

LAUDO PERICIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	61.680
Endereço	Rua Nova Andradina, quadra 8, número 17, bairro Jardim Presidente
Cidade - UF	Cuiabá-MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	BANCO DO BRASIL SA
Devedora	CWS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE GRÃOS LTDA e OUTROS
Documento	Matrícula 61.680
Registro de Imóveis	no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª circunscrição imobiliária de Cuiabá/MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 61.680	525m ²

VALOR FINAL	
MATRÍCULA	145.000,00
61.680	(cento e quarenta e cinco mil reais)



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 do Brasil S/A, e executada CWS Importação e Exportação de Grãos Ltda., e Outros.

3. OBJETIVO

O presente parecer tem como objetivo específico, determinar o valor de mercado do imóvel, existência de benfeitorias e constatação de ocupação, 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 61.680 no 5º Serviço Notarial e Registral da 2º circunscrição imobiliária de Cuiabá/MT , como sendo um lote na rua Nova Andradina, quadra 8, número 17, bairro Jardim Presidente, em Cuiabá-MT. Possuindo uma área de 525m².

5. MÉTODOS UTILIZADOS

Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175 - E-mail: jbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



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\$ 108.213,00
Limite Provável	R\$ 145.000,00
Limite Superior	R\$ 176.709,75

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.
- A casa está habitada, mas durante as visitas ao local, não havia ninguém na residência, fator que inviabilizou a entrada na propriedade e quem mora.

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; e
- 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 de um lote na rua Nova Andradina, quadra 8, número 17, bairro Jardim Presidente, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso.

A localização viabiliza tanto a moradia, quanto a utilização da área para construção de um imóvel comercial. O bairro está próximo à Avenida Fernando Corrêa da Costa, com fácil acesso à escola, mercado, lanchonetes, hotéis, igrejas e inúmeros comércios.





- **Área Escriturada e Registrada:** De 525m².
- **O Bairro:** O bairro está próximo à Avenida Fernando Corrêa da Costa, com fácil acesso à escola, mercado, lanchonetes, hotéis, igrejas e inúmeros comércios. Atualmente a região conta, também, com fácil acesso à energia, internet, distribuição de água e tratamento de esgoto.
- **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 km², correspondendo 254,57 km² à macrozona urbana e 3.283,60 km² 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 km² (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

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, atendendo 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

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

Imóvel Avaliado

O imóvel avaliado trata-se de um lote na rua Nova Andradina, quadra 8, número 17, bairro Jardim Presidente, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso.

A localização viabiliza tanto a moradia, quanto a utilização da área para construção de um imóvel comercial. O bairro está próximo à Avenida Fernando Corrêa da Costa, com fácil acesso à escola, mercado, lanchonetes, hotéis, igrejas e inúmeros comércios.

Área total: De 525m².

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 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.



Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1: Casa com 2 quartos, sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro social, varanda nos Fundos, quintal. A casa possui, ainda, 2 kitinetes nos fundos, com um muro separando da Casa.	
Área:	450m ²
Valor:	R\$170.000,00
Valor por m ² :	R\$377,78
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	Style Brokers Negócios Imobiliários (65)3023-8060 (65) 99614-8060

Imóvel 2: A casa possui dois quartos, sala, cozinham banheiro social. A frente da residência possui varanda e 2 vagas na garagem, já os fundos possui varanda e quintal.	
Área:	250m ²
Valor:	R\$120.000,00
Valor por m ² :	R\$480,00
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Cleide Imóveis (65) 3623-6660 (65) 99989-8646

Imóvel 3: Terreno Casa com 2 quartos, banheiro social, cinco vagas de garagem, sala de estar e cozinha.	
Área:	525m ²
Valor:	R\$126.999,00
Valor por m ² :	R\$ 241,90
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Site VivaReal



Imóvel 4: Terreno de 700m ² murado.	
Área:	700m ²
Valor:	R\$180.000,00
Valor por m ² :	R\$257,14
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	J Prime (65)99946-6289 (65)2136-1425

Imóvel 5: Terreno murado e próximo a avenida principal do bairro.	
Área:	498m ²
Valor:	R\$115.000,00
Valor por m ² :	R\$230,92
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	J Prime (65)99946-6289 (65)2136-1425

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	F. homogeneização	R\$/m ² homog.
1	377,78	0,90	340,00
2	480,00	0,80	384,00
3	241,90	0,80	193,52
4	257,14	0,90	231,43
5	230,92	0,90	207,83

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

Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175 - E-mail: jbelizario@hotmail.com
Fone: (065) 99923-2790

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 271,36

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

S = 85,38

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 = |Xi - X|/S < VC**

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,6

Amostra 1: $d = |340,00 - 271,36|/85,38 = 0,80 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |384,00 - 271,36|/85,38 = 1,32 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |193,52 - 271,36|/85,38 = 0,91 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |231,43 - 271,36|/85,38 = 0,47 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |207,83 - 271,36|/85,38 = 0,74 < 1.65$ (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 $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, 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):

$$Li = 271,36 - 1.53 * 85,38/\sqrt{(5 - 1)} = 206,12$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 271,36 + 1.53 * 85,38/\sqrt{(5 - 1)} = 336,59$$

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\$ 244,22 a R\$ 298,49

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.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, utilizamos a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 271,36

Resultado Final:

Valor final= 271,36 * 525

Valor final= R\$ 142.462,13

Valor Final arredondado = R\$145.000,00 (Cento e quarenta e cinco mil reais).

10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se à um lote na Rua Nova Andradina, quadra 8, número 17, bairro Jardim Presidente, em Cuiabá-MT na cidade de Cuiabá, Mato Grosso, um imóvel residencial com uma área total de 525m², objeto da matrícula nº 61.680, no 5º Serviço Notarial e Registral da 2º circunscrição imobiliária de Cuiabá/MT, o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:



Limite Inferior	R\$ 108.213,00
Limite Provável	R\$ 145.000,00
Limite Superior	R\$ 176.709,75

Total do Imóvel Avaliado

142.462,13 (Cento e quarenta e dois mil quatrocentos e sessenta e dois reais e treze centavos)

Total do Imóvel Avaliado em números redondos

145.000,00 (Cento e quarenta e cinco mil reais)

12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel é residencial com moradia não foi possível a identificação do morador, com construção tipo edícula e viabiliza tanto a moradia, quanto a utilização da área para construção de um imóvel comercial. 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, ser reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 16 (dezesesseis) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

Datas:

Da vistoria no imóvel em avaliação: 23 de março de 2021.

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 20 a 29 de março de 2021.

Da finalização do laudo: 30 de março de 2021.

Cuiabá, 30 de março de 2021.



JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA
Perícia Judicial e Extra Judicial

CRC MT 0054432/0-1
CRECI/MT 10531
CNAI - 30151

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175 - E-mail: jbelizario@hotmail.com
Fone: (065) 99923-2790



Assinado eletronicamente por: JOAO BELIZARIO DA SILVA - 30/03/2021 17:21:21
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDATWJMJSRR>

Num. 52406004 - Pág. 16



PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ANO 2021

Data: 22/03/2021
Hora: 15:26
Página: 1 de 1
G.A.T

Inscrição	Situação	Tipo Imóvel	Dt. Inclusão	Dt. Atualização
04.1.11.010.0394.001	ATIVO	PREDIAL	05/03/1989	01/01/1900

[Endereço Imóvel]

Logradouro: 2144 Rua NOVA ANDRADINA (LOT JD PRESIDENTE) **Número:** 0
Complemento: Q 8 L 17
Cidade: 1 CUIABA/MT **Bairro:** 44 JARDIM PRESIDENTE **CEP:** 78000-000
Quadra: **Lote:** **Loteamento:**

[Dados do Contribuinte/Compromissário]

Contribuinte: 393899 ALINI FARIAS FRANZOLINI DE SIQUEIRA **CPF/CNPJ:** 696.005.461-34
Responsável: 393899 ALINI FARIAS FRANZOLINI DE SIQUEIRA **CPF/CNPJ:** 696.005.461-34
Complemento:

[Informações do Terreno]

Áreas Lote: 525,00 m² **Legal (ITBI):** 525 m² **Total Construído:** 137,6740 m² **Unidade:** 137,6740 m²
Fração Ideal: 0 **Área de Equivalência:** 0
Padrão de Rua: 14 **Testadas Real:** 15 **Taxas:** 15
Situação: 1 - UMA OU DUAS FRENTES **Influência Esquina:** 1 - S/ESQ.C/ 1 TESTADA m²
Característica: 1 - NORMAL **Edificação:** 6 - CONSTRUIDO
Muro: 1 - C/MURO **Calçada:** 2 - S/CALCADA

[Informações da Edificação]

Total Construção: 137,6740 m² **Qty Anexo:** 1 **Total Área Unidade:** 137,6740 m²

[Informações do Anexo]

Construção:	1 - 653434	Data de Construção:	
Área Unidade:	137,6740 m ²	Característica:	2 - GEMINADA
Tipo:	1 - HORIZONTAL	Tipo de Uso:	1 - RESIDENCIA
Conservação:	1 - BOM	Esquadrias:	3 - METALÃO
Estrutura:	1 - CONCRETO	Piso:	4 - MATERIAL CERAMICO
Parede/Vedação:	2 - ALVENARIA	Cobertura:	3 - TELHA CERÂMICA CONVENCIONAL
Forro:	8 - FORRO PVC OU SINTÉTICO	Parede Cozinha:	5 - PINTURA A OLEO OU PLASTIC
Acabam. Interno:	6 - REBOCO	Inst. Elétrica:	1 - EMBUTIDA
Inst. Sanitária:	4 - ATE 02 WCS	Elevador:	5 - SEM
Acabam. Externo:	5 - REBOCO	Lazer:	1 - NENHUM
Esporte:	0 - NENHUM	Piscina:	4 - NENHUM
Fat. Tombamento:	0 - NORMAL		

[Endereço de Correspondência]

Logradouro: 2144 Rua NOVA ANDRADINA (LOT JD PRESIDENTE) **Número:** 0
Complemento: Q 8 L 17
Cidade: 1 CUIABA/MT **Bairro:** 44 JARDIM PRESIDENTE **CEP:** 78000-000

[Outras Informações]

Cartório: 7CARTORIO 1º OFICIO **Livro:** 2 **Folha:** 0 **Matrícula:** 0
Habite-se: **Data Habite-se:** **Alvará Demolição:**
Edifício: 0NENHUM

[Isenções]

NÃO POSSUI

[Acessibilidade]

NÃO POSSUI

Navegador Público Lote 041110100394#

Inscrição do Imóvel

Buscar

Informações do Lote

Inscrição	041110100394#
Área do Terreno	525,00
Testada Real	15,00
Área Construída	137,67
Endereço	NOVA ANDRADINA (LOT JD PRESIDENTE)
Quadra	
Núm. Lote	
Bairro	JARDIM PRESIDENTE
CEP	78000000
Calçada	S/CALCADA
Muro	C/MURO



WorldView 2018



Temático & Lotes



041110100394

Buscar



22/03/2021

sigcuiabá - Público | lote / 1658261

<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1658261>

2/2



Assinado eletronicamente por: JOAO BELIZARIO DA SILVA - 30/03/2021 17:21:21
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDATWJMJSRR>

Num. 52406004 - Pág. 19

