

AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução
COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Cuiabá/MT
Mês de: Outubro de 2021

Marcio Augusto Fernandes Tortorelli

SUMÁRIO

PTAM - Nº 000000-00	Erro! Indicador não definido.
1. CONDIÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 Introdução	3
1.2 Limitações e Premissas Fundamentais	3
1.3 Especificação da Avaliação	3
2. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO	3
2.1 Localização	4
2.2 Análise da Região	Erro! Indicador não definido.
2.3 Características da Região	4
2.4 Acessibilidade	Erro! Indicador não definido.
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL.....	4
3.1 Características da Área	Erro! Indicador não definido.
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
5. DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO	6
6. CONCLUSÃO	10
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E REGISTRO DO IMÓVEL	Erro! Indicador não definido.

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Introdução

O objeto desse estudo é um imóvel na Zona Rural, com 1 matrícula, situado no Município de **Querência** comarca de Querência MT, de acordo com Registro no Cartório do 1º Ofício de Querência – Registrada sob Matrícula Nº 1.203, com 998,1423 hectares,. Esse trabalho tem por objetivo fornecer subsídio para a conceituação desse imóvel sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado.

1.2 Limitações e Premissas Fundamentais

Não foram efetuados estudos de engenharia, porém sendo fornecido pelo requerente cópia de escritura com todas as especificações do imóvel, sendo a visita técnica para obtenção do laudo fotográfico em anexo foi realizada no dia 26 de agosto de 2021 às 07.30 horas do referido dia.

1.3 Especificação da Avaliação

Esse estudo possui as seguintes especificações, na utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a determinação do valor de mercado.

O método utilizado tem como referência a Norma ABNT 14653-1 que define o Valor do Mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

2. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

2.1 Localização

O imóvel objeto do presente trabalho está situado no município de **QUERENCIA**, Comarca de QUERENCIA, Estado de Mato Grosso, correspondente a uma área de terras com 998,1423hectares, pertencentes a área denominada Tanguro, com seus limites e confrontações.

2.2 Características da Região

Trata-se de uma região que se encontra entre no município de Querência, e com predominância da pecuária no município, sendo que a referida propriedade avaliada está em pecuária, porem aquela região e localidade também comporta cultura, devido a predominância do solo ser com bom teor de Argila.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL

IMÓVEL: Uma **área de terras**, situada no município de Querência, no Estado de Mato Grosso, com a área de novecentos e noventa e oito hectares, quatorze ares e vinte e três centiares (**998,142300ha**), no lugar denominado "Tanguro", com a seguinte descrição de perímetro: começa a descrição perímetro no marco **M.1** ; desse ponto, por uma linha reta, na extensão de 2.947m (dois mil e novecentos e quarenta e sete metros), no rumo de NW 66°00', onde divide com João Batista Cerelo, até encontrar o marco **M.3** ; deste ponto, por uma linha reta, na extensão de 3.993m (três mil e novecentos e noventa e três metros), no rumo SW 00', onde divide com Raquel Cecília Rão Perez, até encontrar o marco **M.4**; desse ponto, por uma linha reta, na extensão de 2.947m (dois mil e novecentos e quarenta e sete metros), no rumo de SE 66°00'", onde divide com Manoel Carrero, até encontrar o ponto de partida no marco **M.1** .

Obs: vestígios de ocupação de terceiros com estruturas que remetem a um período grande de ocupação, sendo parte dela 30%, habitada, com edificações e plantio consolidados, sendo grande a desvalorização comercial pela insegurança contatada.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

FATOR DE FONTE:

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando, entendida em 10% - dez pontos percentuais.

FATOR CORREÇÃO DE ÁREA:

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) < 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[4]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right)+1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) \geq 0,30, \text{ então } \rightarrow FA = \sqrt[8]{\frac{\left(\frac{AEP}{AEA}\right)+1}{2}}$$

Onde: AEP = Área do Elemento Pesquisado;

AEA = Área do Elemento Avaliado;

FATOR DE ACESSO:

Neste, são comparados os acessos à propriedade, se mais de um; qual seria o melhor, se temporário ou perene, se ótimo, regular ou ruim, se natural ou artificial, e levar em conta além do tipo de via, as distâncias a pontos de referência, conforme descrito na tabela abaixo:

SITUAÇÃO	TIPO DE ACESSO	PRATICABILIDADE	ESCALA DE VALOR
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,2
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,1
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1
Regular	Terra	Todo o ano	1
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,89
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

FATOR TOPOGRAFIA:

Para topografias destoantes ao estabelecido para a situação paradigma (1,0), utiliza-se índices diferenciados para cada dado amostral.

FATOR RECURSOS HIDRICOS

Procura corrigir a discrepância dos valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades usando a tabela:

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
1	Muito Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50, quando relacionados "a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos".
2	Bom	Recursos naturais: margem de rio secundário, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
3	Normal	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
5	Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
6	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

5. DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO

Tendo em vista que nem todos os elementos amostrais em pesquisa são completos em suas informações, buscou-se anúncios fidedignos de empresas e profissionais do ramo imobiliário.

No emprego do método comparativo direto de dados de mercado, o planejamento da pesquisa enseja a composição de amostra representativa de imóveis com características assemelhadas às do avaliando, e em sua estrutura são eleitas as variáveis julgadas relevantes para explicar a formação de valor e suas inter-relações.

AMOSTRA 01 – AREA EM QUERENCIA		Distância	Km
CONTATO: JOAO RODRIGUES		TELEFONE: (66) 99691-3096	
ENDEREÇO DO IMÓVEL			
ENDEREÇO:			
BAIRRO:	MUNICÍPIO: QUERENCIA	UF: MT	
CARACTERISTICA DO IMÓVEL			
ÁREA FAZENDA: 32.000,00 Hectares	VALOR DO IMÓVEL: R\$ 250.000.000,00	VALOR UNITÁRIO: R\$ 7.812 hectare	
CLASSE	TIPO: Fazenda	PADRÃO: Estruturada	
CONSERVAÇÃO:			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-com-32.000-hectares-mato-grosso-			

AMOSTRA 02 – AREA EM CANARANA		Distância	Km
CONTATO: PEDRO SOARES		TELEFONE: (83) 99601-3003	
ENDEREÇO DO IMÓVEL			
ENDEREÇO:			
BAIRRO:	MUNICÍPIO: CANARANA	UF: MT	
CARACTERISTICA DO IMÓVEL			
ÁREA FAZENDA: 10.830 hectares	VALOR DO IMÓVEL: R\$ 108.000.000,00	VALOR UNITÁRIO: R\$ 9.972 hectare	
CLASSE:	TIPO: Fazenda	PADRÃO: Estruturada	
CONSERVAÇÃO:			
https://123i.uol.com.br/rural-venda-centro-canarana-108300000m2-			

AMOSTRA 03 – AREA EM QUERENCIA		Distância	Km
CONTATO: AGRISOLOS		TELEFONE: (99) 98848-3722	
ENDEREÇO DO IMÓVEL			
ENDEREÇO:			
BAIRRO:	MUNICÍPIO: QUERENCIA	UF: MT	
CARACTERISTICA DO IMÓVEL			
ÁREA FAZENDA: 45.000,00 hectares	VALOR DO IMÓVEL: R\$ 49.000.000,00	VALOR UNITÁRIO: R\$10.000,00 hectare	
CLASSE:	TIPO: Fazenda	PADRÃO: Estruturada	
CONSERVAÇÃO:			
https://www.agrisolos.com.br/66/imoveis/venda-fazenda-mt---querencia-querencia-mt			

AMOSTRA 04 – AREA EM RIBEIRAO CASACLHEIRA		Distância	Km
CONTATO: RENNER BRIZOLINHA		TELEFONE	

ENDEREÇO DO IMÓVEL		
ENDEREÇO:		
BAIRRO:	MUNICÍPIO: RIBEIRAO CASCALHEIRA	UF: MT
CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL		
ÁREA FAZENDA: 950 hectares	VALOR DO IMÓVEL: R\$ 45.000.000,00	VALOR UNITÁRIO: R\$27.000hectare e
CLASSE:	TIPO: fazenda	PADRÃO: Estruturada
CONSERVAÇÃO:		
https://mt.mgfimoveis.com.br/5-anos-prazo-fazenda-3415-alqueires-1650-hectares-ribeirao-cascalheiramt-263367112		

AMOSTRA 05 – AREA EM QUERENCIA		Distância	Km
CONTATO:		TELEFONE: (22) 997604443	
ENDEREÇO			
ENDEREÇO:			
BAIRRO:	MUNICÍPIO: QUERENCIA	UF: MT	
CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL			
ÁREA FAZENDA: 700 Hectares	VALOR DO IMÓVEL: R\$ 9.800.000,00	VALOR UNITÁRIO:	R\$14.000 hectare
CLASSE:	TIPO: Fazenda	PADRÃO:	
CONSERVAÇÃO:			
https://mt.mgfimoveis.com.br/venda-mt-querencia-fazenda-700ha-lavoura-querencia-mt-92195648			

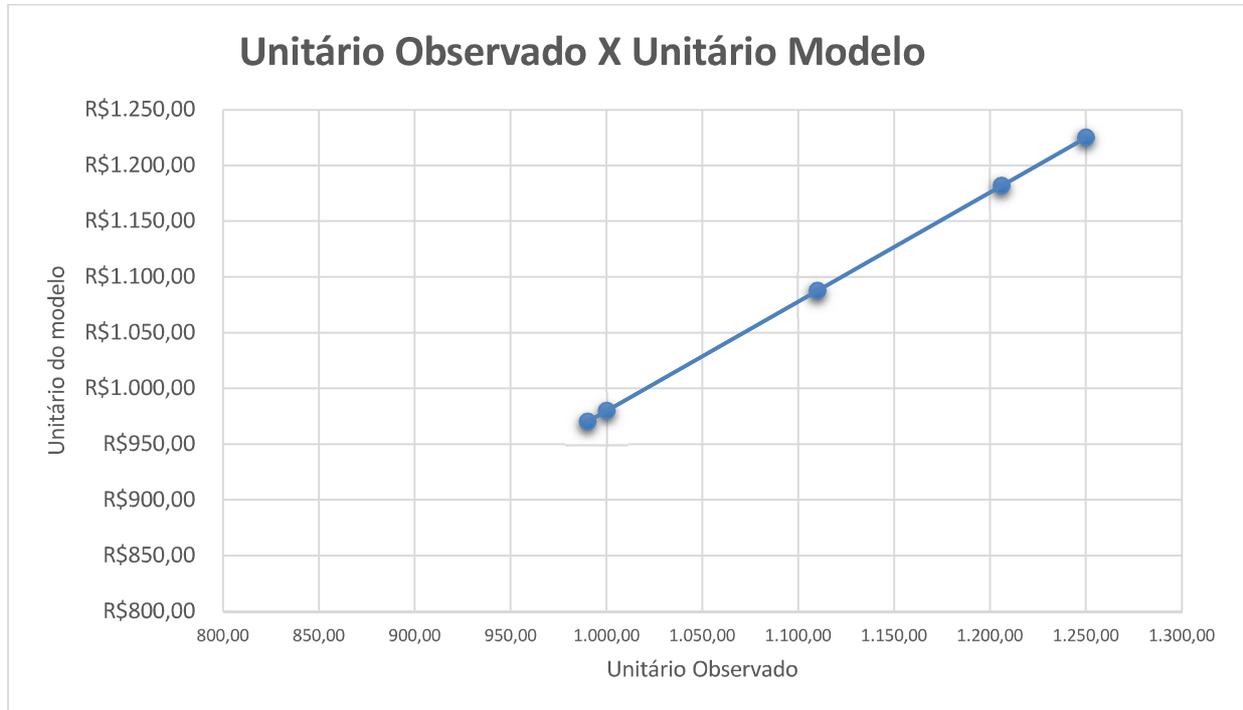
Amostra	Área	Hectare	Valor unitário	Fator Fonte	Fator Área	Fator Local.	Fator acesso	Fator Topog.	Fator Hidro.
1	A1- QUERENCIA	32.000	R\$ 1.000	0,90	0,90	0,90	1	1	1,00
2	A2- CANARANA	10.830	R\$ 1.250	0,90	0,90	0,90	1	1	1,00
3	A3- QUERENCIA	45.000	R\$1.100	0,90	0,90	0,90	1	1	1,00
4	A4-RIB. CAS	950	R\$ 990,00	0,90	0,90	0,90	1	1	1,00
5	A5- QUERENCIA	700	R\$ 1.206	0,90	0,90	0,90	1	1	1,00

- Amostra pior > 1; amostra melhor <1
- Amostra igual = 1
- Respeitando-se os limites - menor fator 0,4 / maior fator 2,5
- Ideal é coletar amostras onde os valores não sejam maiores que 20% da média

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA AREA AVALIADO	
VALOR DA AREA AVALIADA	
HECTARES	998,12
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DA AREA	1.088,98
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	1.086.933,41
VALOR DA NEGOCIAÇÃO	1.000.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA (70%)	700.000,00
VALOR MÁXIMO DA NEGOCIAÇÃO (+11,33%)	1.113.300,00
VALOR MÁXIMO DA NEGOCIAÇÃO (-11,33%)	886.700,00

MBA- Marcio Tortorelli CNAI 24371 CRECI: 5033, - Avaliador Mercadológico e J
TORTORELLI IMOVEIS

Av. Fernando Correa da Costa, Nº2184
Fone(65) 3054-5181 Cell:(65) 9 8112-0115



6. CONCLUSÃO

O Objeto desse estudo trata-se de uma área de **998,1423** Hectares Num lugar denominada TANGURO, com ótima formação, ou seja, capim de ótima qualidade, solo predominante misto com bom teor de argila. **Obs.: vestígios de ocupação de terceiros com estruturas que remetem a um período grande de ocupação, sendo parte dela , habitada, com edificações e plantio consolidados, sendo grande a desvalorização comercial pela insegurança contatada.**

Para obtenção deste Laudo foi feita visita técnica em loco conforme acima já citado, onde pode-se constatar e obter o valor ao final exposto , para isso foi utilizado um comparativo com cinco amostras de áreas semelhantes à venda na região, áreas do olho d, agua e regiões próximas na redondeza, inclusive áreas maiores e com toda infraestrutura, para justificar os valores encontrados , sendo apresentado nas tabelas os valores, a link de onde as fontes foram coletadas, incluindo os contatos para sanar quaisquer dúvidas.

Dentre os valores levantados podemos observar que os mesmos variam de **R\$ 1.000** (mil por Hectares) a **R\$ 1.200,00** (Um mil e duzentos por Hectare) e para a área em questão ficou em **R\$**

**MBA- Marcio Tortorelli CNAI 24371 CRECI: 5033, - Avaliador Mercadológico e Judicial
TORTORELLI IMOVEIS**

**Av. Fernando Correa da Costa, Nº2184
Fone(65) 3054-5181 Cell:(6`5) 9 8112-0115/9971-5141**

1.088,00 (Um mil e oitenta e oito por Hectare) justificando assim o valor do imóvel objeto desta avaliação.

Finalmente venho relatar que foi levado em consideração, além do método comparativo, o ótimo acesso da área avaliada, bem como a grande procura de imóveis para aquisição naquela região, o que justifica o valor apresentado ao final deste PTAM, que foi constatado com a visita técnica feita por quem assina esta avaliação, quaisquer dúvidas podem ser sanadas com a previa solicitação.

R\$ 1.000.000,00
(Um milhão de Reais)

Cuiabá-MT, 09 de outubro de 2021.



MBA- Marcio Tortorelli CNAI 24371 CRECI: 5033

Avaliador Mercadológico e Judicial

O Avaliador é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis Sob número 5033 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 24371, possuidor de Bacharel em Direito, Tecnólogo em Gestão de vendas e Marketing, Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, Certificado de Corretor Público, Especialista em Mediação e Soluções de Conflitos e Arbitragem, MBA em Avaliação mercadológica e Perícia Urbana e Rural, Especialista em Direito Imobiliário e Cartorário, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.