

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

PROCESSO Nº 0015859-67.2011.8.11.0041
EXEQUENTE: BANCO BRADESCO SA
EXECUTADO: RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO

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 Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT, CEP 78.010-200, telefone (065) 99923-2790, em cumprimento ao mandato de avaliação ID 41780045, em que foi nomeado Perito Judicial ID 34962617, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar o **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Outrossim, requer seja autorizado o pagamento de seus honorários periciais, os quais deverão ser transferidos junto ao Banco Caixa Econômica Federal, agência 1695, operação 001, conta corrente nº 25920-0, de titularidade de João Belizário da Silva, CPF 209.378.731-87.

Nestes termos, pede deferimento.

Cuiabá, 24 de novembro de 2020.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87



LAUDO PERICIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	20.782
Endereço	Rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá
Cidade - UF	Várzea Grande-MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	Banco Bradesco SA
Devedora	RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO
Documento	Matrícula 20.782
Registro de Imóveis	Livro 02, Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 20.782	250m ²

VALOR FINAL	
MATRÍCULA 20.782	76.000,00
	(setenta e seis 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 Bradesco
S/A, e executada RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO.

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.

4. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel descrito na matrícula nº 20.782, Livro 02,
Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT.
Possuindo uma área de 250m².

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\$ 37.890,00
Limite Provável	R\$ 76.000,00
Limite Superior	R\$ 112.230,00

Grau de fundamentação – II

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 atem 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.
- O perito não conseguiu ter acesso a parte interna do imóvel;

6.3 FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
 - Na documentação fornecida, encontrada nos autos do processo;

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200
E-mail: jbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



- 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 Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso.

Com 250m² de área, o lote possui a construção de uma habitação e um total de área construída em 86m². A edificação conta com três quartos, um banheiro, sala e cozinha. A área externa a edificação tem vegetação e alguns calçamentos.





- **Área Escriturada e Registrada:** 250m².
- **O Bairro:** Nasceu originalmente como loteamento Jardim Alá e, atualmente, integra o conjunto de área pertencente ao bairro Glória, na região norte do município de Várzea Grande. O bairro conta com comércio, bares, supermercado, escola, e unidades de saúde.
- **A cidade de Várzea Grande:** Várzea Grande, é um município mato-grossense, sendo a segunda cidade mais populosa no estado. Situado à margem direita do Rio Cuiabá e faz divisa com a capital do Mato Grosso, Cuiabá. Fundada em 15 de maio de 1867 e é considerado a porta de entrada da Amazônia Legal, por estar próxima a Rodovia dos Imigrantes e a BR-070.
O município possui o terceiro maior Produto Interno Bruto de Mato Grosso e destaca-se como centro comercial e industrial. Abriga o Aeroporto de Cuiabá.

Dados:

Área da unidade Territorial: 942,568km² (IBGE.2019)

Número de Habitantes: 287.526 (IBGE.2019)

PIB (Produto Interno Bruto): 7.892.653,53 (IBGE.2017)

PIB per capita: 28.803,94 (IBGE.2017)

IDH (Índice de Desenvolvimento Urbano): 0,734 (IBGE.2010)

Índice de Esgotamento Sanitário: 47,8%

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%.

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200
E-mail: jbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



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, atendido 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 II

Grau de Precisão III

Imóvel Avaliado

Situado na rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso, o terreno possui 250m² de área. No lote possui, ainda, uma construção de uma habitação e um total de área construída em 86m². A edificação conta com três quartos, um banheiro, sala e cozinha. A área externa a edificação tem vegetação e alguns calçamentos.

Área total: De 250m².



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: Lote com 223m ² e edificação com 150m ² . Casa com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, edícula aos fundos, área de serviço coberta, corredor na lateral e 2 vagas de garagem.	
Área:	223,m ²
Valor:	R\$250.000,00
Valor por m ² :	R\$1.120,93
Fator de homogeneização:	0,50
Referência:	Destak negócios Imobiliários 3359-6115

Imóvel 2: Lote com casa com 2 quartos, 2 banheiros (um não finalizado), sala e cozinha americana, área coberta aos fundos, e 2 vagas de garagem.	
Área:	425m ²
Valor:	R\$55.000,00
Valor por m ² :	R\$129,41
Fator de homogeneização:	1,00
Referência:	MGF Imóveis (73) 98126-4200

Imóvel 3: Lote situado no condomínio Dom Pedro. Edificação com 3 quartos sendo 1 Suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, despensa,	
---	--

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790

garagem, quintal reformado. Condomínio com portaria 24 horas, quadra poliesportiva e espaço gourmet com churrasqueira.	
Área:	250m ²
Valor:	R\$185.000,00
Valor por m ² :	R\$740,00
Fator de homogeneização:	0,60
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215

Imóvel 4: Lote com edificação contendo 2 quartos, 1 banheiro, sala de estar, sala de jantar, cozinha e quintal extenso.	
Área:	432m ²
Valor:	R\$55.000,00
Valor por m ² :	R\$127,31
Fator de homogeneização:	1,0
Referência:	Elizete Borges (65) 99210-2892

Imóvel 5: Lote com 250m ² e edificação com 105m ² . Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, edícula aos fundos com 4 peças.	
Área:	105m ²
Valor:	R\$100.000,00
Valor por m ² :	R\$400,00
Fator de homogeneização:	0,60
Referência:	RMY house (65)3054-4698

Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	F. homogeneização	R\$/m ² homog.
1	1.120,93	0,50	560,46
2	129,41	1,00	129,41
3	740,00	0,60	444,00
4	127,31	1,00	127,31
5	400,00	0,60	240,00

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 300,24

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



S = 194,36

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: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |560,46 - 300,24,00|/194,36 = 1,34 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |129,41 - 300,24,00|/194,36 = 0,88 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |444,00 - 300,24,00|/194,36 = 0,74 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |127,31 - 300,24,00|/194,36 = 0,89 < 1.65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |240,00 - 300,24,00|/194,36 = 0,31 < 1.65$ (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: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c *$

$S/\sqrt{(n-1)},$

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):

$$Li = 300,24 - 1.53 * 194,36/\sqrt{(5 - 1)} = 151,56$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 300,24 + 1.53 * 194,36/\sqrt{(5 - 1)} = 448,92$$

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de



arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$ 2.564,10 a R\$ 3.133,90

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

Será utilizado a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 300,24

Resultado Final:

Valor final= 300,24* 250,00

Valor final= R\$ 75.059,46

Valor Final arredondado = R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais).

10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se à um lote na rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso, com uma área total de 250m², objeto da matrícula nº 20.782, Livro 02, Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT, o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 37.890,00
Limite Provável	R\$ 76.000,00
Limite Superior	R\$ 112.230,00

Total do Imóvel Avaliado

75.059,46 (setenta e cinco mil cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)

Total do Imóvel Avaliado em números redondos

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200
E-mail: jbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790

76.000,00 (setenta e seis mil reais)

12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel conta com uma edificação e área construída em 86m², três quartos, um banheiro, sala e cozinha. Na parte externa, o lote possui com vegetação e alguns calçamentos. 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, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 14 (catorze) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

Datas:

Da vistoria no imóvel em avaliação: 12 de novembro de 2020.

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 10 a 22 de novembro de 2020.

Da finalização do laudo: 24 de novembro de 2020.

Cuiabá, 24 de novembro de 2020.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

