

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	Bancorbrás Administradora de Consórcios S.A.		
Proponente:	Cleide Marina de Faria Gatass Orro		
Logradouro:	Rua 27	Nº 145	
Complemento:	Lotes 10 e 11 da Quadra 34	Empreendimento: -	
CEP:	78058-392	Bairro: Vila Boa Esperança	
Cidade:	Cuiabá	UF: MT	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	Valor de Liquidação:
R\$ 923.700,00	R\$ 646.600,00
(Novecentos e vinte e três mil e setecentos reais)	(Seiscentos e quarenta e seis mil e seiscentos reais)

Metodologia de cálculo:
Método Evolutivo

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado	
Averbada	273,93m ²
Não Averbada	0,00m ²
Total	273,93m²
Terreno	648,00m ²

Imóvel com fração	
Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Área Comum (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Área Total (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 22 de dezembro de 2022

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 (seis) meses.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO

IMPLANTAÇÃO

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Esquina

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES DO TERRENO

Área: 648,00m²

Testada: 18,00m

Fração Ideal: 100,00000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 35 Anos

Estado de Conservação: Regular

Uso: Residencial

Ocupação: Unifamiliar

Tipo: Casa

Andar: -

Padrão Construtivo: Médio - Mínimo

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Inconclusivo, foi realizada somente vistoria externa.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.

Inconclusivo, foi realizada somente vistoria externa.

Proponente: Cleide Marina de Faria Gatass Orro

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 48.396 - Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária
Inscrição imobiliária	nº 01.6.22.008.0318.001
Outros	-

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Imóvel residencial situado à Rua 27, nº 145, Lotes 10 e 11 da Quadra 34, Vila Boa Esperança, Município de Cuiabá - MT.

Sobre o terreno está edificado um imóvel, destinado ao uso residencial, composto por 01 pavimento. Foi realizada apenas a vistoria externa, portanto, não é possível descrever a divisão interna do imóvel em questão. O padrão construtivo, idade aparente e estado de conservação foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos.

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Não.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Inconclusivo, foi realizada somente vistoria externa.

10.3 - O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta vícios de construção aparente, podendo ser aceito como garantia?

Sim.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Residência	1	-	-	-	-

13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

UTILIZAR ASA DE MÉTODO COMPARATIVO

CUB-MT (R8-N) | Novembro/2022 R\$ 2.506,29

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vila Boa Esperança		Nº:	-	Bairro:	Vila Boa Esperança	22/12/2022
Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	Fonte:	Amauri Fernandes Rodrigues	(65) 99612-8726
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 180.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 180.000,00	R\$ 500,00	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Rua Nove		Nº:	-	Bairro:	Vila Boa Esperança	22/12/2022
Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	Fonte:	Galvão Imóveis	(65) 98115-6000
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	12,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 235.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 235.000,00	R\$ 652,78	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vila Boa Esperança		Nº:	-	Bairro:	Vila Boa Esperança	22/12/2022
Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	Fonte:	Plano Quatro Imobiliária	(65) 98422-2138
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
720,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 500.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 500.000,00	R\$ 694,44	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vila Boa Esperança		Nº:	-	Bairro:	Vila Boa Esperança	22/12/2022
Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	Fonte:	J Prime Imóveis	(65) 2136-1425
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.080,00m ²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 660.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 660.000,00	R\$ 611,11	Ofertado	
Observações:	-						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Vila Boa Esperança		Nº:	-	Bairro:	Vila Boa Esperança	22/12/2022
Cidade:	Cuiabá		UF:	MT	Fonte:	Remax	(65) 3021-1212
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
1.200,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 600.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 600.000,00	R\$ 500,00	Ofertado	
Observações:	-						

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé

Proponente: Cleide Marina de Faria Gatass Orro

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 500,00	0,9000	1,0000	0,9292	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 439,03
2	R\$ 652,78	0,9000	1,0000	0,9292	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 573,18
3	R\$ 694,44	0,9000	0,9000	1,0267	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 606,39
4	R\$ 611,11	0,9000	1,0000	1,0659	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 586,26
5	R\$ 500,00	0,9000	1,0000	1,0801	1,0000	1,0000	1,0500	R\$ 510,33

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 2.715,19

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 543,04

Limite Inferior (-30%) = R\$ 380,13

Limite Superior (+30%) = R\$ 705,95

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno	Valor/m ²	Total - Terreno
648,00m ²	R\$ 543,04	R\$ 351.900,00

CUB-MT (R8-N) Novembro/2022	Coeficiente de padrão construtivo		Estado de conservação	
	Casa	Médio - Mínimo	35 Anos Regular	
R\$ 2.506,29	1,212		0,6872	
Área averbada	Ponderação	Área result.	Valor/m ²	Total - Área averbada
273,93m ²	1,00	273,93m ²	R\$ 2.087,45	R\$ 571.800,00

Valor total das benfeitorias

R\$ 571.800,00

F.a.¹

VALOR TOTAL DO IMÓVEL²

1,00

R\$ 923.700,00

(Novecentos e vinte e três mil e setecentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO				MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU			Média Saneada	R\$ 543,04
	III	II	I	Limite superior	R\$ 705,95
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	Limite inferior	R\$ 380,13
Intervalo de confiança		17,25%		Desvio Padrão	68,33
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			III	Coeficiente de Variação	12,58%
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)					
				Total de elementos saneados	5
				T de Student	1,533
				Intervalo de confiança	
				Limite Superior	8,63% R\$ 589,89
				Limite Inferior	-8,63% R\$ 496,19

São Paulo, 22 de dezembro de 2022

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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 mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Proponente: Cleide Marina de Faria Gatass Orro

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para o imóvel residencial situado à Rua 27, nº 145, Lotes 10 e 11 da Quadra 34, Vila Boa Esperança, Município de Cuiabá - MT.

Dados extraídos da Matrícula nº 48.396 - Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária e Boletim de Cadastro Imobiliário sob inscrição nº 01.6.22.008.0318.001.

O avaliando possui área de terreno de 648,00m² e área edificada de 273,93m². Não foi possível verificar se as metragens que constam nos documentos estão de acordo com o que, de fato, existe no local, visto que foi realizada apenas a vistoria externa. Para efeito de cálculo, foi considerado apenas o que consta na matrícula.

Devido à natureza da operação, que é avaliação para retomada, é recomendável adotar coeficiente de liquidação forçada em 70,00%.

Avaliação feita pelo Método Evolutivo. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.

As benfeitorias foram avaliadas pelo método do custo de reedição, ou método sintético, com base no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". Nesse trabalho as edificações, classificadas de acordo com a sua tipologia construtiva, têm seus valores relacionados a intervalos recomendados do "Custo Unitário Básico de Edificações - R8-N" publicado mensalmente pelo SINDUSCON.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 22 de dezembro de 2022

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rua Gov. Sebastião Rabelo, vista 01



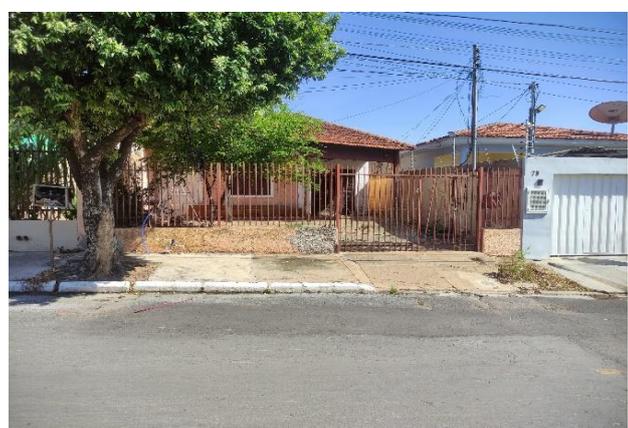
Rua Gov. Sebastião Rabelo, vista 02



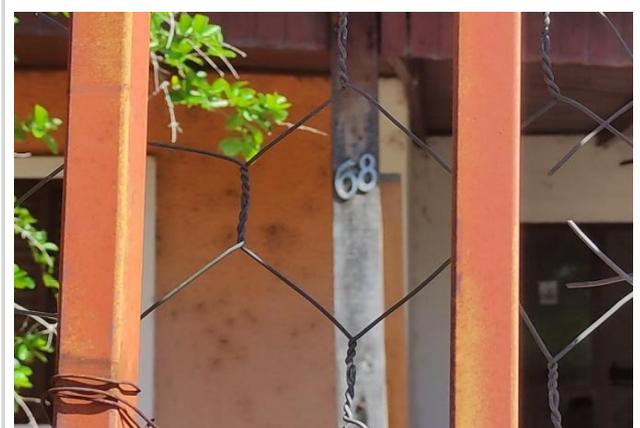
Rua 27, vista 01



Rua 27, vista 02



Vizinho à esquerda



Vizinho à esquerda - Identificação

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à direita



Vizinho à direita - Identificação



Avaliando



Avaliando - Identificação



Avaliando, vista 01



Avaliando, vista 02

ANEXO A | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando, vista 03



Avaliando, vista 04



Avaliando, vista 05