

Proprietário: Banco Bradesco (Brasil) S/A Dossiê: 14425
Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
Endereço Completo: Rua Machado de Assis Nº: 4161 S
Bairro: Parque das Américas Município: Lucas do Rio Verde UF: MT CEP: 78455-000
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 7

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	250,00
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	250,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	128,90
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	128,90



Observações impactantes na avaliação

- Não foi possível determinar a ocupação do imóvel visto a natureza da vistoria.
- O imóvel avaliando possui padrão de acabamento médio inferior e estado de conservação considerado como "intermediário". A idade aparente é de 07 anos, sendo a vida útil para esta tipologia estimada em 60 anos.

Indício de contaminação ambiental

Não há indícios de contaminação ambiental no imóvel avaliando ou em seu entorno.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 250.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 189.000,00	% Desc: -24,40%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 250.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 189.000,00	% Desc:	-24,40%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		36			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data avaliação: 20 de abril de 2020
Data da vistoria: 13 de abril de 2020
Nome Avaliador: Eduardo Vargas Aleixo CREA Resp.: 151 D/MS ART nº: N/A
Telefone: (67) 3321-2514 Email: laudos@eduardoaleixo.com.br

Assinatura Avaliador



LAUDO DE AVALIAÇÃO - DOSSIÊ 14425 LUCAS DO RIO VERDE - GO

LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA

Proponente: Banco Bradesco (Brasil) S/A

Objetivo: Valor de mercado e de liquidação forçada para fins de atualização.

Objeto: Casa localizada na Rua Machado de Assis, 4161 S - Parque das Américas em Lucas do Rio Verde - MT.

Lucas do Rio Verde - MT, 20 de abril de 2020



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. METODOLOGIA	1
3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOCUMENTAL DO BEM AVALIANDO	4
4. DO MUNICÍPIO	5
5. VISTORIA	6
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	8
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO	10
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	10
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	15
12. ENCERRAMENTO	16
ANEXO 01 - Ficha de pesquisa	17
ANEXO 02 - Planilha de determinação do valor do imóvel	18
ANEXO 03 - Especificação da avaliação	19
ANEXO 04 - Croqui de localização do avaliando e pesquisas	21
ANEXO 05 - Relatório fotográfico	22
ANEXO 06 - Planta de Zoneamento	23



LAUDO DE ENGENHARIA AVALIATÓRIA

1. INTRODUÇÃO

A empresa EDUARDO ALEIXO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES é especializada no ramo de perícias judiciais e avaliações de imóveis urbanos, rurais e industriais.

Possui escritório em Campo Grande - MS na Rua Alagoas, 396 - Edifício Atrium Corporate, Sala 1501 – Jardim dos Estados, Fone: (67) 3321-2514 / 3383-4494.

Por solicitação de Banco Bradesco (Brasil) S/A, procedeu-se a avaliação do imóvel localizado na Rua Machado de Assis, 4161 S - Parque das Américas em Lucas do Rio Verde - MT.

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado e de liquidação forçada do imóvel para fins de atualização.

O resultado da vistoria, bem como as etapas e informações necessárias à execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

2. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma.

2.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.



Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

2.4 DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia na construção civil, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:



Avaliação de bens: Análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

Campo de arbítrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Dado de mercado: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Empreendimento: Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais) de base imobiliária (ex.: hotel, "shopping center", parques temáticos), industrial ou rural.

Engenharia de avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados à avaliação de bens.

Engenheiro de avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

Homogeneização: Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Laudo de avaliação: Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, para avaliar o bem.

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.

Tratamento de dados: Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.



3. IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DOCUMENTAL DO BEM AVALIANDO

3.1 DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

Relacionamos abaixo a documentação analisada para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas:

- 1) Matrícula 18.298 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Lucas de Rio Verde - MT, emitida em 14 de agosto de 2019.
- 2) IPTU 01.35.037.0009.001 - Lucas do Rio Verde - MT.

3.2 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO

O imóvel avaliando é uma casa localizada na Rua Machado de Assis, 4161 S - Parque das Américas em Lucas do Rio Verde - MT.

O imóvel possui uso residencial e durante vistoria não foi possível averiguar o atual regime de ocupação.

3.3 PROPRIETÁRIOS, ÔNUS E SITUAÇÃO FISCAL

PROPRIETÁRIO	C.P.F / C.N.P.J:
Banco Bradesco (Brasil) S/A	90.400.888/0001-42

Situação fiscal: Informação não fornecida.

Ônus e ações: Não constam ônus, ações e restrições na certidão de matrícula.

3.4 QUADRO DE ÁREAS

	Matrícula	IPTU	Estimada
Terreno:	250,00	-	250,00
Construção:	128,90	-	128,90

Área de terreno adotada:	250,00
Área construída adotada:	128,90



4. DO MUNICÍPIO

As obras de abertura da rodovia BR-163, pelo 9º BEC (Batalhão de Engenharia e Construção), ligando Cuiabá a Santarém (PA), na segunda metade da década de 70, mobilizaram os primeiros colonizadores para esta região.

No entanto, foi somente a partir de 1981, quando o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) começou a implantação do projeto de assentamento de 203 famílias de agricultores sem-terra oriundas de Encruzilhada Natalino, interior do município de Ronda Alta (RS), que se formou a comunidade que deu origem a Lucas do Rio Verde.

Com alta tecnologia e elevados índices de produtividade, a agricultura de Lucas do Rio Verde desponta como uma das mais eficientes e foi fundamental para rapidamente firmar-se entre os mais importantes pólos do agronegócio de Mato Grosso e do país.

Responsável por 1% de toda produção brasileira de grãos, embora sua área ocupe apenas 0,04% do território nacional, o município agora ingressa de vez no seu segundo ciclo econômico. Um processo que evoluiu a partir de 2005, com o início da implantação da Usina Canoa Quebrada – um investimento gerador de mais 28 megawatts de energia que entrou em operação no início de 2007 e se consolida com a chegada de gigantes da indústria de transformação de alimentos.

Indicadores Socioeconômicos

IDH-M (PNUD/2010): 0,768

PIB (IBGE/2017): R\$ 3.720.050.200,00

PIB per capita (IBGE/2017): R\$ 60.473,87

Distância da capital estadual: 332,70 Km

População (IBGE/2010): 45.556 habitantes

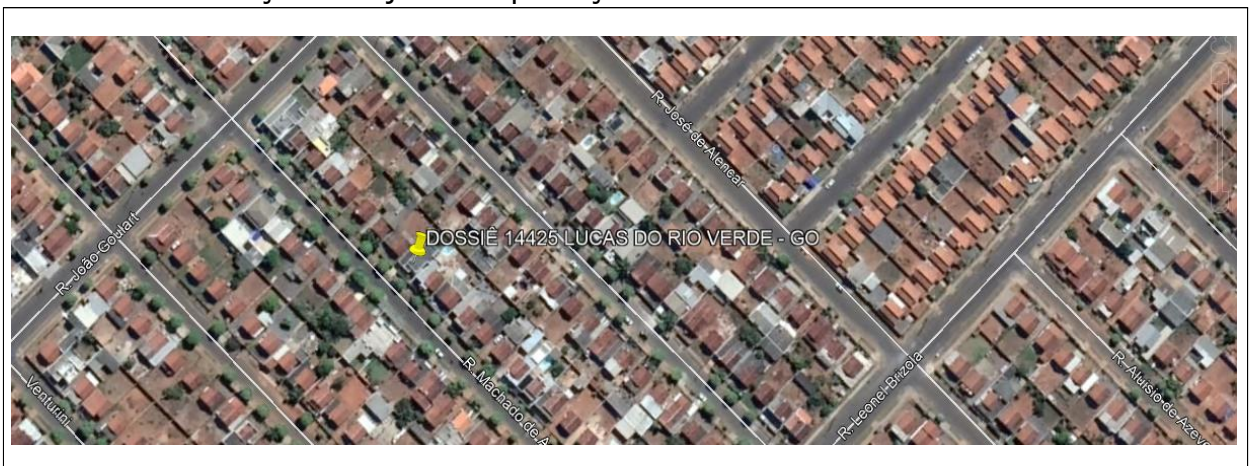




5. VISTORIA

5.1 DATA VISTORIA E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

No dia 13 de abril de 2020, às 13h, diligenciamos-nos ao endereço do imóvel avaliando para efetuarmos os procedimentos avaliatórios necessários ao cumprimento do objetivo deste trabalho. Abaixo temos reproduzida uma imagem orbital do software livre Google Earth, indicando a localização do objeto em apreciação:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Latitude	Longitude
13° 6'10.46"S	55°54'22.69"W

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento e Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Lucas do Rio Verde, o imóvel localiza-se na Zona Residencial - ZR03, com os seguintes índices urbanísticos e restrições aplicáveis à zona:

Taxa de ocupação 75,00%	Taxa de permeabilidade 15,00%	Potencial construtivo 2,00	Uso predominante Residencial
Lotes mínimos 250,00m ²	Recuo mínimo frontal 3,00m	Recuo mínimo lateral -	Recuo mínimo fundos -



6.2 COMENTÁRIO SOBRE O LOGRADOURO

A Rua Machado de Assis é uma via local do loteamento Venturini, caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Denominação: Rua Machado de Assis
Pavimentação: Asfáltica
Largura: 12,00m
Qtd. de pistas: Uma
Mãos de direção: Duas
Traçado: Retilíneo
Calçadas: Concreto



6.3 COMENTÁRIO SOBRE A REGIÃO

A região do imóvel avaliando possui acesso a todos os serviços básicos de infraestrutura urbana, exceto rede de esgotamento sanitário. O local possui predominância de imóveis residenciais e destaca-se pelo fácil acesso a Avenida das Nações, que liga o bairro até a Avenida da Produção, principal via comercial do município de Lucas do Rio Verde.

6.4 INFRAESTRUTURA URBANA E REGIÃO

Rede de água	x
Rede de esgoto	
Rede elétrica	x

Águas pluviais	x
Rede telefônica	x
Iluminação públic.	x

Rede de gás	
Arborização	x
Pavimentação	x

Guias e sargetas	x
Passeio	x
Fossa	x

Ocupação
Residencial

Padrão das constr.
Médio inf.

Bairro
Antigo

Tráfego no trecho
Moderado



7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Terreno urbano denominado lote 9 da quadra 37, plano, de formato regular, localizado no bairro Parque das Américas, com frente de 10,00 metros para a Rua Machado de Assis e área superficial de 250,00m².

O imóvel está localizado na Rua Machado de Assis entre a Rua João Goulart e Rua Leonel Brizola na quadra formada também pela Rua Augusto dos Anjos.

7.2 ASPECTOS FÍSICOS:

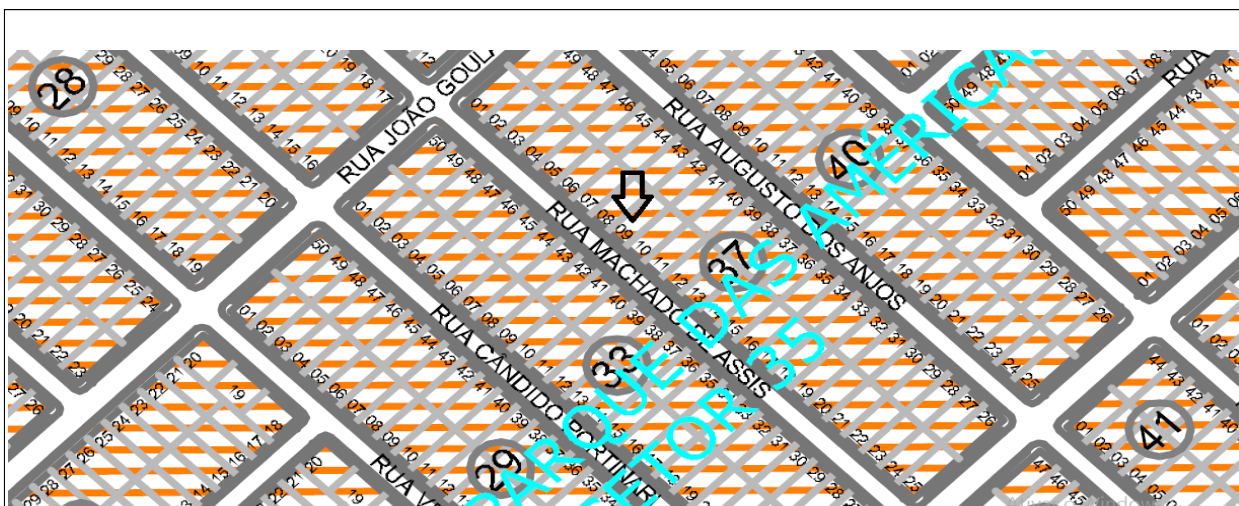
Formato:	Regular
Topografia:	Plano
Superfície:	Seca
Cota/Greide:	No nível
Frentes:	Uma

Frente:	10,00m
Fundos:	10,00m
Direita:	25,00m
Esquerda:	25,00m

7.3 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

O imóvel possui padrão de acabamento médio inferior e estado de conservação considerado como "intermediário". A idade aparente é de 07 anos, sendo a vida útil para esta tipologia estimada em 60 anos.

7.4 PLANTA SITUAÇÃO/ QUADRA E LOTE





8. DIAGNOSTICO DE MERCADO

As vendas acumuladas, entre junho de 2018 e maio de 2019, de unidades residenciais chegaram a 32,6 mil, segundo o Secovi (Sindicato da Habitação). Isso representa um aumento do mercado imobiliário em 2019 de 19,4% em relação ao ano anterior.

Agora, estamos vivendo um período com grande potencial de impulso e retomada que deve seguir até 2023, quando o setor começará a se consolidar. A expectativa é que o mercado imobiliário em 2020 comece o ano já aquecido. Os subsídios do governo, o otimismo econômico e a competitividade foram relevantes para que houvesse uma redução das taxas de juros para financiamentos por parte de bancos.

Além das diminuição das taxas de juros, também contribuíram para o reaquecimento do mercado imobiliário fatores como: ambiente econômico com indicadores positivos de PIB, geração de emprego - mesmo que ainda abaixo do esperado - e inflação sob controle. Em meio a esse contexto, o setor da construção civil destacou-se, apresentando um crescimento de 1,9% no PIB do segundo trimestre de 2019 e gerou mais de 100 mil novos postos de trabalho formais.

Os Indicadores Imobiliários Nacionais, emitidos pela CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), apontam que os lançamentos de imóveis no primeiro semestre de 2019 apresentaram um aumento de 15,4% em comparação com o mesmo semestre do ano de 2018. As vendas no segundo trimestre de 2019 apresentaram um aumento de 16% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior e as vendas do primeiro semestre de 2019 apresentaram um aumento 12,1% na comparação com o mesmo semestre do ano de 2018. A oferta final de imóveis residenciais novos no segundo trimestre de 2019 apresentou uma queda de 8,7% em relação ao mesmo trimestre de 2018 e uma queda de 3% em relação ao trimestre anterior.

O panorama do mercado imobiliário mostra a tendência de tornar-se ainda mais otimista com a injeção de crédito imobiliário por meio do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Crédito), a queda das taxas de juros e a estabilidade dos custos da construção, o aumento das vendas e dos novos empreendimentos. Tudo isso mostra que 2020 deve ser um ano de retomada de investimento na construção civil e no mercado imobiliário.

De acordo com as informações coletadas no mercado imobiliário da região, classificamos o imóvel:

Quanto a liquidez:	Liquidez normal
Quanto ao desempenho do mercado:	Normal
Quanto ao número de ofertas:	Médio
Quanto à absorção pelo mercado:	Regular



9. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Para a determinação do valor do imóvel foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

10.1 PESQUISA DE VALORES

Para a base de dados que será utilizada na determinação do valor de mercado do imóvel, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, buscando sempre:

- Identificar os imóveis com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, no que diz respeito a sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.
- A isenção e identificação das fontes de informação, cruzando as informações sempre que possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.
- A correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- Dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação.
- A verificação do tempo de exposição no mercado dos imóveis ofertados e a data e forma de pagamento praticada, no caso de transações.



10.2 TRATAMENTO DOS DADOS

Para a determinação do valor de mercado do imóvel, utilizaremos o TRATAMENTO POR FATORES, onde o valor do bem é homogeneizado com aplicação de fatores e critérios, fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, devendo ser feita uma análise estatística dos resultados homogeneizados. Ainda conforme a Norma da ABNT, alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo seja anexado ao laudo.

É admitido a priori a existência de relações fixas entre diferenças de atribuições específicas e os respectivos preços. Todas as informações provêm de contato pessoal com proprietários ou intermediários e as amostras foram visitadas externamente uma a uma.

No tratamento dos dados, consideramos como dado de mercado com atributos semelhantes, àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, esteja contido entre 0,50 e 1,50.

Da mesma forma, as características quantitativas do imóvel avaliando também não ultrapassam em 50% dos limites observados na amostra e ainda o preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização também deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

Nos cálculos de homogeneização, a utilização dos fatores será feita na forma multiplicativa.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto dos novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação do que os dados do conjunto anterior. Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade dos valores não serão utilizados.

Após a homogeneização, será feito o saneamento da amostra com a eliminação dos dados discrepantes com a utilização de critérios estatísticos consagrados.

No presente trabalho, foram utilizados fatores que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado imobiliário, numa determinada região, num determinado tempo, considerando: a elasticidade de preços; a localização; os fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes); padrão construtivo e depreciação.

- Fator oferta:

Adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

- Fator local:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, entre outros.



- Fator área:

Fator que faz uma relação entre os elementos comparativos, corrigindo-os em função de sua área.

Analizamos ainda o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

10.3 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação, de acordo com a sua fundamentação e precisão, será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

Conforme as normas da NBR-14653, a fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Portanto, com base no item 9 da NBR-14.653 – Parte 2, que trata dos Graus de Fundamentação e Precisão nos casos de utilização de tratamento por fatores, atribuiu-se ao presente trabalho de avaliações:

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - NBR 14653-2:2011	
FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
PRECISÃO	GRAU III



10.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

O intervalo de confiança foi calculado segundo a distribuição t de Student, segundo as Normas da ABNT, com 80% de certeza mínima.

Aplicando-se os métodos estatísticos descritivos sobre a amostra, conforme memória de cálculo apresentada no anexo 02, foram encontrados os seguintes valores:

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados:	5,00	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	1942,00	
Desvio Padrão:	214,26	
Coeficiente de Variação:	0,11	
t de Student:	1,53	
Limite Superior (R\$/m ²):	2.088,60	7,55%
Limite Inferior (R\$/m ²):	1.795,39	-7,55%
Intervalo de Confiabilidade:	15,10%	

FORMAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL	
Área equivalente (m ²):	128,90
Unitário (R\$/m ²):	1.942,00
Valor do imóvel:	250.323,60
Valor do imóvel - Adotado:	R\$ 250.000,00



10.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de liquidação forçada, muito utilizado em garantias bancárias, é definido pela norma da ABNT como sendo o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que normalmente observado.

De uma forma geral os valores de liquidação forçada são obtidos através de uma função financeira onde as variáveis chaves são definidas pelo valor do imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes.

O Boletim Técnico Btec-2016/005, elaborado pelos Engenheiros Osório Accioly Gatto e Rosana Akemi Murakami, traduz de uma forma prática a necessidade da adoção de uma taxa de desconto que leve em consideração o custo de oportunidade e uma taxa de risco na comercialização do imóvel, em decorrência de sua atratividade no mercado imobiliário, representando valores mais próximos da realidade atual e incorporando as despesas referentes à retomada do imóvel pela instituição financeira com despesas cartorárias, IPTU, condomínio, segurança, avaliação e manutenção do imóvel, no período entre a retomada do imóvel e a leilão. O índices encontrados foram os seguintes:

ATRATIVIDADE	RISCO
Alta	4,00%
Média	6,00%
Baixa	8,00%

Em nossos cálculos adotamos a taxa de desconto como sendo o taxa financeira acrescida da taxa de atratividade do imóvel (SELIC + prêmio de risco).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO	
Taxa SELIC anual:	3,75%
Atratividade:	6,00%
Taxa de liquidez anual:	9,75%
Taxa de liquidez mensal:	0,7783%
Velocidade de venda:	36 meses
Índice de liquidez:	0,7565
Valor de mercado:	R\$ 250.000,00
Valor de liquidação:	R\$ 189.000,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO - DOSSIÊ 14425 LUCAS DO RIO VERDE - GO

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado:

Atribui-se ao imóvel localizado na Rua Machado de Assis, 4161 S - Parque das Américas, objeto da matrícula 18.298 o seguinte valor:

R\$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta mil reais)

Valor para Liquidação Forçada:

O valor de liquidação forçada pode ser definido como de sua rápida comercialização. Neste caso, foi atribuído um desconto de 24,35% sobre o valor de mercado, sendo encontrado o seguinte valor:

R\$ 189.000,00

(cento e oitenta e nove mil reais)

Observações e ressalvas:

- Não foi possível determinar a ocupação do imóvel visto a natureza da vistoria.
- O imóvel avaliando possui padrão de acabamento médio inferior e estado de conservação considerado como "intermediário". A idade aparente é de 07 anos, sendo a vida útil para esta tipologia estimada em 60 anos.



12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente laudo que está relatado em 16 folhas, todas devidamente rubricadas, sendo a última folha datada e assinada por este Perito.

Fazem parte integrante deste trabalho, o total de 6 anexos, conforme discriminado abaixo. Esperando ter correspondido à confiança em nós depositada, nos colocamos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Lucas do Rio Verde - MT, 20 de abril de 2020



Eng. Civil EDUARDO VARGAS ALEIXO

Pós Graduação em Perícia, Auditoria e Gestão Ambiental

Membro Titular do IBAPE/MS 001 - CREA/MS 151/D

Nome	Discriminação
ANEXO 01	<i>Ficha de pesquisa</i>
ANEXO 02	<i>Planilha de determinação do valor do imóvel</i>
ANEXO 03	<i>Especificação da avaliação</i>
ANEXO 04	<i>Croqui de localização do avaliando e pesquisas</i>
ANEXO 05	<i>Relatório fotográfico</i>
ANEXO 06	<i>Planta de Zoneamento</i>



LAUDO DE AVALIAÇÃO - DOSSIÊ 14425 LUCAS DO RIO VERDE - GO

FICHA DE PESQUISA

Dado 1									
Endereço:	Rua Candido Portinari								
Cidade:	Lucas do Rio Verde	Bairro:	Parque das Américas	Estado:	MT				
Informante:	Nossa Casa Imobiliária	Telefone:	(65) 99962-8359						
Área Priv./Constr.:	60,00	Frente do terreno:			Qtde. Eleva.:	0			
Área do Terreno:	250,00	Padrão construtivo:	Simples		Qtde. Dorm.:	2			
Grupo:	Casa	Intervalo:			Vagas:	1			
Idade:	7,00	Estado da edificação:	D - Intermediário		Andar:	0			
Valor:	135.000,00	Unitario:	2.250,00		Banheiros:	1			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/04/2020						
Observação:									



Foto I

Dado 2									
Endereço:	Rua Augusto dos Anjos								
Cidade:	Lucas do Rio Verde	Bairro:	Parque das Américas	Estado:	MT				
Informante:	Nossa Casa Imobiliária	Telefone:	(65) 99962-8359						
Área Priv./Constr.:	75,00	Frente do terreno:			Qtde. Eleva.:	0			
Área do Terreno:	281,00	Padrão construtivo:	Simples		Qtde. Dorm.:	2			
Grupo:	Casa	Intervalo:			Vagas:	2			
Idade:	7,00	Estado da edificação:	D - Intermediário		Andar:	0			
Valor:	145.000,00	Unitario:	1.933,33		Banheiros:	1			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/04/2020						
Observação:									



Foto II

Dado 3									
Endereço:	Rua Augusto dos Anjos								
Cidade:	Lucas do Rio Verde	Bairro:	Parque das Américas	Estado:	MT				
Informante:	Joliane	Telefone:	(65) 99926-7816						
Área Priv./Constr.:	80,00	Frente do terreno:			Qtde. Eleva.:	0			
Área do Terreno:	250,00	Padrão construtivo:	Médio Inferior		Qtde. Dorm.:	2			
Grupo:	Casa	Intervalo:			Vagas:	2			
Idade:	7,00	Estado da edificação:	C - Bom		Andar:	0			
Valor:	220.000,00	Unitario:	2.750,00		Banheiros:	2			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/04/2020						
Observação:									



Foto III

Dado 4									
Endereço:	Rua Venturini								
Cidade:	Lucas do Rio Verde	Bairro:	Parque das Américas	Estado:	MT				
Informante:	Joliane	Telefone:	(65) 99926-7816						
Área Priv./Constr.:	80,00	Frente do terreno:			Qtde. Eleva.:	0			
Área do Terreno:	300,00	Padrão construtivo:	Médio Inferior		Qtde. Dorm.:	2			
Grupo:	Casa	Intervalo:			Vagas:	1			
Idade:	7,00	Estado da edificação:	D - Intermediário		Andar:	0			
Valor:	170.000,00	Unitario:	2.125,00		Banheiros:	1			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/04/2020						
Observação:									



Foto IV

Dado 5									
Endereço:	Rua João Goulart, 25505								
Cidade:	Lucas do Rio Verde	Bairro:	Parque das Américas	Estado:	MT				
Informante:	Benedetti	Telefone:	(65) 3549-1652						
Área Priv./Constr.:	94,00	Frente do terreno:			Qtde. Eleva.:	0			
Área do Terreno:	250,00	Padrão construtivo:	Simples		Qtde. Dorm.:	2			
Grupo:	Casa	Intervalo:			Vagas:	1			
Idade:	7,00	Estado da edificação:	E - Regular		Andar:	0			
Valor:	155.000,00	Unitario:	1.648,94		Banheiros:	1			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/04/2020						
Observação:									



Foto V



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES																			
Nº	Endereço	Área do terreno	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)			Vagas de Garagem	Quartos	Banheiros	Preço pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	FATORES DE AJUSTE							Unit.homg (R\$/m²)	Unit.saneado (R\$/m²)
			Padrão	Padrão inferior	Equivalente						Oferta	Local	Área construída	Padrão	Depreciação	Outros	Área terreno		
Aval.	Rua Machado de Assis	250,00	128,90		128,90	x	x	x	-	-	0,90	1,0	1,0	1,0	0,87	1,0	8,0	-	-
1	Rua Candido Portinari	250,00	60,00		60,00	1	2	1	135.000,00	2.250,00	0,90	1,00	0,91	1,16	1,00	1,00	1,00	2.127,96	2.127,96
2	Rua Augusto dos Anjos	281,00	75,00		75,00	2	2	1	145.000,00	1.933,33	0,90	1,00	0,93	1,16	1,00	1,00	0,99	1.852,92	1.852,92
3	Rua Augusto dos Anjos	250,00	80,00		80,00	2	2	2	220.000,00	2.750,00	0,90	1,00	0,94	1,00	0,95	1,00	1,00	2.212,98	2.212,98
4	Rua Venturini	300,00	80,00		80,00	1	2	1	170.000,00	2.125,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,98	1.761,20	1.761,20
5	Rua João Goulart, 2550S	250,00	94,00		94,00	1	2	1	155.000,00	1.648,94	0,90	1,00	0,92	1,16	1,11	1,00	1,00	1.754,93	1.754,93
	Pesos		1,00	1,00						2.141,45								1.942,00	1.942,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.942,00
Limite superior (R\$/m²) (+30%)	2.524,60
Limite inferior (R\$/m²) (-30%)	1.359,40

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário médio saneado (R\$/m²)	1.942,00
Desvio padrão	214,26
Coefficiente de variação	11,03%
t de Student	1,53
Limite superior (R\$/m²)	2.088,60 7,55%
Limite inferior (R\$/m²)	1.795,39 -7,55%
Intervalo de confiabilidade	15,10%

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
Área equivalente (m²)	128,90
Unitário (R\$/m²)	1.942,00
Valor de mercado	250.323,60
Valor de Mercado - Adotado	R\$ 250.000,00



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
SOMATÓRIA:					8

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II



GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

INTERVALO DE CONFIANÇA:	15,10%
--------------------------------	--------

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III
--	-----------------



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E PESQUISAS





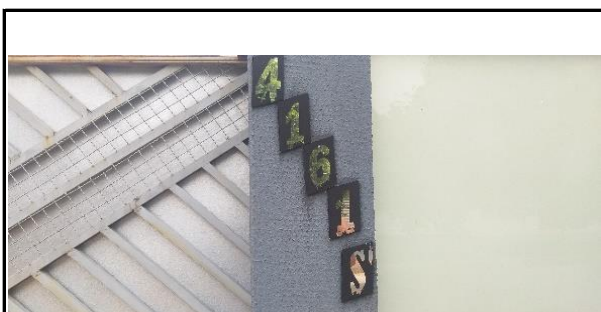
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada do avaliando



Fachada do avaliando



Número predial



Vista lateral



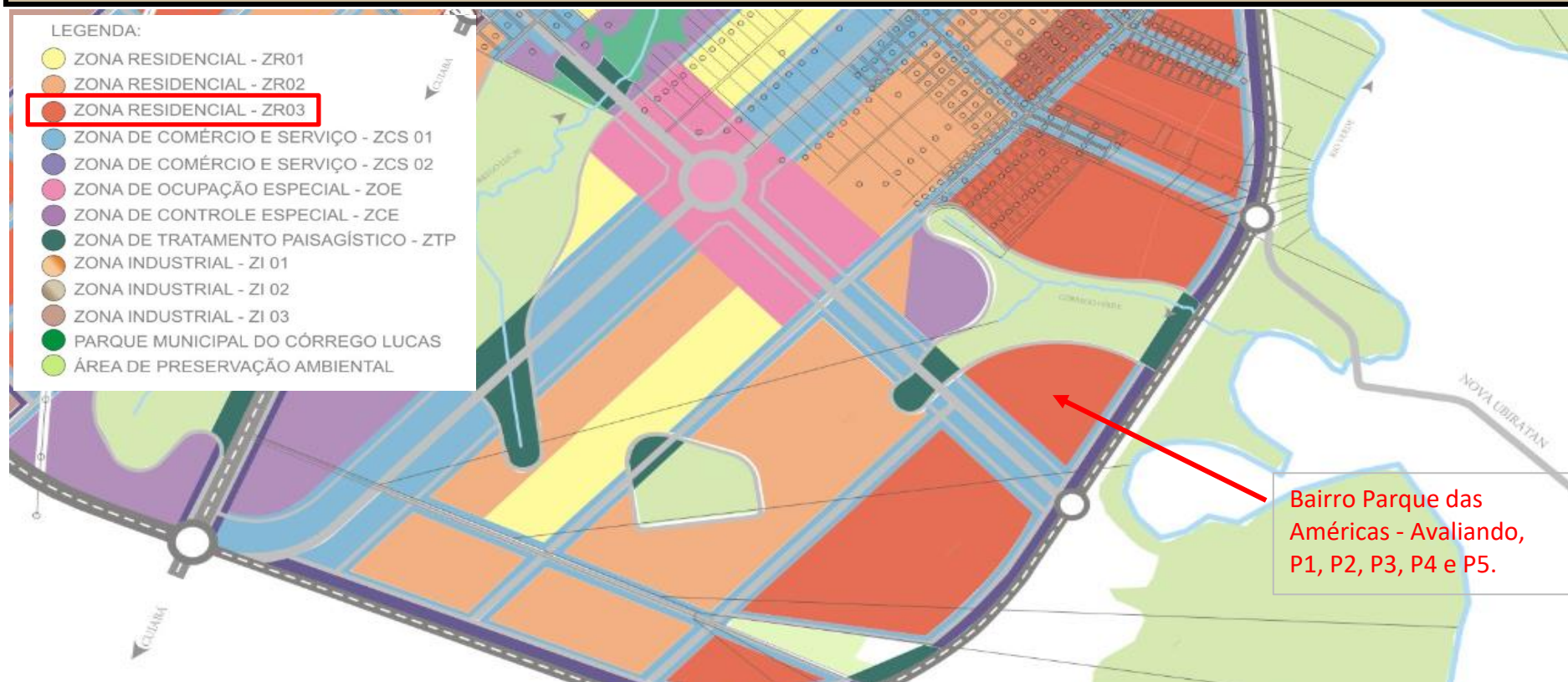
Logradouro - Rua Machado de Assis



Logradouro - Rua Machado de Assis



PLANTA DE ZONEAMENTO



O imóvel avaliando e todas as pesquisas estão localizados na Zona Residencial - ZR03. Por estarem na mesma zona de uso e apresentarem os mesmo índices urbanísticos não foram diferenciados no cálculo avaliatório.