

1-FOLHA RESUMO

Solicitação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, que tem como **Exequente** Cuiabá Transportes Rodoviários de Carga LTDA e como **Executada** a Sra. Maria Baesso.

Matrícula: nº 40.787, fls. 02, Livro 02, do Cartório do 5º. Ofício da Comarca de Cuiabá-MT.

Imóvel avaliado: Situa-se o respectivo imóvel na cidade de Cuiabá-MT, localizado na Rua Coréia esquina com Rua Tóquio, nº 163- Bairro Shangri-lá.

Da vistoria do Imóvel avaliado: 26 de abril de 2022.

Das pesquisas de mercado e consultas: 27 a 30 de abril 2022;

Das finalizações do laudo: 16 de Maio de 2022.

Objetivo: Apuração do valor de mercado.

Métodos utilizados: Comparativo direto por tratamento de fatores.

Grau de fundamentação – III

Grau de precisão - II

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

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



2-INTRODUÇÃO

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.

Além disso, a avaliação 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.

Pois, bem, a Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma NBR 14653 (1, 2 ou 3) e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III.

O PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi instituído pela resolução COFECI 1.066/2007, considerando o disposto no artigo 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária, e o disposto no artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**.

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no **CNAI** porque atendeu as exigências do **COFECI**.

Avaliação Expedita – É uma Opinião de Mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no artigo 3º da lei 6.530/78. “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Assim a presente avaliação consiste em apresentar análise conclusiva do trabalho desenvolvido pelo corretor de imóvel credenciado, apto, para apurar as variáveis que possibilitarão a formação de valor patrimonial do imóvel, levando em consideração o valor real de mercado.

3-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

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando o estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

4-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.

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



5-PROCEDIMENTOS

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – **ABNT**, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI:

- ✓ Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar, com o máximo de prudência;
- ✓ Identificação do imóvel a avaliar;
- ✓ Obtenção de informações e documentações pertinentes;
- ✓ Levantamento cadastral com plantas gerais e detalhadas;
- ✓ Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos no mercado imobiliário;
- ✓ Registro fotográfico do imóvel avaliado;

6- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Um lote de terreno assim descrito: Memorial Descritivo de Remembramento- Prop. Olinda da Costa Luz- Local Rua Coréia esquina Rua Tóquio, Bairro Shangri-lá, Lote de terreno urbano com 720,00 m², resultante do remembramento dos Lotes 04 e 05, da Quadra 27-A, do Bairro Shangri-lá, com formato de um polígono regular de 04(quatro) lados, tendo as seguintes medidas e confrontações: Ao norte: 24,00 mts com a Rua Coréia (Rua E), ao

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



Sul 24,00 mts com o lote 06 da Quadra 27-A; ao Leste: 30,00 mts com o lote 03 da Quadra 27-A, ao Oeste: 30,00 mts com a Rua Tóquio (rua F). Matriculado sob **nº. 40.787**, no Cartório do 5º. Ofício. O imóvel urbano foi vistoriado in loco pelo Corretor e Perito Avaliador o **Sr. Helder da Mota Oliveira**.

7-VALOR DO IMÓVEL

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto com Homogeneização por fatores e de Custo de Reprodução. Por estes métodos, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de 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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Via asfaltada

F2: Esquina

F3: Oferta

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Lote de terreno na Rua Las Vegas, Jardim Califórnia

Área: 826,00 m²

Valor: R\$ 380.000,00

Fonte: CVL Imóveis- site Viva Real

(65) 3648 3444/ 9 8402 8784

Imóvel 2:

Lote de terreno na Rua Beverly Hills, Jardim Califórnia

Área : 654,00 m²

Valor: R\$ 285.000,00

Fonte: House Cuiaba- site Viva Real

Tel.(65) 9 9929 0101/ 9 9909 0101

Imóvel 3:

Lote de terreno no Jardim Shangri-Lá

Área: 360,00 m²

Valor: R\$ 229.000,00

Fonte: Nova House- site Viva Real

Tel.(65) 3365 7077/ 9 9322 8464

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



Imóvel 4:

Lote de terreno no Jardim Costa do Sol

Área: 720,00 m²

Valor: R\$ 300.000,00

Fonte: Emi-Ka Empreendimentos- site Viva Real

Tel.(65) 3621 5005/ 9 9943 3368

Imóvel 5:

Lote de terreno na Rua San Diego, Jardim Califórnia

Área: 419,77 m²

Valor: R\$ 230.000,00

Fonte: Jocastra- site Viva Real

(65) 9 8403 8643

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	460,05	1,20	1,00	1,00	552,06
2	435,78	1,00	1,00	1,00	435,78
3	636,11	1,00	1,00	1,00	636,11
4	416,67	1,00	1,00	1,00	416,67
5	547,92	1,00	1,00	1,00	547,92

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 517,71

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

S = 90,88

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: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 05 (cinco) amostras, pela Tabela de Chauvenet:
VC = 1,65

Amostra 1: $d = |552,06 - 517,71| / 90,88 = 0,38 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |435,78 - 517,71| / 90,88 = 0,90 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |636,11 - 517,71| / 90,88 = 1,30 < 1.65$ (amostra pertinente)

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



Amostra 4: $d = |416,67 - 517,71| / 90,88 = 1,11 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |416,67 - 517,71| / 90,88 = 0,33 < 1.65$ (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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

Onde t_c 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):

$$Li = 517,71 - 1.53 * 90,88 / \sqrt{(5 - 1)} = 448,19$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 517,71 + 1.53 * 90,88 / \sqrt{(5 - 1)} = 587,23$$

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



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\$ 465,94** a **R\$ 569,48**

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: **R\$ 550,00**

Resultado

Valor Final= Valor unitário * área

Valor Final = 550,00 * 180,00

Valor final (180,00m²) = R\$ 99.000,00

Valor final (360,00m²) = R\$ 198.000,00

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365



8-ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico 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 o presente Parecer Técnico em 13 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, em anexo relatório fotográfico do imóvel avaliado.

Cuiabá, 16 de Maio de 2022.

H M O

HELDER DA MOTA OLIVEIRA

CRECI/F nº 3.254

CNAI nº 2.871

ENDEREÇO: RUA JOÃO BENTO, nº 204 – BAIRRO QUILOMBO- CUIABÁ-MT
Email: helderdamota@hotmail.com – Tel. (65) 9 9224 0365

