

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 JUNÇÃO INCORPORADORA LTDA e OUTROS.

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 25.400, Livro 02, do cartório de 7º Ofício da Comarca de Cuiabá/MT, como o apartamento 12, no bloco C, localizado no condomínio Vila Sophia, Rua Coronel Neto, 653, bairro Centro, Cuiabá-MT. Possuindo uma área de 54,70m².

5. MÉTODOS UTILIZADOS

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200
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\$ 171.821,45
Limite Provável	R\$ 185.000,00
Limite Superior	R\$ 190.211,59

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 atem 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 Senhora Dulcília Juliana Ramos de Lima adquiriu esse imóvel em 2012, direto com a empresa Junção Incorporadora Ltda., a qual alega ser proprietária, é moradora e fez a escritura em cartório do 2º ofício em Santo Antônio de Leverger, MT, porém, não registrou no cartório de registro 7º ofício de Cuiabá MT. A escritura é datada de 16/08/2012 conforme anexo.



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 apartamento de número 12, localizado no condomínio Vila Sophia, bloco C, Rua Coronel Neto, nº653, bairro Centro Porto, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso.

O apartamento possui 54,70m² e encontra-se em um dos bairros mais antigos da cidade. A região está dividida entre residências e comércio. Região Central com lojas, restaurantes, bares, posto de saúde, hospitais e bancos.



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





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:** 54,70m².
- **O Bairro:** O imóvel está localizado em um dos bairros mais antigos da cidade. A região está dividida entre residências e comércio. Região Central com lojas, restaurantes, bares, posto de saúde, hospitais e bancos.
- **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)

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



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 está localizado em um dos bairros mais antigos da cidade. A região está dividida entre residências e comércio. Com pouco mais de 50m² possui 2 quartos, sala, banheiro, cozinha com lavanderia. O condomínio possui garagem coberta e itens de lazer como salão de festas, piscina, churrasqueira e guarita eletrônica.



Área total: De 54,70m².

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: Apartamento com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha com lavanderia e completo em móveis planejados. Área comum com guarita eletrônica, churrasqueira, salão, piscina e garagem coberta.	
Área:	55m ²
Valor:	R\$ 226.000,00
Valor por m ² :	R\$ 4.109,09
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215

Imóvel 2: Apartamento com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha com lavanderia e completo em móveis planejados. Área comum com guarita eletrônica, churrasqueira, salão, piscina e garagem coberta.	
Área:	54m ²
Valor:	R\$ 225.000,00
Valor por m ² :	R\$4.166,67



Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215 (65) 98130-4160

Imóvel 3: Apartamento com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha com lavanderia e móveis, e condicionadores de ar nos quartos e sala. Área comum com guarita eletrônica, churrasqueira, salão, piscina e garagem coberta.	
Área:	54m ²
Valor:	R\$ 190.000,00
Valor por m ² :	R\$3.518,52
Fator de homogeneização:	1,00
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215

Imóvel 4: Apartamento com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha com lavanderia e móveis novos. Área comum com guarita eletrônica, churrasqueira, salão, piscina e garagem coberta.	
Área:	55m ²
Valor:	R\$190.000,00
Valor por m ² :	R\$ 3.454,55
Fator de homogeneização:	1,00
Referência:	Âmbar Imóveis (65) 99604-1499

Imóvel 5: Apartamento com 2 quartos com guarda-roupa embutido, sala, banheiro com armário, cozinha com lavanderia e móveis novos. Área comum com guarita eletrônica, churrasqueira, salão, piscina e garagem coberta.	
Área:	57m ²
Valor:	R\$187.000,00
Valor por m ² :	R\$3.280,70
Fator de homogeneização:	0,90
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215



Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	Fhomogeneização	R\$/m ² homog.
1	4.109,09	0,80	3.287,27
2	4.166,67	0,80	3.333,33
3	3.518,52	1,00	3.518,52
4	3.454,55	1,00	3.454,55
5	3.280,70	0,90	2.952,63

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

Média: \bar{X} ; L Q

X = 3.309,26

σ ; S ; L Q

S = 219,74

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 = 1,6

Amostra 1: $d = |3.287,27 - 3.309,26| / 219,74 = 0,10 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |3.333,33 - 3.309,26| / 219,74 = 0,11 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |3.518,52 - 3.309,26| / 219,74 = 0,95 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |3.454,55 - 3.309,26| / 219,74 = 0,66 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |2.952,63 - 3.309,26| / 219,74 = 1,62 < 1,65$ (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.

$L_i = \bar{X} - Z_{\alpha/2} \cdot S$; $L_s = \bar{X} + Z_{\alpha/2} \cdot S$

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

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):

$/L$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$/V$

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$ 3.141,16 a R\$ 3.477,36

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 dos valores dentro do campo arbítrio: 3.287,27 (amostra 1); 3.333,33 (amostra 2); 3.454,55 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 3.368,38

Resultado Final:

Valor final= 3.368,38* 54,70

Valor final= R\$ 183.703,59

Valor Final arredondado = R\$ 185.000,00 (Cento e oitenta e cinco mil reais).

10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se ao apartamento de número 12, localizado no condomínio Vila Sophia, bloco C, Rua Coronel Neto, nº 653, bairro Centro Porto, na cidade de Cuiabá, Mato Grosso. O imóvel possui



54,70m², e está registrado na matrícula nº25.400, Livro 02, do cartório de 7º ofício da Comarca de Cuiabá/MT. Encontra ocupado pela Senhora Dulcília Juliana Ramos de Lima que adquiriu esse imóvel em 2012, direto com a empresa Junção Incorporadora Ltda., a qual alega ser proprietária, é moradora e fez a escritura em cartório do 2º ofício em Santo Antônio de Leverger, MT, porém, não registrou no cartório de registro 7º ofício de Cuiabá MT. A escritura é datada de 16/08/2012 o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 171.821,45
Limite Provável	R\$ 185.000,00
Limite Superior	R\$ 190.211,59

Total do Imóvel Avaliado

183.703,59 (cento e oitenta e três mil setecentos e três reais e cinquenta e nove centavos)

Total do Imóvel Avaliado em números redondos

185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais)

12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel está localizado em um dos bairros mais antigos da cidade. A região está dividida entre residências e comércio. 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: 09 de fevereiro de 2021.

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA
Perícia Judicial e Extra Judicial

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

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 28 de janeiro a 10 de fevereiro
de 2021.

Da finalização do laudo: 11 de fevereiro de 2021.

Cuiabá, 11 de fevereiro de 2021.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

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





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso
Sistema de Cálculo

ATUALIZAÇÃO DE CÁLCULOS

PROCESSO Nº: 0028454-25.2016.8.11.0041
INTERESSADO: JOAO GABRIEL DA SILVA E OLIVEIRA
Índice de Correção: INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor
Taxa de Juros: Juros 1,0%

PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO

CORREÇÃO MONETÁRIA							
Descrição	Valor Histórico	Juros	Data Início	Data Fim	Índice	Valor Corrigido	Juros
Atualização da avaliação	R\$ 185.000,00	R\$ 0,00	11/02/2021	11/05/2022	1,1479740	R\$ 212.375,19	R\$ 0,00
	R\$ 185.000,00		VALOR CORRIGIDO: 11/05/2022			R\$ 212.375,19	
CRÉDITO ATUALIZADO							R\$ 212.375,19
JOAO GABRIEL DA SILVA E OLIVEIRA							R\$ 212.375,19
MONTANTE APURADO							R\$ 212.375,19

Cálculo gerado no portal público (SISCALC) em 11/05/2022 às 15:21

Consulte o cálculo pelo site <http://siscalc.tjmt.jus.br/> utilizando o código de autenticação: **132637BE-2859-4FF6-875D-2E5F3FB971C8**

