

## LAUDO PERICIAL

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	63.622
Endereço	lote 30, quadra 18, Grande Terceiro
Cidade - UF	Cuiabá-MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	Banco Bradesco
Devedora	Valfredo Dantas Matos e Katia Simone Varanda
Documento	Matrícula 63.622
Registro de Imóveis	5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá/MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 63.622	250m <sup>2</sup>

VALOR FINAL	
<b>MATRÍCULA</b>	<b>190.000,00</b>
<b>63.622</b>	<b>(cento e noventa mil reais)</b>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

Juíza de Direito da Segunda Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá - MT.

### 2. PROPRIETÁRIO

É uma propriedade de penhora sendo que o credor é Banco Bradesco, e executada Valfredo Dantas Matos e Katia Simone Varanda.

### 3. OBJETIVO

O presente parecer tem como objetivo específico, determinar o valor de mercado do imóvel, de acordo com a atual conjuntura do mercado imobiliário de Cuiabá/MT no momento de sua realização, atendendo especificamente a critérios técnico e mercadológico, com respaldo na legislação Federal, Estadual e Municipal, aplicáveis aos imóveis localizados na circunscrição imobiliária do Município de Cuiabá/MT.

### 4. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel descrito na matrícula nº 63.622, 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá/MT, como sendo um lote 30 na quadra 18, bairro Grande Terceiro, Cuiabá-MT. Possuindo uma área de 250m<sup>2</sup>.



## 5. MÉTODOS UTILIZADOS

Será utilizado o método comparativo direto, de dados do mercado, em que o valor é determinado através de comparação com imóveis semelhantes a ele, com tratamento de fatores.

### **Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos:**

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança – IC	Valor da Avaliação
Limite Inferior	R\$ 170.685,00
Limite Provável	R\$ 190.000,00
Limite Superior	R\$ 232.915,00

### **Grau de fundamentação – II**

### **Grau de precisão – III**

(Referências I, II, e III – ABNT – NBR 14.653-2)

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 6.1 PRESSUPOSTOS

- A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, não se atém a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição nominal não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo



quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente que foram apresentadas no processo.
- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.
- A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.
- Não há nenhuma inclinação pessoal do Perito em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o Perito não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

## 6.2 RESSALVAS

- Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.



- Não houve possibilidade de entrada na residência pois durante a várias visitas ao local não haviam nenhum morador presente. Entretanto, conversando com os vizinhos o proprietário alugou o imóvel para duas famílias e que não sabem os nomes, sendo que foi referido imóvel foi dividido em 2 ambientes, para locação.

### 6.3 FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
  - Na documentação fornecida, encontrada nos autos do processo;
  - Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;
  - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se do lote 30 na quadra 18, bairro Grande Terceiro, Cuiabá-MT.

Uma área residencial, com uma construção que, conforme os registros, encontra-se com 49,15m<sup>2</sup>, no terreno que soma 250m<sup>2</sup>. O local possui muro, portão e encaçamento.



Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790





- **Área Escriturada e Registrada:** 250m<sup>2</sup>.
- **O Bairro:** É um local conhecido por ser predominantemente residencial, próximo a duas grandes universidades do Estado. Com proximidade e fácil acesso ao centro da cidade e região do Porto. Cercado de lojas, comércios, restaurantes e bares.
- **A cidade de Cuiabá:** Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso, foi fundada em 8 de abril de 1719, e está situada às margens esquerda do Rio Cuiabá. O município de Cuiabá possui área de 3.538,17 km<sup>2</sup>, correspondendo 254,57 km<sup>2</sup> à macrozona urbana e 3.283,60 km<sup>2</sup> à área rural. Além do distrito-sede de Cuiabá, integram o município os distritos de: Coxipó da Ponte, Coxipó do Ouro, Nossa Senhora da Guia, Nova Esperança (Pequizeiro), Aguaçu e Sucuri. Também localizada na mesorregião Centro-Sul-Mato-Grossense, na microrregião Cuiabá. Esta microrregião é formada pelos municípios de Chapada dos Guimarães, Cuiabá, Nossa Senhora do Livramento, Santo Antônio do Leverger e Várzea Grande. O município é considerado o centro geodésico da América do Sul e também a porta de entrada da floresta amazônica já que é cercado por três grandes ecossistemas: a Amazônia, o Cerrado e o Pantanal. Cuiabá capital do estado de Mato Grosso, considerada a capital do agronegócio brasileiro, com forte vocação para a instalação de agroindústria, transportes, comércio e serviços públicos, portanto, a valorização imobiliária está em constante evolução, de forma que entendemos o



investimento no mercado imobiliário é sempre uma das mais seguras e melhores opções de investimento.

**Dados:**

**Área da unidade Territorial:** 3.538,17 km<sup>2</sup> (2012)

**Número de Habitantes:** 551.098 (2010 do último censo) mas uma estima de 607.153 (2018)

**Representação Política:** 386.991 Mil Eleitores (2010)

**PIB (Produto Interno Bruto):** 9.014.929 (2008)

**Renda Per Capita:** 16.549,14 (2008)

**IDH (Índice de Desenvolvimento Urbano):** 0,785 (2010)

**Principais Atividades Econômicas:** Comércio, indústria e agroindústria.

## 8. METODOLOGIA

**Conceitos:**

**Valor** - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto avaliando é a de que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

**Valor de mercado** - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

**Avaliação profissional** - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

### **Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores**

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



Para a elaboração do presente Laudo Pericial utilizou-se o método avaliativo de Tratamento de Fatores por Homogeneização, cujas normas de avaliação são regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR 14653-2, cuja metodologia principal utilizada é a de pesquisa de mercado, afora os preços de imóveis comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência na valorização ou não de imóveis na região, junto ao mercado imobiliário local, de acordo com os elementos mais importantes e necessários para se determinar o valor de um imóvel.

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras ( $n > 30$ ) com distribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

## **9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **Avaliação dos Imóveis**

#### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

---

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790





Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

### **Imóvel Avaliado**

O Imóvel avaliado é de uma área residencial, próximo a duas grandes universidades do Estado. Com proximidade e fácil acesso ao centro da cidade e região do Porto. Cercado de lojas, comércios, restaurantes e bares. Lote encontra-se murado e com portões.

**Área total:** De 250m<sup>2</sup>.

### **Método Empregado**

Para realizar avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma NBR – 14653. Este método faz a avaliação através da comparação do imóvel com outros que possuem características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup> 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.

### **Imóveis amostrados para comparação**



Foram encontrados cinco imóveis no mesmo bairro, sabendo que todos os terrenos possuem a mesma metragem de 250m<sup>2</sup>, para fator de homogeneização foi analisado a situação de cada imóvel.

<b>Imóvel 1:</b> Casa com 3 quartos, sendo 1 suíte, garagem para 2 carros, sala, móveis planejados, corredor lateral, áreas do fundo com churrasqueira. Com 100m <sup>2</sup> de área construída.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 260.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$ 1.040,00
Fator de homogeneização:	1,0
Referência:	Diamond House Gestão (65)99280-1622

<b>Imóvel 2:</b> Casa térrea de esquina com 03 quartos sendo uma suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, varanda, garagem. Nos fundos 01 quitinete com 01 quarto, sala, banheiro, cozinha, área de serviço. Com 210m <sup>2</sup> de área construída.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$ 195.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$ 780,00
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Cleide Imóveis (65) 3623-6660

<b>Imóvel 3:</b> Casa com 3 quartos, sendo 1 suíte, completos em armários. Conta também com varanda frontal, wc social, sala de TV, escritório, cozinha, área de serviço. Na construção dos fundos, cozinha, churrasqueira, quarto e banheiro. Com 201m <sup>2</sup> de área construída.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$280.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$ 1.120,00
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Baruc Douglas Corretor (65) 99969-5351



<b>Imóvel 4:</b> Casa com 3 quartos, sendo 1 suíte, duas vagas de garagem, wc social, sala, cozinha, área de serviço. Edícula com quarto e banheiro. Com 119m <sup>2</sup> de área construída.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$200.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$ 800,00
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	CID Imóveis (65) 3642-5000

<b>Imóvel 5:</b> Casa com 4 quartos, sendo 1 suíte, garagem, wc social, duas salas, cozinha e área de serviço. Conta com 2 quitinetes, cada uma com 2 quartos, banheiro, sala, cozinha e garagem. Com 210m <sup>2</sup> de área construída.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$210.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$840,00
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	Cleide Imóveis (65) 3623-6660

#### Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F. homogeneização	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.040,00	1,00	1.040,00
2	780,00	0,80	624,00
3	1.120,00	0,80	896,00
4	800,00	0,90	720,00
5	840,00	0,90	756,00

#### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 807,20$$

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

$$S = 162,69$$



### **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 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,65$

Amostra 1:  $d = |1.040,00 - 807,20|/162,69 = 1,43 < 1.65$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |624,00 - 807,20|/162,69 = 1,13 < 1.65$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |896,00 - 807,20|/162,69 = 0,55 < 1.65$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |720,00 - 807,20|/162,69 = 0,54 < 1.65$  (amostra pertinente)

Amostra 5:  $d = |756,00 - 807,20|/162,69 = 0,31 < 1.65$  (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  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

$S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 807,20 - 1.53 * 162,69/\sqrt{(5 - 1)} = 682,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 807,20 + 1.53 * 162,69/\sqrt{(5 - 1)} = 931,66$$

### **Cálculo do campo de arbítrio**

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



Campo de arbítrio: de R\$ 726,48 a R\$ 887,92

### **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando**

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

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo arbitrio: 756,00 (amostra 5);

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 756,00

### **Resultado Final:**

Valor final= 756,00\* 250,00

**Valor final= R\$ 189.000,00**

**Valor Final arredondado = R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais).**

## **10. CONCLUSÃO**

A presente avaliação refere-se ao lote 30, quadra 18, bairro Grande Terceiro, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso. O imóvel encontra-se em um bairro residencial com uma área total de 250m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 63.622, 5º Serviço Notarial e Registral de Imóveis de Cuiabá/MT, o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 170.685,00
Limite Provável	R\$ 190.000,00
Limite Superior	R\$ 232.915,00

### **Total do Imóvel Avaliado**

**R\$ 189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais)**

### **Total do Imóvel Avaliado em números redondos**

**R\$ 190.000,00 (Cento e noventa mil reais)**



## 12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel está localizado em uma área residencial, com uma pequena construção, conforme seu registro em cartório. O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 15 (quinze) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

### Datas:

Da vistoria no imóvel em avaliação: 22, 27 janeiro de 2021 dias 02, 04 e 08 de fevereiro 2021.

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 22 a 30 de janeiro de 2021.

Da finalização do laudo: 10 de fevereiro de 2021.

Cuiabá, 10 de fevereiro de 2021.

João Belizário da Silva  
CPF 209.378.731-87

