

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo n. 1013750-53.2017.8.11.0041 (PJE)



Selo Certificador COFECI nº 098980

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1. SOLICITANTE | 2 |
| 2.OBJETIVO..... | 2 |
| 3.OBJETO | 2 |
| 4. FINALIDADE..... | 2 |
| 5. CONSIDERAÇÕES GERAIS | 2 |
| 6. VISTORIA..... | 3 |
| 7. METODO EMPREGADO | 4 |
| 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... | 4 |
| 9. LOCALIZAÇÃO..... | 7 |
| 10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 4 |
| 11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... | 8 |
| 12. CONCLUSÃO | 9 |
| 13. ENCERRAMENTO | 10 |
| 14. ANEXOS..... | |
| 14.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL | |
| Dados iniciais | |
| Informações Gerais | |
| Croqui de Localização..... | |
| Pesquisa | |
| Cálculos Avaliatórios | |
| 15.2 Boletim de Cadastro Imobiliário..... | |
| 15.3 Currículo Resumido..... | |

1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ**, localizada na Rua Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes, 3130-3508, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT, CEP 78050-970. **Processo nº 1013750-53.2017.8.11.0041.**

2.OBJETIVO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica valor de mercado tem como objetivo elucidar os pontos controvertidos dos autos, com as provas necessárias para a solução justa da lide através de informações e elementos consistentes e fundamentados em aplicações para avaliação do imóvel.

3.OBJETO

1 – Um lote de terreno sob nº 48 da Quadra nº 53, no Loteamento denominado “DESMEMBRAMENTO PEDRA 90”, situado em Pascoal Ramos — Distrito de Coxipó da Ponte, Município de Cuiabá-MT, cujas dimensões e confrontações são as seguintes conforme Memorial Descritivo arquivado nestas Notas: Frente: para Rua 11 com 10,00m; Fundos: para o lote 03 com 10,00m; Lado Direito: para os lotes 49 e 50 com 20,00m; Lado Esquerdo: para o lote 47 com 20,00 metros, com área total de 200,00m².

Proprietário: EDSON CARLOS DE ARAÚJO CPF n.º 459.994.901-97

FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade a avaliação de valor de venda para fins judiciais. Valor de Mercado do imóvel.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;

II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);

III. O expert inspecionou o objeto da lide, analisaram criteriosamente os dados coletados para chegarem à conclusão;

IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, resoluções e Normas Técnicas da ABNT pertinentes.;

V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

6. DOCUMENTOS

1 - Matrícula n.º 110.827 do 5º Serviço Notarial e de Registral de Imóveis de Cuiabá/MT e Inscrição Municipal nº 04.2.34.043.0290.001

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 02 de maio de 2025, às 9:10h. O objeto da inspeção foi o terreno sob nº 48 da Quadra nº 53. Constatou-se que este lote faz parte de um imóvel maior, o qual inclui dois lotes frontais (tipo galpão) voltados para a Avenida Integração III. O terreno sob nº 48 da Quadra nº 53 situa-se nos fundos desta propriedade maior.

8 . DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

móvel Vistoriado: terreno sob nº 48 da Quadra nº 53, localizado nos fundos de uma propriedade maior. Frente para atual Rua 11.

Contexto: A propriedade maior é composta por dois lotes com dois barracões que dão frente para a Avenida Integração II. O terreno sob nº 48 da Quadra nº 53 (vistoriado) fica na parte posterior (fundos).

Acesso: O acesso ao terreno sob nº 48 da Quadra nº 53 se dá através de um dos galpões frontais e a frente para a Rua 11 está totalmente murada.

Características do Lote 11:

Cobertura: Compartilhada com o galpão de acesso com aproximadamente 175m²(cento e setenta e cinco metros quadrados, possuindo estrutura metálica e telhas de aço galvanizado em sua totalidade.

Piso: Terra batida.

Edificação Adicional: Existe uma pequena construção em alvenaria dentro do lote. Esta possui um espaço no térreo (aparentemente para instalação de câmara frigorífica) e uma sala no piso superior. A construção está rebocada, mas sem pintura ou acabamento final.

Avaliação Geral: O imóvel vistoriado sob nº 48 da Quadra nº 53 apresenta um padrão construtivo baixo.

9. LOCALIZAÇÃO

O bairro Pedra 90 localiza-se na Região Sul de Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso, surgiu como m grande projeto de habitação popular (loteamento) a partir do final da década de 1980 e início dos anos 1990, visando atender à demanda por moradia de populações de baixa renda. Seu desenvolvimento foi marcado por um crescimento rápido e, inicialmente, por carência de infraestrutura. É um dos maiores bairros de Cuiabá em área e população.

Conectividade e Acesso:

Vias de Acesso: As principais vias que servem ou dão acesso à região do Pedra 90 incluem a Avenida das Torres (Governador Dante de Oliveira) e a BR 364, que conecta Cuiabá. O acesso ao centro e outras regiões depende dessas vias e de vias coletoras internas.

Qualidade das Vias: A qualidade da pavimentação e sinalização pode variar entre as avenidas principais e as ruas internas do bairro.

Transporte Público: Servido por linhas de ônibus urbanos gerenciadas pela SEMOB (Secretaria de Mobilidade Urbana de Cuiabá).

Tempo de Deslocamento (Estimativas Variáveis):

Os tempos podem variar significativamente com o trânsito, horário e meio de transporte.

Centro de Cuiabá: 30-50 minutos (dependendo do tráfego).

Aeroporto Internacional Marechal Rondon (Várzea Grande): 40-60 minutos.

Hospitais de Referência (HMC, Hospital Geral): 30-50 minutos.

UFMT (Universidade Federal de Mato Grosso): 30-45 minutos.

Infraestrutura Urbana

Qualidade das Vias Públicas:

Avenidas principais tendem a ter melhor manutenção. Ruas internas podem apresentar problemas de pavimentação, buracos e drenagem, especialmente em períodos chuvosos. A iluminação pública é de responsabilidade da Prefeitura/Secretaria de Serviços Urbanos. A qualidade e adequação das calçadas também podem ser heterogêneas.

Serviços Públicos:

Água e Esgoto: O serviço é operado pela concessionária Águas Cuiabá. A cobertura da rede de água tratada tende a ser ampla. A cobertura da rede de coleta e tratamento de esgoto é um ponto crítico em muitas áreas de Cuiabá, incluindo bairros periféricos.

Coleta de Lixo: Serviço regular realizado pela Prefeitura (Secretaria de Serviços Urbanos) ou empresa terceirizada. A frequência e eficiência podem ser verificadas junto à secretaria ou por observação local e relatos de moradores.

Energia Elétrica: Fornecida pela Energisa Mato Grosso.

Áreas Verdes e Lazer:

Disponibilidade: O bairro conta com praças e pequenos espaços públicos, muitas vezes equipados com parquinhos ou academias ao ar livre.

Comércio e Serviços

Diversidade do Comércio:

O Pedra 90 possui um comércio local desenvolvido para atender às necessidades básicas dos moradores, incluindo supermercados de bairro, mercados menores, padarias, farmácias, lojas de roupas e variedades, materiais de construção, oficinas mecânicas e pequenos restaurantes/lançonetes.

Serviços Essenciais:

Saúde: Conta com Unidades Básicas de Saúde (UBS) ou Postos de Saúde da Família (PSF) para atendimento primário. Casos de maior complexidade são encaminhados para UPAs (Unidades de Pronto Atendimento) ou hospitais em outras regiões.

Educação: Oferta de creches (CMEIs) e escolas públicas de ensino fundamental e médio.

Bancos e Serviços Financeiros: Presença de correspondentes bancários e caixas eletrônicos e poucas agências.

Segurança Pública

Índices de Criminalidade:

Bairros periféricos como o Pedra 90 historicamente podem apresentar índices de crimes contra o patrimônio (roubos, furtos) e, em alguns casos, crimes violentos, superiores à média de áreas centrais.

Estrutura de Segurança:

Policiamento: A área é coberta por um Batalhão ou Companhia da Polícia Militar (PM-MT). A presença de viaturas e rondas pode variar. Existe uma Base Comunitária de Segurança no bairro.

Polícia Civil: Investigações ficam a cargo de Delegacias Distritais ou Especializadas.

Demografia e Perfil Socioeconômico

Composição Populacional:

O Pedra 90 é um dos bairros mais populosos de Cuiabá, caracterizado por uma população relativamente jovem (alta proporção de crianças, jovens e adultos em idade produtiva) e alta densidade demográfica.

Renda e Atividades Econômicas:

Predominância de famílias de classes C, D e E, com renda média inferior à média municipal. As atividades econômicas dos moradores são diversificadas, incluindo trabalho no setor de serviços, comércio local, construção civil e empregos formais e informais em outras regiões da cidade.

Estilo de Vida e Perfil dos Moradores:

Perfil predominantemente de famílias trabalhadoras. A dinâmica do bairro é marcada pela vida comunitária e pelo uso do comércio e serviços locais.

Opções de Entretenimento:

As opções se concentram em bares locais, lanchonetes, campos de futebol amador e praças. Opções de vida noturna mais diversificadas ou sofisticadas exigem deslocamento para outras regiões.

Centros Comerciais e Feiras:

O bairro possui centros comerciais de pequeno porte e pode abrigar feiras livres periódicas, que oferecem produtos hortifrutigranjeiros e outros itens.

10. METODO EMPREGADO

Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, 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.

Método Evolutivo de Avaliação de Imóveis

O Método Evolutivo, também denominado Método do Custo de Reprodução, constitui-se como técnica fundamental para a valoração de bens imobiliários, fundamentando-se no princípio de que o valor de um imóvel equivale ao custo necessário para sua reconstrução, deduzidas as depreciações acumuladas. Este método revela-se particularmente adequado para a avaliação de imóveis singulares, onde a escassez de parâmetros comparativos no mercado inviabiliza a aplicação de métodos tradicionais.

O processo avaliatório desenvolve-se mediante sistemática composta por etapas sequenciais, iniciando-se pela determinação do Custo Unitário Básico (CUB), índice que expressa o valor médio por metro quadrado para edificação padrão na localidade. A este custo básico aplicam-se os necessários ajustes, visando contemplar as particularidades do imóvel avaliando, tais como qualidade diferenciada de materiais, existência de benfeitorias especiais ou características arquitetônicas distintas.

Posteriormente, calcula-se o Valor de Reposição Novo (VRN), correspondente ao montante necessário para a construção integral do imóvel em idênticas condições. Sobre este valor aplica-se metucioso cálculo de depreciação, considerando não apenas o desgaste físico natural, mas igualmente fatores de obsolescência funcional e externalidades que possam afetar o valor do

bem. A depreciação pode ser apurada mediante diversos métodos técnicos, sendo os mais usuais o método Ross-Heidecke.

O valor final do imóvel resulta da subtração da depreciação acumulada do VRN, podendo ser acrescido do valor do terreno quando este constituir elemento autônomo na avaliação. Cabe ressaltar que o método apresenta limitações intrínsecas, particularmente no que concerne à sua sensibilidade à precisão dos índices de custo empregados e à subjetividade inerente ao cálculo de depreciação.

Em síntese, o Método Evolutivo configura-se como instrumento valioso para avaliações que demandam rigor técnico, especialmente em situações onde os métodos comparativos mostram-se insuficientes. Sua aplicação requer, contudo, criteriosa análise e sólido embasamento técnico, garantindo assim resultados consistentes e tecnicamente defensáveis.

Explicação Técnica para Adoção de 1/3 do Valor do CUB (Galpão Industrial) como Base de Avaliação pelo método Evolutivo

1. Contexto Normativo (ABNT NBR 12721:2006)

A norma ABNT NBR 12721:2006 estabelece o Custo Unitário Básico (CUB) como referência para avaliações de imóveis, definindo padrões construtivos para diferentes tipologias. No caso de galpões industriais (GI), a cartilha do CUB descreve uma estrutura padrão que inclui:

Área do galpão principal (com cobertura, estrutura metálica/alvenaria, piso industrial).

Área administrativa (escritório básico).

Banheiros (2 unidades).

Vestiário.

Depósito.

Como o imóvel avaliado não possui paredes, piso de escritório, banheiros ou vestiário, ele está incompleto em relação ao padrão CUB, justificando um ajuste no valor.

2. Fundamentação para Redução para 1/3 do CUB

A adoção de 1/3 do valor do CUB (GI) baseia-se nos seguintes critérios técnicos:

a) Ausência de Elementos Essenciais

O imóvel avaliado é apenas um galpão bruto, sem:

Paredes divisórias (reduz custos de alvenaria/vedação).

Piso de concreto armado (está com piso em terra batida).

Instalações hidrossanitárias (banheiros e vestiário exigem tubulação, revestimento e louças).
Área administrativa / Escritório (que demanda divisórias, elétrica específica e acabamentos).

Essas omissões representam uma economia significativa em relação ao projeto padrão do CUB, podendo chegar a ~60-70% de redução de custos.

b) Metodologia de Proporcionalidade

Como o CUB reflete um projeto completo, é comum aplicar fatores de redução para imóveis incompletos. Neste caso:

1/3 do CUB corresponde ao valor da estrutura básica (cobertura, pilares, fundação e piso industrial bruto), que é a única parte existente no imóvel avaliado.

Os outros 2/3 representariam os elementos ausentes (banheiros, escritório, acabamentos, etc.).

c) Prática de Mercado e Jurisprudência

Aplicar frações do CUB para imóveis parciais é um método reconhecido em avaliações, especialmente quando:

Há divergência entre o padrão CUB e a realidade do imóvel.

O imóvel não atende a requisitos mínimos de habitabilidade ou funcionalidade.

3. Conclusão

A adoção de 1/3 do valor do CUB (GI) para março/2025 é tecnicamente válida porque:

O imóvel avaliado é apenas a estrutura bruta, sem os componentes adicionais exigidos pela norma.

O valor reflete apenas o custo da edificação básica (cobertura, estrutura e piso mínimo), descontando os itens ausentes.

Segue práticas de avaliação conservadoras, evitando superestimativa. Recomendação: Caso haja dados de mercado específicos (como valores de galpões brutos na região), eles podem ser usados para validar ou ajustar esse percentual.

Base Legal/Normativa:

ABNT NBR 12721:2006 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

Cartilha CUB (Metodologia de Composição de Custos).

Princípios de Avaliações do IBAPE (Proporcionalidade e Especialização).

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com liquidez e desempenho de mercado baixo, abaixo número de ofertas similares, com baixa absorção pelo mercado.]

12. CONCLUSÃO

De acordo com documentos acostados nos autos, levantamento dos imóveis paradigmas na região foi realizada a avaliação dos imóveis, por meio da metodologia apresentando no corpo deste laudo.

Assim, o valor arredondado de venda de mercado do imóvel avaliado para a data de 05 de abril de 2025 é de:

R\$196.000,00(Cento e noventa e seis mil reais)

13. ENCERRAMENTO

Ante o exposto, tendo cumprido todos os esclarecimentos necessários à completa caracterização técnica da avaliação do imóvel, o signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial.

Cuiabá/MT, 05 de maio de 2.025



C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro
CRECI 2651 – CNAI 00031

Selo Certificador COFECI nº 098980

Anexos:

- 1 – Cálculos
- 2 -Boletim de cadastro imobiliário
- 3 - Currículo

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

| | | | |
|---------------|--|----------------------|---|
| Solicitante: | 2ª VARA ESP. EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ/MT | Data da Solicitação: | |
| Proprietário: | EDSON CARLOS DE ARAÚJO CPF n.º 459.994.901-97 | Data da Vistoria: | 02/05/2025 |
| Endereço: | terreno sob nº 48 da Quadra nº 53 | Data do Laudo: | 05/05/2025 |
| Complem.: | Atual Rua 11 | Matrícula/Cartório: | 110.827 do 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT |
| Bairro: | Pedra 90 | Objetivo: | Valor de Mercado |
| Cidade: | Cuiabá | UF: | MT |
| CEP: | 78050-000 | Finalidade: | Judicial |

Informações de Áreas

| Matrícula | | IPTU | |
|---------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Terreno: | 200,00 m ² | Terreno: | 200,00 m ² |
| Construída: | | Construída: | 35,68 m ² |
| Comum: | | Fração Ideal: | |
| Garagem: | | Área Considerada | |
| Depósito: | | Terreno: | 200,00 m ² |
| Total: | | Construída: | 175,00 m ² |
| Fração Ideal: | | | |

Características do Imóvel

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Uso: | Comercial |
| Tipologia: | Galpão |
| Idade Aparente: | 5 Anos |
| Topografia: | Plano |
| Est. Conservação: | Entre novo e regular |
| Qtd. de Quartos: | |
| Qtd. de Vagas: | |
| Ocupação: | Ocupado |

Valor de Mercado

R\$ 196.100,00

(CENTO E NOVENTA E SEIS MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: **C.I. Miguel José Kalix Ferro**

Telefone de Contato: **(65) 981230004**

Identificação: **CRECI 2651 - CNAI 00031**

Assinatura: _____

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Fachada Rua 11

Interna



Interna

Interna



Estrutura Metálica

Estrutura Metálica

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

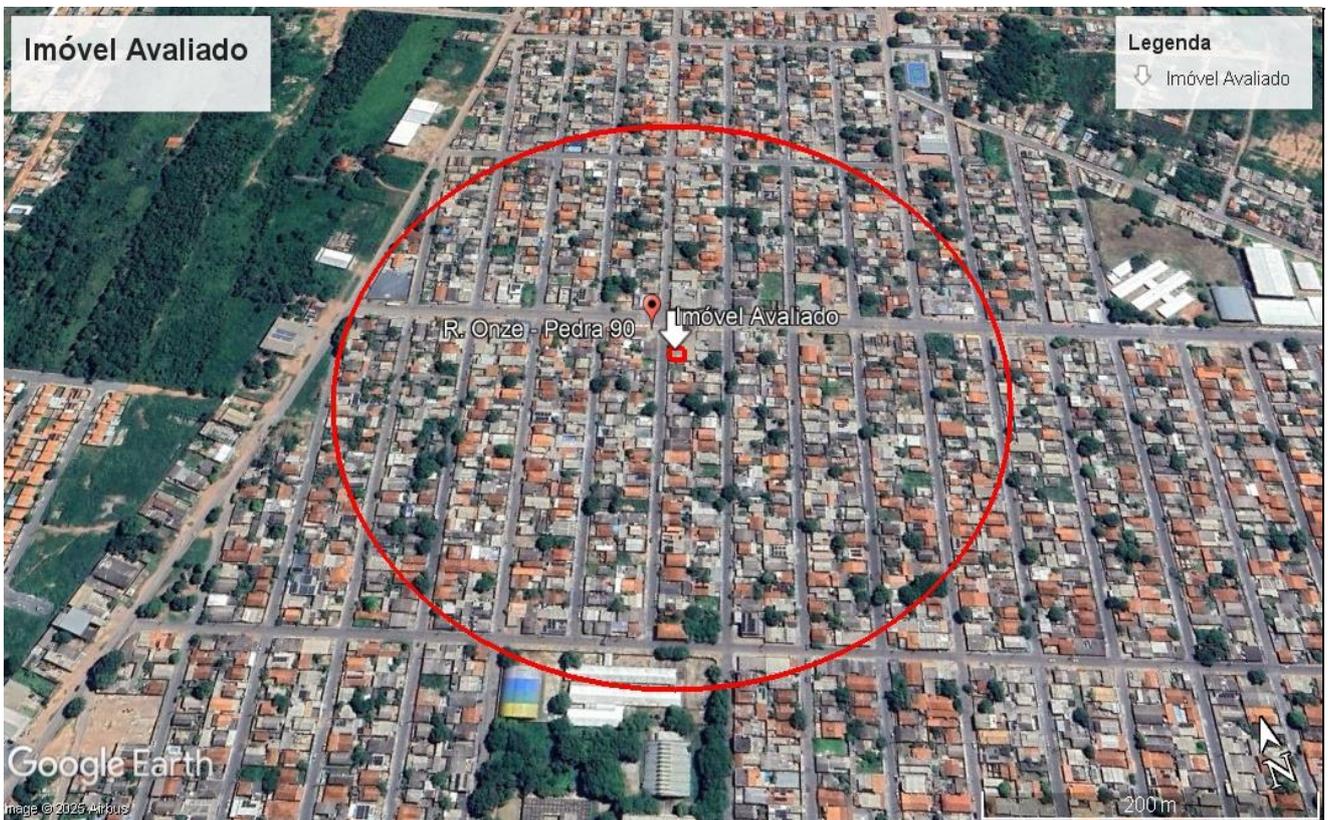
C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|---|
| Endereço: | terreno sob nº 48 da Quadra nº 53 | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | Não se Aplica | | | | |
| Área Priv./Constr.: | 175,00 | Topografia: | Plano | Testada: | 10,00 |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | Comercial | Profundidade: | 20,00 |
| Tipo: | Galpão | Classificação: | | | |
| Idade Aparente: | 5 | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frentes: | |
| Qtde. Dorm.: | 0 | Est. de Conservação: | Entre novo e regular | Superfície: | |
| Valor de Mercado: | N/A | Vagas: | 0 | Formato: | 0 |
| Oferta/ Transação: | N/A | Unitário/m²: | N/A | Data Amost.: | N/A |
| Observações: | | | | | |

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1

| | | | | | |
|---------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------|----------------|--|
| Endereço: | Rua 23 | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | Agostinho Barbosa (65) 996224647 | | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Topografia: | | Testada: | 10,00 |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | | Profundidade: | |
| Tipo: | | Classificação: | Escritório Médio S/ elevador | | Med |
| Idade Aparente: | | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frentes: | |
| Qtde. Dorm.: | | Est. de Conservação: | | Superfície: | |
| Preço Anunciado: | R\$ 100.000,00 | Vagas: | | Formato: | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 450,00 | Data Amost.: | |
| Observações: | | | | | |

Elemento Comparativo 2

| | | | | | |
|---------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|----------------|---|
| Endereço: | Rua 13 | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | C I Rose Cunha (65) 99909-0101 | | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Topografia: | Plano | Testada: | 10,00 |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | 20,00 |
| Tipo: | | Classificação: | - | | |
| Idade Aparente: | | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frentes: | Não |
| Qtde. Dorm.: | | Est. de Conservação: | | Superfície: | Seco |
| Preço Anunciado: | R\$ 90.000,00 | Vagas: | | Formato: | Irregular |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 405,00 | Data Amost.: | 02/05/225 |
| Observações: | | | | | |

Elemento Comparativo 3

| | | | | | |
|---------------------|-------------------------|----------------------|-------------|----------------|---|
| Endereço: | Rua 11 | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | Addmetta (65) 984772393 | | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Topografia: | Plano | Testada: | 10,00 |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: | 20,00 |
| Tipo: | | Classificação: | | | |
| Idade Aparente: | | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frentes: | Não |
| Qtde. Dorm.: | | Est. de Conservação: | | Superfície: | Seco |
| Preço Anunciado: | R\$ 150.000,00 | Vagas: | | Formato: | Irregular |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 675,00 | Data Amost.: | 02/05/2025 |
| Observações: | | | | | |

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|-------------------------|---|
| Endereço: | Rua 15 | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | Prop. Rafaela (65)992969916 | | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Topografia: | Plano | Testada: 10,00 | |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: 20,00 | |
| Tipo: | | Classificação: | | | |
| Idade Aparente: | | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frontes: Não | |
| Qtde. Dorm.: | | Est. de Conservação: | | Superfície: Seco | |
| Preço Anunciado: | R\$ 100.000,00 | Vagas: | | Formato: Irregular | |
| Oferta/ Transação: | Oferta | Unitário/m²: | R\$ 450,00 | Data Amost.: 02/05/2025 | |
| Observações: | | | | | |

Elemento Comparativo 5

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-------------|-------------------------|--|
| Endereço: | | | | |  |
| Bairro: | Pedra 90 | Cidade: | Cuiabá | UF: MT | |
| Informante: | Prop. Edson (65)998054016 | | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Topografia: | Plano | Testada: 10,00 | |
| Área do Terreno: | 200,00 | Uso: | Residencial | Profundidade: 20,00 | |
| Tipo: | | Classificação: | | | |
| Idade Aparente: | | Padr. de Acabamento: | | Mult. Frontes: Não | |
| Qtde. Dorm.: | | Est. de Conservação: | | Superfície: Seco | |
| Preço Anunciado: | R\$ 55.000,00 | Vagas: | | Formato: Irregular | |
| Oferta/ Transação: | | Unitário/m²: | R\$ 275,00 | Data Amost.: 02/05/2025 | |
| Observações: | | | | | |

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

| Homogeneização de Dados | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------|---------------|-----------------------------|-----------|---------|--------|-------------|-------|-----------|-------|-------|-------|--------------|--------------|--------|--|
| A | Preço Anunciado | | Á. De Terreno | Valor das Construções (CUB) | F. Oferta | Unit/m² | | F. Mult. F. | N/A | F. Local. | | | | Soma Fatores | Unit-m² Homo | | |
| 1 | R\$ | 100.000,00 | 200,00 | R\$ - | 0,900 | R\$ | 450,00 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | R\$ | 500,00 | |
| 2 | R\$ | 90.000,00 | 200,00 | R\$ - | 0,900 | R\$ | 405,00 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | R\$ | 450,00 | |
| 3 | R\$ | 150.000,00 | 200,00 | R\$ - | 0,900 | R\$ | 675,00 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | R\$ | 675,00 | |
| 4 | R\$ | 100.000,00 | 200,00 | R\$ - | 0,900 | R\$ | 450,00 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,111 | R\$ | 500,00 | |
| 5 | R\$ | 55.000,00 | 200,00 | R\$ - | 1,000 | R\$ | 275,00 | 1,000 | 1,000 | 2,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 2,000 | R\$ | 550,00 | |

| | | | | | |
|-------------------|-----|---------|-------------------|-----|--------|
| Média | R\$ | 451,00 | Média | R\$ | 535,00 |
| Desvio | | 144,283 | Desvio | | 85,878 |
| Coef. de variação | | 0,320 | Coef. de variação | | 0,161 |

| | | |
|----------------------|-----|--------|
| Média Saneada | R\$ | 535,00 |
| Limite Inferior | R\$ | 374,50 |
| Limite Superior | R\$ | 695,50 |
| Amostras Saneadas | | 5 |
| Amostras Descartadas | | 0 |

| | | | | | | | |
|------------------|--------|---|-----------|---|--------------|---|----------------|
| Valor do Terreno | Área | x | Unit/m² | x | Fator Ajuste | = | R\$ 107.000,00 |
| | 200,00 | | R\$535,00 | | 1,00 | | |

Tratamento Estatístico

| DADOS | Residual % e Dispersão |
|-------------------------------------|------------------------|
| Número de Amostras Coletados: 5 | |
| Número de Amostras Saneadas: 5 | |
| Limite Inferior (p/m²): R\$ 374,50 | |
| Média Aritmética (p/m²): R\$ 535,00 | |
| Limite Superior (p/m²): R\$ 695,50 | |
| Média Saneada (p/m²): R\$ 535,00 | |
| T. de Student: 1,533 | |
| Desvio Padrão: 85,88 | |
| Coeficiente de Variação: 0,161 | |
| INTERVALO DE CONFIABILIDADE | |
| Resultado(p/m²): R\$ 65,83 | |
| Inferior (p/m²): -12,31% R\$ 469,17 | |
| Superior (p/m²): 12,31% R\$ 600,83 | |
| Amplitude Total 24,61% | |

Comentários sobre o cálculo

PTAM - Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

| A | Descrição | Area Construída (m²) | Idade Real (anos) | Estado de Conservação | Padrão | Intervalo | CUB | Peso Equivalente | Vida Útil | K | Est. Cons. | Residual % | A | F | L | Valor Novo (R\$) | Coef. Depreciação | Valor Depreciado |
|--------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------|------------|------------------|-----------|-------|------------|------------|---|---|---|----------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Galpão Industrial | 175,00 | 5 | Regular | Galpão Econômico | Med | R\$ 539,00 | 1,00 | 60 | 0,931 | 0,025 | 0,200 | | | | R\$ 94.325,00 | 0,945 | R\$ 89.103,06 |
| 2 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | 1,00 | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | | | | | R\$ 94.325,00 | - | R\$ 89.103,06 |

50% CUB março 2025

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

| A | Descrição | Qtde | Un | Referência | Unitário | - | - | - | - | A | F | L | Valor Novo | Depreciação | Valor Depreciado | | | |
|--------------|-----------|------|----|------------|----------|---|---|---|---|----|----|----|------------|-------------|------------------|-----------------|----------|-----------------|
| 1 | | | m² | | | - | - | - | - | 0% | 0% | 0% | R\$ 0,00 | 0,945 | R\$ 0,000 | | | |
| 2 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | | | | | | | | | | R\$ 0,00 | - | R\$ 0,00 |

fator comercialização - o imóvel não tem piso em concreto

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Valor das Construções: | R\$ 89.103,06 |
| Valor dos Itens Ausentes do CUB: | R\$ 0,00 |
| Valor Total Construído: | R\$ 89.103,06 |
| Valor do Terreno para Mercado: | R\$ 107.000,00 |
| Fator Comercialização: | 1,00 |
| Valor de Mercado do Imóvel: | R\$ 196.100,00 |

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ****SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ANO 2025**

Data: 02/05/2025

Hora: 16:43

Página: 1 de 1

G.A.T

| | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Inscrição 04.2.34.043.0290.001 | Situação ATIVO | Tipo Imóvel PREDIAL | Dt. Inclusão 20/02/2006 | Dt. Atualização |
|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|

*[Endereço Imóvel]***Logradouro:** 10780 Rua 11 (LOT PEDRA 90)**Número:** 0**Complemento** QD.53 LT.48**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 56 PEDRA 90**CEP:** 78099-000**Quadra:** 53**Lote:** 48**Loteamento:** PEDRA 90*[Dados do Contribuinte/Compromissário]***Contribuinte:** 273380 ESTADO DE MATO GROSSO**CPF/CNPJ:** 03.507.415/0001-44**Responsável:** 273380 ESTADO DE MATO GROSSO**CPF/CNPJ:** 03.507.415/0001-44**Complemento:***[Sujeito Passivo]***Contribuinte** ESTADO DE MATO GROSSO**Percentual:** 100%**CPF/CNPJ:** 03.507.415/0001-44*[Informações do Terreno]***Áreas Lote:** 200 m²**Legal (ITBI):** m²**Total Construído:** 35,5880 m²**Unidade:** 35,5880 m²**Fração Ideal:** 0**Área de Equivalência:****Padrão de Rua:** 10**Testadas Real:** 10**Taxas:** 10**Situação:** 1 - UMA OU DUAS FRENTES**Influência Esquina:** 1 - S/ESQ.C/ 1 TESTADA m²**Característica:** 1 - NORMAL**Edificação:** 6 - CONSTRUIDO**Muro:** 1 - C/MURO**Calçada:** 2 - S/CALCADA **Patrimônio:** PARTICULAR*[Informações da Coleta de Lixo]***Zona de Coleta de Lixo:** SERVIÇO DE COLETA IMPAR DIURNO*[Informações da Edificação]***Total Construção:** 35,5880 m²**Qtd Anexo:** 1**Total Área Unidade** 35,5880 m²*[Informações do Anexo]***Construção:** 1 - 701267**Data de Construção:****Área Unidade:** 35,5880 m²**Característica:** 1 - ISOLADA**Tipo:** 1 - HORIZONTAL**Tipo de Uso:** 1 - RESIDENCIA**Conservação:** 1 - BOM**Esquadrias:** 0 - NENHUM**Estrutura:** 0 - NENHUM**Piso:** 4 - MATERIAL CERAMICO**Parede/Vedação:** 0 - NENHUM**Cobertura:** 3 - TELHA CERÂMICA CONVENCIONAL**Forro:** 5 - MATERIAIS INFERIORES**Parede Cozinha:** 6 - ACABAMENTO SIMPLES**Acabam. Interno:** 6 - REBOCO**Elevador:** 0 - NENHUM**Inst. Sanitária:** 5 - APENAS 01 WC**Inst. Elétrica:** 1 - EMBUTIDA**Acabam. Externo:** 0 - NENHUM**Lazer:** 0 - NENHUM**Esporte:** 0 - NENHUM**Piscina:** 0 - NENHUM**Fat. Tombamento:** 0 - NORMAL*[Endereço de Correspondência]***Logradouro:** 10780 Rua 11 (LOT PEDRA 90)**Número:** 0**Complemento:** QD.53 LT.48**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 56 PEDRA 90**CEP:** 78099-000*[Outras Informações]***Cartório:** 0**Livro:** 2**Folha:** 0**Matrícula:** 0**Habite-se:****Data Habite-se:****Alvará Demolição:****Edifício:***[Isenções]*

IMUNIDADE- ENTE PÚBLICO MUNICIPAL

[Acessibilidade]

NÃO POSSUI

Este documento refere-se única e exclusivamente aos aspectos tributários, não possuindo efeito de atestar regularidade de edificações, titularidade de propriedade ou suscitar qualquer questão de natureza fundiária.

Miguel Kalix

CORRETOR DE IMÓVEIS | PERITO AVALIADOR
EDUCADOR



📞 Telefone: +55(65) 981230004

✉️ miguelkalix@gmail.com | miguel@habitrade.com.br

PERFIL PROFISSIONAL

Profissional com 30 anos de experiência no mercado imobiliário, proprietário e responsável técnico da Habitrade Inteligência Imobiliária Ltda., especializado em avaliação de imóveis e educação para corretores. Sólida atuação em avaliações patrimoniais, perícias judiciais e consultoria para lançamentos e gestão de vendas. Experiente como professor e coordenador acadêmico, contribuindo para a formação de novos profissionais do setor.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

- *Graduação em Gestão Imobiliária*
- *Pós-Graduação em Avaliação de Imóveis*

CERTIFICAÇÕES E REGISTROS PROFISSIONAIS

- Corretor de Imóveis - Inscrição nº 2651 no CRECI - 19ª Região
- Avaliador Imobiliário - Registro nº 00031 no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) - COFECI
- Perito Avaliador Judicial - Cadastrado no Banco de Peritos do Tribunal de Justiça de Mato Grosso
- Corretor Público Oficial Credenciado - Conforme Edital nº 002/2017-DF, publicado no DJE nº 10048 em 28/06/2017
- Corretor Avaliador - Cadastrado no Tribunal Regional Federal da 1ª Região
- Membro da NAR (National Association of Realtors) - Maior associação comercial dos EUA, com mais de um milhão de membros
- Corretor Internacional - Parceiro da DTB Florida Realty
- Delegado para Mato Grosso de ANPAJ - Associação Nacional de Peritos e Avaliadores e Judiciais
- Conselheiro Estadual do CRECI-MT - Diretor de Avaliações

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Avaliação e Perícia Imobiliária

- *Atuação na elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM)*
- *Avaliação de imóveis urbanos e rurais para reavaliação patrimonial e processos judiciais*
- *Assistente Técnico em processos judiciais*

Gestão e Comercialização Imobiliária

- *Gerenciamento de equipe de vendas para imóveis novos e usados*
- *Consultoria para lançamentos imobiliários*
- *Atuação estratégica no mercado imobiliário de Mato Grosso*

Educação e Formação de Corretores

- *Coordenador Acadêmico do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários - Faculdade UNIRONDON, Cuiabá-MT*
- *Professor da disciplina de Operações Imobiliárias - CETEP (Centro de Tecnologia de Educação Profissional)*
- *Palestrante e mentor na formação de corretores e avaliadores imobiliários*

DIFERENCIAIS PROFISSIONAIS

- *Três décadas de experiência consolidada no setor imobiliário*
- *Expertise na formação de corretores e peritos avaliadores*
- *Forte atuação em avaliação imobiliária e perícia judicial*
- *Conhecimento aprofundado do mercado imobiliário de Mato Grosso*
- *Atuação nacional e internacional no setor imobiliário*