



# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## 1. DATA DA AVALIAÇÃO/PARECER

13 de setembro de 2022.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Emite-se o presente Parecer Técnico por solicitação da empresa *ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS*, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 30.753.419/0001-85, estabelecida na Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo, CEP 01311-300.

## 3. FINALIDADE DO PARECER

Estabelecer o valor de mercado do imóvel avaliando, para procedimentos em ação judicial.

## 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Área rural denominada Fazenda Vale do Juruena, localizada no Estado de Mato Grosso, na cidade de Nova Bandeirantes.

## 5. DADOS DO IMÓVEL

Fazenda com 8.000 (oito mil) hectares.

## 6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação empregada para o presente parecer é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel através da comparação de dados relativos a outros imóveis ofertados para venda, localizados na região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado em que está inserido.

Na aplicação da metodologia definida para avaliação do imóvel objeto do presente trabalho, todos os elementos foram devidamente analisados e aplicados ao conjunto dos demais fatores, visando obter o valor para o atual contexto de mercado imobiliário.

## 7. DOCUMENTOS

- Certidão de Matrícula nº 4.129, expedida pelo 1º Registro de Imóveis da Comarca de Nova Monte Verde/MT.
- Inscrição INCRA nº 637.041.055.050-8.

## 8. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

CRISTO REI CONSTRUTORA INCORPORADORA COMÉRCIO E ADMINISTRAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ nº 43.800.242/0001-72.

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dadas as características específicas do imóvel, localização e a situação do mercado imobiliário, constatou-se que se trata de ativo de média liquidez. Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de áreas rurais para venda no entorno, e segundo a pesquisa realizada, pode-se dizer que existem diversas ofertas de imóveis similares, cujos preços pedidos para venda mostrou-se harmonia dentre a localização e padrão dos imóveis. Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel objeto deste estudo, e ponderando-os junto ao momento macroeconômico vivenciado, entende-se que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

## 10. ENCERRAMENTO

Pelo presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, emitido aos 13 de setembro de 2022, composto de 2 (duas) laudas, e tendo sido elaboradas pesquisas com base nos elementos do imóvel objeto de avaliação, frente à imóveis semelhantes ao avaliado na localidade onde está inserido, observada a similaridade, padrão e tipo das amostras, verificou-se pelas ofertas de imóveis assemelhados que o valor do ha (hectare) de mercado para venda do imóvel avaliado é de R\$ 3.798,75. Portanto, conforme os procedimentos técnicos aplicados, CONCLUI-SE que o valor de mercado para fins de venda da área rural denominada Fazenda Vale do Juruena, localizada no Estado de Mato Grosso, na cidade de Nova Bandeirantes, com 8.000 (oito mil) hectares, corresponde a **R\$ 30.390.000,00 (trinta milhões e trezentos e noventa mil reais)**.

## 11. AVALIAÇÃO

### IMÓVEL AVALIADO:

*Área rural denominada Fazenda Vale do Juruena, localizada no Estado de Mato Grosso, na cidade de Nova Bandeirantes, com 8.000 (oito mil) hectares.*

**VALOR AVALIADO: R\$ 30.390.000,00 (trinta milhões e trezentos e noventa mil reais).**

**MÊS/ANO REFERÊNCIA: Setembro/2022**

  
POMPEIA IMÓVEIS LTDA.  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – CRECI 22.327-J



**ROCHA E BAPTISTA**  
ADVOGADOS

DOC. 02

*AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F*

*JEAN DE LUCCA TOMAZINI*

## **PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Fazenda Vale do Juruena - Nova Bandeirantes/MT - Matrícula 4.129 - 1º CRI Nova Monte Verde/MT

### **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

**I. I -** O presente Parecer de Avaliação de Imóvel é elaborado conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, pelo subscritor devidamente inscrito no CRECI/SP, e pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, por meio do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões análogas ao nível socioeconômico.

O valor de Mercado constitui a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pelo mercado de imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições econômicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Com isto, o valor expresso ao final desse Parecer de Avaliação de Imóvel representa o atual comportamento do mercado imobiliário em que o bem analisado se situa, permitindo assim total segurança para apontar com fidedignidade o preço do imóvel avaliando na presente data.

**I. II -** O objeto de estudo deste Parecer de Avaliação de Imóvel se trata de um Imóvel Rural, o qual possui documentação individualizada, devidamente registrado na matrícula nº 4.129, perante o Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Nova Monte Verde – Estado de Mato Grosso.

### **II - SOLICITAÇÃO**

#### **II. I - Solicitante:**

Nome: ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS

Documento de Identificação: CNPJ/MF nº 30.753.419/0001-85

Endereço: Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-300

**II. II - Data de referência da pesquisa:** 09 de setembro de 2022.

## PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Fazenda Vale do Juruena - Nova Bandeirantes/MT - Matrícula 4.129 - 1º CRI Nova Monte Verde/MT

### III - DOCUMENTOS DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

- ▶ CERTIDÃO DE MATRÍCULA 4.129 – Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Nova Monte Verde/MT.
- ▶ Cadastro no INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA sob o nº 637.041.055.050-8.

### IV - LOCAL DO IMÓVEL DA AVALIAÇÃO

Imóvel Rural denominado Fazenda Vale do Juruena, situado na cidade de Nova Bandeirantes, no Estado de Mato Grosso.

### V - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Imóvel RURAL com área total de 8.000,00ha (oito mil hectares).

### VI - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Mediante modo comparativo de mercado, e com base nas pesquisas relativamente ao formato do imóvel, condições de aproveitamento e a sua localização, onde procurou-se obter indicativos e negócios realizados de informantes com grande conhecimento do local, e pelos estudos e levantamentos relativos às imediações do imóvel, tomando-se elementos informativos de ofertas, e desta forma obtendo-se dados suficientes, devidamente aplicados, constatou-se que a conduta e desempenho do mercado de imóveis em perfis análogos para a região do imóvel avaliado, apresentam-se considerável demandas em ofertas, indicando que o imóvel tem de média a boa absorção de liquidez no mercado, restando que consoante a coleta de dados abrangendo um conjunto amostral de imóveis em similaridade, se pôde aferir o preço do hectare na média de R\$ 3.685,00 e o valor da avaliação em R\$ 29.480.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos e oitenta mil reais), devendo-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado.

**PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Fazenda Vale do Juruena - Nova Bandeirantes/MT - Matrícula 4.129 - 1º CRI Nova Monte Verde/MT

**VII - CONCLUSÃO**

► **IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel Rural com área total de 8.000,00 hectares, denominado Fazenda Vale do Juruena, situado na cidade de Nova Bandeirantes, no Estado de Mato Grosso.

Matrícula nº 4.129 – Primeiro Registro de Imóveis da Comarca de Nova Monte Verde/MT.  
INCRA nº 637.041.055.050-8.

**VIII – PARECER**

Procedidas todas as análises necessárias e consoante os documentos e dados fornecidos do imóvel, bem como dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, características do imóvel, e comparando-o as ofertas das referências, constata-se que o valor de venda do imóvel objeto deste Parecer equivale a R\$ 29.480.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos e oitenta mil reais).

► **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 29.480.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos e oitenta mil reais).

► **DATA DA AVALIAÇÃO:** 09 de setembro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
JEAN DE LUCCA TOMAZINI

AVALIADOR IMOBILIÁRIO - CRECI 138880F

\*\*\*\*\*=====\*\*\*\*\*



**ROCHA E BAPTISTA**  
ADVOGADOS

DOC. 03

AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 85768F / CNAI 37378  
CORRETOR AVALIADOR DE IMÓVEIS - PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA

**ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL**

**1 - OBJETIVO:** *Estimar o valor de mercado do imóvel avaliando para venda, inclusive para construção judicial e hasta pública.*

**2 – INTERESSADO/DESTINATÁRIO:** *ALFA LEILÕES - ESPECIALISTA EM IMÓVEIS, inscrita no CNPJ nº 30.753.419/0001-85, com endereço na Avenida Paulista, 2421, 1º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01311-300.*

**3 - PROPRIETÁRIA:** *Cristo Rei Construtora Incorporadora Comércio e Administração Ltda.*

**4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:** *Fazenda – Área Rural, localizada no município de Nova Bandeirantes, Estado de Mato Grosso.*

**5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** *Imóvel Rural com área total de 8.000,00 ha.*

**6 - DOCUMENTAÇÃO:** *Certidão de matrícula expedida sob o número 4.129, pelo 1º Serviço Registral da Comarca de Nova Monte Verde/MT.*

**7 - METODOLOGIA EMPREGADA:** *O critério técnico que sustentou a determinação de valor e correspondente mensuração dos elementos patrimoniais envolvidos no presente Parecer, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que convalida o valor estabelecido mesmo ausente vistoria “in loco”, tal como o caso. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado quando se dispõe de dados amostrais que permitam a formação de um modelo com tratamento inferencial estatístico, razão pela qual é o método mais representativo do comportamento de mercado.*

**8 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMÓVEL:** *O imóvel objeto da avaliação refere-se a uma área rural com boas dimensões e excelente localização para a região em que está situada. Além disso, constata-se também que o bem avaliado, por seu porte e potencial de aproveitamento, apresenta liquidez média, e possui capacidade física e econômica de potencial geração de receitas e de garantias e resultados para o mercado em caráter de investimento.*

**9 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO:** *O mercado imobiliário na região onde está situado o imóvel avaliando e adjacências, acompanhando o comportamento das principais cidades brasileiras, representa uma aplicação de baixo risco e certamente favorece seu potencial de aproveitamento/utilização para interesses financeiros (venda, permuta, etc.). Pesquisas recentes sobre ofertas de imóveis assemelhados, sinalizam pela existência de bens em oferta/venda que apresentem simultaneamente dimensões e localização compatíveis e similares com o imóvel avaliando. Esta similaridade certamente é um fator valorizador do bem. Estima-se que o valor do hectare em que são colocados no mercado ao momento em que são efetivamente negociados ficam entre R\$ 2.996,25 e R\$ 4.600,00/ha, representando que o valor do hectare para o imóvel em questão corresponde a R\$ 3.980,00.*

**10 - CONCLUSÃO / DATA:** *Aos 12 de setembro de 2022, mediante os levantamentos realizados, coleta de dados, comparativos análogos, análise do atual comportamento do mercado imobiliário, conclui-se que o imóvel objeto deste parecer é considerado de padrão médio no mercado em que está inserido, com boa localização, tendo potencial de aproveitamento em uso próprio e para obtenção de renda, sendo por este parecer avaliado em R\$ 31.840.000,00 (trinta e um milhões e oitocentos e quarenta mil reais).*

**IMÓVEL AVALIADO EM: R\$ 31.840.000,00 (trinta e um milhões e oitocentos e quarenta mil reais).**

  
\_\_\_\_\_  
PAULO HENRIQUE VERÍSSIMO DE SOUZA  
CRECI 85768F - CNAI 37378  
Corretor/Avaliador de Imóveis