

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Processo:** 0011035-77.2014.8.11.0003

Rondonópolis/MT, 10 de abril de 2024.



## 1. SOLICITANTE

O solicitante é o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, por meio do processo 0011035-77.2014.8.11.0003.

## 2. OBJETIVO

O presente Laudo tem o objetivo de aferir o valor mercadológico do imóvel, ou seja, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

## 3. NORMA TÉCNICA E METODOLOGIA

O Laudo foi realizado tomando como base a NBR 14.653-1 - que normatiza os Procedimentos Gerais de um Laudo de Avaliação, bem como a NBR 14.653-2 - que normatiza os Procedimentos Específicos de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A área de terreno foi avaliada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Já as benfeitorias encontradas na propriedade foram avaliadas pelo Método da Quantificação de Custo. O valor atribuído à Área de terras e o valor atribuído às benfeitorias foram somados, chegando assim, ao valor final do imóvel.

### **Abaixo as etapas utilizadas para se chegar ao valor final do imóvel.**

- Constatação in loco das condições do imóvel e registro fotográfico;
- Análise das principais características do imóvel e sua região;
- Pesquisa de mercado para imóveis semelhantes e na mesma região;
- Quantificação do custo das benfeitorias existentes;
- Análise dos dados e conclusão do Laudo.

## 4. DADOS DO IMÓVEL

### 4.1 Descrição das matrículas

#### **Matrícula nº 46.395 do CRI de Rondonópolis/MT**

*Uma área de terreno para construção, com 4.477,95mts<sup>2</sup>, caracterizado como lote n. 4B parte da Gleba Jurigue, localizado nas imediações do loteamento "VILA GOULART", na zona urbana desta cidade, dentro das seguintes medidas e confrontações: Frente para a Rua Francisco Goulart com 46,50 metros; pelo lado direito com o lote nº 4A com 96,30 metros; lado esquerdo com o lote nº 4C com 96,30 metros e aos fundos com parte remanescente da Gleba Jurigue com 46,50 metros.*

#### **Matrícula nº 46.396 do CRI de Rondonópolis/MT**

*Uma área de terreno para construção, com 2.206,80mts<sup>2</sup>, caracterizado como lote nº 4C parte da Gleba Jurigue, localizado nas imediações do loteamento "VILA GOULART", na zona urbana desta cidade, dentro das seguintes medidas e confrontações: Frente para a Rua Francisco Goulart com 18,00 metros; pelo lado direito com o lote nº 4B com 96,30 metros; lado esquerdo partindo de um ponto da Rua Francisco Goularte, fazendo divisa com o lote nº 4D, segue 70 metros defletindo 90 graus à direita fazendo divisa com o lote nº 4D, segue 18,00 metros defletindo 90 graus à esquerda segue 26,30 metros fazendo divisa com Julio Dias Goulart; e aos fundos para o lote nº 5 parte remanescente da Gleba Jurigue com 36,00 metros.*

#### **Matrícula nº 46.397 do CRI de Rondonópolis/MT**

*Uma área de terreno para construção, com 1.260,00mts<sup>2</sup>, caracterizado como lote nº 4D parte da Gleba Jurigue, localizado nas imediações do loteamento "VILA GOULART", na zona urbana desta cidade, dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Frente para a Rua Francisco Goulart com 18,00 metros; pelo lado direito com o lote nº 4C com 70,00 metros; Lado esquerdo com terras de Julio Dias Goulart, com 70,00 metros e aos fundos para o lote nº 4C com 18,00 metros.*

#### 4.2 Detalhes e estado de conservação conforme constatação

Trata-se de um grande imóvel industrial com diversas edificações, formado por três matrículas em conjunto, resultando em uma área combinada de terreno de 7.944,75m<sup>2</sup>.

Abaixo a imagem aérea da propriedade com a esquematização das principais edificações:



Os equipamentos, ferramentas e máquinas industriais não serão contemplados neste trabalho, pois além de não terem sido penhorados, todas as estruturas encontradas são modulares e podem ser destacadas do imóvel.

A seguir a descrição detalhada das benfeitorias encontradas.

## A) Prédio Principal

A propriedade conta com um grande prédio de três pisos, contando com uma área total de aproximadamente 900m<sup>2</sup>, formado por um térreo e dois andares superiores, edificado há cerca de 30 anos.

O térreo é ocupado por salas e escritórios comerciais, tomando aproximadamente 300m<sup>2</sup> da edificação. Por sua vez, os andares são destinados ao uso residencial, com 2 (dois) apartamentos no primeiro andar e um grande apartamento no terceiro andar, resultando uma área residencial aproximada de 600m<sup>2</sup>.

Quanto a sua conservação, as edificações estão demandando reparos e revitalizações que não foram realizados ao longo dos anos, com destaque para a sua pintura.

## B) Galpões antigos

Trata-se de uma grande cobertura metálica, composta por quatro barracões industriais, feitos com estrutura pré-moldada, edificados há cerca de 30 anos, com aproximadamente 1.700m<sup>2</sup> de área.

A referida estrutura abriga uma linha de montagem da atual ocupante, além de salas e mezaninos, mas, a exemplo da edificação predial, está demandado reparos para a sua revitalização, como nova pintura, troca de telhas danificadas, revisão de instalações elétricas, entre outros.

## C. Galpões recentes

A área coberta foi posteriormente expandida, sendo edificados outros dois galpões aos fundos há cerca de 12 anos, com aproximadamente 870m<sup>2</sup>.

Trata-se de uma estrutura mais simplificada, que não abriga edificações e, apesar de estar em aparente regular estado, também necessita de alguns reparos simples, como a reposição de algumas telhas metálicas em suas

laterais.

#### **D. Salas e mezaninos no interior dos galpões.**

Como dito anteriormente, as coberturas metálicas abrigam outras edificações, como salas, escritórios, refeitórios, banheiros, despensas, oficina de pintura e outras, divididas em duas secções, cuja idade aparente corresponde à dos primeiros galpões.

A primeira secção (D.1) está situada mais a frente do imóvel, conta com um mezanino que ocupa aproximadamente 300m<sup>2</sup>, em aparente regular estado, mas necessitando de reparos.

A segunda secção (D.2) está próxima dos fundos dos galpões, sendo composta por dois pisos ou níveis. O primeiro piso está no mesmo nível da linha de montagem, contando com uma sala e uma edificação responsável pela exaustão da oficina de pintura, com uma área edificada a volta dos 45m<sup>2</sup>.

Já no piso inferior, com acesso pelos fundos do barracão, há uma estrutura atualmente utilizada como oficina de pintura, que se estende por aproximadamente 350m<sup>2</sup>, com acabamento bem rústico, demandando uma revitalização completa.

#### **E. Edificações de alvenaria**

Ao lado das instalações da indústria verifica-se a presença de duas antigas edificações de alvenaria, voltadas para o depósito de estoque ou abrigo de oficinas.

A primeira delas (E.1) está situada de frente para a Rua Francisco Goulart, com acabamento muito rústico, idade aparente de 40 anos e aproximadamente 320m<sup>2</sup> edificados, estando em aparente ruim estado de

conservação.

A segunda (E.2) está situada mais aos fundos do imóvel, com acabamento igualmente rústico, idade aparente de 30 anos e aproximadamente 65m<sup>2</sup> edificadas, em aparente ruim estado de conservação.

## F. Garagens

Por fim, as últimas edificações que merecem menção são as garagens e coberturas presentes na propriedade.

A primeira delas (F.1) está situada na frente do imóvel, dando abrigo aos veículos dos apartamentos residenciais, sendo feitas de estrutura metálica, com idade aparente de 30 anos e aproximadamente 95m<sup>2</sup> de área construída, em aparente regular estado.

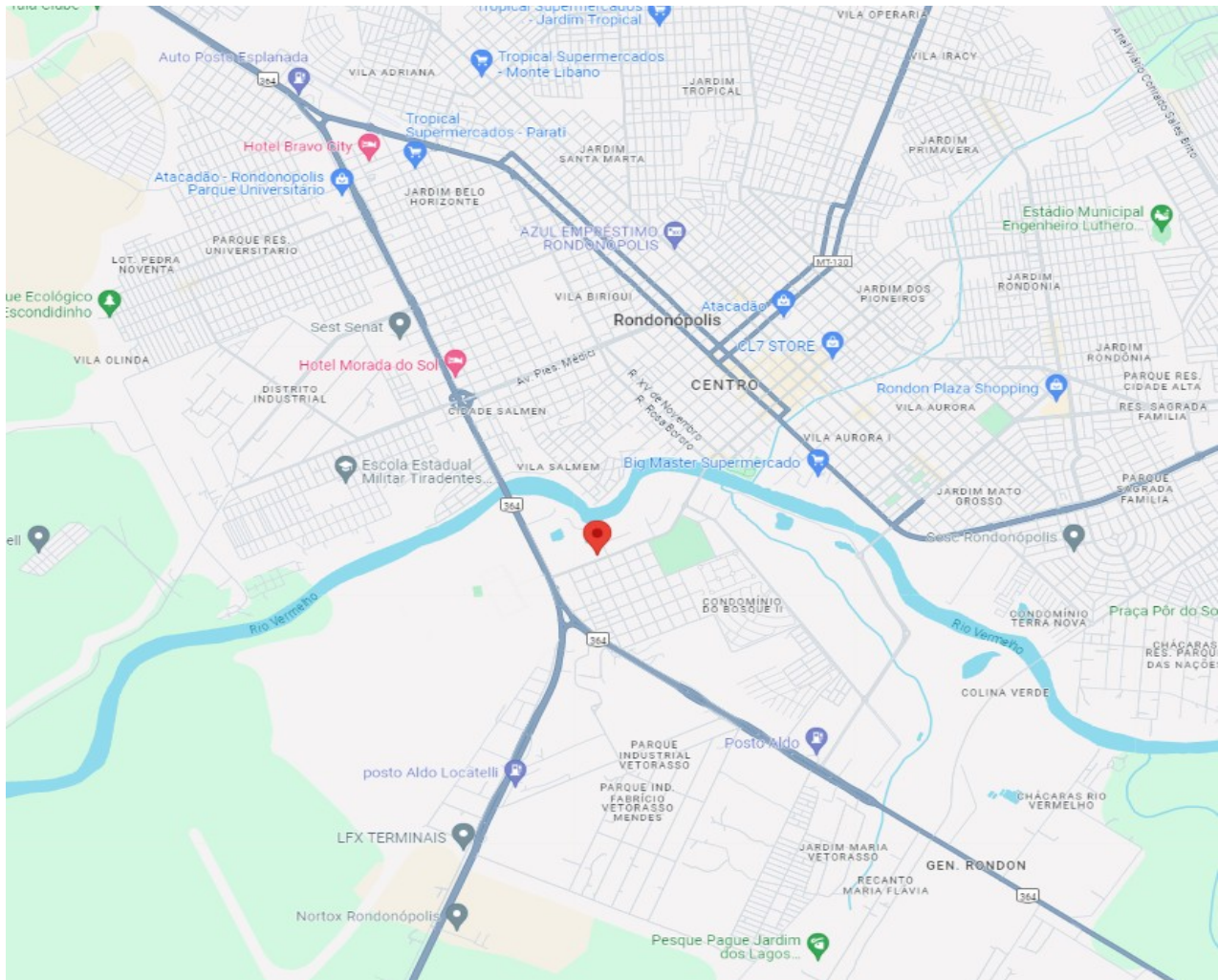
Já as demais estão situadas nos fundos, compostas por duas coberturas metálicas, com cerca de 12 anos e aproximadamente 130 m<sup>2</sup> de edificação no total, as quais encontram-se em aparente ruim estado, demandando reparos importantes.

## 5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Francisco Goulart, 1568, Vila Goulart, Rondonópolis/MT. Trata-se de uma região mais afastada do centro urbano, do outro lado da margem do Rio Vermelho, de aptidão mista, pois a localidade conta com muitos empreendimentos, estando inclusive próxima do parque industrial da cidade, mas com grande presença residencial.

A localização pode do imóvel pode ser acessada através do <https://maps.app.goo.gl/fKgjPNZ63jGcBtZTA>.

Abaixo o mapa de sua região:




## 6. PESQUISA DE MERCADO

Visando atribuir valor correto à área de terreno do imóvel avaliando, foram recolhidas amostras de áreas com características semelhantes, situadas no mesmo bairro, Vila Goulart.

Vejamos abaixo pesquisa de mercado:

6.1 Imóvel: Lote com 456m<sup>2</sup>, por R\$ 120.000,00, ou seja, R\$ 263,16/m<sup>2</sup>.

imovelmt.com.br


Cidades ▾ Imobiliárias Venda Locação Rural Blog Anuncie  Login

Casa > Imóveis > Terreno Vila Goulart

## Terreno Vila Goulart

Rua Izabel Dias Goulart, 1304 Vila Goulart

**R\$120.000,00**



**CENTRO OESTE**  
IMOBILIÁRIA

**CENTRO OESTE IMOBILIÁRIA**  
Rua São Paulo, 880 - Vila Goulart,  
Rondonópolis - MT, Brasil (66)9.9984-0067  
CRECI: J10335

Buscamos construir relações duradouras e de confiança com nossos clientes e colaboradores, entregando soluções imobiliárias dentro dos mais altos padrões...

[Ver Imóveis](#)

Terreno para venda no bairro Vila Goulart.

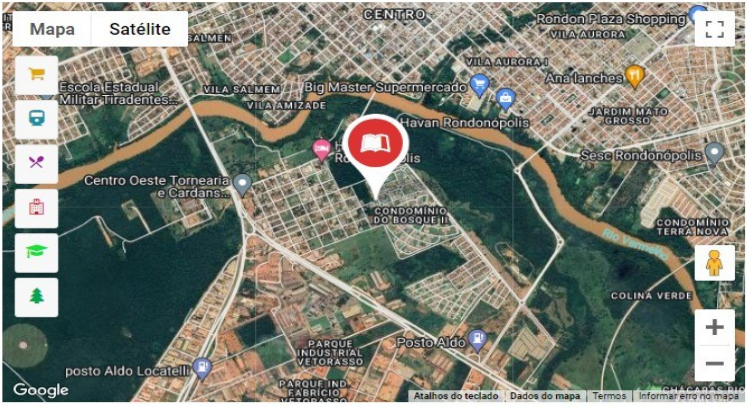
R\$120.000,00

Quadra 8 lote 22

**Detalhes Do Imóvel:**


Referência:	IMT-29860	Garagem:	2
Tipo de Imóvel:	Terreno	Tamanho do terreno:	456 m <sup>2</sup>
Finalidade:	Venda	Suítes:	1

**Endereço Do Imóvel:**



Rua Izabel Dias Goulart, 1304 Vila Goulart

6.2 Imóvel: Lote com 600m<sup>2</sup>, por R\$ 189.000,00, ou seja, R\$ 315,00/m<sup>2</sup>.

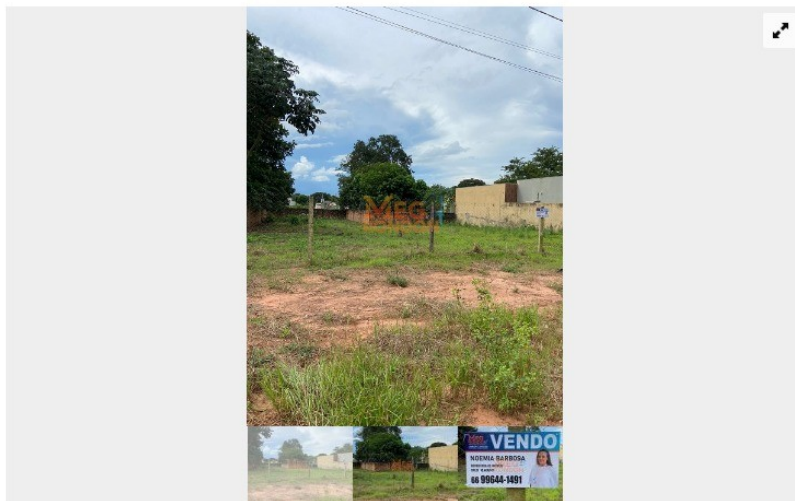


**MEGA RONDON**  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Início Todos os imóveis Para comprar Quero alugar Empreendimentos Contato

INÍCIO > **IMÓVEIS** > TERRENOS À VENDA NO BAIRRO VILA GOULART, RONDONÓPOLIS – MT

## TERRENOS À VENDA NO BAIRRO VILA GOULART, RONDONÓPOLIS – MT



**R\$ 136.800,00**

Venda

TERRENOS À VENDA NO BAIRRO VILA GOULART, RONDONÓPOLIS – MT

- ✓ Terreno de 12m x 38m;
- ✓ Área total 456 m<sup>2</sup>;
- ✓ Terreno de 12m x 50m;
- ✓ Área total 600 m<sup>2</sup>.

R\$ 143.640,00 (456m<sup>2</sup>)

R\$ 189.000,00 (600 m<sup>2</sup>)

CONTATO:

(66) 99951-5400 (Ligação e WhatsApp)

(66) 3026-2566

MEGA RONDON – Empreendimentos Imobiliários | CRECI J-9543

Tipo	Terreno
Cidade	Rondonópolis
Bairro	Vila Goulart

### WhatsApp

Se preferir, mande um zap pra gente!

Olá! Gostaria de mais informações sobre o imóvel "TERRENOS À VENDA NO BAIRRO VILA GOULART, RONDONÓPOLIS – MT"

Contato via WhatsApp

### Gostou desse imóvel?

Entre em contato com a gente ou envie sua mensagem pelo formulário abaixo. Um consultor entrará em contato com você imediatamente!

Telefone/Whats:

(66) 99951-5400

Email:

megarondon@megarondon.com.br

Enviar mensagem

6.3 Imóvel: Lote com 1350m<sup>2</sup>, por R\$ 600.000,00, ou seja, **R\$ 444,44/m<sup>2</sup>**.

**Oficial**  
Gestão Imobiliária  
(66)996990707

Venda ▾ | Locação ▾ | Oportunidades ▾ | Lançamentos ▾ | Exclusividades ▾ | Informações ▾ | Contato

**Terreno para Venda no bairro Vila Goulart**

**Goulart**

Ref: 409, bairro Vila Goulart, área total 1.350,00 m<sup>2</sup>

Compartilhar:

WhatsApp Facebook LinkedIn Telegram Twitter Email Pinterest Print

**R\$ 600.000**

**CORRETOR**

**Juliano Knackfuss**  
Guimarães  
CRECI: 12770

**6.4 Imóvel:** Lote industrial c/1008m<sup>2</sup>, localizado do outro lado da cidade, porém, próximo da Av. Perimetral, por R\$ 350.000,00, ou seja, R\$ 347,22/m<sup>2</sup>.



VENDA ÁREA COMERCIAL, ÁREA INDUSTRIAL, COMERCIAL, TERRENO

## Vende-se Terreno/ Área Comercial /Industrial no Jardim Rui Barbosa

Vende-se Terreno/ Área Comercial /Industrial no Jardim Rui Barbosa

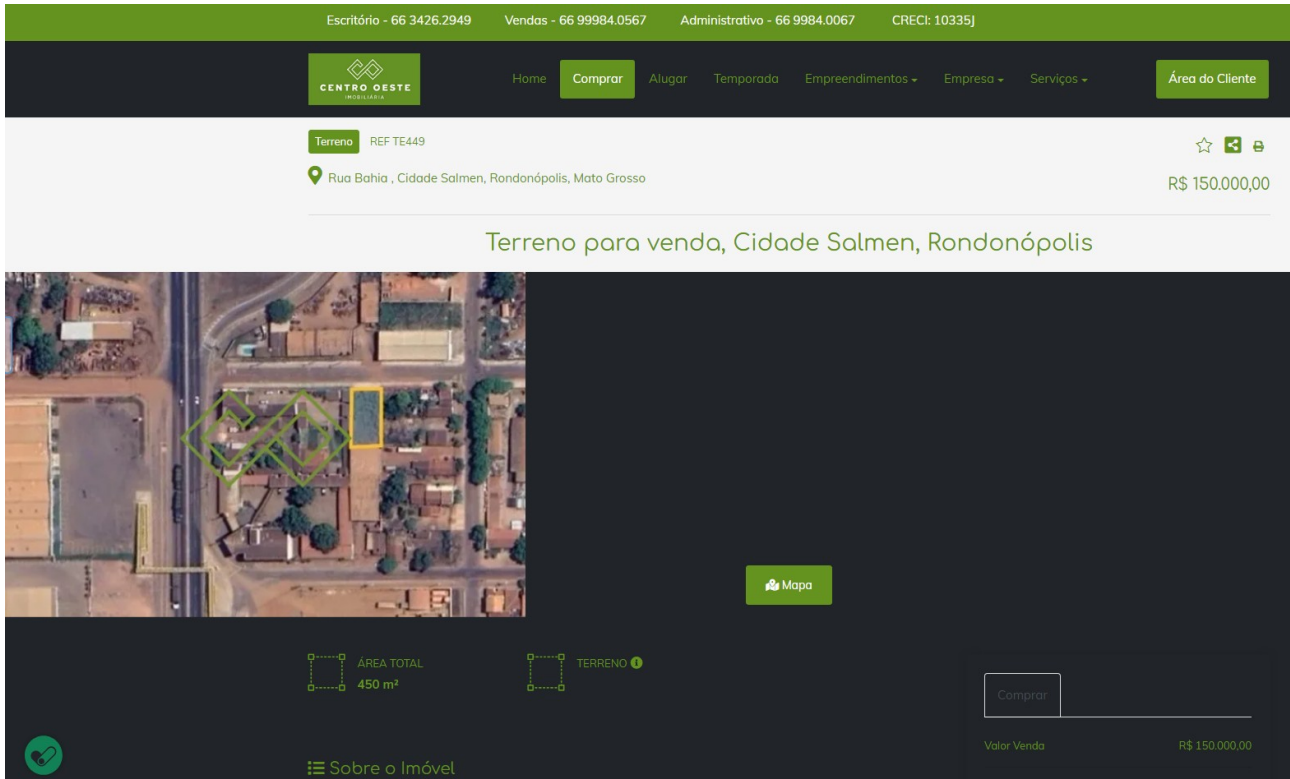
**R\$350.000,00**

📍 Rua Martina Fontes, Quadra 21, Lotes - 21 e 22. Jardim Rui Barbosa, em Rondonópolis/MT.

Vende-se terreno no Jardim Rui Barbosa, em Rondonópolis/MT;  
Localizado na Rua Martina Fontes, Quadra 21 – Lotes nº 21 e 22.

- Próximo ao Hospital Unimed
- Sendo 02 terrenos cada um com a área de 504 m<sup>2</sup>, ou seja, total de 1.008 m<sup>2</sup>

**6.5 Imóvel:** Lote comercial c/450m<sup>2</sup>, localizado na Avenida Bahia, ao lado da Av. Perimetral, por R\$ 150.000,00, ou seja, **R\$ 333,33/m<sup>2</sup>**.



Escritório - 66 3426.2949 | Vendas - 66 99984.0567 | Administrativo - 66 9984.0067 | CRECI: 10335J

Home | **Comprar** | Alugar | Temporada | Empreendimentos + | Empresa + | Serviços + | Área do Cliente

Terreno REF TE449

Rua Bahia, Cidade Salmen, Rondonópolis, Mato Grosso

R\$ 150.000,00

Terreno para venda, Cidade Salmen, Rondonópolis

Mapa

ÁREA TOTAL: 450 m<sup>2</sup> | TERRENO

Comprar

Valor Venda: R\$ 150.000,00

Sobre o Imóvel

## 7. VALORAÇÃO ÁREA DE TERRAS

Abaixo, o quadro aritmético das amostras selecionadas:

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M <sup>2</sup> )	Valor total	Valor/m <sup>2</sup>
6.1	456	R\$ 120.000,00	R\$ 263,16
6.2	600	R\$ 189.000,00	R\$ 315,00
6.3	1350	R\$ 600.000,00	R\$ 444,44
6.4	1008	R\$ 350.000,00	R\$ 347,22
6.5	450	R\$ 150.000,00	R\$ 333,33
<b>VALOR MÉDIO/M<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 340,63</b>

### DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA (MA)

$$MA = \text{SOMA DO R\$/M}^2 \text{ DAS 5 AMOSTRAS} / 5 =$$

$$MA = \text{R\$ } 340,63/\text{m}^2$$

## 7.1 Média Final

Para chegar a Média Final, utilizamos a Média Aritmética citada anteriormente, considerando um intervalo de 10%, para mais e para menos, eliminando as amostras fora deste intervalo, abaixo quadro com amostras finais.

QUADRO DE AMOSTRAS			
Item	Metragem (M <sup>2</sup> )	Valor total	Valor/m <sup>2</sup>
6.2	600	R\$ 189.000,00	R\$ 315,00
6.4	1008	R\$ 350.000,00	R\$ 347,22
6.5	450	R\$ 150.000,00	R\$ 333,33
<b>VALOR MÉDIO/M<sup>2</sup></b>			<b>R\$ 331,85</b>

### DETERMINAÇÃO MÉDIA FINAL

**MF = MÉDIA DAS AMOSTRAS TRATADAS**

$$MF = R\$ 331,85$$

## 7.2. Adequação de mercado

Como é sabido por especialistas e pessoas envolvidas na compra e venda de imóveis, os valores obtidos nos anúncios não representam o seu real valor, isso porque muitas vezes os imóveis possuem seus valores ampliados para que o vendedor possa ter uma margem razoável de negociação. Muitos ainda, anunciam imóveis já com valores superiores para que possa aceitar permuta por outros imóveis, veículos entre outros.

Desse modo, por conta do “fator oferta”, para se chegar ao correto valor de mercado, é necessário efetuar depreciação do valor inicialmente encontrado na pesquisa de mercado.

Sendo assim, levando em consideração os fatos destacados acima, será considerado 10% (dez por cento) de depreciação por conta do “fator oferta”. Portanto, o valor final agregado do metro quadrado do imóvel avaliando resulta em **R\$ 298,66**.

### 7.3 Valor Final do Terreno

Com base nos valores, análises e informações já expostas, conclui-se que o valor de mercado para a área de terreno imóvel em questão é assim especificado:

VALOR DO TERRENO = METRAGEM DO TERRENO X VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup>

VALOR DO TERRENO = 7.944,75m<sup>2</sup> X R\$ 298,66

**VALOR DO TERRENO = R\$ 2.372.779,00**

### 8. VALORAÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com o boletim do SINDUSCON/MT, com data base de 03/2024, podemos verificar que, para projetos com GI (Galpão Industrial), o valor para novos projetos correspondentes ao imóvel avaliando é de **R\$ 1.491,55/m<sup>2</sup>**; para os projetos de edificações de salas e escritórios comerciais é de **R\$ 2.757,37/m<sup>2</sup>** e, por fim, para edificações residenciais é de **R\$ 2.826,56**.

Ressalta-se que, esses valores devem ser utilizados como base para novos projetos, ou seja, é uma base orçamentária para construções que ainda serão realizadas, novas.

Em uma construção nova, o construtor poderá edificar, personalizar e adaptar de acordo com suas necessidades. Além disso, as construções novas demoram um tempo consideravelmente maior para necessitar de manutenções.

Considerando a explicação citada acima e tendo em vista que as estruturas não são novas, este Leiloeiro Oficial deverá depreciar o valor inicialmente encontrado para novos projetos.

Visando realizar essa depreciação de forma condizente, tomaremos como base a tabela de ROSS-HEIDECKE. O critério de ROSS-HEIDECKE é um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável, sendo o mais utilizado na engenharia de avaliações.

Levando em consideração o estado de conservação e as idades das edificações, bem como considerando a tabela e método citado, as depreciações dos valores inicialmente encontrados para o metro quadrado de construção são as seguintes:

### 8.1.1 Prédio – Parte comercial

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)  
30

% de vida útil  
42

Seleccionar estado de conservação  
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 42.5

### 8.1.2 Prédio – Parte residencial

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
APARTAMENTO

Indicar idade do imóvel (em anos)  
30

% de vida útil  
50

Seleccionar estado de conservação  
E - Reparos simples

Índice de depreciação: 48.8

### 8.1.3 Galpões antigos

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
GALPÃO (DEPÓSITO) ▼

Indicar idade do imóvel (em anos)  
30

% de vida útil  
42

Seleccionar estado de conservação  
E - Reparos simples ▼

Índice de depreciação: 42.5

### 8.1.4 Galpões recentes

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
GALPÃO (DEPÓSITO) ▼

Indicar idade do imóvel (em anos)  
12

% de vida útil  
18

Seleccionar estado de conservação  
E - Reparos simples ▼

Índice de depreciação: 26.8

### 8.1.5 Mezaninos e escritórios

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

EDIFÍCIO ESCRITÓRIOS

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

42

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 42.5

### 8.1.6 Edificação de alvenaria 1

#### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

40

% de vida útil

62

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 75.4

## 8.1.7 Edificação de alvenaria 2

### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

CASA DE ALVENARIA

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

46

Seleccionar estado de conservação

G - Reparos importantes

Índice de depreciação: 68.5

## 8.1.8 Garagem 1

### Tabela de Ross-Heidecke

Devolve valores de índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel

GARAGEM

Indicar idade do imóvel (em anos)

30

% de vida útil

50

Seleccionar estado de conservação

E - Reparos simples

Índice de depreciação: 48.8

## 8.1.9 Garagem 2

**Tabela de Ross-Heidecke**  
Devolve valores de Índice de depreciação indicados pela tabela de Ross-Heidecke

Instruções >

Dados do imóvel

Seleccionar tipo de imóvel  
GARAGEM

Indicar idade do imóvel (em anos)  
12

% de vida útil  
20

Seleccionar estado de conservação  
F - Entre reparos simples e importantes

Índice de depreciação: 42.2

Desse modo, subtraindo o percentual de depreciação acima temos:

**Prédio - Parte comercial:** R\$ 2.757,37 (valor para novos projetos do CUB) - 42,5% (índice de depreciação) = R\$ 1.585,48/metro quadrado.

**Prédio - Parte residencial:** R\$ 2.826,56 (valor para novos projetos do CUB) - 48,8% (índice de depreciação) = R\$ 1.447,19/metro quadrado.

**Galpões antigos:** R\$ 1.491,55, (valor para novos projetos do CUB) - 42,5% (índice de depreciação) = R\$ 857,64/metro quadrado.

**Galpões recentes:** R\$ 1.491,55, (valor para novos projetos do CUB) - 26,8% (índice de depreciação) = R\$ 1.091,81/metro quadrado.

**Mezaninos e escritórios:** R\$ 2.757,37, (valor para novos projetos do CUB) - 42,5% (índice de depreciação) = R\$ 1.585,48/metro quadrado.

**Edificação de alvenaria 1:** R\$ 2.757,37, (valor para novos projetos do CUB) - 75,4% (índice de depreciação) = R\$ 678,31/metro quadrado.

**Edificação de alvenaria 2:** R\$ 2.757,37, (valor para novos projetos do CUB) - 68,5% (índice de depreciação) = R\$ 868,57/metro quadrado.

**Garagem 1:** R\$ 1.491,55, (valor para novos projetos do CUB) – 48,8%  
(índice de depreciação) = R\$ 763,67/metro quadrado.

**Garagem 2:** R\$ 1.491,55, (valor para novos projetos do CUB) – 42,2%  
(índice de depreciação) = R\$ 862,11/metro quadrado.

## 8.2 Valor final das construções

VALOR DA CONSTRUÇÃO = METRAGEM X VALOR MÉDIO

8.2.1 Prédio – Parte comercial = 300m<sup>2</sup> X R\$ 1.585,48 = R\$ 475.644,00

8.2.2 Prédio – Parte residencial = 600m<sup>2</sup> X R\$ 1.447,19 = R\$ 868.314,00

8.2.3 Galpões antigos = 1.700m<sup>2</sup> X R\$ 857,64 = R\$ 1.457.988,00

8.2.4 Galpões recentes = 870m<sup>2</sup> X R\$ 1.091,81 = R\$ 949.874,70

8.2.5 Mezaninos e escritórios = 695m<sup>2</sup> X R\$ 1.585,48 = R\$ 1.101.908,60

8.2.6 Edificação de alvenaria 1 = 320m<sup>2</sup> X R\$ 678,31 = R\$ 217.059,20

8.2.7 Edificação de alvenaria 2 = 65m<sup>2</sup> X R\$ 868,57 = R\$ 56.457,05

8.2.8 Garagem 1 = 95m<sup>2</sup> X R\$ 763,67 = R\$ 72.548,65

8.2.9 Garagem 2 = 130m<sup>2</sup> X R\$ 862,11 = R\$ 112.074,30

VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES: R\$ 5.311.868,50

## 9. CONCLUSÃO, VALOR FINAL DO IMÓVEL

Com base nos valores, análises e informações de mercado já expostas, conclui-se que o valor de mercado para o imóvel em questão é assim especificado:

VALOR IMÓVEL = VALOR TERRENO+VALOR EDIFICAÇÕES

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.372.779,00 + R\$ 5.311.868,50

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 7.684.647,50**

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 7.685.000,00**

**(Sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)**

**Limite inferior: R\$ 6.916.500,00 | Limite superior: R\$ 8.453.500,00**

## 10. ANEXOS

Em anexo registro fotográfico.

## 11. ENCERRAMENTO

O corpo do parecer é composto de 23 páginas, todas de um lado só, sendo a última página assinada.

Rondonópolis/MT, 10 de abril de 2024.



**LUIZ BALBINO DA SILVA**  
Leiloeiro Oficial