

JD
ASSESSORIA
FLORESTAL LTDA
CNPJ 07.230.323/0001-10

Projetos Florestais e Ambientais, Avaliações, Assistência
Técnica, Geoprocessamento, Mudanças Florestais e Plantio.
E-mail: jurandi@creapr.org.br
Fone: 46 35249023 / 99750243

Rua Buenos Aires, 1013 – JD Seminário – 85605-580 - Fco Beltrão - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÁREA RURAL

- 1. INTERESSADO: EGC PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 82347253/0001-09;
- 2. LOCALIZAÇÃO: LINHA ALTANEIRA, MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL e FRANCISCO BELTRÃO - PR;
- 3. OBJETO: ÁREAS DE TERRA DOS SEGUINTE LOTES:

LOTE	GLEBA	Imóvel	MATRÍCULA	AREA ha	Valor ha (R\$)	Valor do Imóvel (R\$)
2	12	Nova Perseverança	13928A	16,0168	93.000,00	1.489.562,40
2A	12	Nova Perseverança	13 929	16,0168	93.000,00	1.489.562,40
27	12	Nova Perseverança	12508	8,8057	67.500,00	594.384,75
42	9	Nova Perseverança	3275	9,1962	45.000,00	413.829,00
58	2	Faz. Marrecas	20807	22,6545	85.000,00	1.925.632,50
66	9	Nova Perseverança	3274	16,4943	75.000,00	907.186,50
TOTAL				89,1843	- -	6.820.157,55

- 4. TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.820.157,55 (Seis milhões, oitocentos e vinte mil, cento e cinquenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos).

FRANCISCO BELTRÃO, 27 DE AGOSTO DE 2021

JURANDI DALEFFE
Engº Floretal CREA-PR 21336/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJSNZ HPULL QHPSK EXVG3

JD
ASSESSORIA
FLORESTAL LTDA
CNPJ 07.230.323/0001-10

Projetos Florestais e Ambientais, Avaliações, Assistência
Técnica, Geoprocessamento, Mudas Florestais e Plantio.
E-mail: jurandi@creapr.org.br
Fone: 46 35249023 / 99750243

Rua Buenos Aires, 1013 – JD Seminário – 85605-580 - Fco Beltrão - PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÁRVORES DE PINUS SPP

1. INTERESSADO: A PEDIDO DA EMPRESA PARA LEVANTAMENTO FLORESTAL;
2. LOCALIZAÇÃO: LINHA ARROIO DAS CRUZES, MUNICÍPIO DE FLOR DA SERRA DO SUL - PR;
3. OBJETO: ÁRVORES E TERRA DOS SEGUINTE PROJETO:
3.1. PROJETO - Situado no Lote rural nº 07 da Gleba nº 09 Nova Perseverança de propriedade da RIO VERDE REFLORESTADORA LTDA, matrícula 18.067 do 1º Ofício – CRI Comarca de Francisco Beltrão – PR, conforme os termos de compromisso de manutenção de reflorestamentos averbados na referida matrícula.

Projeto	Espécie	Ano plantio	Área plantio/ha	R\$ total
6	Pinus	2001/2003	67,30	2.692.000,00
7	Eucaliptos	2003/2004	13,20	158.400,00
4	Pinus	1993/1994	9,70	436.500,00
	Pinus	2017/2019	14,0	90.000,00
Terras				16.250.000,00
TOTAL				19.626.900,00

4. LOCALIZAÇÃO: LINHA RIO BOCÓ, MUNICÍPIO DE ENÉAS MARQUES - PR;
5. OBJETO: ÁRVORES E TERRA:
5.1. PROJETO - Situado nos lotes rurais nº 60 e 60-A da gleba nº 77-FB e lotes rurais nº 144 e 146-A da Gleba nº 21-FB de propriedade da RIO VERDE REFLORESTADORA LTDA, matrículas nº 13.735, 13.734, 7.419 e 6.445 do 2º Ofício – CRI Comarca de Francisco Beltrão – PR.

Projeto	Espécie	Ano plantio	Área plantio/ha	R\$ total
144-144-A	Eucaliptos	2009	7,0	385.000,00
60-60-A	Pinus	2012	6,15	100.000,00



JD
ASSESSORIA
FLORESTAL LTDA
CNPJ 07.230.323/0001-10

Projetos Florestais e Ambientais, Avaliações, Assistência
Técnica, Geoprocessamento, Mudanças Florestais e Plantio.
E-mail: jurandi@creapr.org.br
Fone: 46 35249023 / 99750243

Rua Buenos Aires, 1013 – JD Seminário – 85605-580 - Fco Beltrão - PR

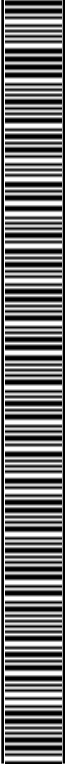
60-60-A	Eucaliptos	2012	3,85	55.600,00
Terras				850.000,00
TOTAL				1.390.600,00

6. TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 21.017.500,00 (Vinte e um milhões e dezessete mil e quinhentos reais).

FRANCISCO BELTRÃO, 27 DE AGOSTO DE 2021

JURANDI DALEFFE
Engº Florestal CREA-PR 21336/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5NZ HPULL QHPSK EXVG3





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Imóvel Urbano: Várzea grande-MT

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39
SOLICITANTE: André Camilotti

Várzea Grande-MT/ junho de 2.021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

SUMÁRIO

- 1. Objeto**
- 2. Objetivo**
- 3. Metodologia**
- 4. Descrição do imóvel avaliando**
 - 4.1 Descrição das benfeitorias**
- 5. Registro do imóvel**
- 6. Situação e localização**
- 7. Formação de Valor**
 - 7.1 Métodos empregados**
- 8. Resultado final Valor do Imóvel**
- 09. Anexos**

Várzea Grande-MT/ junho de 2021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:

“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39

SOLICITANTE André Camilotti
CPF 005.871.509/63

1.OBJETO:

Um Imóvel comercial e suas benfeitorias situado na Av. Júlio Jose de Campos local denominado Marechal Rondon bairro Traíras em Várzea Grande-MT.

2. OBJETIVO:

O presente termo de avaliação “Valor de mercado” destina-se a determinar o valor atual de um imóvel urbano comercial, local de fácil acesso localizado no município de Várzea Grande-MT.

3. METODOLOGIA:

Facilitar a competência das técnicas de avaliação e seguir alguns conceitos pertinentes à metodologia avaliatória do imóvel em seu todo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel com 12.500,00m² (doze mil e quinhentos metros quadrados) de frente 50,00 metros ao norte para atual AV Júlio Jose de Campos. De fundo ao Sul com terras de Abdala Jose de Almeida. Lado esquerdo medindo 300,00 metros a Oeste confrontando com área remanescente dos primeiros vendedores. Lado direito ao leste nas linhas quebradas de 200,00 metros; 25,00 metros e 100,00 metros confrontando com área remanescente do segundo vendedor.

4.1. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Obra comercial em alvenaria com 3.155,75m² de área construída com as seguintes divisões interna, Salão, recepção, 03 salas, copa, almoxarifado, contabilidade, diretoria sala para pagamento, vestiários feminino e masculino, cozinha, guarita e refeitório, habite nº 109/99 em 13/05/99 emitido pela prefeitura municipal de Várzea





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

5. REGISTRO DO IMÓVEL:

Matricula 34.439 do livro 02 em 07/05/1.997. 1º serviço notarial de Várzea Grande

6. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel localiza-se próximo ao trevo que dá acesso ao bairro Santa Izabel e jardim dos estados. com toda a infra estrutura, tais como meio fio, pavimentação asfáltica rede de água e energia.

7. FORMAÇÃO DE VALOR:

Procuramos requisitar todas as informações referentes aos imóveis vendidos e ofertados na região nos últimos meses. Requisitamos os arredores do imóvel à busca de oferta ostensivas e evidenciadas por placas. Como subsidio, foram consultados os profissionais que atuam no mercado para chegamos a concluir o valor de mercado do imóvel avaliando. Inclusive na região a imobiliária são Mateus tem muitos imóveis nesta região a titulo de regularização com os valores equivalentes a este Imóvel avaliando.

Método empregado:

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

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: oferta
- F2: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Imóvel com construção de barracão e casas situado na Av Júlio Jose de Campos
Informações dona Lurdes Pedrini

Área:	4.200m²
Valor:	R\$1.600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$380,95



Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

Fator de homogeneização oferta: 0,90
Fator de homogeneização localização: 1,00

Imóvel 2:

barracão de esquina com 600,00 metros de área construída.

Informações Sr Itamar Rodrigues dos Reis

Área: 2.000m²
Valor: R\$2.500,00
Valor por metro quadrado: R\$1,25
Fator de homogeneização oferta: 0,90
Fator de homogeneização localização: 0,80

Imóvel 3:

terreno com 3.017 metros quadrados com 01 barracão fechado e aberto.

Informações Sr Antônio Luiz Taveira

Área: 3.017m²
Valor: R\$3.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$994,37
Fator de homogeneização oferta: 0,90
Fator de homogeneização localização: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	380,95	0,90	1,00	342,86
2	1,25	0,90	0,80	0,90
3	994,37	0,90	0,80	715,94

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 353,23$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 357,63$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Amostra 1: $d = |342,86 - 353,23| / 357,63 = 0,03 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |0,90 - 353,23| / 357,63 = 0,99 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |715,94 - 353,23| / 357,63 = 1,01 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 353,23 - 1,89 * 357,63/\sqrt{(3 - 1)} = -124,72$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 353,23 + 1,89 * 357,63/\sqrt{(3 - 1)} = 831,19$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$317,91 a R\$388,56

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 353,23

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$ 353,23 * 12.500,00 = R\$4.415.000,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$4.415.000,00

(quatro milhões e quatrocentos e quinze mil reais)

Várzea Grande MT Junho de 2021

Antônio de Souza Rodrigues





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Imóvel Urbano: Várzea grande-MT

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39
SOLICITANTE: André Camilotti

Várzea Grande-MT/ junho de 2.021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

SUMÁRIO

- 1. Objeto**
- 2. Objetivo**
- 3. Metodologia**
- 4. Descrição do imóvel avaliando**
- 5. Registro do imóvel**
- 6. Situação e localização**
- 7. Formação de Valor**
 - 7.1 Métodos empregados**
- 8. Valor do Imóvel**
- 09. Anexos**

Várzea Grande-MT/ junho de 2021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:

“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39

SOLICITANTE André Camilotti
CPF 005.871.509/63

1.OBJETO:

Um Imóvel situado local denominado Traíras em Várzea Grande-MT.

2. OBJETIVO:

O presente termo de avaliação “Valor de mercado” destina-se a determinar o valor atual de um imóvel urbano, local de fácil acesso localizado no município de Várzea Grande-MT.

3. METODOLOGIA:

Facilitar a competência das técnicas de avaliação e seguir alguns conceitos pertinentes à metodologia avaliatória do imóvel em seu todo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Imóvel com 51.243,95m² (cinquenta e um mil duzentos e quarenta e três metros quadrados e noventa e cinco centímetros) do marco 01 ao 02 com 190 metros ao norte, confrontando 30 metros com terreno da álcool Soares LTDA, 30 metros com o terreno de Maria Lucia Cavalcante da Silva, 40 metros com o terreno de Tibúrcio Alves Ferreira, 40 metros com o terreno de Darcy Torres e 10 metros com o terreno de Augusto Manoel. Do marco 02 ao marco 03 medindo 110 metros a Leste confrontando com o terreno Comercial Trevisan LTDA. Do marco 03 ao marco 04 medindo 63,30 metros confrontando ao norte com terreno da comercial Trevisan LTDA. Do marco 04 ao marco 05 medindo 10,66 metros a Leste confrontando com o terreno da Sulmap LTDA. Do marco 05 ao marco 06 medindo 113 metros a Leste confrontando com o terreno da Sulmap LTDA. Do marco 06 ao marco 07 medindo 240 metros ao Sul, fazendo face com o terreno de Ângelo Camilotti e cia LTDA. Do marco 07 ao marco 01 medindo 225 metros a Oeste fazendo Face com a Av. Luiz Jose da Silva, fechando o perímetro do Imóvel. Este desmembrado de uma Area maior conforme autorização nº 190/88 expedida em 05/08/88 pela secretaria de viação e obra da prefeitura municipal de Várzea Grande.





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

5. REGISTRO DO IMÓVEL:

Matricula 16.488 do livro 02 em 20/11/1.989. 1º serviço notarial de Várzea Grande

6. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

Próximo a Av. Júlio Jose de Campos a 100 metros, com toda a infra estrutura, tais como meio fio, pavimentação asfáltica rede de água e energia.

7. FORMAÇÃO DE VALOR:

Procuramos requisitar todas as informações referentes aos imóveis vendidos e ofertados na região nos últimos meses. Requisitamos os arredores do imóvel à busca de oferta ostensivas e evidenciadas por placas. Como subsidio, foram consultados os profissionais que atuam no mercado para chegamos a concluir o valor de mercado do imóvel avaliando. Inclusive na região a imobiliária são Mateus tem muitos imóveis nesta região a titulo de regularização com os valores equivalentes a este Imóvel avaliando.

Método empregado:

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

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: oferta

F2: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno distância de 500 metros da Av Júlio Campos, próximo do supermercado atacadão da Av Júlio Campos.

Informações Jose Neselo fone 9.9981.1618





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácara n° 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Área:	19.950m ²
Valor:	R\$3.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$165,41
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização localização:	0,70

Imóvel 2:

Terreno próximo ao avaliando com infraestrutura básica, asfalto, meio fio energia e rede telefônica.

Informações Carlos Figueiredo fone 9.64423853

Área:	15.000m ²
Valor:	R\$1.600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$106,67
Fator de homogeneização oferta:	1,00
Fator de homogeneização localização:	0,90

Imóvel 3:

Terreno situado na mesma Av do Imóvel Avaliando próprio para condomínio

Informações Sr. Leocir fone 9.9305.9852

Área:	3.720m ²
Valor:	R\$520.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$139,78
Fator de homogeneização oferta:	0,90
Fator de homogeneização localização:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	165,41	0,90	0,70	104,21





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácara nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

2	106,67	1,00	0,90	96,00
3	139,78	0,90	0,90	113,23

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 104,48$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 8,62$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |104,21 - 104,48| / 8,62 = 0,03 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |96,00 - 104,48| / 8,62 = 0,98 < 1,38$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |113,23 - 104,48| / 8,62 = 1,02 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 104,48 - 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 92,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 104,48 + 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 115,99$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$ 94,03 a R\$114,93

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 104,21 (amostra 1); 96,00 (amostra 2); 113,23 (amostra 3).





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácara n° 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$104,21

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = 51.243 * 104.21 = R\$ 5.340.000,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$5.340.000,00

(cinco milhões e trezentos e quarenta mil reais)

Várzea Grande-MT, junho de 2.021.

Antônio de Sousa Rodrigues
Gestor Imobiliário
CRECI 190-19ª Região-MT





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Quadra 15 chácaras nº 04,05 – Parque Boa Vista Várzea Grande-MT CEP. 78.165-990
Fone: (65) 9.9638.1875 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Imóvel Urbano: Várzea grande-MT

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39
SOLICITANTE: André Camilotti

Várzea Grande-MT/ Junho de 2.021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:
“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

SUMÁRIO

- 1. Objeto**
- 2. Objetivo**
- 3. Metodologia**
- 4. Descrição do imóvel avaliando**
- 5. Registro do imóvel**
- 6. Situação e localização**
- 7. Formação de Valor**
 - 7.1 Métodos empregados**
- 8. Valor do Imóvel**
- 09. Anexos**

Várzea Grande-MT/ Junho de 2021





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

TERMO DE AVALIAÇÃO:

“Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.”

Proprietário: Rio Verde Reflorestadora LTDA
CNPJ 77.593.978/0001-39

SOLICITANTE André Camilotti
CPF 005.871.509/63

1.OBJETO:

Um Imóvel situado na Av. Luiz Jose da Silva local denominado Traíras em Várzea Grande-MT.

2. OBJETIVO:

O presente termo de avaliação “Valor de mercado” destina-se a determinar o valor atual de um imóvel urbano, local de fácil acesso localizado no município de Várzea Grande-MT.

3. METODOLOGIA:

Facilitar a competência das técnicas de avaliação e seguir alguns conceitos pertinentes à metodologia avaliatória do imóvel em seu todo.

4. DESCRIÇÃO DO IMOVEL AVALIANDO:

Imóvel com 104.299,56m² (cento e quatro mil duzentos e noventa e nove metros quadrados e cinquenta e seis centímetros) de frente para a Av. Luiz Jose da Silva do marco 01 ao 02 com 150,00 metros. Do marco 02 ao 03 com 636,10 metros confrontando 200 metros com terreno da Ancacil- indústria de madeiras Ltda. e 436,10 metros com o terreno da Sulmap. Do marco 03 ao 04 com 50,00 metros confrontando com terreno de Jorge Camilotti. Do marco 04 ao 05 com 200,00 metros confrontando com área remanescente, espólio de Abdala Jose de Almeida. Do marco 05 ao 06 com 209,00 metros confinando com área remanescente espólio de Abdala Jose de Almeida. Do marco 06 ao marco 01 com 455,50 metros confrontando com área remanescente espólio de Abdala Jose de Almeida, próximo a Av Júlio Jose de Campos distância de 300,00 metros.

5. REGISTRO DO IMÓVEL:

Matricula 37.832 do livro 02 em 17/09/1.999. 1º serviço notarial de Várzea Grande





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

6. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

Próximo a Av. Júlio Jose de Campos (300 metros) com toda a infra estrutura, tais como meio fio, pavimentação asfáltica rede de água e energia.

7. FORMAÇÃO DE VALOR:

Procuramos requisitar todas as informações referentes aos imóveis vendidos e ofertados na região nos últimos meses. Requisitamos os arredores do imóvel à busca de oferta ostensivas e evidenciadas por placas. Como subsidio, foram consultados os profissionais que atuam no mercado para chegamos a concluir o valor de mercado do imóvel avaliando. Inclusive na região a imobiliária são Mateus tem muitos imóveis nesta região a titulo de regularização com os valores equivalentes a este Imóvel avaliando.

Método empregado:

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

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: oferta
- F2: localização

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno distância de 500 metros da Av Júlio Campos, próximo do supermercado atacadão da Av Júlio Campos.

Informações Jose Neselo fone 9.9981.1618

Área:	19.950m ²
Valor:	R\$3.300.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$165,41





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Fator de
homogeneização 0,90

oferta:

Fator de
homogeneização 0,70
localização:

Imóvel 2:

Terreno próximo ao avaliando com infraestrutura básica, asfalto, meio fio energia e rede telefônica.

Informações Carlos Figueiredo fone 9.64423853

Área: 15.000m²

Valor: R\$1.600.000,00

Valor por metro
quadrado: R\$106,67

Fator de
homogeneização 1,00

oferta:

Fator de
homogeneização 0,90
localização:

Imóvel 3:

Terreno situado na mesma Av do Imóvel Avaliando próprio para condomínio

Informações Sr. Leocir fone 9.9305.9852

Área: 3.720m²

Valor: R\$520.000,00

Valor por metro
quadrado: R\$139,78

Fator de
homogeneização 0,90

oferta:

Fator de
homogeneização 0,90
localização:

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	165,41	0,90	0,70	104,21
2	106,67	1,00	0,90	96,00
3	139,78	0,90	0,90	113,23





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$
$$X = 104,48$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 8,62$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = 104,21 - 104,48 / 8,62 = 0,03 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 96,00 - 104,48 / 8,62 = 0,98 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 113,23 - 104,48 / 8,62 = 1,02 < 1,38$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 104,48 - 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 92,96$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 104,48 + 1,89 * 8,62/\sqrt{(3 - 1)} = 115,99$$

Cálculo do campo de arbítrio:

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

Campo de arbítrio: de R\$94,03 a R\$114,93

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 104,21 (amostra 1); 96,00 (amostra 2); 113,23 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$104,48





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail: Tonirodrues74@gmail.com

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$104,48 * 104.299,56 = R\$10.897.090,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$10.897.090,00

(Dez milhões oitocentos e noventa e sete mil reais)

Várzea Grande-MT, Junho de 2.021.

Antônio de Sousa Rodrigues
Gestor Imobiliário
CRECI 190-19ª Região-MT





Antônio de Souza Rodrigues - Creci 190 - 19ª. Região
Rua Fenelon Muller nº 144 – Centro Várzea Grande-MT CEP. 78.110-440
Fone: (65) 3029-1431 e-mail:Tonirodues74@gmail.com

