



Código	Revisão
35000	0
Emissão	Folha
20/02/2025	1
LAUDO DE AVALIAÇÃO	

Objeto**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Rua Aureo Lino Da Silva (antiga Rua 38), Quadra 2A Lote 14

-

Morada dos Nobres - Cuiabá/MT

CEP 78068-000

Coordenadas: 15°36'57.3"S 56°03'41.0"W

**Emitente**

CIVILTRIX ENGENHARIA LTDA

CREA: 0566433

CNPJ: 03.906.579/0001-44

Responsável Técnico

Luis Felipe Matos de Rosis

Engenheiro Civil

CREA: 5061044704

Solicitante / Interessado / Documentos de referência

Solicitante: Porto Seguro Administrados de Consórcios Ltda

Cliente: James Jesuino de Oliveira

Matrícula: 23694 - 1º CRI - Cuiabá - MT

IPTU: 01.6.12.042.0053.001

Cod. Cliente: Código do Imóvel : 000199/183

Valores resultantes

Valor de mercado R\$ 250.000,00 Duzentos e cinquenta mil reais

Valor de liquidez R\$ 180.000,00 Cento e oitenta mil reais

Data de referência: 20/02/2025

Presupostos / Ressalvas / Considerações Importantes

(i) O presente Laudo de Avaliação decorre de solicitação de Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. e tem por objetivo a determinação do valor de mercado e liquidez do imóvel para fins de atualização patrimonial, sendo válido somente para esta finalidade, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros.

(ii) Realizada vistoria externa, por solicitação do contratante. Adotada situação paradigma: bom estado de conservação. A avaliação considera as dimensões informadas na documentação recebida.

(iii) O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula: $VP = VF / (1+i)^n / 12$; Onde:

VP = Valor de liquidez; VF = Valor de mercado; i = taxa de desconto = considerando a taxa SELIC atual de 13,25% + 5,00% (risco, impostos, taxas, manutenção e outros) + 1% (imóvel ocupado); n = prazo para absorção (VIDE CÁLCULO).

(iv) Trata-se de um terreno aparentemente utilizado como estacionamento de uma escola infantil localizada à esquerda do imóvel. O local do imóvel encontrava-se fechado na ocasião da vistoria. O terreno está situado em uma Zona Predominantemente Residencial - ZPR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		2

1. IDENTIFICAÇÃO

Nome do Cliente		CPF / CNPJ	
James Jesuino de Oliveira		695.174.791-15	
Endereço do Imóvel		Empreendimento	
Rua Aureo Lino Da Silva (antiga Rua 38), Quadra 2A Lote 14		0	
Bairro	Cidade	Estado	CEP
Morada dos Nobres	Cuiabá	MT	78068-000

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

2.1 Usos predominantes	2.2 Infra-estrutura urbana		2.3 Serviços públicos e comunitários (raio de 1000m)	
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

3. TERRENO

Forma	Cota/Greide	Inclinação	Situação	Superfície	
Retangular	Mesmo Nível	Plano	Meio de quadra	Seco	
Área	Frente	Fundos	Lado Esquerdo	Lado Direito	Fração ideal
360,00 m ²	12,00 m	12,00 m	30,00 m	30,00 m	100,00000 %

4. EDIFICAÇÃO

4.1. Unidade avalianda

Tipo	Uso	Nº Pavimentos	Idade aparente	Posição
Terreno Padrão	Comercial	-	-	-
Padrão acabamento	Conservação	Tetos	Fechamento paredes	Nº de vagas no estacionamento
-	-	-	Alvenaria	- Descob. 0 Coberta

Áreas averbadas	Privativa		Comum		Total		Não averbadas		Total	
Unidade	-	m ²	-	m ²	-	m ²				
Estacionamento	-	m ²	-	m ²	-	m ²	-	m ²	-	m ²
Total	-	m ²	-	m ²	-	m ²				

Divisão interna
Vistoria externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		3

Principais acabamentos				
Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala	NI	NI	NI	NI
Terraço	NI	NI	NI	NI
Cozinha	NI	NI	NI	NI
Área de serviço	NI	NI	NI	NI
Dormitório	NI	NI	NI	NI
Suíte	NI	NI	NI	NI
Banheiro	NI	NI	NI	NI
Banheiro Suíte	NI	NI	NI	NI

4.2. Prédio ao qual pertença a unidade avalianda

Usos	Nº de Pavimentos	Nº de Unidades	Nº de Elevadores	Posição
-	-	-	-	-
Padrão de acabamento	Estado de Conservação	Idade Aparente	Identificação dos Pavimentos	
-	-	-	-	

Equipamentos

Portaria/Guarita	Salão de jogos	Playground	Depósito
Quadra	Sala de ginástica	Brinquedoteca	Gerador
Salão de festas	Sauna	Piscina	Lavanderia coletiva

5. AVALIAÇÃO

Valor da avaliação	Extenso				
R\$ 250.000,00	Duzentos e cinquenta mil reais				
Global	Itemizada				
		Edificação	Terreno	Benfeitorias	
Área (m²)	-	Áreas (m²)			
Valor/m²	#DIV/0!	Valor/m²			
		Produto			
Valor total (R\$)	#DIV/0!	Valor total (R\$)			
Precisão/Fundamentação	Metodologia				
Grau III / Grau I	Comparativo Direto				
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda		
Normal	Média	Média	Média		
Comentários					
Trata-se de local com característica mista (residencial/comercial). O segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando apresenta relativa demanda, com desempenho satisfatório, ou seja, com relação entre oferta e procura equilibrada.					

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		4

6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1. Existe divergência entre a documentação e o imóvel vistoriado?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Realizada vistoria externa. Admitida como correta a área informada em documentação.				
6.2. O imóvel possui vaga de garagem? Se possui vagas, elas estão documentadas?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso divergência, justificar Trata-se de terreno.				
6.3. O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Realizada vistoria externa. Adotada situação paradigma de imóvel concluído.				
6.4. O imóvel, como um todo, apresenta vícios de construção aparentes?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar Vistoria externa. Adotada situação paradigma: estado de conservação bom.				
6.5. O imóvel aparenta condições de habitabilidade?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Trata-se de terreno.				
6.6. O imóvel possui característica residencial unifamiliar?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim		Não
Caso negativo, justificar Vistoria externa. Trata-se de terreno.				
6.7. O imóvel apresenta situação restritiva grave quanto à comercialização?		Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
Caso positivo, justificar				

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		5

7. ENCERRAMENTO

Valor da avaliação	Extenso
R\$ 250.000,00	Duzentos e cinquenta mil reais

Aceitação do imóvel como garantia

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel pode ser aceito como garantia?	<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não
Caso negativo, justificar				

São Paulo, 20 fevereiro, 2025

CIVILTRIX Engenharia Ltda CREA: 0566433 CNPJ: 03.906.579/0001-44	 Luis Felipe Matos de Rosis Engenheiro Civil Resp. Técnico - CREA 5061044704/D Representante Legal
--	--

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

<p>A CIVILTRIX Engenharia, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA-SP), nº de registro 99999, declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.</p> <p>O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.</p> <p>No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido observados também publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).</p> <p>Os valores resultantes desta avaliação foram determinados através de metodologia preconizada em norma, caracterizada pela comparação com imóveis assemelhados, denominados de elementos comparativos. Tais elementos foram coletados no mercado aberto, refletindo as condições atuais do mercado imobiliário local.</p> <p>Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; sendo que foram verificados a coerência das informações contidas na documentação com o existente no local.</p> <p>Entende-se como valor de mercado (valor de venda), o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através da compra e venda à vista. (Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.)</p> <p>A liquidação forçada de um imóvel (valor de liquidez) é a condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. (Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).</p>
--

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
	Folha	6

ANEXO - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada



Fachada



Vista do portão de acesso ao local do terreno



Vista da escola localizada à esquerda do terreno

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		9

HOMOGENEIZAÇÃO

página 2

CÁLCULO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

N	Área cons. (m ²)	CUB (R\$/m ²)	índice padrão	coef. deprec.	custo (R\$/m ²)	Valor const (R\$)	Terreno (R\$)	Unit. (R\$/m ²)
1	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	198.000,00	1.100,00
2	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	342.000,00	791,67
3	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	220.500,00	612,50
4	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	216.000,00	556,70
5	0,00	0,00	0	1	0,00	0,00	202.500,00	562,50
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m ²)	f local	f frente	f profundidade	f área	f frente mult	f topografia	f extra
1	1.100,00	0,870	1,000	1,000	0,871	1,000	1,000	1,000
2	791,67	1,000	1,000	1,000	1,037	1,000	1,000	1,000
3	612,50	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4	556,70	1,000	1,000	1,000	1,015	1,000	1,000	1,000
5	562,50	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
CV =	31,80%	21,78%	31,80%	31,80%	25,19%	31,80%	31,80%	31,80%

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m ²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	814,13	814,13	814,13	814,13
2	821,07	821,07	821,07	821,07
3	612,50	612,50	612,50	612,50
4	565,10	565,10	565,10	565,10
5	703,13	703,13	703,13	703,13
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
M =	703,18	703,18	703,18	703,18
CV =	16,45%	16,45%	16,45%	16,45%

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Média saneada (R\$/m ²)	703,18
Desv padrão	115,64
T Student	1,533
Limite Inferior	623,90
Limite Sup	782,47
Amplitude	22,55%
Grau de precisão	3

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		10

HOMOGENEIZAÇÃO

página 3

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Unit. (R\$/m²)	fator frente	fator prof	fator área	fator f mult	fator topog	fator extra	Unit. (R\$/m²)
703,18	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	703,18

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

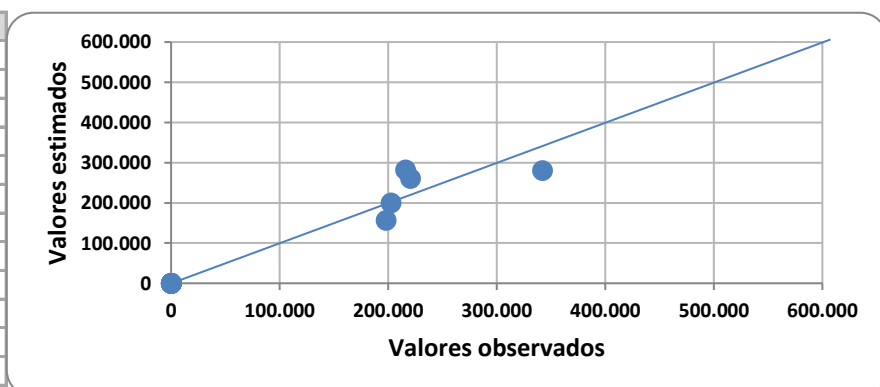
CUB (R\$/m²)	índice padrão	coef deprec	custo (R\$/m²)
0,00	-	0,000	0,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Área (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
Terreno	360,00	703,18	250.000,00			
Construção	0,00	0,00	0,00			
Total			250.000,00	0,72	180.000,00	Prazo estimado de absorção 24 meses

GRAFICO

N	Observado	Estimado
1	198.000,00	156.700,62
2	342.000,00	280.611,81
3	220.500,00	261.308,04
4	216.000,00	281.969,53
5	202.500,00	200.638,78
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	Código	Revisão
	35000	0
Folha		11



1	ENDEREÇO:	Rua 22, em frente nº 34
	COMPL.:	-15.610188763554829, -56.05863472429035
	FONTE:	Concept House - (65) 99224-6713 - cod TE0532
	PREÇO:	220.000,00
	NATUREZA:	Oferta
	DATA:	18/02/2025
	FRENTE:	
	ÁREA TERRENO:	180,00



2	ENDEREÇO:	Rua Treze, ao lado 278
	COMPL.:	-15.616107171746185, -56.05400413444431
	FONTE:	Edna Maria de Souza Carneiro - (65) 99948-7377 - cod T78068425
	PREÇO:	380.000,00
	NATUREZA:	Oferta
	DATA:	18/02/2025
	FRENTE:	
	ÁREA TERRENO:	432,00



3	ENDEREÇO:	Quarenta e Nove, ao lado 356
	COMPL.:	-15.613257943449067, -56.05536588443164
	FONTE:	FLORAIS IMOVEIS - (65) 99261-7894 - cod 92_2-2313756
	PREÇO:	245.000,00
	NATUREZA:	Oferta
	DATA:	18/02/2025
	FRENTE:	
	ÁREA TERRENO:	360,00



4	ENDEREÇO:	Quarenta e Nove, ao lado 484
	COMPL.:	-15.614604462677562, -56.054884030362
	FONTE:	Izadora da Cunha - (65) 99908-2150 - cod 030
	PREÇO:	240.000,00
	NATUREZA:	Oferta
	DATA:	18/02/2025
	FRENTE:	
	ÁREA TERRENO:	388,00



5	ENDEREÇO:	Rua trinta e Quatro, prox 412
	COMPL.:	-15.604602918210006, -56.043138208158624
	FONTE:	FLORAIS IMOVEIS - (65) 99261-7894 - cod 2-3419461
	PREÇO:	225.000,00
	NATUREZA:	Oferta
	DATA:	18/02/2025
	FRENTE:	
	ÁREA TERRENO:	360,00