



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CÁCERES- MT**

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 0000222-17.1993.8.11.0006 - 3ª VARA CÍVEL

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

AUTOR: BANCO DA AMZÔNIA S/A

**REQUERIDO: CÁCERES INDUSTRI E COMÉRCIO DE COUROS LTDA E
OUTROS**

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento à ordem judicial procedi à avaliação do bem abaixo descrito.

Observando o estabelecido Artigo 872 da Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015, passo a elaborar o presente Auto de Avaliação.

OBJETIVOS

Avaliar uma área urbana, considerando seus recursos naturais, potencial produtivo e localização, com o intuito de fornecer informações detalhadas ao juízo.

A abordagem adotada baseia-se no método de Comparativo Direto de Dados de Mercado, seguindo as diretrizes estabelecidas na Norma Técnica (NBR-14.653/ABNT), reconhecido como o mais eficaz no campo da Avaliação. Este método permite aproximar o valor do imóvel ao seu valor de mercado real, considerando transações passadas como referência.

METODOLOGIA

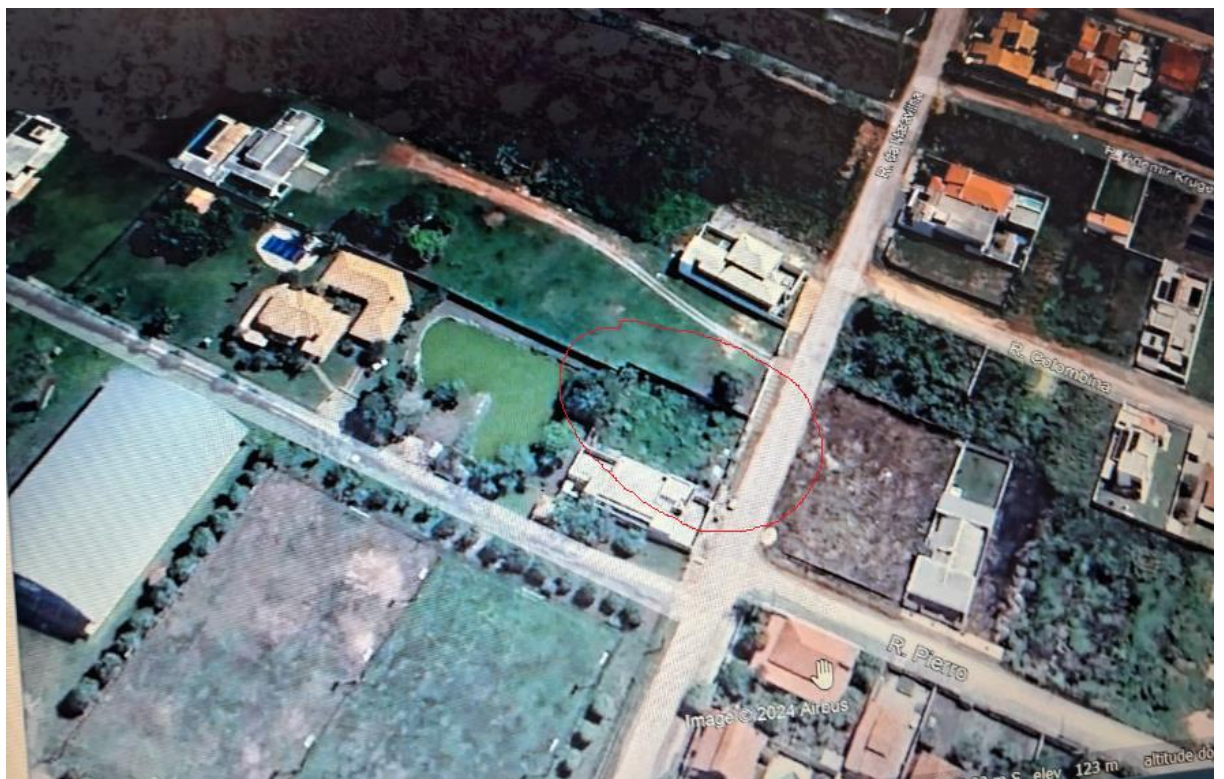
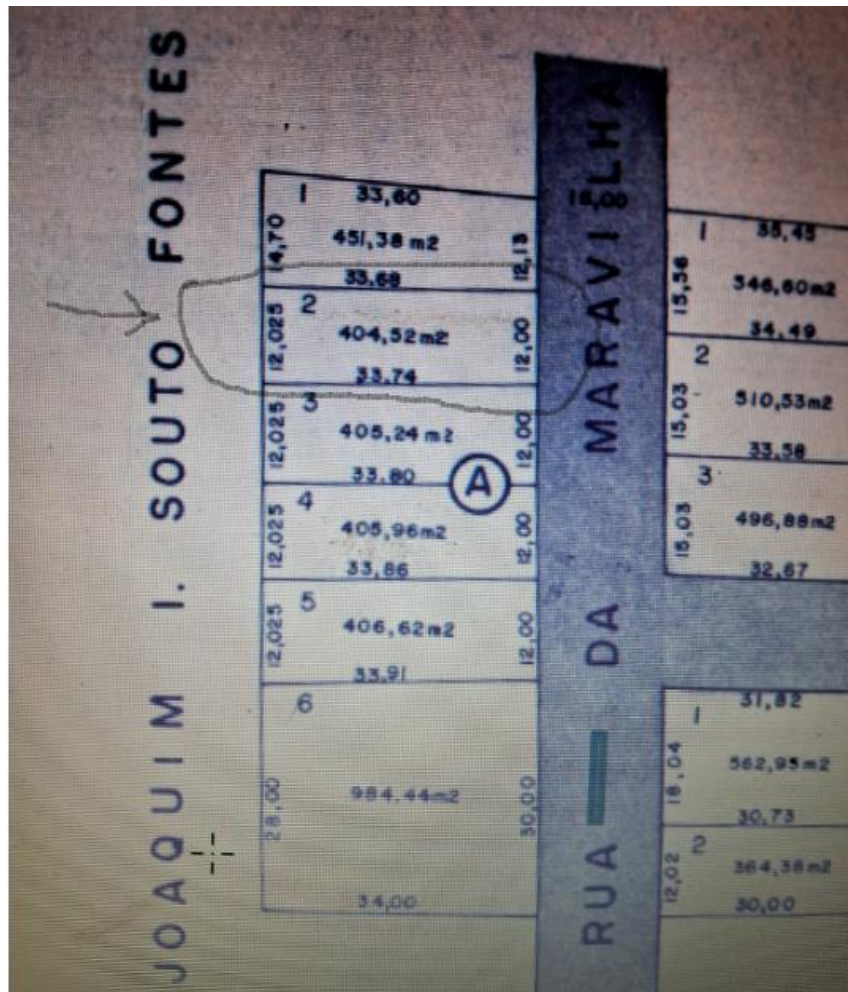
Na elaboração deste laudo, empregou-se o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

As amostras são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples. O profissional da avaliação, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve-se especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um lote de terreno situado nesta cidade de Cáceres no Loteamento Maravilha III, denominado Lote 2 da quadra A, com a área de 404,52 m² (quatrocentos e quatro metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados), dentro dos seguintes limites: ao Norte 33,68 metros, confrontando com o lote nº 1; ao Sul 33,74 metros confrontante com lote 3; ao nascente 12,00 metros, confrontante com Rua das Maravilhas; ao Poente 12,02 metros, confrontante Joaquim Isidoro Souto; devidamente registrado sob Matrícula 15.502, fls 82 do livro 2-L-1 do Cartório do 1º Ofício – Registro Geral de Imóveis desta Comarca e Cáceres.

O acesso ao imóvel se dá a partir do centro da cidade de Cáceres-MT, seguindo pela Rua das Maravilhas, Bairro Cavallhada – próximo do antigo SESI CLUB.



UTILIZAÇÃO ECONÔMICA

O imóvel não é explorado economicamente.

BENFEITORIAS E ATRIBUTOS PERIFÉRICOS

O imóvel possui como benfeitoria um muro de tijolo oito furos sem reboco, não há portão em dois vãos existentes.

Como elementos de agregação têm: logradouro asfaltado, próximo ao centro da cidade, próximo ao Cáceres Iate Clube, aos fundos próximo a uma das baías do Rio Paraguai, vizinhança de alto padrão econômico; acesso a: energia elétrica pública e água potável encanada.

TRATAMENTO DOS DADOS

A avaliação foi realizada com base na norma NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis. Utilizou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado e o Nível de Fundamentação e Precisão foi para definir a média aritmética, como sendo o quociente entre os valores pesquisados menos o valor das benfeitorias pelo número de dados de mercado, tais como: O intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude de igual à do intervalo de confiança de 80% para estimativa de tendência central, definido pela fórmula seguir.

LINHA DE TENDÊNCIA PARA O ANO EXERCÍCIO DE 2024

Com os dados amostrados foi possível determinar a Linha de Tendência, utilizando-se os VTNs dos dados de mercado homogeneizados. Resolvendo a equação substituindo X pela nota agrônômica do imóvel avaliado chegamos ao valor de VTN para o exercício 2024. Para a determinação do VTN/ ha, aplicou-se a linha da tendência média central dos dados de mercado, obtendo desta forma o valor de **R\$ 500,00** (quinhentos reais) o metro quadrado.

VALOR TOTAL DA TERRA NUA, PARA O ANO EXERCÍCIO DE 2024.

$VTN\ Total = VTN/\acute{Area} \times S.$ $VTN\ Total/ha = R\$ 500,00\ m^2$

$VTN\ Total/ha = R\$ 202.260,00 + R\$ 5.000,00$ (valor da benfeitoria) = R\$ 207.260,00

Totalizando: R\$ 207.260,00 (duzentos e sete mil duzentos e sessenta reais)

CONCLUSÃO

Após a realização de vistoria, avaliação do imóvel e estudo da sua região, este avaliador responsável por esta avaliação levantou todas as informações pertinentes às condições físicas e mercadológicas da propriedade, aliando-se a estas fotos, imagens e vistoria *in loco*, com a convicção de ter utilizado o melhor método para se chegar ao preço real de mercado do imóvel.

Com base nessas informações, elaboramos este Laudo de Avaliação, atribuindo Grau I de Fundamentação às benfeitorias e Grau III de Fundamentação no que se refere à utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento, para o ano de 2024.

A partir desses critérios, o Valor Total de Terra Nua (VTN) para o ano de 2024 foi estabelecido em R\$ 500,00 (quinhentos reais) o metro quadrado mais o valor da benfeitoria. **Totalizando: R\$ 207.260,00 (duzentos e sete mil duzentos e sessenta reais)**

Nada mais, vai o presente assinado.

Elias da Rocha Barros Sobrinho
Oficial de Justiça/Avaliador