

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
ESPECIALIZADA DE DIREITO BANCÁRIO DA COMARCA DE CUIABÁ –
ESTADO DE MATO GROSSO

PROCESSO Nº 0007521-36.2013.8.11.0041

EXEQUENTE: BANCO DA AMAZÔNIA SE

EXECUTADO: DISTRIBUIDORA ÁGUA SANTA CLARA LTDA – ME e OUTROS.

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA, inscrito no CPF Nº 209.378.731-87, registrado no CRECI/MT 10531 e CNAI sob o nº 30151, com endereço comercial à Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175, telefone (065) 99923-2790, em cumprimento a intimação 53431368, com pedido de reavaliação, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar novo **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos, pede deferimento.

Cuiabá, MT 04 de maio de 2021

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

LAUDO PERICIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	41.766
Endereço	Lote na rua Córdova, número 02, quadra 13, setor A, loteamento Planalto
Cidade - UF	Cuiabá-MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	BANCO DA AMAZÔNIA SE
Devedora	DISTRIBUIDORA ÁGUA SANTA CLARA LTDA – ME e OUTROS
Documento	Matrícula 41.766
Registro de Imóveis	Livro 02, folha 152, no Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 41.766	322,24m ²

VALOR FINAL	
MATRÍCULA	201.000,00
41.766	(duzentos e um 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 DA AMAZÔNIA SE, e executada DISTRIBUIDORA ÁGUA SANTA CLARA LTDA – ME 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.

Indicando o estado do bem e benfeitorias e ocupação do imóvel.

4. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel descrito na matrícula nº 41.766, Livro 02, folha 152, no Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, como sendo um lote na rua Cordova, número 02, quadra 13, setor A., loteamento Planalto, na capital mato-grossense. Possuindo uma área de 322,24m².

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\$ 139.571,81
Limite Provável	R\$ 201.000,00
Limite Superior	R\$ 260.563,26

Grau de fundamentação – III

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 as visitas ao local não havia nenhum morador presente. Pela observação na visita a casa encontra-se abandonada.

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 de um lote na rua Cordova, número 02, quadra 13, setor A., loteamento Planalto (também conhecido bairro Planalto), na cidade de Cuiabá, Mato Grosso.

O imóvel está localizado em uma região predominantemente residencial. Tem aparência de abandonado, com a construção em estado precário.





- **Área Escriturada e Registrada: 322,24m².**

- **O Bairro:** É um local conhecido por ser predominantemente residencial. Hoje uma é uma região populosa, que nasceu como um loteamento. Com fácil acesso às grandes avenidas da capital mato-grossense, o que torna sua localização próximo ao comércio, restaurantes, bares 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)

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 III

Grau de Precisão III

Imóvel Avaliado

O imóvel está localizado em uma região predominantemente residencial. Tem aparência de abandonado, com a construção em estado precário.

Área total: De 322,24m².

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 3 quartos, sendo 1 suíte, sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha, lavanderia, WC de serviço, garagem e salão comercial.	
Área:	327m ²
Valor:	R\$180.000,00
Valor por m ² :	R\$550,46
Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	CVL Imóveis (65) 3648-3444 (65) 98402-8784

Imóvel 2: Casa com 3 quartos, sala de estar, banheiro social, cozinha, lavanderia, e garagem para 3 carros.	
Área:	273m ²
Valor:	R\$135.000,00
Valor por m ² :	R\$494,51
Fator de homogeneização:	1,10
Referência:	Helena Carvalho (65) 99663-4462

Imóvel 3: Casa com 3 quartos, sendo 2 suítes, sala, cozinha, churrasqueira, jardim.	
Área:	200m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por m ² :	R\$1.250,00
Fator de homogeneização:	0,70
Referência:	AB3 Imobiliária (65) 3621-1244

Imóvel 4: Casa com 3 quartos, mobiliada com móveis semi novos.	
Área:	400m ²
Valor:	R\$180.000,00
Valor por m ² :	R\$450,00

Fator de homogeneização:	0,80
Referência:	RYANJJ (65) 99271-2195

Imóvel 5: Casa com 3 quartos, sendo 1 suíte c/ banheiro, sala para dois ambientes, sala de jantar, banheiro social, cozinha, lavanderia, WC de serviço, garagem com 2 vagas cobertas.	
Área:	200m ²
Valor:	R\$295.000,00
Valor por m ² :	R\$1.475,00
Fator de homogeneização:	0,60
Referência:	Remax Concept (65) 99663-4275

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	F. homogeneização	R\$/m ² homog.
1	550,46	0,80	440,37
2	494,51	1,10	543,96
3	1.250,00	0,70	875,00
4	450,00	0,80	360,00
5	1.450,00	0,60	885,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

X = 620,86

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

S = 245,41

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: $d = |440,37 - 620,86|/245,41 = 0,74 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |543,96 - 620,86|/245,41 = 0,31 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |875,00 - 620,86|/245,41 = 1,04 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |360,00 - 620,86|/245,41 = 1,06 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |885,00 - 620,86|/245,41 = 1,08 < 1.65$ (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):

$$Li = 620,86 - 1.53 * 245,41/\sqrt{(5 - 1)} = 433,13$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 620,86 + 1.53 * 245,41/\sqrt{(5 - 1)} = 808,60$$

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\$ 558,78 a R\$ 682,95

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 apenas um valor dentro do campo arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 620,86

Resultado Final:

Valor final= 620,86 * 322,24

Valor final= R\$ 200.067,41

Valor Final arredondado = R\$ 201.000,00 (duzentos e um mil reais).

10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se a um lote na rua Cordova, número 02, quadra 13, setor A., loteamento Planalto (também conhecido bairro Planalto), na cidade de Cuiabá, Mato Grosso. Com uma área total de 332,24m², objeto da matrícula nº 41.766, Livro 02, folha 152, no cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 139.571,81
Limite Provável	R\$ 201.000,00
Limite Superior	R\$ 260.563,26

Total do Imóvel Avaliado

200.067,41 (duzentos mil sessenta e sete reais e quarenta e um centavos)

Total do Imóvel Avaliado em números redondos

201.000,00 (duzentos e um mil reais)

12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel está praticamente 80% construído, com a parte dos fundos alugada, e parte frontal servindo como depósito e com aparência de abandono, possui piscina de fibra, sem laje, e acabamento de segunda. O imóvel foi avaliação de acordo com imóveis do mesmo nível, localizado em uma região predominantemente residencial. 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 15 (quinze) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

Datas:

Da revistaria no imóvel em avaliação: 26 de abril de 2021 às 9:15hs,
acompanhado pela Sra. Anisadett.

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 20 a 04 de março e 23 a 27 de
abril de 2021.

Da finalização do laudo: 30 de abril de 2021.

Cuiabá, MT 04 de maio de 2021

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87