, garagem e piscina. **Pavimento Superior**: circulação, 03 quartos, sendo 01 suite com closet, 01 BWC social e sacada.

► Porta entrada: madeira maciça;

► Portas internas: madeira compensada;

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

- ▶ Esquadrias: vidros temperados;
- ▶ Vidro liso;
- ▶ Piso: Cerâmico na sala, dormitórios, incluso suíte, banheiros e cozinha, garagem;
- ▶ Paredes: com acabamento com massa corrida, cobertura especial (telhas de barro), rebocadas e pintadas nas salas e quartos, revestimento cerâmico na cozinha, área de serviço e banheiro;
- ▶ Instalações hidráulicas: embutidas;
- ▶ Instalações elétricas: embutidas;
- ▶ Iluminação: luminárias e spots;
- ▶ Cobertura: telha cerâmica com laje.

4.0) - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

4.1 – Coleta de Dados:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos, localizados próprio bairro, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação de fatores:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através do tratamento por fatores.

4.2) - Processamento e análise dos dados:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **PADRÃO DE ACABAMENTO:** Variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se:

Médio - itens de acabamento de padrão mediano: louças e metais sanitários de boa qualidade, bancadas em granito, portas em madeira, piso em porcelanato, pintura de boa qualidade, ferragens de boa qualidade;

Quanto maior o PADRÃO DE ACABAMENTO, maior é o valor em R\$/m².

► **SETOR URBANO:** Variável independente de natureza qualitativa, que caracteriza conjuntamente o setor urbano e a localização de cada elemento da amostra, em relação ao comércio, convencionando-se:

Boa – as melhores localizações em relação a equipamentos públicos e locais de atratividade (escolas, comércio, transporte, lazer).

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

Quanto maior o SETOR URBANO, maior é o valor em R\$/m².

► **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o estado de conservação de cada elemento, convencionando-se:

Alto – imóvel muito bem conservado ou novo, sem necessidade de manutenção corretiva e preventiva para a sua ocupação.

Quanto maior o ESTADO DE CONSERVAÇÃO, maior é o valor em R\$/m².

4.3) – Cálculo do Valor de Mercado:

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► **Imóvel Residencial:** Rua Salim Nadaf, nº. 689, Centro Norte Várzea Grande/MT

Área de Construção Averbada = 155,18m²

Área do Terreno = 190,57m².

Conforme dados da Matricula:

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RESIDENCIAL

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

R\$ 723.900,00

R\$ 800.100,00

VALOR OBTIDO

R\$ 762.000,00

► **Imóvel Residencial:** Rua Salim Nadaf, nº. 689, Centro Norte Várzea Grande/MT

Área de Construção = 179,75m²

Área do Terreno = 190,57m²

Conforme dados do BCI:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL COMERCIAL

VALOR MÍNIMO

VALOR MÁXIMO

R\$ 779.000,00

R\$ 861.000,00

VALOR OBTIDO

R\$ 820.000,00

5.0 - CONCLUSÃO:

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tantos os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando necessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica/Laudo de Avaliação expedida comercial que se lida em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Sendo assim, após verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisado todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, economia, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Valor de Mercado do Imóvel com Terreno + Benfeitorias

Averbadas

R\$ 762.000,00 (Setecentos e sessenta e dois mil reais)

Valor de Mercado do Imóvel com Terreno + Benfeitorias

Averbadas + Benfeitorias Não Averbadas

R\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil reais)

6.0 – ENCERRAMENTO

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

6.1 – Anexos:

- 1 - Fotografias numeradas de 1 a 15;**
- 2 - Listagem dos Elementos da Amostra;**
- 3 - Declaração de Avaliação;**
- 4 - Planilhas de Homogeneização dos elementos;**
- 5 - Documentos Diversos;**

6.2 – Declaração de conformidade com o código de Ética:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

> Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.

> Os signatários não tem no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.

> Os signatários não tem inclinações nem interesses em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.

> Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas em relação na introdução, ou por ventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

> O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

>Este trabalho foi elaborado, em observância estrita, aos princípios do código do CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

7.0 – Termo de Encerramento:

>O responsável técnico, pelo trabalho se coloca-se ao inteiro dispor, para os esclarecimentos necessários.

>O presente Laudo consta de 25 (vinte e cinco) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última assinada.

ATENÇÃO

O titular do direito autoral deste trabalho, somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracteriza plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e ou criminais prevista no art. 184 do Código Penal Brasileiro e LEI Nº. 9.610.

Cuiabá-MT, 28 de outubro de 2023.



Documento assinado digitalmente

ADEMIR FERREIRA DA SILVA

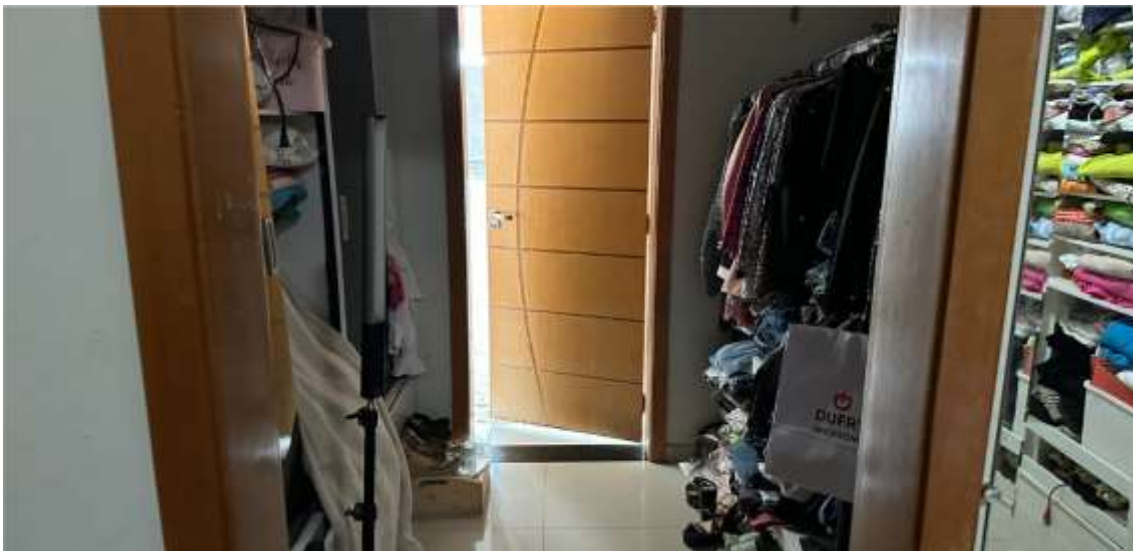
Data: 28/10/2023 20:01:39-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – Gestor Imobiliário
Perito Judicial Imobiliário - CRECI 3769 - CNAI 00683

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



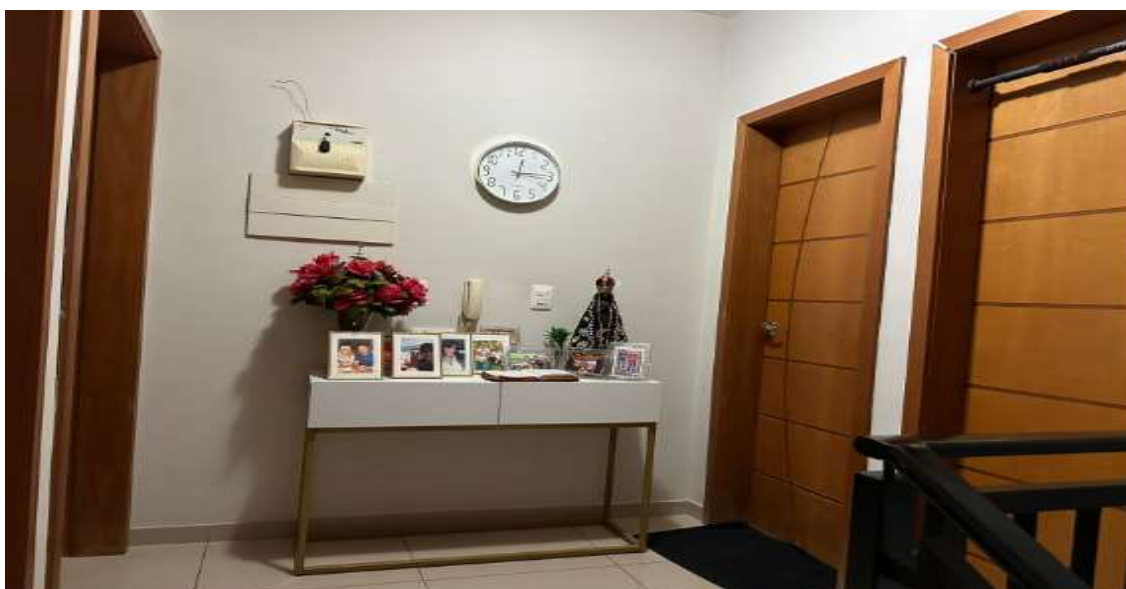
A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com

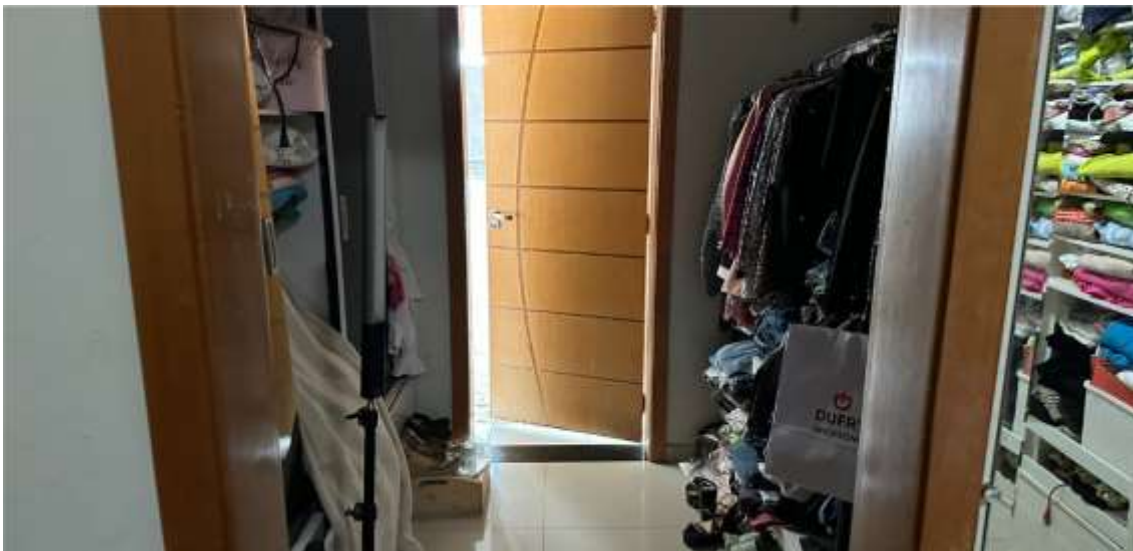


A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562,
CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir
ferreirasilva5809@gmail.com

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



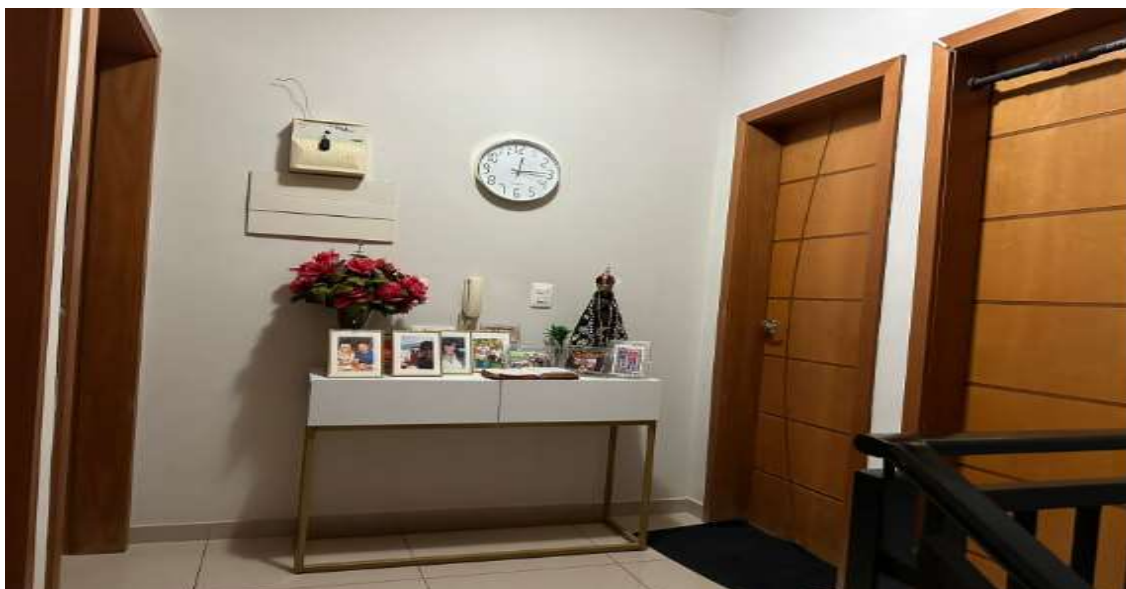
A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com



A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562,
CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir
ferreirasilva5809@gmail.com

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos, 562, Cidade Alta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir.ferreirasilva5809@gmail.com

LISTAGEM DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA – MÁRCIO ALESSANDRO.

ELEMENTO 01				
Valor: R\$ 230.000,000		Área/ha: 250,00		Valor/m²: R\$ 920,00
Endereço: Rua Salim Nadaf al lado do nº. 1.356, Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Corretora Diva			Creci: -J/MT - Telefone: 65999824913	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.:				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,00		Esquina: 1,10

ELEMENTO 02				
Valor: R\$ 400.000,000		Área/ha: 800,00		Valor/m²: R\$ 500,00
Endereço: Rua Salim Nadaf nº. 1.184 – Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Aldail Corretor			Creci: -J/MT - Telefone: 65992873632	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.:				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20		Esquina: 1,10

ELEMENTO 03				
Valor: R\$ 3.057.600,000		Área/ha: 5.096,00		Valor/m²: R\$ 600,00
Endereço: Rua Fenelon Muller, Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Marco Antônio Corretor			Creci: -J/MT - Telefone: 65992265120	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.:				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização:1,20		Esquina: 1,10

ELEMENTO 04				
Valor: R\$ 250.000,000		Área/m²: 329,00		Valor/m²: R\$ 760,00
Endereço: Rua Salim Nadaf ao lado da casa nº. 877-Várzea Grande/MT				
Anunciante: CID Imóveis – Janaina Corretora			Creci: J/MT-Telefone: 65984045000	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.: Lote				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20		Esquina: 1,10

ELEMENTO 05				
Valor: R\$ 2.200.000,000		Área/m²: 1.329,00		Valor/m²: R\$ 1.655,00
Endereço: Rua Salim Nadaf em Frente à Casa da Retífica–Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Suzano - Faciliti			Creci: 9972J/MT-Telefone: 65996716132	
Cód.: TE0011	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS IMOBILIÁRIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO CRECI: 3769 - CNAI: 00683 – Rua Luiz de Matos,
562, CidadeAlta – Cuiabá – MT, CEP: 78030-395 - Fone: 065-99921-5110 - Email: ademir
ferreirasilva5809@gmail.com

Obs.: Lote			
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20	Esquina: 1,10

ELEMENTO 06				
Valor: R\$ 280.000,000		Área/m²: 300,00		Valor/m²: R\$ 933,00
Endereço: Rua Salim Nadaf, Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Procópio Corretor			Creci: -F/MT-Telefone: 65993111540	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.: Lote				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20		Esquina: 1,10

ELEMENTO 07				
Valor: R\$ 260.000,000		Área/m²: 400,00		Valor/m²: R\$ 650,00
Endereço: Rua Salim Nadaf, em frente ao Texas Grill, Centro Norte Várzea Grande/MT				
Anunciante: Rafael Corretor			Creci:-F/MT-Telefone: 65999971180	
Cód.: Banner	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.: Lote				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20		Esquina: 1,10

ELEMENTO 08				
Valor: R\$ 300.000,000		Área/m²: 379,00		Valor/m²: R\$ 791,00
Endereço: Rua Salim Nadaf, nº. 762 Centro Norte, Várzea Grande MTMT				
Anunciante: Lar e Cia Imóveis			Creci:9166-J/MT-Telefone: Viva Real	
Cód.: TE0077	Quartos:	Suítes:	Banhos:	Vagas:
Obs.: Lote Esquina				
FATORES	Oferta: 0,90	Localização: 1,20		Esquina: 1,10

Anexo V

C O F E C I

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Ademir Ferreira da Silva, CPF nº 11127023187, RG nº 1082507 SSP/MT, CRECI nº 3769, Endereço: Rua Luiz de Matos, 562 Cidade Alta, Cuiaba-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MÁRCIO ALESSANDRO ZANGARI LEITE CASA Nº. 689 SALIM NADAF

CUIABA-MT , 28 de Outubro de 2023

Documento assinado digitalmente

gov.br

ADEMIR FERREIRA DA SILVA

Data: 28/10/2023 12:29:30-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 056942



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 056942, 28 de Outubro de 2023

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

Casa nº. 689, Rua Salim Nadaf - Centro Norte - Várzea Grande/MT									
VALORES				FATORES					
DADOS	PREÇO(R\$)	ÁREA (m²)	R\$/m²	Ofer	Local.	F.E	Hom	VALOR	VALOR AJUSTADO
									R\$ / M²
R1	230.000,00	230,00	1.000,00	0,90	1,20	1,10	1,19		1.188,00
R2	400.000,00	850,00	470,59	0,90	1,20	1,10	1,19		559,06
R3	3.057.000,00	5.096,00	599,88	0,90	1,20	1,10	1,19		712,66
R4	250.000,00	329,00	759,88	0,90	1,20	1,10	1,19		902,74
R5	2.200.000,00	1.329,00	1.655,38	0,90	1,20	1,10	1,19		1.966,59
R6	280.000,00	300,00	933,33	0,90	1,20	1,10	1,19		1.108,80
R7	260.000,00	400,00	650,00	0,90	1,20	1,10	1,19		772,20
R8	300.000,00	379,00	791,56	0,90	1,20	1,10	1,19		940,37
R9									
MÉDIA ARITIMÉTICA									
MÉDIA HOMOGENEIZADA/AJUSTADA									
20% 1%									
R1	230.000,00	230,00	1.000,00	0,90	1,20	1,10	1,19		1.188,00
R2	400.000,00	850,00	470,59	0,90	1,20	1,10	1,19		
R3	3.057.000,00	5.096,00	599,88	0,90	1,20	1,10	1,19		902,74
R4	250.000,00	329,00	759,88	0,90	1,20	1,10	1,19		
R5	1.200.000,00	720,00	1.655,38	0,90	1,20	1,10	1,19		1.108,80
R6	280.000,00	300,00	933,33	0,90	1,20	1,10	1,19		
R7	260.000,00	400,00	650,00	0,90	1,20	1,10	1,19		940,37
R8	300.000,00	379,00	791,56	0,90	1,20	1,10	1,19		
R9									
MÉDIA AJUSTADA								1.034,98	4.139,90
									VR. IMÓVEL
									197.235,42
									190,57

MATRÍCULA

77.506

FICHA

01

Várzea Grande
Livro nº 2

Mato Grosso
Registro Geral

Várzea Grande/MT., 17 de novembro de 2011.

IMÓVEL: um lote de terreno urbano localizado na *Rua Salin Nadaf*, situado nesta cidade de Várzea Grande/MT, com a área de **190,57 m²** (cento e noventa metros quadrados e cinquenta e sete centímetros), com os seguintes **limites e dimensões:** frente medindo 12,47 metros, confrontando com a Rua Salin Nadaf, em direção ao Norte; fundos: medindo 10,50 metros, confrontando com a área de propriedade da Sr^a. Deli Mari Fernandes Naves, em direção ao Oeste; lado direito: medindo 15,99 metros, confrontando com a área da Sr^a Enirdes Godoy, em direção ao Sul; lado esquerdo: medindo 18,50 metros, confrontando com a Área a Desmembrar "A" e Área Remanescente, em direção ao Norte. Imóvel este remanescente de uma maior com 564,94m², conforme autorização de desmembramento datada de 23 de agosto de 2011, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, e memorial descritivo elaborado e assinado pelo Eng. Agrônomo e Téc. em Agrimensura, o Sr. João Climaco Viana Filho (CREA 10.483/DMT) em data de 25/10/2011 devidamente registrado no CREA-MT, conforme ART 1254151 aos 26/10/2011

PROPRIETÁRIO: **MARCIO ALESSANDRO ZANGARI LEITE**, brasileiro, nascido aos 31/08/1970, declara ser solteiro (responsabilizando civil e criminalmente pela declaração ora fornecida), empresário, residente e domiciliada Rua Salin Nadaf, nº 763, Bairro Centro, nesta cidade de Várzea Grande/MT, portador da Carteira de Identidade RG nº 1021688-0-SJ/MT expedida em 18.08.1993 e inscrito no CPF sob nº 929.424.749 -04, filho do Sr. Joarez Jorge Leite e da Sr.^a Hilze Aparecida Zangari Leite.

REGISTRO ANTERIOR: Sob nº 77.503 aos 17/11/2011 – deste RGI.

Emol: R\$ 42,30

Aparecida Dila Maciel Vendrame
Notária e Registradora Substituta

AV/1: 77.506

Data: 17 de novembro de 2011.

Procede-se a esta averbação para constar uma **edificação residencial em alvenaria denominada "SOBRADO 01", com 155,18m² de área construída**, com a seguinte divisão interna: **Pavimento Térreo:** 01 sala de estar, 01 sala de jantar, lavabo, cozinha, circulação, área de serviço, churrasqueira coberta, garagem;



MATRÍCULA

77.506

FICHA

01-V

Pavimento Superior: circulação, 03 quartos sendo 01 suíte/closet, 01 BWC social e varanda. Apresentaram neste ato: Habite-se nº 619/2011 processo nº 38197/2011 datada de 13/09/2011; INSS nº 519482011-10001030 datada de 21/09/2011; Certidão de baixa do CREA nº 183/2011 datada de 04/08/2011 e planta aprovada pela prefeitura de Várzea Grande/MT, e que ficam arquivados neste RGI.

Aparecida Dila Maciel Vendrami
Notária e Registradora Substituta

Emol: R\$ 215,00



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS

E DOCUMENTOS DE VÁRZEA GRANDE - MT
ANTÔNIA DE CAMPOS MACIEL - REGISTRADORA
Fone: (65) 3682-6660 - E-mail: primeirooficio.vg@gmail.com
Travessa Aquidaban - 38 - CEP 78110-530 - Várzea Grande - Mato Grosso

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art 19, §1º, da lei 6015/73, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data. O referido é verdade e dou fé Várzea Grande 24 de outubro de 2023.

Carlos Roberto Vendrami
Escrevente



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS

E DOCUMENTOS DE VÁRZEA GRANDE - MT
ANTÔNIA DE CAMPOS MACIEL - REGISTRADORA
Fone: (65) 3682-6660 - E-mail: primeirooficio.vg@gmail.com
Travessa Aquidaban - 38 - CEP 78110-530 - Várzea Grande - Mato Grosso

SELO DE CONTROLE DIGITAL

BXV 11507

R\$25,50

Cod. Ato(s) 176

Consulta: <https://www.tj.mt.jus.br/selos/>

PODER JUDICIÁRIO
CODIGO SERVENTIA 180



PRAZO DE VALIDADE
DA CERTIDÃO - 30 DIAS
1º OFÍCIO VÁRZEA GRANDE-MT



PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT
SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA
BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO



INSCRIÇÃO		SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	ZONA FISCAL
000000000102142		401	0147	0548	1	1
CÓD. CONTRIBUINTE	CPF / CNPJ	CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário				
199907	929.424.749-04	MARCIO ALESSANDRO ZANGARI LEITE				

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO IMÓVEL Predial	CATEGORIA NORMAL	TIPO PROPRIEDADE Imóvel Urbano
CÓDIGO 100	LOGRADOURO RUA - SALIN NADAF	NÚMERO CEP 78.110-500
COMPLEMENTO ÁREA REMANESCENTE	BLOCO	APTO
BAIRRO 1015 - CENTRO NORTE		
QUADRA 0000	LOTE 0000	Região 3 - CENTRO
LOTEAMENTO 299 - CENTRO	CONDOMÍNIO	
SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO Concluído	SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO	
ZCP01 0,00	Mapa Primário 122 RUA SALIM NADAF - ENTRE RUA TENENTE CIPRIANO E RUA FENELON MULLER	
ZCP02 0,00	Mapa Secundário 0	

DOMICÍLIO FISCAL

CÓDIGO 100	LOGRADOURO RUA - SALIN NADAF	NÚMERO 763	CEP 78.110-500
COMPLEMENTO	BLOCO	APTO	
BAIRRO 1 - CENTRO			
QUADRA 0000	LOTE 0000		

SITUAÇÃO CADASTRAL

DATA DE CADASTRO 13/07/2017	ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA 20/06/2023 12:59	RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO VANESSAACM	SITUAÇÃO CADASTRAL Ativo
--------------------------------	---	--	-----------------------------

DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

MÉTRICA 1178	TESTADA (M) 12,47	ÁREA DO TERRENO DE FATO 190,57	ÁREA DO TERRENO DE DIREITO 190,57
ÁREA PRES. PERMANENTE 0,00	FATOR GLEBA 1,00	Nº MATRÍCULA	FRENTE (M) 0,00

DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

ÁREA DO TERRENO 0,00	TESTADA 0,00	ÁREA TOTAL 0,00	ÁREA COMUM 0,00
CARACTERÍSTICA DO TERRENO	TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO	CARACTERÍSTICA DO TERRENO	TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO

USO INTERNO	NORMAL	LIMITE FRONTAL	GRADE / ALVENARIA
CALCADA	CIMENTO	OCUPACAO DO LOTE	CONSTRUIDO
PATRIMONIO	PRIVADO	SITUACAO NA QUADRA	ESQUINA
OCUPACAO	PROPRIA	ISENCAO/IMUNIDADE	NORMAL
CONSERVACAO DO LOTE	BOM	TIPO DE OCUPACAO	UNICA
TOPOGRAFIA	PLANO 1,00	TIPO DE SOLO	NORMAL 1,00
FORMA	REGULAR 1,00	INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL	NO NIVEL 1,00
LADO 1	DIREITO	LADO 2	ESQUERDO
MENSAGEM	NORMAL		



PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT
SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA
BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO



DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

UNIDADE 1	CÓDIGO DA UNIDADE 102142	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE 179,75	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL 179,75		
ANO CONSTRUÇÃO: 2011		ANO ÚLTIMA REFORMA: 0	ANO IDENTIF. CONSTRUÇÃO/REFORMA 0		
CARACT. CONSTRUÇÃO	TIPO CARACT. CONSTRUÇÃO	PONTOS	CARACT. CONSTRUÇÃO	TIPO CARACT. CONSTRUÇÃO	PONTOS
Nº Habite-se: 0		Data Habite-se: / /	Nº Reg. Obra:		Data Reg. Obra: / /
SITUACAO		FRENTE	RECUO FRONTAL		COM
USO		RESIDENCIAL	COBERTURA		ESPECIAL
ESQUADRIAS		VIDRO TEMPERADO	ESTADO DE CONSERVACAO		NOVA
ESTRUTURA PREDIAL		CONCRETO	PADRÃO CONSTRUTIVO		MEDIO
DISPOSICAO		GEMINADA	TIPOLOGIA		CASA
RESPONSABILIDADE PELO USO		PARTICULAR	REGIME DE UTILIZACAO		PROPRIA
MATERIAL PREDOMINANTE		ALVENARIA	TIPO DE COBERTURA		VOLUMETRICA
PINTURA EXTERNA		COM	REVESTIMENTO EXTERNO		MASSA CORRIDA

TOTAL DA PONTUAÇÃO: 227,00

DADOS VALOR VENAL

VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	ALÍQUOTA
48.801,07	153.869,88	202.670,95	0,5000

SERVIÇOS URBANOS

REDE DE ÁGUA	TAXA DE LIMPEZA URBANA
SERPUB GALERIA	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
PAVIMENTAÇÃO	SERPUB TELEFONE

INFORMAÇÕES ITBI

Processo/Ano	Área Constr. Identificada	Valor M² Terreno	Valor M² Construção	Valor da Avaliação	Valor a Vista	Valor Financiado	Valor Declarado	Valor de ITBI
0/0	0,00	0,00	0,00	0,00	103.762,93	0,00	103.762,93	2.075,26

DATA DE CADASTRO	RESPONSÁVEL
17/08/2010	99999999 -

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.801,93	R-1	3.231,32	R-1	3.950,28
PP-4	2.602,60	PP-4	3.129,73	R-8	3.281,36
R-8	2.499,89	R-8	2.737,79	R-16	3.451,36
PIS	1.872,94	R-16	2.642,02		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.224,39	CAL-8	3.462,07
CSL-8	2.737,64	CSL-8	2.981,30
CSL-16	3.670,70	CSL-16	3.980,17

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.677,87
GI	1.476,34

TABELA DEPRECIAÇÃO ATRAVÉS DA TABELA DE ROSS-HEIDECK

ESTADO DE CONSERVAÇÃO APARENTE

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

ESTADO DE CONSSRVAÇÃO

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60

28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
33	21,95	21,95	23,90	28,25	36,10	47,85	63,00	80,60
34	22,8	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
35	23,65	23,65	25,55	29,75	37,45	48,95	63,80	81,05
36	24,5	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
37	25,35	25,35	27,25	31,35	38,85	50,10	64,60	81,50
38	26,2	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
39	27,5	27,50	29,00	33,00	40,30	51,30	65,45	81,90
40	28,8	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
41	29,3	29,30	30,75	34,65	41,75	52,50	66,30	82,35
42	29,8	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
43	30,75	30,75	32,50	36,35	43,25	53,75	67,15	82,85
44	31,7	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
45	32,65	32,65	34,30	38,05	44,80	55,00	68,05	83,30
46	33,6	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
47	34,55	34,55	36,15	39,80	46,40	56,25	68,95	83,75
48	35,5	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
49	36,5	36,50	38,10	41,65	48,00	57,55	69,90	84,25
50	37,5	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
51	38,5	38,50	40,50	43,30	49,65	58,90	70,85	84,75
52	39,5	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
53	40,55	40,55	42,45	45,15	51,30	60,30	71,80	85,25
54	41,6	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
55	42,65	42,65	44,05	47,25	53,00	61,70	72,80	85,75
56	43,7	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
57	44,75	44,75	46,15	49,20	54,75	63,10	73,80	86,30
58	45,8	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
59	47,3	47,30	48,25	51,20	56,50	64,55	74,80	86,85
60	48,8	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
61	49,5	49,50	50,40	53,20	58,30	66,00	75,35	87,40
62	50,2	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
63	51,35	51,35	52,60	55,25	60,15	67,40	75,45	87,95
64	52,5	52,50	53,70	56,30	61,10	68,10	75,50	88,20
65	53,65	53,65	54,80	57,35	62,05	68,85	75,55	88,50
66	54,8	54,80	55,90	58,40	63,00	69,60	75,60	88,80
67	55,95	55,95	57,05	59,50	64,00	70,40	75,65	89,10
68	57,1	57,10	58,20	60,60	65,00	71,20	75,70	89,40
69	58,3	58,30	59,35	61,70	66,05	72,15	75,75	89,70
70	59,5	59,50	60,50	62,80	67,10	73,20	75,80	90,00

71	60,85	60,70	61,70	73,90	67,80	73,75	81,35	90,70
72	62,2	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
73	63,3	63,15	64,10	76,15	69,80	75,40	82,50	90,90
74	64,4	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
75	65,65	65,65	66,50	68,45	71,85	77,05	83,70	91,50
76	66,9	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
77	68,15	68,15	70,20	70,75	73,90	83,75	84,90	92,10
78	69,4	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
79	70,7	70,70	72,70	73,10	76,00	85,45	86,10	92,75
80	72	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
81	73,3	73,30	74,00	75,50	78,15	82,15	87,35	93,40
82	74,6	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
83	75,95	75,95	76,55	77,90	80,30	83,90	88,60	94,05
84	77,3	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
85	78,65	78,65	79,15	80,35	82,50	85,70	89,85	94,70
86	80	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
87	81,35	81,35	81,85	82,85	84,60	87,55	91,15	95,35
88	82,7	82,70	83,20	84,10	85,60	88,50	91,80	95,70
89	84,1	84,10	84,55	85,40	86,85	89,40	92,45	96,05
90	85,5	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
91	86,9	84,40	87,25	88,00	89,25	91,50	93,80	96,75
92	88,3	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
93	89,75	87,25	90,00	90,60	91,63	93,40	95,15	97,45
94	91,2	91,20	91,40	91,90	92,85	94,10	95,80	97,80
95	92,65	92,65	92,80	93,25	93,98	95,05	96,50	98,15
96	94,1	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
97	95,55	95,55	95,65	95,95	96,35	97,00	97,60	99,15
98	97	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
99	98,5	98,50	98,55	98,65	98,80	99,00	99,00	99,90
100	100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

VIDA ÚTIL DOS IMÓVEIS

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

ENDEREÇO: Rua Luiz de Matos, 562 – Bairro Cidade Alta - CEP:78030-39
Email: ademirferreirasilva5809@gmail.com Telefone: (65) 99921-5110

A F S - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ADEMIR FERREIRA DA SILVA – GESTOR IMOBILIÁRIO

CRECI: 3769 - CNAI: 00683

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

PRÉDIO DE APARTAMENTOS	REDUTOR
Pavimento ("Tipo" ou "Padrão")	1,00
Térreo coberto (fechado)	1,00
Térreo coberto (aberto), pilotis	0,50 a 0,70
Subsolo ou mezanino	0,50
Ático (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barrilete)	0,75
Terraço superior ou área privativa (descoberto)	0,50
Terraço superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15
CASAS	REDUTOR
Corpo principal	1,00
Edículas	0,6 a 1,00
Abrigo para carro	0,20 a 0,50

LOJAS e PRÉDIOS COMERCIAIS	REDUTOR
Pavimento ("Tipo" ou "Padrão")	1,00
Térreo coberto (fechado)	1,00
Térreo coberto (aberto), pilotis	0,50 a 0,70
Subsolo ou mezanino	0,50
Ático (Reservatório, Casa de Máquinas, Zelador, Barrilete)	0,75
Terraço superior (descoberto)	0,50
Terraço superior (coberto e descoberto)	0,60 a 0,80
Vagas de garagem cobertas no térreo	0,50
Vagas de garagem descobertas sobre laje	0,30
Vagas de garagem descobertas sobre terra	0,15

CURRICULO DO AVALIADOR

A coordenação deste Trabalho e a visita ao imóvel avaliando foram realizadas pelo Perito Avaliador Ademir Ferreira da Silva, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 19ª Região, sob nº. 3769, desde 2006.

Acrescenta-se ainda, atendendo ao que dispõe o Inciso VI do Artigo 5º. Da RESOLUÇÃO-COFECI nº. 1066/2007, combinado com o ATO NORMATIVO nº. 001/2008 (que normatiza a inscrição no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS-CNAI, e seus consectários e dita outras providências) do Conselho Federal dos Corretores de Imóveis – COFECI, que o Perito Avaliador é brasileiro, casado, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá/MT, na Rua Luiz de Matos, 562, Bairro Cidade Alta CEP: 78030-290, formado em 2005, pela Universidade UNIRONDON, com a seguinte formação escolar e cargos:

- Curso Superior de Formação Específica em Gestão Imobiliária pelo Centro Universitário Cândido Rondon;
- Curso de Qualificação Livre, na Modalidade Capacitação Profissional de Perito Judicial Imobiliário, pelo Centro de Cursos Técnicos, Profissionalizantes e Pós-Graduação;
- Inscrição no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS sob nº. 00683.
- EX Conselheiro, Diretor Social, Diretor Financeiro do CRECI-19/MT, e Ex. Presidente do SINDIMÓVEIS/MT.
- Inscrição junto ao Tribunal de Justiça de MT como Perito Judicial.
- Clientes: Cooperativa Sicredi Ouro Verde, Hospital Otorrino de Cuiabá, Grupo Dismafe, Gínco, Açofor Cuiabá.
- Curso de Documentação Imobiliária de 12 a 27/10/2020 (Direito de Propriedade, Direito de Construir, Direito de Vizinhança, Direito Ambiental, Responsabilidade Civil dos Corretores de Imóveis, Listas de Documentação, Escritura e Registro de Imóveis, as 18 Certidões essenciais e seus propósitos, bem como noções de Fraudes e Penhora, Doação e Usufruto e Usucapião).
- Curso de Fotografia Imobiliária de 05 a 20/10/2020.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

SISTEMA COFECI-CRECI

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL

ADEMIR FERREIRA DA SILVA
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 3769
CNAI 683



Assinatura do Portador

Validade:
15/05/2024

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 19ª Região/MT



Filiação: OCTACILIO CORREIA DA SILVA
AUREA FERREIRA DA SILVA

Naturalidade:
POXOREO - MT
RG :
1082507 SSP MT

Data de Nascimento:
13/04/1951

CPF:
111.270.231-87

Data de Inscrição no CRECI:
28/03/2006

Formação Específica:
Gestor Imobiliário

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

JAILSON ALEIXO DE SOUZA
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 00683

Ademir Ferreira da Silva

inscrito em 28/03/2006 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 3.769 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:

Gestor Imobiliário

Certificado de Avaliação Expedido por:

UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF). 12 de outubro de 2023.

Documento assinado digitalmente

gov.br ADEMIR FERREIRA DA SILVA
Data: 13/10/2023 07:03:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOÃO TEODORO DA SILVA

Presidente

Assinatura do Avaliador

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.

Chave de Autenticação: d5075777c66d40228ec07041bcbb1a2ccef4f0

RÔMULO SOARES DE LIMA

Diretor Secretário