

2018

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
RONDONÓPOLIS MT**



Ref. Processo nº 560/2012 – Execução – código 713340

Numeração Única: 8453-75.2012.811.0003 V.A 22

Cumprimento ao MANDADO DE INTIMAÇÃO,

MARIA MARLENE DA SILVA, Brasileira, divorciada, corretora de imóveis, inscrita no CRECI sob o nº 04011, perita avaliadora inscrita no CNAI sob o nº 15760, portadora do CPF sob nº 474.224.671-34, com escritório profissional situado a Rua Papa Estevão VI, nº 1.119, Vila Cardoso, na cidade de Rondonópolis/MT.

Telefone (66) 99984-5545.

Venho mediante este, e em Cumprimento ao Mandado de Intimação expedido no dia 03 de dezembro de 2018, Comunicar a Excelentíssima Senhora Doutora, que no **dia 20 de fevereiro de 2019 às 09:00 Horas, na Rodovia MT-130, KM 42 mais 200 metros, Município Rondonópolis/MT**, foi realizada a avaliação pericial do referido Imóvel Rural Solicitado.



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

276
202
283

Com base na NBR 14653-3, Conforme os Quesitos solicitados, o Imóvel é servido por estrada Municipal de Terra, e seu acesso é restrito, devido a estar localizado com margens a outras propriedades particulares e estando localizada no fundo da propriedade Principal de JOÃO SOUZA DE DEUS E TEREZINHA IVANETE BASSI DE DEUS. (conforme esquema fotográfico em anexo 1)

A Área não encontra se encravada devido à nunca ter sido colocada a venda.

Não sendo possível o plantio de soja, devido se tratar de uma área acidentada, com total de 35 Hectares, caracterizada em grande parte de solo formado por pastos naturais (60%) e contendo área de reserva permanente (40%), podendo ser aproveitada em sua totalidade para Agropecuária. (fotos Anexo 2)

O valor do imóvel Avaliando é de R\$ 381.818,19 (Trezentos e oitenta e um Mil, oitocentos e dezoito Reais e dezenove centavos), conforme avaliação em ANEXO.

Nestes termos,

Rondonópolis/MT, 21 de fevereiro de 2019

Maria Marlene da Silva

CNAI 15760



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

277
203
5

ANEXO 1



 **MT-130**

 **ESTRADA MUNICIPAL**

DEMARCAÇÃO ÁREA TOTAL DE
PROPRIEDADE DE JOÃO SOUZA DE
DEUS E TEREZINHA IVANETE BASSI DE
DEUS



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

278
204
3

ANEXO 2



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

279
205
5



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$381.818,19

Imóvel avaliando

Uma área de 35 hectares, situada na zona rural do município de Rondonópolis/MT, denominado Lote Arareau.

Área: 350.000m²

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.

O fator de tratamento utilizado na amostra destas avaliações foi Imóveis Rurais conforme NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3- Imóveis rurais

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Uma Área na Zona Rural deste Município, denominada Lote Sitio Pulador, com Matricula no cartório de imóveis de primeiro ofício da comarca de Rondonópolis-MT, Proprietário Vendedor Sr. JEOVÁ, Telefone: (66) 99983-0615

Área:	500.000m ²
Valor:	R\$800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1,60



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com



227
207
5

Imóvel 2:

Uma área com 30 hectares, no município de Rondonópolis/MT, denominada JARUDORE, tendo com referencia para venda à senhora Gislaine,
No Telefone: (66)99282-5521

Área: 330.000m²
Valor: R\$360.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,09



Imóvel 3:

Uma área com 42 hectares, no município de Poxoréu/MT, denominada BOI DE GUIA, tendo como referencia para venda o senhor JONAS BASSI,
no Telefone: (66) 99996-6469

Area: 430.000m²
Valor: R\$344.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	RS/m ²	RS/m ² homog.
1	1,60	1,60
2	1,09	1,09
3	0,80	0,80

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1,16$$

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

$$S = 0,40$$



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

272
208
3

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: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

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

Amostra 1: $d = |1,60 - 1,16| / 0,40 = 1,08 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1,09 - 1,16| / 0,40 = 0,18 < 1,38$

(amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |0,80 - 1,16| / 0,40 = 0,90 < 1,38$

(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: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{n-1}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{n-1}$, onde t_c 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):

$$Li = 1,16 - 1,89 * 0,40 / \sqrt{3-1} = 0,62$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1,16 + 1,89 * 0,40 / \sqrt{3-1} = 1,70$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$1,05 a R\$1,28



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com

223
209
5

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

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

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1,09

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1,09 * 350.000,00 = R\$381.818,19

Valor do imóvel avaliando:

R\$381.818,19

Rondonópolis/MT, 21 de Fevereiro de 2019

Maria Marlene da Silva

CNAI 15760



M&M IMÓVEIS
IMÓVEIS E SERVIÇOS

Endereço Comercial:

Rua Papa Estevão VI, 1.119 – Vila Cardoso – Rondonópolis/MT

Email: marleneimoveiseservicos@hotmail.com