



SUMÁRIO

01 - INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL	3
1.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO.....	4
1.2 - RESSALVAS.....	4
02 - INTRODUÇÃO.....	6
03 - VISTORIA.....	7
3.1 - PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA.....	7
3.1.1 - Mapa de Localização do Imóvel.....	7
3.1.2 - Características do Logradouro.....	8
3.1.3 - Características da Circunvizinhança.....	8
3.1.4 - Infraestrutura Urbana.....	8
3.2 - CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO	9
3.2.1 - Características Físicas do Terreno.....	9
3.2.2 - Lei de Zoneamento.....	9
3.2.3 - Características Físicas das Edificações.....	10
3.3 - ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ.....	15
04 - METODOLOGIA	15
4.1 - SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA	15
4.1.1 - Método Comparativo Direto de dado de Mercado – Terreno.....	16
4.1.2 - Método da Quantificação de Custo – Construções.....	18
05 - AVALIAÇÃO	19
5.1 - TERCEIRA PARTE - AVALIAÇÃO	19
5.2 - CONCEITO DOS VALORES	19
5.2.1 - Valor.....	19
5.2.2 - Valor do Terreno.....	20
5.2.3 - Tratamento Estatístico.....	20
5.2.4 - Valor das Edificações.....	23
5.2.5 - Valor do Imóvel.....	24
5.2.6 - Classificação do Laudo Avaliatório.....	24
06 - CONCLUSÃO.....	26
07 - ENCERRAMENTO.....	27
ANEXOS	
I - ELEMENTOS PESQUISADOS	28
II - LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	30
III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	31
IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	35



**01****INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL**

CONSULENTE:	Vibra Energia S/A				
CLIENTE:	Auto Posto Trevisan Ltda				
PROPRIETÁRIOS:	Auto Posto Trevisan Ltda				
CLASSIFICAÇÃO:	Urbano				
MATRÍCULA(s):	34.619	COMARCA:	CRI de Cuiabá - MT		
USO E OCUPAÇÃO:	Posto de combustível				
LOCALIZAÇÃO:	Rodovia dos Imigrantes, km 8,5.				
MUNICÍPIO:	Cuiabá	ESTADO:	Mato Grosso		
IPTU:	06.6.44.002.1238.001				
					
FINALIDADE:	Execução				
OBJETIVO:	Valor de Mercado, Ordem de Venda e Liquidação Forçada				
ÁREA TERRENO: (m²)	40.533,30	ÁREA CONSTRUÍDA: (m²)	5.590,00	ÁREA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	15°41'59.3"S 56°02'36.1"W			ÁREA REGULARIZADA: (m²)	6.428,15
VALOR					
VALOR DE MERCADO			R\$ 11.756.000,00		
VALOR DE ORDEM DE VENDA			R\$ 9.405.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			R\$ 7.053.000,00		
GRAU DE LIQUIDEZ:	Médio		DATA BASE	25/08/2023	



1.1**CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O AVALIANDO****QUANTO AOS REGISTROS E AVERBAÇÕES JUNTO AO CRI DA COMARCA**

O Princípio da Continuidade é um dos efeitos constitutivos do registro de imóveis, pois nenhum assento registral poderá ser efetuado sem a prévia menção do título anterior, formando o encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas de cada imóvel, concatenando sucessivamente as suas transmissões.

OBS: No aguardo da matrícula atualizada.

QUANTO A REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA

De acordo com a vistoria realizada no imóvel, foram consideradas para efeitos de cálculo as seguintes informações:

Área construída estimada "in loco" (m ²)	5.590,00
Área construída averbada em matrícula (m ²)	0,00
Área construída regularizada na prefeitura (m ²)	6.428,15

OBS: O proprietário do imóvel objeto de análise deverá providenciar a regularização da área construída junto ao CRI.

1.2**RESSALVAS**

- De acordo com a análise mercadológica realizada para o presente trabalho dentro do campo de amostragem oriundo de pesquisa formada com base em amostras recentes de mercado, opiniões de operadores e banco de dados, desconsideramos todas as amostras que representavam influência especulativa. Cabe ressaltar que o objetivo do estudo é a composição do valor do bem com a finalidade para Crédito. Desta forma não foram considerados cenários prováveis de uso do imóvel para direcionamento de venda, bem como estudos de vocação e viabilidade econômica, por se tratar de finalidades distintas com as premissas de análise de um ativo que irá compor a garantia de uma operação de crédito.
- Importante ressaltar que para o presente trabalho, consideramos a documentação fornecida pela solicitante como boa e válida, não tendo sido realizados trabalhos de medições de campo para regularização de área e estudo de cadeia dominial para identificação de título de origem.
- Por fugirem do escopo deste trabalho nenhum estudo de natureza legal ou ambiental foi realizado para a propriedade em questão.
- Os valores apresentados neste laudo, não contemplam os tributos e/ou custos para a realização de trabalhos de medição e regularização junto à municipalidade.



- ***Por determinação da Consulente, não foram considerados para o presente trabalho quaisquer estudos que envolvam valores relacionados ao Fundo de Comercio, bem como Máquinas / Equipamentos / Móveis e Utensílios.***
- ***A CAMPUS VALORE CONSULTORIA PATRIMONIAL LTDA não possui qualquer espécie de vínculo com o(s) proprietário(s) ou empregado(s) do imóvel avaliando, portanto, não existindo qualquer tipo de interesse financeiro inclusive nos valores atribuídos ao presente trabalho.***
- ***Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.***
- ***Presume-se que informações fornecidas pelo cliente são corretas, mas não garantimos sua veracidade. Não foram tomadas medidas no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas, e reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pelo cliente.***
- ***Informações de pesquisa possui tratamento determinados por norma técnica e são coletadas dentro dos padrões técnicos, mas não garantimos sua veracidade.***
- ***Para operações de crédito, recomendamos sempre a utilização do Valor de Liquidação Forçada, que representa a liquidez em curto prazo.***
- ***Este presente estudo tem a validade de **6 (seis) meses** a contar da data de vistoria.***
- ***A Campus Valore se responsabiliza por manter medidas de segurança, técnicas e administrativas suficientes a proteger os dados pessoais do Titular e dados da avaliação à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), comunicando ao Titular, caso ocorra algum incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante, conforme artigo 48 da Lei nº 13.709/2020.***
- ***O CONTRATANTE fica ciente de que a Campus Valore permanece com os dados pelo período mínimo de 06 meses. Prazo a ser contado após a entrega***





De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019, Avaliação de Bens é a “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”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1:2019 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, através da NBR 14.653 em suas partes:

1 – Procedimentos Gerais (ABNT NBR 14653-1:2019) e

2 – Imóveis Urbanos (ABNT NBR 14653-2:2011)

Além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

O presente trabalho foi dividido em três partes fundamentais:

- **Primeira Parte** - VISTORIA COMPROBATÓRIA
- **Segunda Parte** - METODOLOGIA
- **Terceira Parte** - AVALIAÇÃO



3.1

PRIMEIRA PARTE - VISTORIA COMPROBATORIA

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019, vistoria é a “constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam”.

Inspecionou-se “in situ” o imóvel alcançado pelo estudo, indicando suas principais características físicas, bem como análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de uso e ocupação do solo, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

A vistoria foi realizada externamente no dia 25/08/2023.

3.1.1

Mapa de Localização do Imóvel

Imagem de Satélite - Localização



Coordenada de localização

Circunvizinhança



15°41'59.3"S 56°02'36.1"W



3.1.2
Características do Logradouro

Denominação	Rodovia dos Imigrantes
Classificação	Expressa
Intensidade do tráfego	Alto
Sentido do tráfego	Duplo
Topografia	Plano
Pavimentação	Asfalto
Conservação	Boa
Acessibilidade	Boa
Melhoramentos	-

3.1.3
Características da Circunvizinhança

Ocupação	Imóveis rurais e industriais
Densidade de Ocupação	Baixo
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Rural e industrial
Vocação	Rural e industrial

3.1.4
Infraestrutura Urbana

DESCRIÇÃO	Sim	Não	DESCRIÇÃO	Sim	Não
Energia domiciliar	X		Condução coletiva	X	
Iluminação pública	X		Coleta de lixo	X	
Pavimentação	X		Comércio local	X	
Guias e Sarjetas		X	Escola		X
Arborização	X		Correio		X
Gás encanado		X	Igreja		X
Rede telefônica	X		Assistência médica		X
Rede de água – Poços artesianos		X	Recreação		X
Rede de esgoto		X	Bancos		X



3.2.3**Características Físicas das Edificações**

Na vistoria realizada, constatou-se que o avaliando possui área construída estimada de 5.590,00m² em estado de conservação entre novo e regular, descritas a seguir:

EDIFICAÇÃO 1 – Cobertura de Abastecimento

Área Construída: (estimada)	1.160,00m ²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Tipo de Construção:	Cobertura
Estrutura:	Metálica
Cobertura:	Metálica

Benfeitoria – Pavimentação externa

Área Construída:	30.000,00m ²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Tipo de Pavimentação:	Asfalto



EDIFICAÇÃO 2 – Prédio comercial



Área Construída:	2.800,00m ²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Restaurante, salas comerciais, instalações sanitárias e depósito
Tipo de Construção:	Prédio comercial
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Metálica e fibrocimento
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	Variável
Pisos:	Cerâmica
Paredes internas:	Pintura acrílica e azulejos.
Forros:	PVC
Esquadrias:	Vidro e ferro
Portas:	Vidro, madeira e ferro.



EDIFICAÇÃO 3 – Caixa e escritório

Área Construída:	670,00m ²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Caixa e escritórios
Tipo de Construção:	Prédio comercial
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Metálica
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	4,00 m
Pisos:	Cerâmica
Paredes internas:	Pintura acrílica, azulejos e pastilhas
Forros:	PVC
Esquadrias:	Vidro e ferro
Portas:	Vidro e ferro.



EDIFICAÇÃO 4 – Borracharia



Área Construída:	110,00m²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Borracharia
Tipo de Construção:	Apoio
Estrutura:	Concreto
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Cobertura:	Metálica
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	4,5 m
Pisos:	Concreto
Paredes internas:	-
Forros:	-
Esquadrias:	Ferro
Portas:	Ferro



EDIFICAÇÃO 5 – Serviços



Área Construída:	850,00m²
Idade Aparente:	25 anos
Estado de Conservação:	Reparos Simples
Pavimentos:	01
Subdivisão:	Serviços
Tipo de Construção:	Apoio
Estrutura:	Concreto e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e metálica
Cobertura:	Metálica
Apoio da Cobertura:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura acrílica
Pé Direito:	Variável
Pisos:	Concreto
Paredes internas:	Pintura acrílica
Forros:	-
Esquadrias:	Ferro
Portas:	Ferro



3.3**ESTUDO DE MERCADO – GRAU DE LIQUIDEZ**

Em nossas pesquisas existem ofertas de terrenos ao entorno do avaliando, onde o preço do m² pode variar de R\$ 123,22 a R\$ 156,48 / m² dependendo da localização e aproveitamento. Possui grau de liquidez médio.

O departamento de pesquisa da Campus Valore realizou um estudo dos valores praticados em negociações imobiliárias com o objetivo de demonstrar a realidade dentro do cenário mercadológico local. A oferta de imóveis com as mesmas características é razoável. A determinação dos valores para o imóvel foi, portanto, baseada em no aproveitamento de área, infraestrutura de apoio à produção, topografia, localização e acessibilidade.

04**METODOLOGIA****4.1****SEGUNDA PARTE - METODOLOGIA**

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

Recomendam as normas os seguintes métodos:

- [a]** 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);
- [b]** da Capitalização da Renda (Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis);
- [c]** Evolutivo (Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização);
- [d]** Involutivo (Identifica o valor dos bens, 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); e
- [e]** os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto 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.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.



O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

Em nossas conclusões, adotamos o "Método comparativo direto de dados de Mercado e o Método Evolutivo".

4.1.1

Método Comparativo Direto de dado de Mercado - Terreno

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Para a determinação do Valor Unitário do Terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foram utilizados os seguintes parâmetros:

PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (F_f).

SITUAÇÃO PARADIGMA: Os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.



FATORES ANALISADOS

MULTI-TESTADA		Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua localização.
Meio de quadra	1,00	
Esquina	1,05	
Frentes Múltiplas	1,10	
TOPOGRAFIA		Os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando, de acordo com a sua topografia.
Plano	1,00	
Em declive	0,95	
Em aclave	0,90	
NIVELAMENTO		Transposição dos dados em função do nível ao logradouro que se encontra o terreno.
Ao nível	1,00	
Acima do nível	0,95	
Abaixo do nível	0,95	
FATOR TRANSPORTE		Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local)
$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4} \text{ Diferença inferior a 30\%}$		
e		
$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8} \text{ Diferença superior a 30\%}$		

A expressão de cálculo para a aplicação dos fatores, após a incidência do fator Oferta:

$$Vu = Vo \times (\text{soma } F_n - n + 1)$$



4.1.2**Método da Quantificação de Custo - Construções**

Para a determinação do valor das construções será utilizado o estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2.017, devidamente adaptado para a região onde está situado o avaliando.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Val. Unit. = R8N x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "R8N" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON),

$$\text{"R8N"} - \text{Julho/23} = \text{R\$ } 2.181,98/\text{m}^2$$

Critério de Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$\text{FOC} = \text{R} + \text{K} \times (1 - \text{R})$$

onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		



A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte I da NBR 14653 de 2019 e Parte II da NBR 14653 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Segundo a Norma NBR 14653-1:2019 avaliação de bens é "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", ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

Valor de Mercado "É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." Ou seja, corresponde à:

"Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação."

Valor de Ordem de Venda "É o valor pelo qual um ativo pode ser convertido em dinheiro em prazo menor que o apresentado no mercado". Ele é estabelecido levando-se em consideração as suas características técnicas, sua especialização ou adaptabilidade, aparência, apelo junto ao mercado, prazo para comercialização, entre outros fatores relevantes.

Valor de Liquidação Forçada "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". Salienta-se que o valor de liquidação forçada é o valor utilizado como valor mínimo praticado em leilões.



5.2.2

Valor do Terreno

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Foram realizadas pesquisas na região onde está inserido o imóvel objeto de análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por elementos comparativos que podem ser observados na tabela de homogeneização abaixo.

5.2.3

Tratamento Estatístico

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

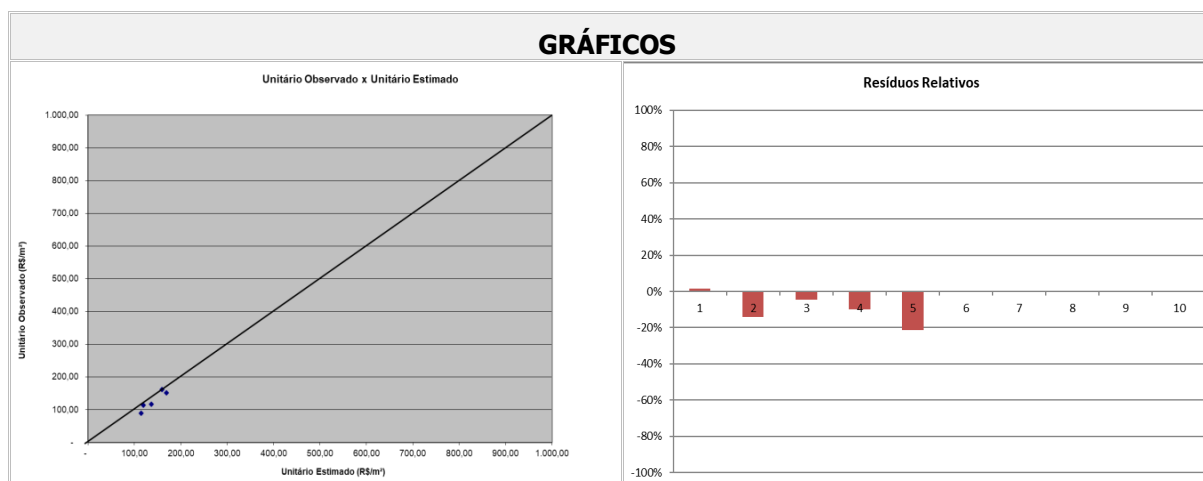
Adotamos a seguinte expressão:

$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$	<p>onde:</p> <p>n = nº de elementos</p> <p>a = 20% (100 - 80) (incerteza)</p> <p>s = desvio padrão</p>
<p>Sendo: t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.</p>	
<p>O intervalo de confiança é dado pela seguinte fórmula:</p>	
<p>IC = M ± E0 "q" somente será rejeitado se t(n-1) > t(n-1, a/2)</p>	
<p>Para o teste de hipótese:</p>	
$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$	<p>Onde:</p> <p>n = nº elementos</p> <p>M = média aritmética</p> <p>q = média saneada</p> <p>S = desvio padrão</p>



QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Elementos Comparativos	1	2	3	4	5
Área de Terreno - m ²	73200,00	50000,00	15000,00	94400,00	40000,00
Valor da Oferta - R\$	13.176.000,00	6.500.000,00	1.900.000,00	16.000.000,00	4.000.000,00
Valor da Construção - R\$	-	-	-	-	-
Fator Oferta / Elasticidade	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Valor Unitário Bruto - Terreno (R\$/m²)	162,00	117,00	114,00	152,54	90,00
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO					
Fator Multi-Testada	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Fator Testada	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Fator Área	1,077	1,054	0,883	1,111	0,997
Fator Transporte	0,909	1,000	1,000	1,000	1,111
Fator Topografia	1,000	1,111	1,111	1,000	1,111
Fator Nivelamento	1,000	1,000	1,053	1,000	1,053
Fator Homogeneizado	0,986	1,165	1,047	1,111	1,271
Valor Unitário Homog - Terreno (R\$/m²)	159,68	136,29	119,34	169,53	114,43
Comparativos efetivos:	1	1	1	1	1
Comparativos Saneados:	1	1	1	1	1
Valor Unitário Saneado - Terreno (R\$/m²)	159,68	136,29	119,34	169,53	114,43

TRATAMENTO ESTATÍSTICO					
Calculo do Valor de terreno		Desvio Padrão:		24,260	
Área de terreno (m²):	40.553,30	T. Student:		1,533	
Unitário Homogeneizado R\$):	139,86	Intervalo de Confiabilidade Inferior:		123,221	-11,89%
Unitário Utilizado (R\$):	139,86	Intervalo de Confiabilidade Superior:		156,489	11,89%
Valor de Mercado do Terreno		Intervalo de Precisão:		11,89%	Grau III
R\$ 5.671.585,00					
Nº Comparativos Utilizados: 5		Nº Comparativos Saneados: 5			
Somatório dos Unitários (R\$): 699,28		Somatória Saneada (R\$): 699,28			
Média (R\$): 139,86		Média Saneada (R\$): 139,86			
Limite Inferior: 97,90					
Limite Superior: 181,81					





VALOR DE MERCADO DO TERRENO		
Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor:	Valor Unitário (m²) =	R\$ 139,86
VT= VU x AT= R\$ 139,86 x 40553,30 = R\$ 5.671.585,00		
VALOR DO TERRENO =	R\$ 5.671.585,00	



**5.2.4****VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Item	Descrição	Área (m²)	R ₀ N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
Edificações														
1	Cobertura de Abastecimento	1.160,00	2181,98	0,639	1.394,29	25,00	30,00	83%	e	0,197	0,277	386,64	1.617.370,86	448.496,94
2	Restaurante / Prédio Comercial	2.800,00	2181,98	0,600	1.309,19	25,00	70,00	36%	e	0,619	0,695	909,62	3.665.726,40	2.546.946,70
3	Escritórios	670,00	2181,98	0,972	2.120,88	25,00	70,00	36%	e	0,619	0,695	1.473,59	1.420.992,66	987.305,70
4	Borracharia	110,00	2181,98	0,518	1.130,27	25,00	60,00	42%	e	0,575	0,660	745,79	124.329,22	82.037,39
5	Serviços	850,00	2181,98	0,518	1.130,27	25,00	60,00	42%	e	0,575	0,660	745,79	960.725,79	633.925,31
Total Edificações		5.590,00											7.789.144,92	4.698.712,04
Benfeitorias														
1	Pavimentação	30.000,00		1,000	70,00	25,00	60,00	42%	e	0,575	0,660	46,20	2.100.000,00	1.386.000,00
Total Benfeitorias													2.100.000,00	1.386.000,00
Total Custos													9.889.144,92	6.084.712,04
Valor das Edificações / Benfeitorias								R\$ 6.084.712,04						



5.2.5

Valor do Imóvel

Determinação do Valor TOTAL DO IMÓVEL:

Valor do Imóvel – (Vi = VT + VE)	
Valor do Terreno (VT)	R\$ 5.671.585,00
Valor das Edificações (VE)	R\$ 6.084.712,04
Fator Comercialização	1,00 (Utilizado pela tabela de apoio do IBAPE)
Arredondando: VALOR DO IMÓVEL	R\$ 11.756.000,00
Data Base:	25/08/2023

Para os Valores de Ordem de Venda e Liquidação Forçada, foram utilizados os percentuais de 80% e 60% respectivamente em relação ao valor de mercado, de acordo com o mercado vigente no município.

5.2.6

Classificação do Laudo Avaliatório

ANÁLISE DO TERRENO

Tabela 4 - Grau de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondente aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e 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 menos dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o grau III são obrigatórias:

- Apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5 a seguir.



Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação por tratamento por fatores

Item	Graus Pontos Mínimos	III 10	II 6	I 4
1	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

Portanto,

De acordo com os pontos atingidos, o laudo se enquadra em **GRAU II de fundamentação**.

Tabela 6 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤ 50%
Laudo enquadrado no GRAU III de precisão -11,89%			

ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
Laudo enquadrado no Grau II				





MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 11 – Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
Laudo enquadrado no Grau II				

O presente trabalho é classificado como "**GRAU II**" quanto à Fundamentação e "**GRAU III**" quanto à Precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 11,89%, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

06

CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

FINALIDADE:	Execução				
OBJETIVO:	Valor de Mercado, Ordem de Venda e Liquidação Forçada				
ÁREA TERRENO: (m²)	40.533,30	ÁREA CONSTRUÍDA: (m²)	5.590,00	ÁREA AVERBADA: (m²)	0,00
COORDENADA DE LOCALIZAÇÃO:	15°41'59.3"S 56°02'36.1"W		ÁREA REGULARIZADA: (m²)	6.428,15	
VALOR					
VALOR DE MERCADO			R\$ 11.756.000,00		
VALOR DE ORDEM DE VENDA			R\$ 9.405.000,00		
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA			R\$ 7.053.000,00		
GRAU DE LIQUIDEZ:		Médio	DATA BASE	25/08/2023	



Este Laudo que consta de 26 (vinte e seis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

- I.** Elementos Pesquisados;
- II.** Localização das Amostras;
- III.** Documentação Fotográfica;
- IV.** Documentação do Imóvel.

Cotia, 25 de Agosto de 2023.



FABIANO VINICIUS MINING
ENG. CIVIL – CREA Nº 5069.868.708





I

ELEMENTOS PESQUISADOS





Logradouro:	Rod. Imigrantes			15°41'1.46"S 56° 1'2.46"W		
Área Terreno (m²):	73.200,00	Fator Transporte:	0,91	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):		Fator Área:	1,08	Fator Topografia:	Plano	1,00
Preço:	R\$ 13.176.000,00	Fator Multi-testada:	1,00	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:		Eliezer (65) 3029-1218			Valor das Construções:	R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:		R\$ 162,00	Unitário Homog:	R\$ 159,68	Comparativo 1	
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 159,68			

Logradouro:	Rod. dos Imigrantes			15°41'32.65"S 56° 1'12.50"W		
Área Terreno (m²):	50.000,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):		Fator Área:	1,05	Fator Topografia:	em declive	0,90
Preço:	R\$ 6.500.000,00	Fator Multi-testada:	1,00	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:	Tania (65)9964-8315			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 117,00	Unitário Homog:	R\$ 136,29	Comparativo 2		
Fator Oferta:	0.90	Unitário Saneado:	R\$ 136,29			

Logradouro:	Rod. dos Imigrantes			15°41'50.90"S 56° 2'30.76"W		
Área Terreno (m²):	15.000,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):		Fator Área:	0,88	Fator Topografia:	em declive	0,90
Preço:	R\$ 1.900.000,00	Fator Multi-testada:	1,00	Fator Nivelamento:	abaixo do nível	0,95
Ofertante:	Tania (65)9964-8315			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 114,00	Unitário Homog:	R\$ 119,34	Comparativo 3		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 119,34			

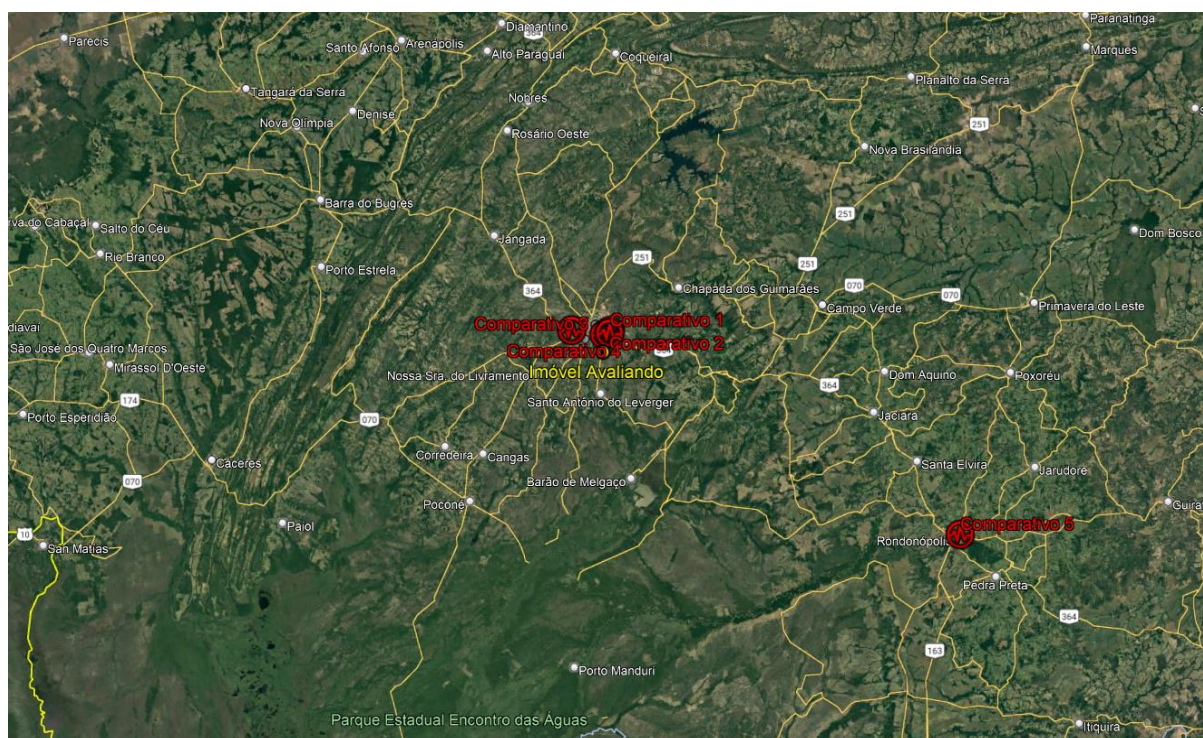
Logradouro:	BR-136			15°40'35.45"S 56°10'26.20"W		
Área Terreno (m²):	94.400,00	Fator Transporte:	1,00	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):		Fator Área:	1,11	Fator Topografia:	plano	1,00
Preço:	R\$ 16.000.000,00	Fator Multi-testada:	1,00	Fator Nivelamento:	ao nível	1,00
Ofertante:		Julio (65) 3358-7010			Valor das Construções:	R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	R\$ 152,54	Unitário Homog:	R\$ 169,53	Comparativo 4		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 169,53			
Área original: 160.000,00m² - Área Aproveitável ponderada: 94.400,00m²						

Logradouro:	BR – 364		Coord. Aproximada 16°30'57.31"S 54°36'32.10"W			
Área Terreno (m²):	40.000,00	Fator Transporte:	1,11	Fator Testada:	1,00	
Área Construída (m²):	-	Fator Área:	1,00	Fator Topografia:	em declive	0,90
Preço:	R\$ 4.000.000,00	Fator Multi-testada:	1,00	Fator Nivelamento:	abaixo do nível	0,95
Ofertante:	Simone (66) 9665 - 5168			Valor das Construções:		R\$ 0,00
Valor Unitário Terreno:	90	Unitário Homog:	R\$ 114,43	Comparativo 5		
Fator Oferta:	0,90	Unitário Saneado:	R\$ 114,43			



II

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS





III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO – 1



FOTO – 2



FOTO – 3



FOTO – 4

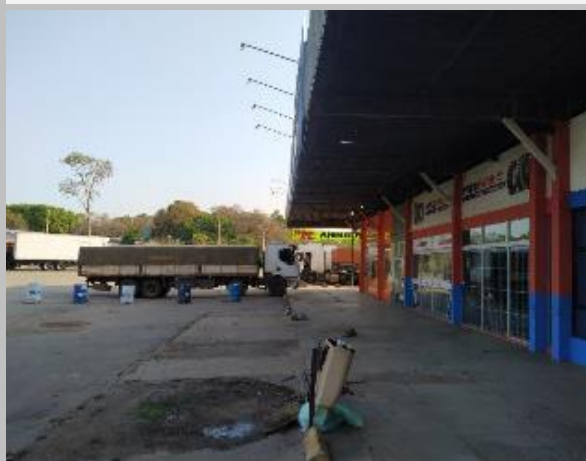


FOTO – 5



FOTO – 6



FOTO – 7



FOTO – 8



FOTO – 9



FOTO – 10



FOTO – 11



FOTO – 12



FOTO – 13**FOTO – 14****FOTO – 15****FOTO – 16**



IV

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



CONTRIBUINTE AUTO POSTO TREVISAN LTDA		CPF/CNPJ 01334614000172	INSCRIÇÃO CADASTRAL 06.6.44.002.1238.001																
COMPROMISSÁRIO AUTO POSTO TREVISAN LTDA		ENDEREÇO DO IMÓVEL DOS IMIGRANTES N° 0 TRANSPORTADORA V AREA DE EXP URB SUL																	
ÁREA DO TERRENO OU FRAÇÃO (M²) 45.533,00	ÁREA UNIDADE (M²) 6.428,15	ÁREA CONSTRUÍDA (M²) 6.428,15	PAGAMENTO PARCELADO <table border="0"> <tr> <td>VENCIMENTO</td> <td>VALOR (R\$)</td> </tr> <tr> <td>11/05/2015</td> <td>15.609,89</td> </tr> <tr> <td>11/05/2015</td> <td>2.904,27</td> </tr> <tr> <td>10/06/2015</td> <td>2.887,64</td> </tr> <tr> <td>10/07/2015</td> <td>2.887,64</td> </tr> <tr> <td>10/08/2015</td> <td>2.887,64</td> </tr> <tr> <td>10/09/2015</td> <td>2.887,64</td> </tr> <tr> <td>13/10/2015</td> <td>2.887,64</td> </tr> </table> <p><i>Prova</i> <i>17.342,42</i> <i>Diferença 10%</i></p>	VENCIMENTO	VALOR (R\$)	11/05/2015	15.609,89	11/05/2015	2.904,27	10/06/2015	2.887,64	10/07/2015	2.887,64	10/08/2015	2.887,64	10/09/2015	2.887,64	13/10/2015	2.887,64
VENCIMENTO	VALOR (R\$)																		
11/05/2015	15.609,89																		
11/05/2015	2.904,27																		
10/06/2015	2.887,64																		
10/07/2015	2.887,64																		
10/08/2015	2.887,64																		
10/09/2015	2.887,64																		
13/10/2015	2.887,64																		
TESTADA PRINCIPAL (ML) 37,00	PADRÃO RUA 005	VALOR VENAL DO IMÓVEL (R\$) 4.331.460,34																	
ALÍQUOTA (%) 0,4	BASE DE CÁLCULO (R\$) 4.331.460,34	IMPOSTO (R\$) 17.325,84																	
PARCELA ÚNICA VENCIMENTO: 11/05/2015 VALOR IMPOSTO: 17.325,84 CRÉDITO NOTA FISCAL CUIABANA (R\$): 0,00 DESCONTO DO IPTU (10%): R\$: 1.732,58 TAXA DE EMOLUMENTO (R\$): 16,63 TOTAL A RECOLHER (R\$): 15.609,89																			



BANCO DO BRASIL

Parcela Vencimento

ÚNICA 11/05/2015

Agência / Código Cedente

3834-2 / 5984-6

Espécie Carteira

R\$ 18/019

(=) Valor do Documento

15.609,89

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

15.609,89

Nosso Número

81865000083212439

Nº do Documento

81865000083212439

Inscrição: 06.6.44.002.1238.001

Recibo do Sacado

BANCO DO BRASIL

001-9 | 00198.18657 08186.500008 83212.439216 8 64250001560989

Local de Pagamento

PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO. APÓS ESSA DATA, EMITIR NOVO BOLETO

Cedente

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ - IPTU 2015 - CNPJ: 03.533.064/0001-46

Data do Documento

30/01/2015 81865000083212439

Uso do Banco

Carteira 18/019

Espécie Moeda R\$

Instruções de Responsabilidade do Cedente

Caso o Valor Pago seja diferente do Valor Cobrado, nesta guia, a mesma não será quitada.

Após o vencimento, favor emitir novo boleto.

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Sacado AUTO POSTO TREVISAN LTDA

DOS IMIGRANTES

TRANSPOTADORA V AREA DE EXP URB SUL

Nº 0

INSCRIÇÃO 06.6.44.002.1238.001



Parcela Vencimento

ÚNICA 11/05/2015

Agência / Código Cedente

3834-2 / 5984-6

Nosso Número

81865000083212439

(=) Valor do Documento

15.609,89

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado

15.609,89

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-10 em 28/12/2025 10:45:59

Número do documento: 23112706001118000000130987345

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112706001118000000130987345>

Assinado eletronicamente por: MARIA LUCIA FERREIRA TEIXEIRA - 27/11/2023 06:00:11