

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMAPI

IMAPI
INSTITUTO MATOGROSSENSE DE
AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA



P.T.A.M

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**IMÓVEL RESIDENCIAL
TERRENO / URBANO
COXIM – MS**

Rua Aquidauana, Quadra J, Nº 20 – Condomínio Rio Taquary.
CEP: 79.400-000 – Coxim-MS

Processo nº 0001179-51.2005.8.26.0306

LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR, regularmente nomeado
Administrador Judicial nos autos da FALÊNCIA de SÓFRUTA INDÚSTRIA
ALIMENTÍCIA LTDA.





1 - IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

IMAPI

INSTITUTO MATO-GROSSENSE DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

– *MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSU PRATES* –

CORRETOR DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-MT 2.078 F | CNAI 7.265 | BANPAC 429

– *ALESSANDRO ZUZA NETO* –

CORRETOR DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-MT 12.455 F | CNAI 41.045 | BANPAC 787

– *DANILO DE SOUSA LIMA* –

CORRETOR DE IMÓVEIS

PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO

CRECI-MT 16.912 F | CNAI 45.312 | BANPAC 1.012

Rua Comandante Costa, 2.063 – Edifício São Miguel Bussines, sala B, Centro
Sul – CEP 78.020-400 – Cuiabá -MT - 65 9 9991 1555





2 – FOLHA RESUMO

TIPO DO IMÓVEL:

URBANO / RESIDENCIAL / TERRENO

ENDEREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Rua Aquidauana, Quadra J, Nº 20 – Condomínio Rio Taquary.
CEP: 79.400-000 – Coxim-MS

PROPRIETÁRIO CONSTANTE NA MATRÍCULA:

SÓ FRUTA INDUSTRIA ALIMENTÍCIA

CNPJ: 50.856.228/0001-56

SOLICITANTE:

LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR

NÚMERO DA MATRÍCULA:

Matrícula nº 11.257, Livro 02, Folha 01, do Cartório De Registros de
Coxim - MS

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:

250,00 - Área do terreno (Conforme matrícula)

OBJETIVO:

Obtenção do Valor de Mercado

FINALIDADE:

Venda do Imóvel

MÉTODO UTILIZADO:

Comparativo Direto com Tratamento de Fatores, para o terreno e
dedução do valor da edificação das amostras pelo CUB.

DATA DE REFERÊNCIA:

09 de janeiro de 2025



9 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/04/2025 às 11:16, sob o número WOJBOE
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001179-51.2005.8.26.0306/PJM. Nº 089734

Todo corretor de imóveis tem inerente a atribuição de “*opinar*” quanto a comercialização de imóveis, o profissional que possui inscrição no **CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**, comprovou por meio de conclusão de curso específico, o conhecimento das normas técnicas necessárias para a correta elaboração do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.



4 – BASE TÉCNICO LEGAL

- LEI FEDERAL Nº 6.530, Art. 3º “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta, e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”
- Resolução COFECI Nº 1.066/07. “**Cadastro Nacional dos Avaliadores imobiliários**”
- Art. 4º da Resolução COFECI 1066/07 “Entenda-se por **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM** – O documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.”
- Ato Normativo COFECI nº 001 de 2011, - “**Normatiza a Inscrição no CNAI**”
- LEI FEDERAL Nº 8.078/90 – Cap. V, Seção IV, Art. 39, Item VIII: “**CDC**”: Colocar à disposição produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, **se normas específicas não existirem**, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou outra entidade credenciada pelo Conselho Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Conmetro)”
- ABNT/NBR 14653-1 – Dispõe sobre Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais
- ABNT/NBR 14653-2 – Dispõe sobre Avaliação – IMÓVEIS URBANOS
- ABNT/NBR 14653-3 – Dispõe sobre Avaliação – IMÓVEIS RURAIS
- CPC – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL



Este PARECER TÉCNICO, levou em consideração todas as variáveis possíveis, entre elas os aspectos físicos como: localização, topografia, testada, profundidade, tipo de solo, bem como a vocação socioeconômica do local, região e município em que o imóvel se encontra.



6 – CONCEITOS

PARECER TÉCNICO

Documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

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.

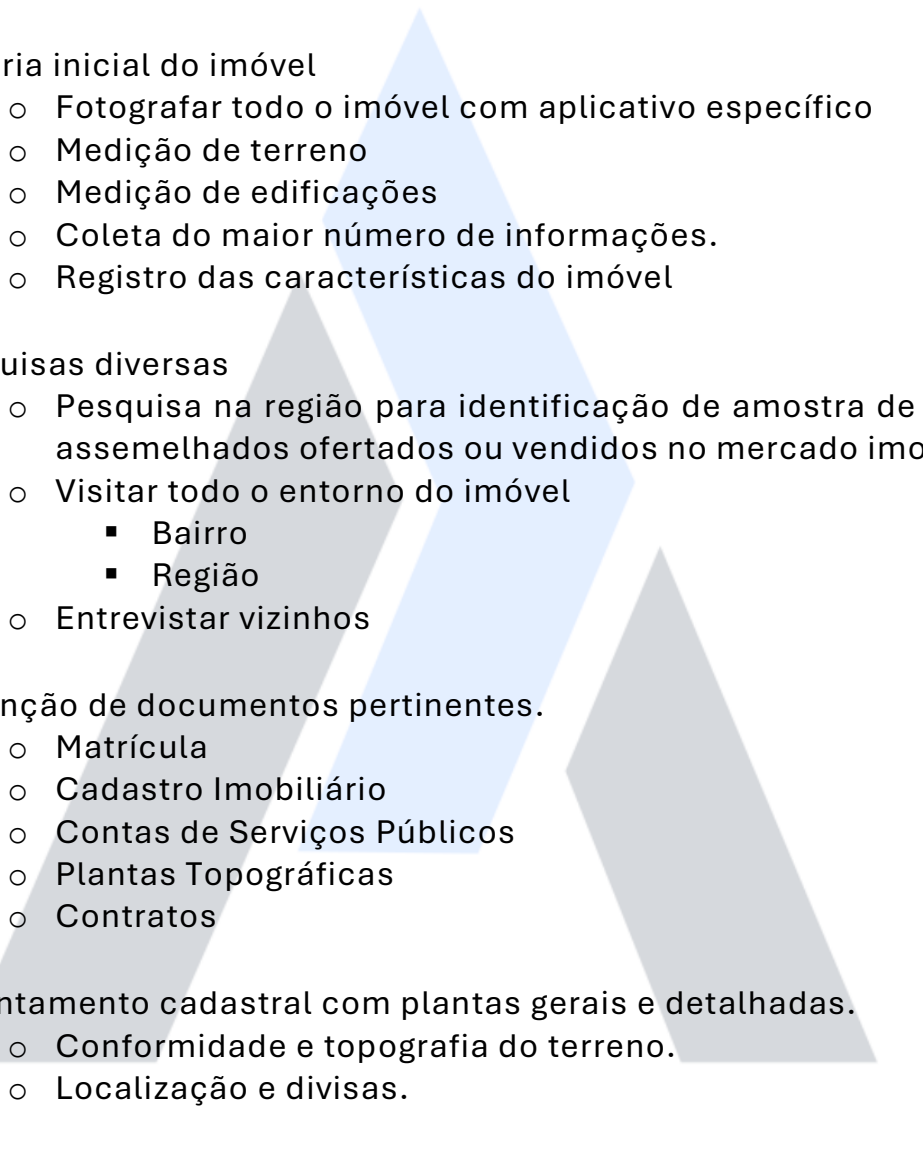
AVALIAÇÃO TÉCNICA

É aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na Resolução 1066/2007 COFECI, e normas ABNT/NBR 14653-1, 14653-2, 14653-3.

AVALIAÇÃO PROFISSIONAL

É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.





- Identificação do imóvel a avaliar
 - Visita inicial
 - Registro de endereço
 - Registro de coordenadas geográficas
- Vistoria inicial do imóvel
 - Fotografar todo o imóvel com aplicativo específico
 - Medição de terreno
 - Medição de edificações
 - Coleta do maior número de informações.
 - Registro das características do imóvel
- Pesquisas diversas
 - Pesquisa na região para identificação de amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
 - Visitar todo o entorno do imóvel
 - Bairro
 - Região
 - Entrevistar vizinhos
- Obtenção de documentos pertinentes.
 - Matrícula
 - Cadastro Imobiliário
 - Contas de Serviços Públicos
 - Plantas Topográficas
 - Contratos
- Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas.
 - Conformidade e topografia do terreno.
 - Localização e divisas.
- Elaboração Edição e Diagramação do PTAM.
- Emissão de Selo Certificador COFECI / CRECI.
- Impressão e Encadernação.
- Diligências.



8 – O PARECER TÉCNICO

O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei nº 6.530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária, ou curso técnico de Avaliação Imobiliária.





9 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Com objetivo de melhor determinar o valor de mercado do imóvel avaliando utiliza-se métodos específicos dependendo o tipo do imóvel, objetivos e finalidades da avaliação.

Os métodos mais utilizados na avaliação imobiliária são:

- **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO DE FATORES**

Identifica o valor de mercado do imóvel por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, com objetivo de homogeneizar os mesmos, nivelando e equilibrando as características dos imóveis para corrigir eventuais distorções de valores por m².

- **EVOLUTIVO**

Identifica o valor de mercado do imóvel por meio do somatório de seus componentes, considerando o fator de comercialização. É o levantamento do valor de mercado do terreno utilizando o método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO DE FATORES, somado a estimativa da “reconstrução” da edificação e suas benfeitorias, considerando a depreciação do imóvel tendo em vista sua idade bem como seu estado de conservação.

- **INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

Identifica o valor de mercado do imóvel usando o princípio da teoria das probabilidades no estudo de séries de dados numéricos.

Inferência estatística é um ramo da Estatística cujo objetivo é fazer afirmações a partir de um conjunto de valores representativo (amostra) sobre um universo (população), assume-se que a população é muito maior do que o conjunto de dados observados, a amostra. Tal tipo de afirmação deve sempre vir acompanhada de uma medida de precisão sobre sua veracidade.





APRESENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme documentos anexos e pesquisa realizada na Prefeitura Municipal de Coxim-MS, constatou-se que o IMÓVEL AVALIANDO fica em um empreendimento imobiliário que, embora tenha MATRÍCULA, não chegou a ser concluído de forma concreta, pois não há no local nada que o identifique como divisão por estaqueamento, e nem infraestrutura física como ruas asfaltadas ou de terra, quadras com meio fio, rede de energia elétrica, rede de água ou galerias de coleta de água da chuva.

Considera-se então que a área do IMÓVEL AVALIANDO, constante em sua matrícula, é parte de uma área maior sendo esta uma área rural.

Com base nas informações levantadas, o IMÓVEL AVLIANDO esta distante da prefeitura municipal de Coxim 11,7 km.







CARACTERIZAÇÃO DO ÍMÓVEL

Classificação do imóvel urbano

VOCAÇÃO / USO:

Residencial.

TIPOLOGIA:

Residencial

AGRUPAMENTO:

Conjunto de unidades chácaras.

ÁREA DO IMÓVEL CONSTANTE NA MATRÍCULA:

250,00 m² área do terreno.

ASPECTOS FÍSICOS:

Quanto ao terreno:

- Polígono regular.
- Plano.
- Terreno seco.
- Quadrilátero.

Confrontações:

- **FRENTE:** Rua Aquidauana
- **LADO DIREITO:** Cota 21
- **LADO ESQUERDO:** Cota 19
- **FUNDOS:** Cota 07





11 – MAPAS

MAPA - 1

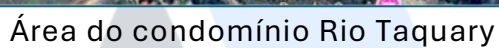


Coxim-MS

MAPA - 2



Trajeto da Prefeitura Municipal de Coxim-MS



Area do condomínio Rio Taquary

DAS IMAGENS: GOOGLE MAPS / IMAGENS DE SATÉLITE; SMARTGIS PARA DE CUIABÁ.

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



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2024

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 **Dezembro/2024**. "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, submuros, 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	
R-1	3.030,44
PP-4	2.808,80
R-8	2.692,29
PIS	2.030,56

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.546,09
PP-4	3.405,49
R-8	2.983,53
R-16	2.879,80

PADRÃO ALTO	
R-1	4.316,81
R-8	3.567,63
R-16	3.738,89

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.483,08
CSL-8	2.965,37
CSL-16	3.977,89

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.741,88
CSL-8	3.234,99
CSL-16	4.321,67

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

RP1Q	2.961,57
GI	1.603,99

Sinduscon-MT

Data de emissão: 09/01/2025 16:44



9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/01/2025 às 11:16 sob o número WJ0E82A-25.000734-9.

PATAM Nº 089734

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001179-51/2005 e o código 089734.

AMOSTRA 1			
VALOR :		ÁREA :	R\$ / m² :
R\$ 12.808,00		300 m²	R\$ 42,69
ENDEREÇO :			
0			
BAIRRO :			
Centro			
CIDADE :			UF:
Coxim			MS
ANUNCIANTE :			
Angela Maria Fernandes			
TELEFONE :			
0			
LINK LOCALIZAÇÃO :			
https://maps.app.goo.gl/67Ti7zHXgMzeDsKHF			
LINK ANÚNCIO :			
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/567556			

Valor de Venda:	R\$	290.000,00
Área construída:	m ²	166,00
Cub:	R\$	3.546,09
Depreciação:	R\$	1.669,83
Valor edificação:	R\$	277.191,78
VALOR DO TERRENO:	R\$	12.808,22



AMOSTRA 2

VALOR :	ÁREA :	R\$ / m² :
R\$ 95.829,18	285	R\$ 336,24
ENDEREÇO :		
0		
BAIRRO :		
Centro		
CIDADE :		UF:
Coxim		MS
ANUNCIANTE :		
Guilherme Barbosa		
TELEFONE :		
Coxim		
LINK LOCALIZAÇÃO :		
https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-centro/443847		
LINK ANÚNCIO :		
https://maps.app.goo.gl/67Ti7zHXgMzeDsKH6		

Valor de Venda:	R\$	186.000,00
Área construída:	m ²	54,00
Cub:	R\$	3.546,09
Depreciação:	R\$	1.669,83
Valor edificação:	R\$	90.170,82
VALOR DO TERRENO:	R\$	95.829,18



AMOSTRA 3

VALOR :		ÁREA :	R\$ / m² :
R\$	93.526,71	175	R\$ 534,44
ENDEREÇO :			
0			
BAIRRO :			
Vila Bela			
CIDADE :			UF:
COXIM			MS
ANUNCIANTE :			
Morada Certa			
TELEFONE :			
0			
LINK LOCALIZAÇÃO :			
0			
LINK ANÚNCIO :			

<https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-bela/595609>

Valor de Venda:	R\$	186.000,00
Área construída:	m ²	54,78
Cub:	R\$	3.546,09
Depreciação:	R\$	1.669,83
Valor edificação:	R\$	91.473,29
VALOR DO TERRENO:	R\$	93.526,71



GRÁFICOS DAS AMOSTRAS

IMÓVEL REFERENCIAL - A MOSTRA - 01

Área:	300 m ²	R\$ Oletado :	R\$ 12.808,00	R\$ / m ² ofert.: R\$ 42,69	R\$ / m ² homog.: R\$ 38,42
F1	Oferta =	0,9000			
F2	Localização =	1,0000			
F3	Frente =	1,0000			
F4	Profundidade =	1,0000			
F5	Esquina =	1,0000			
F6	Topografia =	1,0000			
F7	Geometria =	1,0000			
F8	Tipo de Solo =	1,0000			
F9	Padrão Construtivo =	1,0000			
F10	Estado de Conserv. =	1,0000			

COMPORTAMENTO DO FATOR

Item	Fator
1	0,9
2	1,0
3	1,0
4	1,0
5	1,0
6	1,0
7	1,0
8	1,0
9	1,0
10	1,0

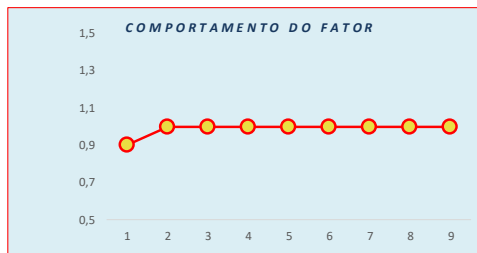
COMPORTAMENTO DO VALOR

Item	Valor (R\$)
1	50,00
2	50,00
3	50,00
4	50,00
5	50,00
6	50,00
7	50,00
8	50,00
9	50,00



IMÓVEL REFERENCIAL - A MOSTRA - 02

Área:		285 m²	R\$ Ofertado :		R\$	95.829,18	R\$ / m² ofert.:		R\$	336,24	R\$ / m² homog.:		R\$	302,62																																								
F1	Oferta =	0,9000	COMPORTAMENTO DO FATOR <table><caption>COMPORTAMENTO DO FATOR</caption><tr><th>Ponto</th><th>Fator</th></tr><tr><td>1</td><td>0,9</td></tr><tr><td>2</td><td>1,0</td></tr><tr><td>3</td><td>1,0</td></tr><tr><td>4</td><td>1,0</td></tr><tr><td>5</td><td>1,0</td></tr><tr><td>6</td><td>1,0</td></tr><tr><td>7</td><td>1,0</td></tr><tr><td>8</td><td>1,0</td></tr><tr><td>9</td><td>1,0</td></tr></table> COMPORTAMENTO DO VALOR <table><caption>COMPORTAMENTO DO VALOR</caption><tr><th>Ponto</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>1</td><td>302,62</td></tr><tr><td>2</td><td>302,62</td></tr><tr><td>3</td><td>302,62</td></tr><tr><td>4</td><td>302,62</td></tr><tr><td>5</td><td>302,62</td></tr><tr><td>6</td><td>302,62</td></tr><tr><td>7</td><td>302,62</td></tr><tr><td>8</td><td>302,62</td></tr><tr><td>9</td><td>302,62</td></tr></table>												Ponto	Fator	1	0,9	2	1,0	3	1,0	4	1,0	5	1,0	6	1,0	7	1,0	8	1,0	9	1,0	Ponto	Valor (R\$)	1	302,62	2	302,62	3	302,62	4	302,62	5	302,62	6	302,62	7	302,62	8	302,62	9	302,62
Ponto	Fator																																																					
1	0,9																																																					
2	1,0																																																					
3	1,0																																																					
4	1,0																																																					
5	1,0																																																					
6	1,0																																																					
7	1,0																																																					
8	1,0																																																					
9	1,0																																																					
Ponto	Valor (R\$)																																																					
1	302,62																																																					
2	302,62																																																					
3	302,62																																																					
4	302,62																																																					
5	302,62																																																					
6	302,62																																																					
7	302,62																																																					
8	302,62																																																					
9	302,62																																																					
F2	Localização =	1,0000																																																				
F3	Frente =	1,0000																																																				
F4	Profundidade =	1,0000																																																				
F5	Esquina =	1,0000																																																				
F6	Topogografia =	1,0000																																																				
F7	Geometria =	1,0000																																																				
F8	Tipo de Solo =	1,0000																																																				
F9	Padrão Construtivo =	1,0000																																																				
F10	Estado de Conserv. =	1,0000																																																				



IMÓVEL REFERENCIAL - A MOSTRA - 03

Área:	175 m ²	R\$ Ofertado :	R\$ 93.526,71	R\$ / m ² ofert.:	R\$ 534,44	R\$ / m ² homog.:	R\$ 480,99																																								
F1	Oferta =	0,9000	COMPORTAMENTO DO FATOR <table><thead><tr><th>Etapa</th><th>Fator</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>0,9</td></tr><tr><td>2</td><td>1,0</td></tr><tr><td>3</td><td>1,0</td></tr><tr><td>4</td><td>1,0</td></tr><tr><td>5</td><td>1,0</td></tr><tr><td>6</td><td>1,0</td></tr><tr><td>7</td><td>1,0</td></tr><tr><td>8</td><td>1,0</td></tr><tr><td>9</td><td>1,0</td></tr></tbody></table>		Etapa	Fator	1	0,9	2	1,0	3	1,0	4	1,0	5	1,0	6	1,0	7	1,0	8	1,0	9	1,0	COMPORTAMENTO DO VALOR <table><thead><tr><th>Etapa</th><th>Valor (R\$)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>480,99</td></tr><tr><td>2</td><td>480,99</td></tr><tr><td>3</td><td>480,99</td></tr><tr><td>4</td><td>480,99</td></tr><tr><td>5</td><td>480,99</td></tr><tr><td>6</td><td>480,99</td></tr><tr><td>7</td><td>480,99</td></tr><tr><td>8</td><td>480,99</td></tr><tr><td>9</td><td>480,99</td></tr></tbody></table>			Etapa	Valor (R\$)	1	480,99	2	480,99	3	480,99	4	480,99	5	480,99	6	480,99	7	480,99	8	480,99	9	480,99
Etapa	Fator																																														
1	0,9																																														
2	1,0																																														
3	1,0																																														
4	1,0																																														
5	1,0																																														
6	1,0																																														
7	1,0																																														
8	1,0																																														
9	1,0																																														
Etapa	Valor (R\$)																																														
1	480,99																																														
2	480,99																																														
3	480,99																																														
4	480,99																																														
5	480,99																																														
6	480,99																																														
7	480,99																																														
8	480,99																																														
9	480,99																																														
F2	Localização =	1,0000																																													
F3	Frete =	1,0000																																													
F4	Profundidade =	1,0000																																													
F5	Esquina =	1,0000																																													
F6	Topografia =	1,0000																																													
F7	Geometria =	1,0000																																													
F8	Tipo de Solo =	1,0000																																													
F9	Padrão Construtivo =	1,0000																																													
F10	Estado de Conserv. =	1,0000																																													

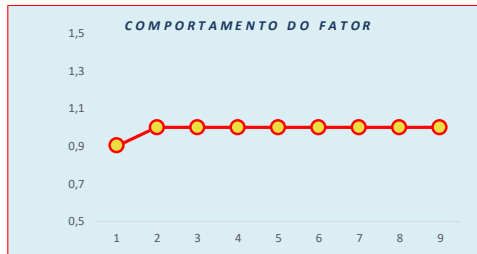
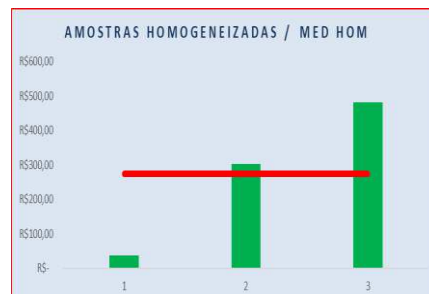
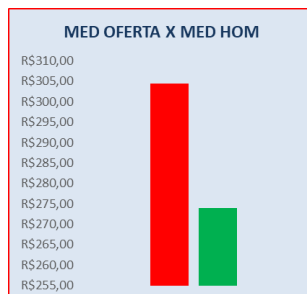




TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

[illegible]

VERIFICAÇÃO DE PERTINÊNCIA

TODAS AMOSTRAS PERTINENTES

REF	R\$ / m² :	MED HOM:	OP FML	DESVIO P:	OP FML	TC	VERIFICAÇÃO DE PERTINÊNCIA
1	R\$ 42,69	R\$ 38,42	R\$ 4,27	R\$ 222,67	R\$ 0,02	R\$ 1,382994	AMOSTRA PERTINENTE
2	R\$ 336,24	R\$ 302,62	R\$ 33,62	R\$ 222,67	R\$ 0,15	R\$ 1,382994	AMOSTRA PERTINENTE
3	R\$ 534,44	R\$ 480,99	R\$ 53,44	R\$ 222,67	R\$ 0,24	R\$ 1,382994	AMOSTRA PERTINENTE

CÁLCULO DE MÉDIA DENTRO INTERVALO DE CONFIANÇA

	R\$/m² HOM	R\$ - I.C	SOMA	UM	VALOR M²
1	R\$ 38,42	R\$ 38,42	R\$ 822,04	3	R\$ 274,01
2	R\$ 302,62	R\$ 302,62			
3	R\$ 480,99	R\$ 480,99			

DESVIO PADRÃO

MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$	274,01	
MÉDIA M² OFERTADO	R\$	-	MED HM S/ DESV PAD
DESVIO PADRÃO	R\$	222,67	R\$ 51,34

LIMITE SUPERIOR E INFERIOR

LIMITES SUPERIOR E INFERIOR	MÉDIA HOMOGEN	TAB CHAUV	DESVIO PADRÃO	Nº AM - 1
<i>LI</i>	<i>X</i>	<i>TC</i>	<i>S</i>	<i>(N-1)</i>
R\$ 16,11	R\$ 274,01	R\$ 1,638	R\$ 222,67	2
<i>LS</i>	<i>X</i>	<i>TC</i>	<i>S</i>	<i>(N-1)</i>
R\$ 531,92	R\$ 274,01	R\$ 1,638	R\$ 222,67	2



VALOR TOTAL FINAL DO TERRENO

ÁREA TOTAL DO I.A.

250,00

R\$ / M² FINAL

R\$ 274,01

VALOR I.A.

R\$ 68.503,08

VALOR DE MERCADO DO
IMÓVEL

R\$ 68.500,00

Sessenta e Oito Mil e Quinhentos Reais

*Valor arredondado



NOTA: Observar subseção 9.1. NBR - 14.653

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO			
TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo do grau II	Itens 3, 5 e 6, no mínimo do grau II	todos, no mínimo grau I



14 – CONCLUSÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (P.T.A.M.) somente será válido no original.

É expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas da lei.

Este Parecer Técnico servirá de prova técnica e material para a matéria e só poderá ser contestado por profissional legalmente habilitado e qualificado junto aos seus respectivos conselhos de classe.

Após análise de todas as informações pertinentes que foram consideradas, bem como a vistoria realizada, levantamentos e pesquisas, e após a realização dos cálculos avaliatórios, conclui-se este trabalho.

Ao final deste relatório, seguindo as normas técnicas e procedimentos recomendados, determino o valor de mercado do imóvel avaliando em:

VALOR DO TERRENO:	<u>R\$ 68.503,14</u>
AUSÊNCIA DE INFRAESTRUTURA:	- 50%
VALOR:	<u>R\$ 34.251,57</u>

R\$ 34.251,57

(- Trinta e Quatro Mil Duzentos e Cinquenta e um Reais e Cinquenta e Sete Centavos -)





15 – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O *Instituto Mato-grossense de Avaliação e Perícia Imobiliária (IMAPI)*; através de sua equipe técnica:

MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSÚ PRATES, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 2.078, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 7.265- Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) - Cadastrado no *BANPAC* - (*Banco de Peritos Avaliadores e Corretores*) – 429, RG 0510481-5 SSP/MT, CPF 396.556.361-00;

ALESSANDRO ZUZA NETO, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 12.455, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 41.045 - Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) - Cadastrado no *BANPAC* - (*Banco de Peritos Avaliadores e Corretores*) – 787, RG 0937449-3, CPF 545.132.191-49;

DANILO DE SOUSA LIMA, – CORRETOR DE IMÓVEIS –CRECI-MT 16.912, - Cadastrado no *Conselho Regional dos Corretores de Imóveis* - (CRECI-MT 19ª Região) – PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CNAI 45.312 - Registrado no *CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS* - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis (COFECI) – , RG 3118669-6, CPF 050.853.581-63;

Declara a emissão de **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA** – PTAM Nº **089734**, relativo ao imóvel objeto desta avaliação.

Cuiabá-MT, segunda, 09 de janeiro de 2025.

IMAPI

*Instituto Mato-grossense de Avaliação e
Perícia Imobiliária*



DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Alessandro Zuza Neto, CPF nº 54513219149, RG nº 09374493; SESP/MT, CRECI nº 12455, Endereço: Rua Oito, Cs18 Qd 06 Altos do Coxipó, Cuiabá-MT.

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: (Residencial)

Por solicitação de: judicial: 000117951200582.

CUIABÁ-MT, 09 de janeiro de 2025

Assinatura do requerente

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº **089734**



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº **089734**, 09 de dezembro de 2024



ANEXO II – Matrícula



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

fls. 12953

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO
COMARCA DE COXIM — MATO GROSSO DO SUL

Hervê Mendes Fontoura
OFICIAL

MATRÍCULA
11.257

FICHA
001

DATA
16-10-1.984

IMÓVEL Cota nº. 20 (vinte), da quadra " J ", com área de 250,00 M2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), correspondente a 1/631 avos da totalidade do imóvel "CONDOMÍNIO RIO TAQUARY", localizado nesta cidade, medindo 10,00 (dez) metros de frente para a rua Rio Aquidauana por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando por um lado com a cota nº. 21 (vinte e um) por outro lado com a cota nº. 19 (dezenove); frente, com a mencionada rua Aquidauana e fundos, medindo 10,00 (dez) metros, dividindo com a cota nº. 07 (sete). **MATRÍCULA ANTERIOR Nº. 01/6.412, livro número 02, ficha 001. PROPRIETÁRIO** A "Firma Incorporadora Cacique Ltda", com sede na cidade de Tupã, estado de São Paulo, à rua Caetés, 841, inscrita/no CGC/MF nº. 72.558.075/0001-01. O Referido é Verdadeiro e do Sr. Coxim(Ms), 16 de outubro de 1.984. Oficial, *Hervê Mendes Fontoura* (Naudy Castilho Fontoura).

R/01-11.257, em 16 de outubro de 1.984

TÍTULO:- Compra e Venda

TRANSMITENTE:- INCORPORADORA CACIQUE LTDA., CGC/MF, número 72.558.075/0001-01, com sede na cidade de Tupã, estado de São Paulo, à rua Caetés, nº. 841.

ADQUIRENTE:- " SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA ", firma comercial, estabelecida à rua 28 de Dezembro nº. 505, na

— continua no verso —

SOLICITADO POR: LUIZ RAFAEL - CPF/CNPJ: ***.895.918-** DATA: 10/12/2024 09:35:17







Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

fls. 12954

MATRÍCULA

11.257

FICHA

01 vr.

DATA

16-10-1.984

cidade de José Bonifácio, estado de São Paulo, inscrita no CGC/MF., nº.50.856.228/0001-56.

FÓRMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:- Escritura Pública de Compra a Venda, lavrada pelo 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Tupã, estado de São Paulo, aos 03 (treis) dias do mes de julho de 1.984, livro número 282 folhas 179/181. Foi recolhido o I.T.B.I., na importância de 4.000, correspondente a avaliação da Fazenda Estadual que foi de Cr\$-200.000, conforme conhecimento nº.281159, expedido em data de 16/10/1.984. Foi recolhido o Imposto de Laudêmio, na importância de 6.000, conforme conhecimento número 24858, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em data de 16 de outubro de 1.984. Foram apresentadas as Certidões Negativas da Fazenda Estadual e Municipal, em nome da firma vendadora.

VALOR:- Cr\$-168.400 (cento e sessenta e oito mil e quatrocentos cruzeiros).

CONDIÇÕES:- Responder pela evicção.

O Referido e Verdadeiro Dou fº. Caxim(Ms), 16 de outubro de 1.984. Oficial, *[Assinatura]* (Naudy Castilho-Fontoura).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

continua na ficha n.º

SOLICITADO POR: LUIZ RAFAEL - CPF/CNPJ: ***.895.918-**

DATA: 10/12/2024 09:35:17

Mário Aparecido Leite Cangussú Prates
DIRETOR GERAL



Danilo de Sousa Lima
DIRETOR DE AVALIAÇÕES



Alessandro Zuza Neto
AUXILIAR TÉCNICO



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Mário Aparecido Leite Cangussu Prates

 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 07265		 SISTEMA COFECI
Mário Aparecido Leite Cangussu Prates inscrito em 29/05/1989 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 2.078 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: Brasília (DF), 23 de agosto de 2023.		
JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Assinatura do Avaliador Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: 0fe9790c37a8b8492265eed079e0fa346f7b	RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Alessandro Zuza Neto

 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 41045		 SISTEMA COFECI
Alessandro Zuza Neto inscrito em 04/05/2021 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 12.455 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: CETEN/MT Brasília (DF), 18 de outubro de 2022.		
JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Assinatura do Avaliador Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: 0603b6954d33a20e669a2a2c0b198ea33a5730	RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário

9 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO WINTHER REBELLO JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/07/2025 às 14:16, sob o número WOJOB-PA para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001179-51.2005.8.26.0306 e código P1AM Nº 089734.



CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

		
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT		
CRECI 19ª REGIÃO / MT		
CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA		
CERTIDÃO EMITIDA EM: 01/12/2024 ÀS 11:44:43 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 9VGZCK	 Nenhuma imagem selecionada	
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 31/12/2024		
Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis MÁRIO APARECIDO LEITE CANGUSSU PRATES - registrado com o nome fantasia: MÁRIO PRATES, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº 2078, desde 29/05/1989, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78. Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (65)3313-4800 ou pelo nosso site https://www.crecimt.gov.br. SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE. A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 19ª REGIÃO / MT. SEDE: Av. André Maggi, 877 ED Sede - Centro Político Administrativo - Cuiabá - MT - CEP: 78049080 Telefone: (65)3313-4800 Fax:		
INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 29/05/2012 SOB NÚMERO: 7265		
 CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA PRESIDENTE		

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

		
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT		
CRECI 19ª REGIÃO / MT		
CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA		
CERTIDÃO EMITIDA EM: 01/12/2024 ÀS 11:42:54 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 53CTNH	 Nenhuma imagem selecionada	
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 31/12/2024		
Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis ALESSANDRO ZUZA NETO - registrado com o nome fantasia: ALESSANDRO ZUZA CORRETOR IMOVEIS, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº 12455, desde 04/05/2021, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78. Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (65)3313-4800 ou pelo nosso site https://www.crecimt.gov.br. SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE. A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 19ª REGIÃO / MT. SEDE: Av. André Maggi, 877 ED Sede - Centro Político Administrativo - Cuiabá - MT - CEP: 78049080 Telefone: (65)3313-4800 Fax:		
INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 18/10/2022 SOB NÚMERO: 41045		
 CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA PRESIDENTE		

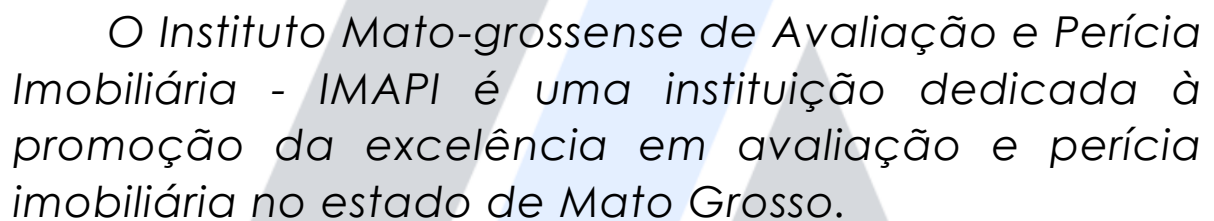




CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

		
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 19ª REGIÃO / MT		
CRECI 19ª REGIÃO / MT		
CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA		
CERTIDÃO EMITIDA EM: 01/12/2024 ÀS 11:46:04 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: AEAAPP	 Nenhuma imagem selecionada	
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 31/12/2024		
Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis DANILO DE SOUSA LIMA - registrado com o nome fantasia: DANILO LIMA, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº 16912, desde 20/06/2023, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO MATO GROSSO conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78. Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (65)3313-4800 ou pelo nosso site https://www.crecimt.gov.br. SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTE DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE. A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 19ª REGIÃO / MT. SEDE: Av. André Maggi, 877 ED Sede - Centro Político Administrativo - Cuiabá - MT - CEP: 78049080 Telefone: (65)3313-4800 Fax:		
INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 13/09/2023 SOB NÚMERO: 45312		
 CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA PRESIDENTE		





Fundada em 22 de abril de 2024, o IMAPI tem como objetivo principal desenvolver e aprimorar as práticas de avaliação e perícia imobiliária, fornecendo capacitação e representação para profissionais e empresas do setor.