

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo n. 1022396-86.2016.8.11.0041 (PJE)



Selo Certificador COFECI 087504

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	2
2.OBJETIVO	2
3.OBJETO	2
4. FINALIDADE.....	2
5. CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
6. VISTORIA.....	3
7. METODO EMPREGADO	5
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
9. LOCALIZAÇÃO.....	5
10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
12. CONCLUSÃO	7
13. ENCERRAMENTO	7
14. ANEXOS.....	
14.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
Dados iniciais	
Informações Gerais	
Croqui de Localização.....	
Pesquisa	
Cálculos Avaliatórios	
15.2 Boletim de Cadastro Imobiliário	
15.3 Currículo Resumido.....	

1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO 2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ/MT**, localizada na Rua Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes, 3130-3508, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT, CEP 78050-970. **Processo nº 1022396-86.2016.8.11.0041.**

2.OBJETIVO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica valor de mercado tem como objetivo elucidar os pontos controvertidos dos autos, com as provas necessárias para a solução justa da lide através de informações e elementos consistentes e fundamentados em aplicações para avaliação do imóvel.

3.OBJETO

Área de 32,64 ha, perímetro 4.086,91m, denominada “Área A”, desmembrada de área maior, situada na MT 251, km 23, no loteamento rio dos peixes, zona rural, município de Cuiabá-MT, matrícula 108.065 – folha 010 do 6º serviço notarial. e registro de imóveis da terceira circunscrição imobiliária da comarca de Cuiabá/MT.

Propriedade da executada pessoa física Sr. EDEVAL DORICO DA CRUZ E SILVA e esposa.

4. FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade a avaliação de valor de venda para fins judiciais. Valor de Mercados dos imóveis.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;
- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. O expert inspecionou o objeto da lide, analisaram criteriosamente os dados coletados para chegarem à conclusão;
- IV. Não foram feitas medições,

IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, resoluções e Normas Técnicas da ABNT pertinentes.;

V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

6. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E PREMISSAS

Para os fins desta avaliação, presume-se que os imóveis avaliados estão livres de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos, tais como hipotecas, arrestos, usufrutos ou penhores, salvo disposição em contrário expressamente indicada nos documentos apresentados no processo. Essa presunção é condição essencial para a determinação do valor de mercado, uma vez que a existência de qualquer restrição poderia impactar significativamente a liquidez e no valor de comercialização do imóvel. A documentação utilizada para a elaboração deste laudo, incluindo a matrícula do imóvel anexado ao processo, foi tida como válida e representativa da situação registral e dominial informada. Ressalta-se, entretanto, que a análise realizada limita-se ao escopo técnico mercadológico da avaliação. Não foram realizadas verificações ou diligências jurídicas aprofundadas sobre a regularidade da propriedade ou sobre possíveis litígios relacionados ao imóvel. Ainda assim, durante a visita técnica ao imóvel, quaisquer informações relevantes ou divergências constatadas em relação à documentação apresentada serão registradas e comunicadas ao critério, para que possam ser anexadas ao processo. O laudo não inclui estudos específicos relativos a aspectos estruturais, ambientais, ou técnicos de edificações, equipamentos e instalações relacionadas aos imóveis. Tais fatores foram presumidos em condições normais e adequadas para fins de avaliação mercadológica, sem que houvesse vistoria específica ou análises adicionais.

Matrícula

a) Matrícula 108.065 – folha 010 do 6º serviço notarial. e registro de imóveis da terceira circunscrição imobiliária da comarca de Cuiabá/MT

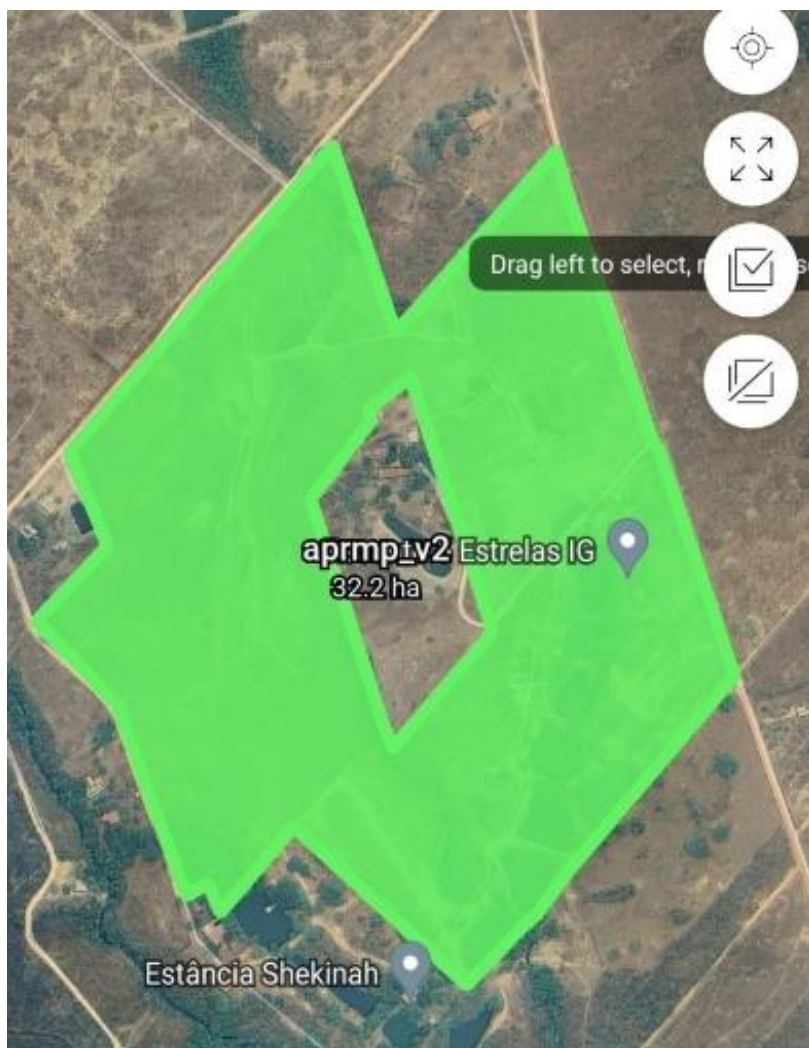
b) Registro CAR e GEO, não possui.

Propriedade da executada pessoa física Sr. EDEVAL DORICO DA CRUZ E SILVA e esposa.

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28 de novembro de 2024 às 10:00 horas. As construções apresentadoras foram as seguintes: área da chácara onde fui acompanhado pelo Sr. Edeval e “O Gauchão Resort Pesqueiro” pelo gerente do estabelecimento.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:



Mapa enviado pelo Eng. Gabriel Mancilla conforme memorial descritivo da matrícula

Casa sede

Área rural contendo uma chácara com criação de aves diversas e um pesqueiro com restaurante e apartamentos.

Em uma área de aproximadamente 2 hec, delimitada por cerca de arame com um portão de ferro encontramos uma casa antiga em alvenaria com 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro e um pequeno salão lateral coberto onde funciona uma pequena fabrica de pé moldados. O padrão deste imóvel é casa simples. Diversos galinheiros cobertos com telha de fibrocimento sem valor comercial.

Acabamento: casa simples sem forro, em alvenaria somente com reboco, telhas tipo fibrocimento, piso cerâmica, azulejos e metais padrão popular. Idade aparente 35 anos

Hotel pesqueiro

Com acesso por portal de alvenaria e tijolos com dois portões de ferro encontramos uma área delimitada por cerca de palanques de concreto com fios de arame liso com área aproximada de 4,5 hec .

O prédio principal se caracteriza por uma estrutura de dois pavimentos sendo térreo e mais um andar em alvenaria cercado por coberturas tipo barracão at frente e varandas nas laterais com as colunas, vigas e caibros de madeira com telhas de fibrocimento, piso em cerâmica comercial e cerca de madeira. Este espaço é utilizado pelo restaurante e onde se distribui mesas e cadeiras para atendimento dos clientes.

O sobrado tem as seguintes divisões:

Térreo: cozinha, bar de atendimento, 4 banheiros, depósito 1, depósito 2.

Piso superior: com acesso por uma escada central onde encontramos um corredor de acesso à esquerda e um hall de distribuição a direita onde se distribui 06 apartamentos com banheiros, todos mobiliados.

A idade aparente é de 25 anos e o estado de conservação é regular.

Ainda na mesma área encontramos um bloco lateral com 09 apartamentos térreos todos com banheiro, uma pequena varanda coberta, estão mobiliados com camas, ar-condicionado e frigobar. Esta construção tem o seguinte acabamento: alvenaria, telhas de fibrocimento, forro de pvc, piso cerâmica e azulejos comerciais até o teto nos banheiros, louças comerciais. Idade aparente de 25 anos de construção e a idade e o estado de conservação é regular.

Próximo ao bloco de apartamentos observamos uma piscina em fibra de vidro e acabamento lateral em cimento e pedras.

Em frente a um dos lagos encontramos uma outra estrutura contendo um barracão com bar em madeira, cozinha e área de jogos, e quatro banheiros, uma piscina em alvenaria e azulejos, um outro barracão menor também com bar, dois banheiros e área coberta, ao seu lado um barracão menor com churrasqueira.

No entorno dos lagos encontramos 05 estruturas de madeira simples com telhas de fibrocimento que servem de cobertura para atendimento dos clientes pescadores. A idade aparente é de 25 anos e estado de conservação é regular

OBS.: Existe registro de crime ambiental junto a SEMA/MT em parte da área avaliada que deve ser analisado, pois o passivo pode impactar no valor do Imóvel. Este perito não teve acesso ao processo, contudo visitou a área em questão acompanhado pelo Sr. Edeval, onde encontrou um grande corte de terra cheio de água ao lado de um morro.

8. METODO EMPREGADO

8.1 – MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR VENAL DO TERRENO

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

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição "t" de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

8.1.2 – As Amostras usadas para esta avaliação foram colhidas junto a corretores de imóveis e proprietários e estão dispostas no Anexo.

8.2- Determinação do valor para as benfeitorias

8.2.1 - Para a determinação do custo de reprodução das edificações e demais benfeitorias existentes no imóvel nos valem de análise a tabela de Custo Unitário de Edificações, publicada pelo SINDUSCON/MT, adaptada para o tipo/padrão de acabamento da edificação, e incidindo sobre o valor alcançado, um percentual devido por conta da despesas indiretas e outros gastos ali não incluídos, tais como: ligação de serviços públicos, remuneração do construtor, etc(BDI).

8.2.2 – Para as demais benfeitorias foram aplicados orçamento e depreciação.

8.3 - Fato de depreciação Física:

Sabendo que o valor de reprodução fornece valores de construção nova torna-se necessário efetuar um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade, quando a construção já tem algum tempo de uso, pelo estado de conservação. Normalmente se estabelece um valor percentual para considerar a depreciação, optamos por utilizar a Tabela de Ross- Heidecke, a qual considera a idade em percentual de vida e o estado de conservação da edificação, e nos fornece diversos valores para o fator “K” empregado na fórmula abaixo:

$$\text{FÓRMULA DE ROSS-HEIDECKE } d = (100 - K) / 100$$

onde: d= depreciação adotada - K= Índice encontrado na tabela em anexo

9. LOCALIZAÇÃO



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com liquidez e desempenho de mercado baixo, baixo número de ofertas similares, com média a baixa absorção pelo mercado.

11. CONCLUSÃO

De acordo com documentos acostados nos autos, levantamento dos imóveis paradigmas na região foi realizada a avaliação do imóvel, por meio da metodologia apresentando no corpo deste laudo.

Assim, o valor arredondado de venda de mercado dos imóveis avaliados para a data de 03 dezembro de 2024 é de:

Valor total dos imóveis: R\$ 4.750.000,00 (Quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais)

13. ENCERRAMENTO

Ante o exposto, tendo cumprido todos os esclarecimentos necessários à completa caracterização técnica da avaliação do imóvel, o signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial.

Cuiabá/MT, 03 de dezembro de 2.024

MIGUEL JOSE

KALIX

FERRO:39405524

100

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Assinado de forma digital
por MIGUEL JOSE KALIX
FERRO:39405524100
Dados: 2024.12.03
11:45:10 -03'00'



Selo Certificador COFECI nº 087504

Anexos:

1 – Cálculos

2 - Currículo

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2



28 de nov. de 2024 11:01:15
15°22'59,45617"S 55°59'12,94692"W
Estrada Sem Nome
Cuiabá



28 de nov. de 2024 11:00:10
15°23'3,83561"S 55°59'8,58869"W
Estrada Sem Nome
Cuiabá

Informações Gerais

Solicitante: 2ª VARA ESP. EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ/MT
Proprietário: Sr. EDEVAL DORICO DA CRUZ E SILVA e esposa.
Endereço: loteamento rio dos peixes, zona rural
Complem.:
Bairro:
Cidade: Cuiabá UF: MT CEP:

Data da Solicitação:
Data da Vistoria: 238/11/2024
Data do Laudo: 03/12/2024
Matrícula/Cartório: matrícula 108.065 6º Ofício de Cuiabá/MT.
Objetivo: Valor de Mercado
Finalidade: Judicial

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	326.400,00 m²	Terreno:	m²
Construída:	m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	
Garagem:	m²	Área Considerada	
Depósito:	m²	Terreno:	326.400,00 m²
Total:	m²	Construída:	2.220,00 m²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso: Misto
Tipologia: Chácara
Idade Aparente: 30 ANOS
Topografia: Em alicve acima de 20%
Est. Conservação: Regular
Qtd. de Quartos: 16
Qtd. de Vagas:
Ocupação: Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 4.751.800,00

(QUATRO MILHES, SETECENTOS E CINQUENTA E UM MIL, OITOCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

OBS.: Existe registro de crime ambiental junto a SEMA/MT em parte da área avaliada que deve ser analisado, pois o passivo pode impactar no valor do Imóvel. Este perito não teve acesso ao processo, contudo visitou a área em quantão acompanhado pelo Sr. Edeval, onde encontrou um grande corte de terra cheio de água ao lado de um morro.

Responsável Técnico: C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro
Telefone de Contato: (65) 981230004
Identificação: CRECI 2651 - CNAI 00031

MIGUEL JOSE KALIX
Assinatura: FERRO:39405524100

Assinado de forma digital por
MIGUEL JOSE KALIX
FERRO:39405524100
Dados: 2024.12.03 11:45:38 -03'00'

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
 28 de nov. de 2024 11:01:15 15°22'59,45617"S 55°59'12,94692"W Estrada Sem Nome Cuiabá	
Acesso sede	Casa sede
	
casa sede	casa sede
	
galinheiros	galinheiros

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
 28 de nov. de 2024 11:00:09 15°23'3,8355"S 55°59'8,588"W Estrada Sem Nome Cuiabá	
Entrada Hotel Pesqueiro	fachada do restaurante
	
Entrada do restaurante	Restaurante interno
	
Acesso ao Salão 2	Salão 2

+

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Salão de jogos com bar e piscina	salão de jogos 2
	
salão de jogos	salão de jogos 2
	
churrasqueira	churrasqueira

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
lagos	lagos
	
lagos	acesso a área degradada
	
área degradada	área degradada

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
àrea degradada	àrea degradada
	
àrea degradada	àrea degradada
	
Fotos aéreas	Fotos aéreas

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico	
	
Fotos aéreas	Fotos aéreas

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	loteamento rio dos peixes, zona rural					
Bairro:	0		Cidade:	Cuiabá		UF: MT
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	2220,00	Topografia:	n aclave acima de 20	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	326400,00	Uso:	Misto	Profundidade:	0,00	
Tipo:	Chácara	Classificação:				
Idade Aparente:	30 ANOS	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	16	Est. de Conservação:	Regular	Superfície:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	0	Formato:	0	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos										
Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Zona Rural Rodovia Emanuel Pinheiro KM 38									
Bairro:					Cidade:	Chapada Dos Guimarães			UF	MT
Informante:	C. I. Neto Coelho (65) 99988-9550									
Área Priv./Constr.:		Topografia:	o para os fundos at	Testada:						
Área do Terreno:	280000,00	Uso:	Misto	Profundidade:						
Tipo:	Chácara	Classificação:	-							Med
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:						
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:		Formato:						Irregular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5,46	Data Amost.:						03/12/2024
Observações:	Código: 0293									

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rio dos Peixes Mt 251					
Bairro:				Cidade:	Chapada dos Guimarães	UF: MT
Informante:	Yassin Imobiliária (65) 3624-1569					
Área Priv./Constr.:	150,00	Topografia:	o para os fundos at	Testada:		
Área do Terreno:	100000,00	Uso:	Misto	Profundidade:		
Tipo:	Chácara	Classificação:				
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Superfície:		
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:		Formato:	Irregular	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10,80	Data Amost.:	03/12/2024	
Observações:	Código:CH00007					

Elemento Comparativo 3								
Endereço:	Area Rural MT 251 após a Policia Rodoviaria							
Bairro:					Cidade:	Cuiabá	UF:	MT
Informante:	ab3 Imobiliária (65) 3621-1244 (65) 99308-2000							
Área Priv./Constr.:	160,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:	500000,00	Uso:	Misto	Profundidade:				
Tipo:	Chácara	Classificação:						
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:				
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Superfície:				
Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00	Vagas:		Formato:	Irregular			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7,02	Data Amost.:	03/12/2024			
Observações:								

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados															
A	Preço Anunciado		Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²		F. Local.	N/A					Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$	1.700.000,00	280.000,00	R\$ -	0,900	R\$	5,46	0,769	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,769	R\$ 4,20
2	R\$	1.200.000,00	100.000,00	R\$ -	0,900	R\$	10,80	0,769	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,769	R\$ 8,31
3	R\$	3.900.000,00	500.000,00	R\$ -	0,900	R\$	7,02	0,667	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,667	R\$ 4,68
						Média	R\$ 7,76							Média	R\$ 5,73
						Desvio	2,744							Desvio	0,337
						Coef. de variação	0,354							Coef. de variação	0,059

Média Saneada	R\$	4,44
Limite Inferior	R\$	4,01
Limite Superior	R\$	7,45
Amostras Saneadas		2
Amostras Descartadas		1

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 1.449.800,00
	326400,00		R\$4,44		1,00		

Tratamento Estatístico				Residual % e Dispersão			
DADOS							
Número de Amostras Coletados:		3					
Número de Amostras Saneados:		2					
Limite Inferior (p/m²):		R\$ 4,01					
Média Aritmética (p/m²):		R\$ 5,73					
Limite Superior (p/m²):		R\$ 7,45					
Média Saneada (p/m²):		R\$ 4,44					
T. de Student:		1,886					
Desvio Padrão:		0,34					
Coeficiente de Variação:		0,059					
INTERVALO DE CONFIABILIDADE							
Resultado(p/m²):		R\$ 0,45					
Inferior (p/m²):	-7,84%	R\$ 5,28					
Superior (p/m²):	7,84%	R\$ 6,18					
Amplitude Total		15,69%					

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Fundamentação conforme Resolução 1066/2007 COFECI e NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Area Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	casa sede	120,00	30	re regular e reparos sim	Casa Econômico	Med	R\$ 3.011,57	1,00	70	0,638	0,081	0,200	5%	5%	10%	R\$ 438.273,78	0,710	R\$ 311.259,54
2	galpão lateral	80,00	25	Regular	Galpão Médio	Med	1.594,54	1,00	80	0,7749	0,0252	0,200	5%	5%	10%	R\$ 154.702,27	0,820	R\$ 126.842,23
3	Hotel restaurante alvenaria	400,00	25	Regular	rtamento Simples S/ elevador		2.946,88	1,00	60	0,6871	0,0252	0,200	5%	5%	10%	R\$ 1.429.531,49	0,750	R\$ 1.071.689,58
4	Hotel cobertura restaurante	240,00	25	Regular	Cobertura Superior		1.594,54	1,00	30	0,2302	0,0252	0,100	5%	5%	10%	R\$ 464.106,81	0,307	R\$ 142.548,09
5	Hotel Varamdas restaurante	560,00	25	Regular	Cobertura Superior		1.594,54	1,00	30	0,2302	0,0252	0,100	5%	5%	10%	R\$ 1.082.915,90	0,307	R\$ 332.612,20
6	Hotel Anexo apartamentos	380,00	25	Regular	rtamento Simples S/ elevador		2.946,88	1,00	60	0,6871	0,0252	0,200	5%	5%	10%	R\$ 1.358.054,91	0,750	R\$ 1.018.105,10
7	Hotal salão de jogos	360,00	25	Regular	Cobertura Superior		1.594,54	1,00	30	0,2302	0,0252	0,100	5%	5%	10%	R\$ 696.160,22	0,307	R\$ 213.822,13
8	Hotel Churrasqueira	80,00	25	Regular	Cobertura Superior		1.594,54	1,00	30	0,2302	0,0252	0,100	5%	5%	10%	R\$ 154.702,27	0,307	R\$ 47.516,03
TOTAL							-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 5.778.447,65	-	R\$ 3.264.394,89

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Piscina 1	1,00	m²	custo depreciado	R\$ 18.000,00	-	-	-	-	0%	0%	0%	R\$ 18.000,00	0,710	R\$ 12.783,497
2	Piscina 2	1,00	m2	custo depreciado	R\$ 35.000,00	-	-	-	-	0%	0%	0%	35000	0,710	24856,8
3						-	-	-	-						
4						-	-	-	-						
5						-	-	-	-						
6						-	-	-	-						
7						-	-	-	-						
8						-	-	-	-						
9						-	-	-	-						
10						-	-	-	-						
TOTAL					-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 53.000,00	-	R\$ 37.640,30

Valor das Construções:	R\$ 3.264.394,89
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 37.640,30
Valor Total Construído:	R\$ 3.302.035,19
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 1.449.800,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 4.751.800,00

Currículo Resumido



MIGUEL KALIX
CORRETOR DE IMÓVEIS - PERITO AVALIADOR

Miguel José Kalix Ferro formado em Gestão Imobiliária e Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis, formação em Inteligência de Mercado Aplicada ao Mercado Imobiliário pela Prospecta - SP. Registrado sob nº 00031 junto ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Conselho Federal de Corretores de Imóveis e inscrito sob nº 2651 no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 19ª Região a 30 anos sendo Conselheiro por diversas gestões. Cadastrado junto ao Banco de Peritos do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, atuando como perito em processos. Corretor Público Oficial credenciado conforme Edital no 002/2017-DF da Diretoria do Foro de Cuiabá/MT publicado no DJE nº10048 de 28.06.2017. Cadastrado no Tribunal Regional Federal da 1ª Região como Corretor Avaliador. Vem atuando nos mais diversos setores do mercado imobiliário local, gerenciando equipe de venda de imóveis usados e lançamentos, avaliando imóveis urbanos e rurais para fins de reavaliação patrimonial e judicial. Na área acadêmica foi o Coordenador do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários da Faculdade UNIRONDON Cuiabá-MT, professor da disciplina de Operações Imobiliárias do CETEP - Centro de Tecnologia de Educação Profissional.

ENDEREÇO:

Avenida Vereador
Juliano da Costa
Marques, 615 Residencial
Pantanal 3 Torre dos
Rios - Apto. 902 Jardim
Aclimação Cuiabá/MT -
Brasil CEP 78.050-253

ENDEREÇO ELETRÔNICO:

miguelkalix@gmail.com
miguel@habitrade.com.br

LINKEDIN:

in/miguelkalix

TELEFONE:

+55 65 98123-0004