



PARECER TÉCNICO EM  
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA  
DE IMÓVEIS URBANOS

MASSA FALIDA BRASIMAC S/A ELETRODOMÉSTICOS

## SUMÁRIO

1.	CURRÍCULO DA PERITA PARECERISTA.....	2
2.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	3
3.	FINALIDADE E OBJETIVO DO PARECER.....	3
4.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
5.	PROCEDIMENTOS.....	6
6.	DEFINIÇÕES.....	7
7.	METODOLOGIA.....	10
8.	IMÓVEIS URBANOS AVALIADOS.....	11
9.	QUADRO SINÓPTICO.....	28
10.	CONCLUSÃO PERICIAL.....	29
11.	BIBLIOGRAFIA .....	30

## 1. CURRÍCULO DA PERITA PARECERISTA

**JOICE WOLF SCHOLL**

*Perita em Grafoscopia e Documentoscopia*

**Perita e Avaliadora Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais**

2

### CARREIRA

Formada desde 1996 em Ciências Jurídicas e Sociais, atua como advogada há mais de 27 anos, OAB/MT 8.386-B, além de desenvolver a função de Administradora Judicial, **possui habilitação no CRECI 19ª Região/MT nº 12.365 e registrada no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários nº 36801 (COFECI).**

A habilitação da Perita sucedeu em cursos de especialização no seguimento de perícia em avaliação mercadológica, com credenciamento no CRECI/COFECI/CNAI, agregando a experiência jurídica, em atendimento às normas técnicas em vigor (NORMAS DA ABNT SÉRIE 14653 e RESOLUÇÃO-COFECI N° 1.066/2007), o que lhe confere a habilitação na emissão de Parecer Técnico para atuação como Perita e Avaliadora Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais, além disso, também agrega a qualificação profissional para atuação como Perita Grafotécnica/Grafoscopia e Documentoscopia.

### FORMAÇÃO ACADÊMICA e CURSOS COMPLEMENTARES:

- ✓ Bacharel em Direito – 1996 – FADISA/IESA – Faculdade de Direito de Santo Ângelo/RS.
- ✓ Cursando Pós-Graduação – Perícia Judicial e Documentoscopia Avançada – BSSP – 2024.
- ✓ Cursando Pós-Graduação *Lato Sensu* em Forense Digital – Investigação Cibernética – 2023/2024.
- ✓ Cursando Pós-Graduação Direito, Contabilidade & Tributação no Agronegócio – 2023/2024.
- ✓ Cursando MBA Holding & Planejamento Sucessório – 2022/2023 – EBPÓS – Escola Brasileira da Pós-Graduação.
- ✓ Terceiro Curso de Formação de Administradores Judiciais e Aperfeiçoamento em Falência e Recuperação Judicial – 2022 - ESMEG – Escola Superior da Magistratura do Estado Goiás – ESA/GO – Escola Superior de Advocacia de Goiás.
- ✓ **Pós-Graduação em Direito e Mercado Imobiliário – 2021/2022 – Faculdade Prime.**
- ✓ **MBA - Perícia e Avaliação Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais - 2020/2021 - CETEPS - Centro de Tecnologia e de Educação Profissional.**
- ✓ **Curso Técnico em Transações Imobiliárias - 2020- Centro de Tecnologia e de Educação Profissional.**
- ✓ Grafoscopia - Grafotécnica CAR-FHE-2021-02 - Faculdade Volpe Miele Forense Experiense;
- ✓ Documentoscopia - CAR-FDE-2021-02 - Faculdade Volpe Miele Forense Experiense.
- ✓ Curso de Extensão: Direito do Agronegócio – Aspectos e Jurídicos e Econômicos – Sorriso/Sinop-MT – Fundação Escola do Ministério Público – 2018/2019.
- ✓ Especialização em Docência no Ensino Superior – 2005 – FAIS – Faculdade de Sorriso/MT.
- ✓ Especialização em Direito “Lato Sensu” – 1997 – FADISA/IESA - Faculdade de Direito de Santo Ângelo/RS.

E-mail: [joicews@hotmail.com](mailto:joicews@hotmail.com) - Celular: (66) 9 9997-2367 – Endereço Profissional: Rua Alemanha, 735, Centro Sorriso/MT - CEP 78.892-168.

**2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Esta Perita Parecerista foi contratada pela empresa LEJE – Leilão Judicial Eletrônico - Casa de Leilões, para finalidade de atuar como avaliadora mercadológica dos imóveis descritos na Carta Precatória, expedida no Processo Físico nº 0002900-24.2015.8.26.0068, Classe Assunto: Habilitação de Crédito – Assuntos Antigos do SAJ – Pedido de Restituição, em que são partes, como Requerente a Procurador(a) do Estado de Mato Grosso, Requerido e Falido (Passivo): BRASIMAC S/A ELETRODOMÉSTICOS e outros, tendo como Deprecante: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI/SP e DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DE UMA DAS VARAS DA COMARCA DE CUIABÁ/MT, com o intuito de auxiliar a LEJE no embasamento a respeito da demonstração do valor mercadológico, em liquidação de venda forçada, dos imóveis localizados: (i) na Rua B nº 840, Distrito Industrial e Comercial de Cuiabá/MT (área aprox.. 15.840m²) e (ii) nas dez casas construídas pela falida e situadas nos lotes 3 a 10 e 12 e 13 da Avenida A, entre as Ruas 13 e 15 da quadra eminentemente residencial do DIICC.

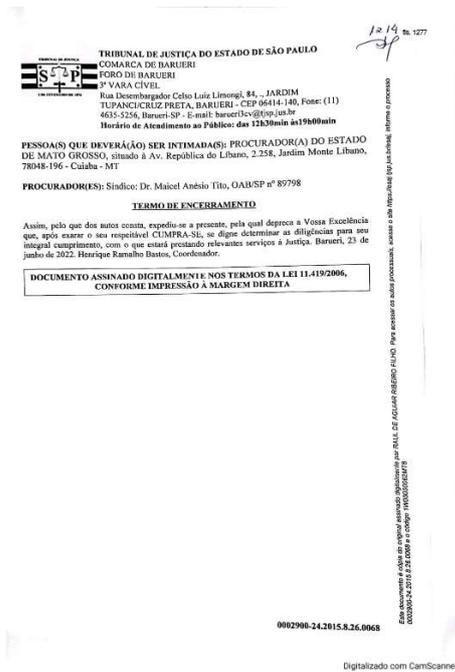
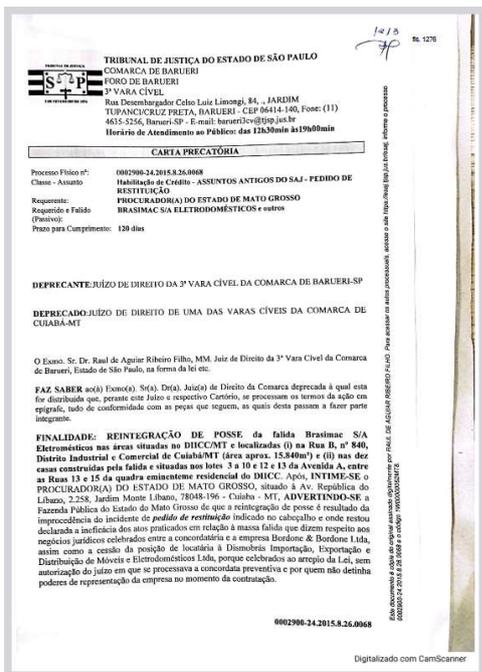


Figura 1 - Carta Precatória - Processo Físico nº 0002900-24.2015.8.26.0068

**3. FINALIDADE E OBJETIVO DO PARECER**

O presente **PARECER TÉCNICO EM AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO** tem a finalidade de promover a avaliação dos imóveis urbanos localizados no setor residencial e setor industrial do Distrito Industrial e Comercial de Cuiabá/MT, pertinentes ao imóvel localizado na (i) Rua B nº 840 e (ii) 10 (dez) casas, situadas nos lotes 3 a 10 e 12 e 13 da Avenida A, entre as Ruas 13 e 15, com fundamento em fatos e acontecimentos que causam influência no valor final dos imóveis, considerando, sincronicamente, diversas fontes e elementos, áreas de equivalência, estado de conservação das benfeitorias edificadas sobre os lotes; para tanto, há de se dizer que a avaliação de imóveis é uma tarefa complexa, ao passo que necessita a compilação de diversos dados e fatores.



Figura 2 - Imagens em destaque são do local em que se encontram os imóveis a serem avaliados.

Considerando o disposto no art. 3º da Lei nº 6.530/78, que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre a comercialização imobiliária, ainda atendendo ao disposto no art. 39, inciso VIII da Lei nº 8.078/90, que determina ao fornecedor de serviços a seguir as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

A avaliação técnica deve caracterizar elementos que contribuem para a convicção do valor mercadológico então seguindo as diretrizes específicas da Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14653).

As diretrizes da NBR 14653 auxiliam a avaliação de imóveis manter um equilíbrio mercadológico, o que concede uma estabilização de valores, garante um preço justo, como ainda, aquiesce um valor atualizado ao dono de um imóvel mais antigo.

Ao trabalho em questão a de se atender aos procedimentos gerais da avaliação de imóveis, de bens (Parte I), e às regras normativas para avaliação de imóveis urbanos (Parte II).

Destarte, a Resolução do COFECI nº 1.066/2007 estabelece regras para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, como disciplina e conceitua as normas que regem a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

Assim, atendendo as normativas acima elencadas, coube à parecerista perita avaliadora, subscritora do presente Laudo dar início aos trabalhos periciais na data de 07 de julho de 2023, às 10:00 horas, mediante diligências para se obterem o posicionamento correto dos imóveis a serem avaliados e informações *in loco* dos atuais estados de conservação das benfeitorias edificadas sobre os lotes, sendo registrado através de diversas imagens, então colacionadas neste Parecer, em tópico específico quanto a descrição das características de cada um dos bens objetos do parecer.

Insta informar, não ter sido possível adentrar nas benfeitorias e lotes, visto que os mesmos ou se encontravam habitados ou cerrados, não havendo autorização judicial a esta Parecerista para acesso.

O teor do Laudo tem como propósito auxiliar a Casa de Leilões quanto ao valor mercadológico dos imóveis levados a hasta; a fim de especificar a avaliação de bens de forma detalhada, bem como especificar as benfeitorias então edificadas sobre os imóveis.

**4. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Os imóveis urbanos que são objetos de avaliação neste Parecer, localizam-se na cidade e município de Cuiabá, Capital do Estado de Mato Grosso, na Região Sul, no Distrito Industrial e Comercial de Cuiabá.

O distrito é uma criação do Governo Estadual no ano de 1978, através da lei que desapropriou a área, que abrigava dez proprietários. Hoje são 695 hectares. O motivo da sua implantação foi a perspectiva da industrialização de Mato Grosso, principalmente da agroindústria, que naquele tempo, começava a expandir a área de produção no Estado. O local possui diversos setores como transformação de vegetal, animal, biodiesel, borracha, latas de refrigerante, cerveja, tintas, várias de reciclagens, indústrias de pré-moldados e o Porto Seco, que é a grande entrada e saída de produtos de Mato Grosso, de exportação e importação.

Trata-se, de uma área com um preço razoável, bem inferior ao do mercado de Cuiabá. O empresário tem toda uma infraestrutura como asfalto, energia, água, basicamente na porta do local da sua empresa.

A lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico, Nº 150 de 2007, trata das diretrizes gerais do desenvolvimento estratégico.

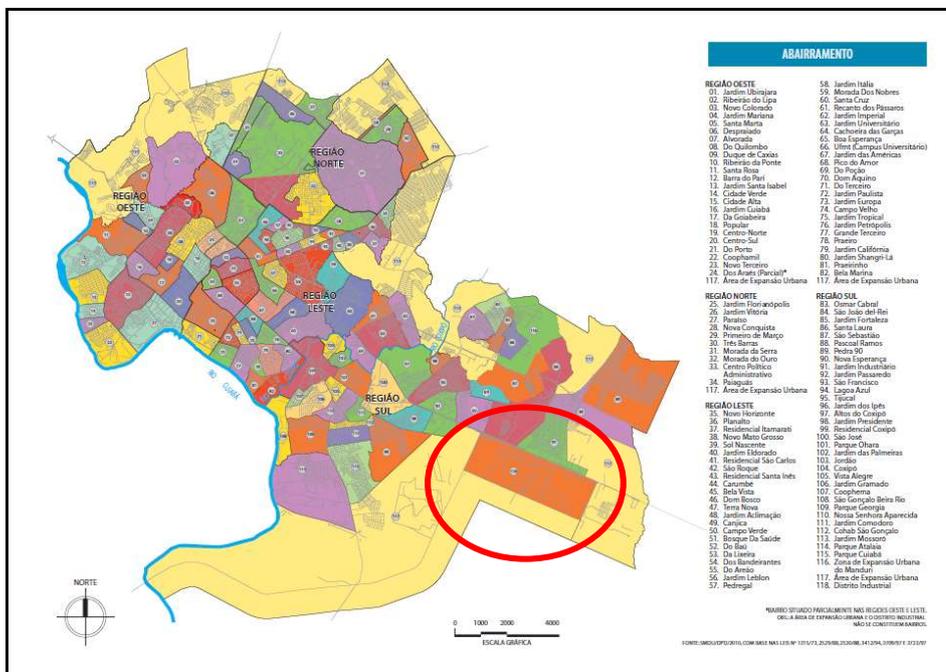


Figura 3 - Mapa Abairramento da Cidade de Cuiabá – Circulado pela Parecerista Perita para destacar a região da localização dos Imóveis Periciados – Região Sul da Capital.

## 5. PROCEDIMENTOS

Para finalidade de atingir os objetivos propostos, foram inicialmente identificadas as características dos processos de avaliação para imóveis urbanos, utilizando da pesquisa bibliográfica, tecnológica e vistoria.

A principal etapa nos trabalhos de avaliação de imóveis é identificar os possíveis atributos que podem influenciar a formação do valor do bem avaliando.

Segundo DE CESARE (1998), a determinação das variáveis que melhor justificam o valor dos imóveis é um processo subjetivo, do qual os avaliadores, com base na experiência própria e julgamento do mercado, escolhem os atributos a serem atestados nos moldes estatísticos.

Uma avaliação imobiliária tem como fatores importantes e que se harmonizam para quantificar para cima o valor do imóvel urbano, como o preço dos aluguéis, o desenvolvimento econômico, o crescimento demográfico e o migratório do local; portanto, quanto mais bem localizado o imóvel, mais alto o seu preço e maior a sua probabilidade de valorização.

O desenvolvimento econômico de uma cidade envolve uma maior demanda de terrenos centrais para construção de prédios para escritórios e lojas, o comércio em geral; terrenos adequadamente urbanizados, por loteamentos residenciais, para construção de moradias, e existência de terrenos localizados ao longo de rotas terrestres, no acesso à cidade, para construção de fábricas, armazéns e outros.

Nessa conjuntura, propõe-se desenvolver um processo de avaliação mercadológica dos imóveis a serem examinados, através deste Parecer, a fim de identificar os pontos de suas localizações, se estão em local estratégico ou não, os investimentos e a infraestrutura disponibilizada sobre os mesmos para propiciar um resultado satisfatório na avaliação dos bens.

Seguindo as diretrizes para avaliação de bens (NBR 14653-1 – item 1), quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

Ao começar o procedimento de avaliação mercadológica, a medida inicial desta Parecerista Perita Avaliadora foi tomar conhecimento da documentação disponível acerca dos bens a serem avaliados, conforme álbum processual nº 0002900-24.2015.8.26.0068, como diligência *in loco*, todavia não pode a avaliadora adentrar nas benfeitorias, mas foi possível captar alguns esclarecimentos que pudessem impedir ou gerar dados controversos na elaboração da avaliação.

Como já mencionado foi realizada, ainda que parcial, vistoria junto aos bens avaliados, pois nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria; admitindo a norma a adoção também de situação paradigma.

A vistoria é realizada com o objetivo de conhecer e caracterizar os bens periciados e sua adequação ao seu segmento de mercado, daí resultando condições para a orientação da coleta de dados, como as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

A realização de estudos que possam afetar o valor dos bens avaliados deverá ser explicitada e suas consequências apreciadas, do mesmo modo buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos dos bens periciados.

Na fase da coleta de dados é recomendável: (i) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos dos bens avaliados; (ii) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado; (iii) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados; (iv) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Além disso, na coleta de dados de mercado, relativos a ofertas, é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

Outro detalhe na avaliação é a escolha da metodologia, pois deve ser compatível com a natureza dos bens avaliados, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis, dando preferência sempre que possível ao método comparativo direto de dados de mercado.

## 6. DEFINIÇÕES

A NBR 14653-1 (2001) e NBR 14653-2 (2011) apresentam algumas definições, das quais para este trabalho é congruente relacionar:

- a) **acessório**: Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.
- b) **amostra**: Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.
- c) **amostragem**: Procedimento utilizado para constituir uma amostra.
- d) **aproveitamento eficiente**: aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.
- e) **área equivalente**: área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário da construção, adotado como referência.
- f) **área útil da unidade**: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua realização.
- g) **avaliação de bens**: 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.
- h) **bem**: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.
- i) **bem tangível**: Bem identificado materialmente (por exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas).
- j) **bem intangível**: Bem não identificado materialmente (por exemplo: fundo de comércio, marcas e patentes).
- k) **benfeitoria**: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado em destruição, fratura ou dano.
- l) **benfeitoria necessária**: Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.
- m) **benfeitoria útil**: Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável.
- n) **benfeitoria voluptuária**: Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem.
- o) **conciliação**: Adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método.
- p) **conduta de mercado**: práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações.
- q) **conjuntura do mercado**: conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período.
- r) **contemporaneidade**: características de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte.
- s) **custo**: Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.
- t) **dado de mercado**: Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- u) **depreciação**: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:
  - u.1) **decrepitude**: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
  - u.2) **deterioração**: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.

- v) **depreciação física:** perda do valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultantes de decrepitude, deterioração ou mutilação.
- w) **desempenho de mercado:** evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo.
- x) **desmembramento:** subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
- y) **domínio:** direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém.
- z) **empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.
- aa) **empresa:** Organização por meio da qual se canalizam recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos.
- bb) **equivalência de situação:** refere-se ao fator de equivalência pertinente a preferência à locais da mesma situação geo-socioeconômica, região e zoneamento.
- cc) **equivalência de tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- dd) **equivalência de características:** sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização e outras.
- ee) **estado de conservação:** situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.
- ff) **estrutura de mercado:** decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado.
- gg) **rente real:** comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal.
- hh) **fruto:** Resultado da exploração econômica de um bem.
- ii) **funcionabilidade de benfeitoria:** grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função de sua viabilidade econômica no imóvel e na região.
- jj) **fundo de comércio:** Bem intangível pertencente ao titular do negócio, decorrente do resultado de suas operações mercantis, composto entre outros de: nome comercial, freguesia, patentes e marcas.
- kk) **gleba urbanizável:** terreno passível de receber obras de infraestrutura, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.
- ll) **homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.
- mm) **idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.
- nn) **idade real:** tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo.
- oo) **imóvel:** Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.
- pp) **imóvel alodial:** aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões.
- qq) **imóvel com vocação urbana:** imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos.
- rr) **imóvel paradigma:** imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação.
- ss) **imóvel urbano:** imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei.
- tt) **intervalo de predição:** estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, entro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinadas probabilidades.
- uu) **infraestrutura:** Conjunto de obras e serviços que dá suporte às atividades econômicas, sociais ou à utilização de um bem.
- vv) **liquidação forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

- ww) **lote**: porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano.
- xx) **loteamento**: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.
- yy) **manutenção**: ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem.
- zz) **padrão construtivo**: qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção.
- aaa) **parecer técnico**: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.
- bbb) **perícia**: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.
- ccc) **pesquisa**: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.
- ddd) **polo de influência**: local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando.
- eee) **ponto comercial**: bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de localização e expectativa de exploração comercial.
- fff) **população**: Totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.
- ggg) **posse**: detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito.
- hhh) **preço**: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.
- iii) **preço de liquidação forçada**: Quantia auferível pelo bem na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.
- jjj) **profundidade equivalente**: resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.
- kkk) **quota parte**: número atribuído a uma fração ideal.
- lll) **recurso ambiental**: Recurso natural necessário à existência e preservação da vida.
- mmm) **renda**: fruto da exploração de bens e direitos, ou aplicação de capital.
- nnn) **segmento da área diretamente desmembrável**: parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal.
- ooo) **situação paradigma**: situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem.
- ppp) **situação do imóvel**: compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.
- qqq) **testada**: medida da frente do imóvel.
- rrr) **tratamento de dados**: aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.
- sss) **unidade imobiliária padronizada**: imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas.
- ttt) **valor arbitrado**: valor pontual adotado como resultado final de avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma.
- uuu) **valor econômico**: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.
- vvv) **variáveis independentes**: variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra.
- www) **valor de mercado**: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- xxx) **valor de liquidação forçada**: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado. Também é considerado o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou num espaço de tempo menor do normalmente observado.
- yyy) **valor patrimonial**: Valor correspondente à totalidade dos bens de pessoa física ou jurídica.
- zzz) **vistoria**: Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

## 7. METODOLOGIA

A avaliação de imóveis é uma metodologia que visa determinar o valor de mercado de um bem (imóvel). A metodologia aplicável é função da natureza do bem em avaliação, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

A aplicação da melhor metodologia deve ser justificada e sempre se ater ao disposto na NBR 14653 e nas partes que a compõem, todavia, a escolha do método para obter o valor de um imóvel depende das informações que se obterá e o nível de rigor que se deseja alcançar.

Em situações típicas de mercado é aplicado a NBR 14653 e suas composições; agora em situações atípicas, onde ficar fundamentado a impossibilidade de utilização da norma é autorizado ao avaliador a aplicação de outro procedimento.

Tem-se que os procedimentos avaliatórios correntes para identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, indicadores de viabilidade econômica, são os seguintes:

### 7.1 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM

Para identificação do valor de um bem, de seus frutos e direitos temos os seguintes métodos:

- (i) Método comparativo direto de dados de mercado - o objetivo é identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- (ii) Método involutivo- o objetivo é identificar o valor de mercado do bem, 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.
- (iii) Método evolutivo – o objetivo é identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, na hipótese, de ser a avaliação para identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- (iv) Método da capitalização da renda – o objetivo é identificar o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

### 7.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Para identificação do custo de um bem, pode serem utilizados os seguintes métodos:

- (i) Método comparativo direto de custo – o objetivo é identificar o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- (ii) Método da quantificação de custo – o objetivo é identificar o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 7.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

São os procedimentos avaliatórios frequentes 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, entre outros.

11

### 7.4 MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTOS DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS

Através do Método Comparativo de Custos de Reprodução de Benfeitorias utiliza-se a tabela do Sindicato das Indústrias da Construção – SINDUSCON, do Estado de Mato Grosso, considerando o período da avaliação, com tratamento de fatores de depreciação segundo Ross-Heidecke.

A Tabela de Ross-Heidecke não proporciona uma leitura direta, sendo necessário conhecer a Vida Útil do Imóvel, estabelecida pelo Bureau Of Internal Revenue, para aplicação da regra de três simples e descobrir a idade em percentual de vida do imóvel avaliando.

Nesta Tabela de Ross-Heidecke encontramos os vários estados de conservação, como: (A) Novo, (B) Entre novo e regular, (C) Regular, (D) Entre regular e reparos simples, (E) Reparos Simples, (F) Entre reparos simples e importantes, (G) Reparos importantes e (H) Entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos Códigos A, B, C, D, E, F, G e H, assim como percentual de depreciação.

Pelo método aplica-se à área construída o custo equivalente da construção considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação.

Os valores referem-se Custos Unitários Básicos da Construção - CUBm<sup>2</sup>, calculados de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64 e a Norma Técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

## 8. IMÓVEIS URBANOS AVALIADOS

No que diz respeito aos imóveis urbanos, para o presente laudo, é importante mencionar a classificação então estabelecida na NBR 14653-2 (2011).

Do uso são: (i) residencial; (ii) comercial; (iii) industrial; (iv) institucional e (v) misto.

Em relação ao tipo: (i) terreno (lote ou gleba); (ii) apartamento; (iii) casa; (iv) escritório (sala ou andar corrido); (v) loja; (vi) galpão; (vii) vaga de garagem; (viii) misto; (ix) hotéis e motéis; (x) hospitais; (xii) escolas; (xiii) cinemas e teatros; (xiv) clubes recreativos e (xv) prédios industriais.

E quanto ao agrupamento são divididos: (i) loteamento; (ii) condomínio de casa; (iii) prédio de apartamentos; (iv) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos); (v) conjunto de salas comerciais; (vi) prédio comercial; (vii) conjunto de prédios comerciais; (viii) conjunto de unidades comerciais e (ix) complexo industrial.

Importante também é mencionar quais são os aspectos essenciais para adoção da avaliação mercadológica e quais os eventuais níveis de fundamentação e precisão que o Parecer Técnico pretende atingir, além da finalidade e objetivo.

Para identificação do valor de mercado dos imóveis urbanos sempre que possível é a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, caso utilizado outro método será detalhado no presente trabalho.

**8.1 DA IDENTIFICAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS AVALIADOS DO DIICC – DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABÁ/MT**

Os imóveis urbanos avaliados neste Parecer são os a seguir relacionados:

Nº	Imóvel Urbano	Localização	Matrícula	Área Lote Total	Benfeitoria	Área Construção
1	Lotes 16 a 25 e 66 a 76 – Quadra Com. 1/1	Distrito Integrado Indústria e Comércio de Cuiabá/MT	-	15.840 m <sup>2</sup>	sim	3.000 m <sup>2</sup>
2	Lotes 3 a 10 e 12 e 13 – Quadra Residencial	Distrito Integrado Indústria e Comércio de Cuiabá/MT	-	2.850 m <sup>2</sup>	Sim	671,50 m <sup>2</sup>

**8.1.1 - DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DA ÁREA RESIDENCIAL DO DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABÁ/MT**

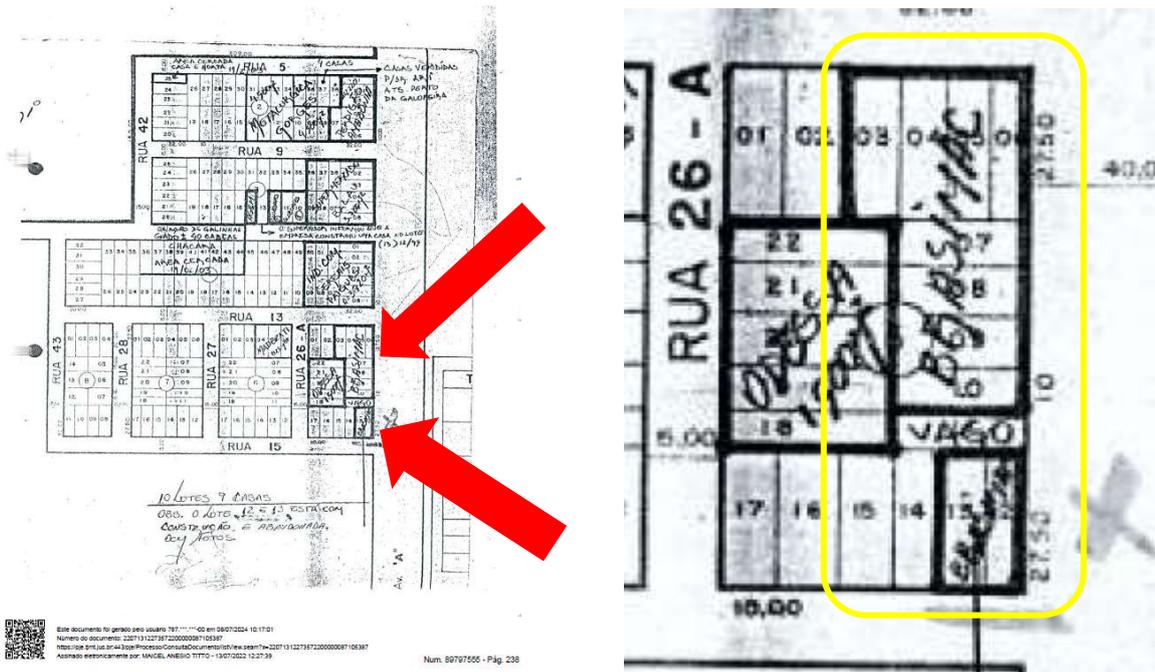


Figura 4 - Captura telas do mapa do loteamento da área residencial do DIICC – colacionado na Carta Precatória nº 1025836-80.2022.8.11.0041 no id 89797555, p. 238. – Destaques aos lotes 3 a 10 e 12 e 13 pertencentes a BRASIMAC.



Figura 5 - Imagem do Lotes 03 a 10 e 12 e 13 - Quadra 05 - Google Earth

8.1.1.1 – Tratam-se 10 (dez) terrenos urbanos, situados os lotes em um ponto estratégico do Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá/M, no setor residencial, posicionados próximos ao entroncamento da Rodovia dos Imigrantes, perimetral da Av. Fernando Correia da Costa (rodovia MT 364), com acesso, ainda, para Av. Ayrton Senna, em sentido direito da área central da cidade para região sul, há muitas empresas em áreas ao redor dos lotes com atividade comercial e industrial em vários segmentos, um dorso em polo de influência, sendo sua posição para acesso rápido a vários pontos da cidade e saídas a vias de acesso para as cidades da região Sul do Estado de Mato Grosso e como para outros Estados Federativos, com afluência ao anel viário.

8.1.1.2 – Terrenos: (i) lote nº 03, (ii) lote nº 04, (iii) lote nº 05, (iv) lote nº 06, (v) lote nº 07, (vi) lote nº 08, (vii) lote nº 09, (viii) lote nº 10, (ix) lote nº 12, (x) lote nº 13, da Quadra 05, atendendo as normas e diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico, Lei Complementar 150/2007, do loteamento denominado Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá/MT; perfazendo uma área total de 2.850m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados); sendo 04 (quatro) lotes, de números 07, 08, 09 e 10, com posição frontal para Avenida A, com pavimentação asfáltica; 02 (dois) lotes, de números 03, 04, 05 e 06, com posição frontal para Rua 15, e 04 (quatro) lotes, com números 12 e 13, com posição frontal para Rua 13; sendo que todos os lotes da Rua 13 e 15, não possuem pavimentação asfáltica. Possuindo topografia em relevo plano, com formatação retangular cada.

8.1.1.2.1 – Identificou-se, ao compulsar os autos da Carta Precatória nº 1025836-80.2022.8.11.0041 (Juízo 1ª Vara Cível Carta Precatória de Cuiabá/MT), através de Auto de Arrecadação Interno (id. 89797556, p. 32/33), que os lotes acima descritos foram arrecadados nos Autos da Falência de BRASIMAC S/A ELETRODOMÉSTICOS, diante de aquisição anterior por cessão a terceiros do Estado de Mato Grosso, encontram-se ainda registrados no Cartório do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, matrículas nº 51.287, em nome do Estado de Mato Grosso:



Figura 7 – Certidão do RGI – 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª CICC - Quadra 05 - Setor Residencial - Lotes 03 a 10.

**8.1.1.3 – Benfeitorias:** sobre cada um dos lotes está edificada uma residência unifamiliar padrão baixo (R1-B), medindo cada edificação aproximadamente 67,15 m<sup>2</sup> (sessenta e sete vírgula quinze metros quadrados), perfazendo uma área total em benfeitorias de 671,50m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e um vírgula cinquenta metros quadrados). As benfeitorias apresentam estar habitadas. As construções são de padrão baixo, em alvenaria, projeto de meia água, aberturas em aço, sendo janelas com veneziana de correr, algumas benfeitorias com portas de madeira e outras em aço com vidro (substituição do morador), cobertas com telhas de fibrocimento, sem laje e beiral em madeira com forro. Observa-se que algumas benfeitorias (casas) foram modificadas pelos moradores, sendo construídos ou reformados os muros e cercas, estruturados com portões em ferro e realizadas coberturas para automóveis e em algumas casas realizadas pinturas, porém as reformas e modificações não mudaram a estruturação das benfeitorias, mantendo o padrão residencial baixo.

Para a presente avaliação será considerado em conjunto todas as benfeitorias.

**8.1.1.4 – Quadro de Dados Amostrais do Mercado para Avaliação dos Lotes:**

Nº	Bairro	Rua	Edificação	Área m <sup>2</sup>	Área Benfeitoria m <sup>2</sup>	Valor R\$	Fator	Fonte
01	Distrito Industrial	Rua B	Não	24480	-	6.000.000	À venda	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-24480m2-venda-RS6000000-id-2643976000/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-24480m2-venda-RS6000000-id-2643976000/</a> CRECI F-5.148
02	Distrito Industrial	Rua Z	Não	2.088	-	450.000,00	À venda	<a href="https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-amazonia-sorriso-mt/235">https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-amazonia-sorriso-mt/235</a> CRECI J-9011
03	Distrito Industrial	1ª Quadra da BR	Não	5.040	-	2.100.000,00	À venda	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-venda-RS2100000-id-2681658195/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-venda-RS2100000-id-2681658195/</a> CRECI F-5.148
04	Distrito Industrial	Próximo ao hotel Goiás	Não	20.000	-	2.700.000,00	À venda	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-20000m2-venda-RS2700000-id-2614914223/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lotete-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-20000m2-venda-RS2700000-id-2614914223/</a> EMI-KA Empreendimentos Imobiliários

**8.1.1.4.1 – Os dados de amostras retromencionadas foram pesquisados atendendo as contingências dos imóveis avaliados, e, no contexto geral, foram pesquisadas amostras de outros lotes do Distrito Industrial a fim de acolher elementos e paradigmas análogos ao imóvel periciado.**

#### 8.1.1.4.2 – Evolução dos Cálculos pelo Método Comparativo:

8.1.1.4.2.1 - Média aritmética dos lotes da amostra =  $R\$ 245,10 (01) + R\$ 215,52 (02) + R\$ 416,67(03) + R\$ 135,00 (04) / 04$  amostras = **R\$ 253,07 (duzentos e cinquenta e três reais e sete centavos).**

8.1.1.4.2.2 – Média aritmética do valor dos lotes por m<sup>2</sup> dos dados da amostra = **R\$ 253,07 (duzentos e cinquenta e três reais e sete centavos).**

#### 8.1.1.5 – Cálculo das Benfeitorias:

Padrão Residencial Baixo (R-1), totalizando em edificação aproximadamente 671,50 m<sup>2</sup>, com uma variabilidade da idade das construções de aproximadamente 30 anos, com características referenciais de estado de conservação entre reparos importantes e sem valor, sem área de equivalência, seguindo-se o método evolutivo, cálculo apresentado no Apêndice 1.

Os valores dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. n° 4.591/64 e a com a Norma Técnica NBR 12:721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e que são correspondentes ao mês de Junho/2024, para Padrão R-1, o valor em m<sup>2</sup> de R\$ 2.910,55 (dois mil, novecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos) – SindusCon/Goias, sem BDI (benefícios e despesas indiretas).

**Portanto, o valor do m<sup>2</sup> é de R\$ 480,24 (quatrocentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos), tendo sua vida útil uma depreciação de 83,5%.**

#### 8.1.1.6 – Estimativa do valor de Mercado dos Imóveis (lotes e benfeitorias) em questão:

8.1.1.6.1 – Valor dos Lotes em conjunto =  $2.850\text{m}^2 \times R\$ 253,07$  (duzentos e cinquenta e três reais e sete centavos) = **R\$ 721.249,50 (setecentos e vinte um mil, duzentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos).**

8.1.1.6.2 – Valor Total das Benfeitorias edificadas (10 casas) sobre os lotes:  $671,50\text{m}^2 \times R\$ 480,24$  (quatrocentos e oitenta reais e vinte e quatro centavos) = **R\$ 322.481,16 (trezentos e vinte e dois mil, quatrocentos e oitenta um reais e dezesseis centavos).**

8.1.1.6.3 – Estimativa da Avaliação Total dos Imóveis (item 8.1.1.6.1 + item 8.1.1.6.2): **R\$ 1.043.730,66 (um milhão, quarenta e três mil, setecentos e trinta reais e sessenta e seis centavos).**

8.1.1.7 – Valor de liquidação para venda: trata-se de valor teórico de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de uso, encontram-se na situação de comprador interessados, porém não compelido a comprar e o vendedor compelido a vender, para tanto, utilizou-se, a esta avaliação para finalidade de liquidação para venda, um deságio a uma taxa de quinze por cento (15%).

**8.1.1.7.1 – R\$ 887.171,06 (oitocentos e oitenta e sete mil, cento e setenta e um reais, oitocentos e seis reais e seis centavos).**

**8.1.1.8 – Valor do imóvel para liquidação forçada para venda:** é o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado a comprar e vendedor não tendo outra alternativa senão vender de qualquer forma e condição o seu imóvel, o que chamamos de venda compulsória, característica dos casos de venda em leilão.

Sobre esta hipótese considerou-se o valor de liquidação para venda (item 8.1.1.7.1) e também um deságio com uma taxa de quinze por cento (15%), alcançando um valor de:

**8.1.1.8.1 – R\$ 754.095,40 (setecentos e cinquenta e quatro mil, noventa e cinco reais e quarenta centavos). VALOR PARA VENDA FORÇADA.**

**8.1.1.9 – Imagens dos Lotes e Casas:**



**Figura 8 - Casas 1 e 2**



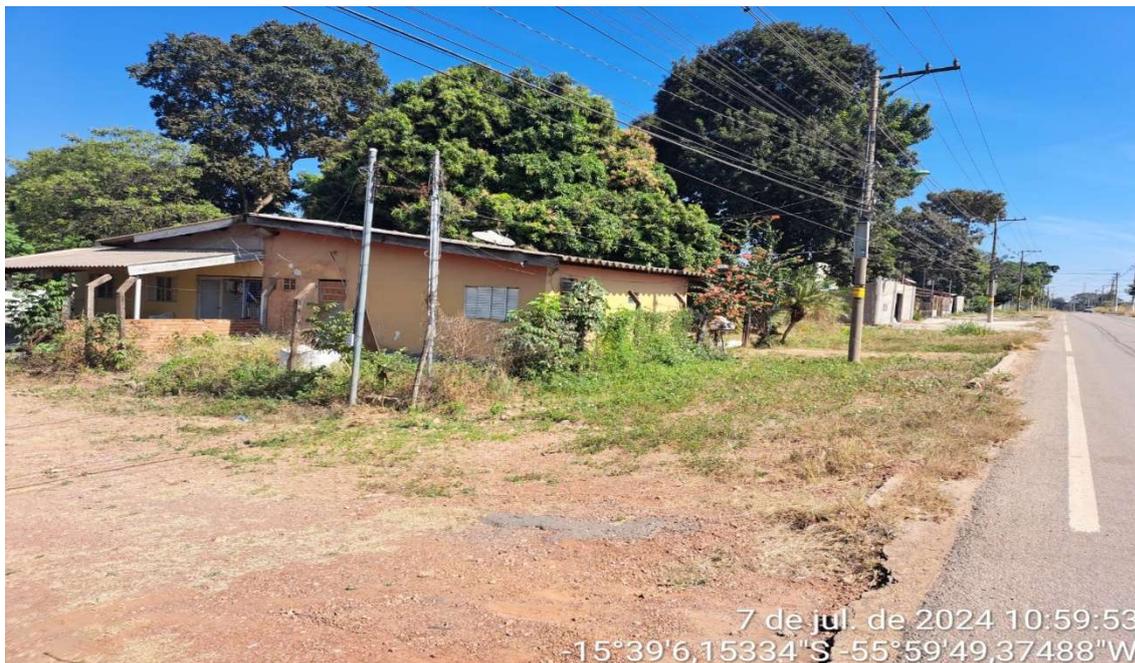
Figuras 9 e 10 - Casas 3 e 4



Figuras 11 e 12 - Casas 5 e 6



Figuras 13 e 14 - Casas 7 e 8



Figuras 15 e 16 - Casas 9 e 10

**8.1.2 - DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DA ÁREA INDUSTRIAL DO DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABÁ/MT**

24

SICUT/MT SECRETARIA DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO - MT  
 D.A.-01 COORDENADORIA DE RESERVAMENTO INDUSTRIAL  
 DIVISÃO DE ANÁLISE

REF.: PROCESSO FICHA Nº 0333 de 07/05/83

A - DADOS GERAIS

1 - NOME DA EMPRESA: BRASIMAC S/A ELETRODOMÉSTICOS

2 - INSCRIÇÕES: CEC/MT Nº 55.330.187/0001-83 ESTADUAL Nº 110.204.151

3 - OBJETIVO: COMÉRCIO VAREJISTA DE MÓVEIS E ELETRODOMÉSTICOS

B - DIMENSIONAMENTOS

FASE DE IMPLANTAÇÃO

1 - ÁREA REQUERIDA: 15.840,00 m<sup>2</sup> 2 - TAXA DE OCUPAÇÃO: 20,3%

3 - ÁREAS OCUPADAS (DISCRIMINAÇÃO):

4 - PRAZO DE RESERVA

FASE DE EXPANSÃO

1 - ÁREA REQUERIDA: 15.840,00 m<sup>2</sup> 2 - TAXA DE OCUPAÇÃO:

3 - ÁREAS OCUPADAS (DISCRIMINAÇÃO):

4 - PRAZO DE RESERVA

C - LOCALIZAÇÃO

D - MÓDULO

E - CONCLUSÃO

DATA DA DIVISÃO DE ANÁLISE: 18/05/83

Figura 17 - Captura tela da abertura do requerimento do imóvel da área industrial do DIICC – colacionado na Carta Precatória nº 1025836-80.2022.8.11.0041 no id 89797555, p. 274.

FL-00

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
 SECRETARIA DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E MINERAÇÃO

**DECLARAÇÃO**

Declaro para os devidos fins e efeitos legais, que a empresa BRASIMAC S/A ELETRODOMÉSTICOS, estabelecida à Rua Luis Costino, 346, Cossedeação, São Paulo, portadora do CEC nº 55.330.187/0001-83, inscrição Estadual nº 110.204.151, inscrita em nome próprio, localizada (edificada) no Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá, à Rua B, Quadra COM. 1/1, Lotes 13 a 23 e 63 a 73, área de 15.840,00 m<sup>2</sup>, fazendo uso das instalações para depósito.

Salientamos que a área acima não foi cobrirada pois a mesma encontra-se em fase de ampliação

Por ser verdade, firmo esta em 02(duas) vias de igual teor.

Cuiabá, 13 de abril de 1.999

Coordenador de Reservamento Industrial e Comercial

RECEBEMOS

Processo nº 333/83 (área industrial):  
 área de 15.840,00 m<sup>2</sup>, que abrange:  
 Lotes 13 a 23 e Lotes 63 a 73, da Rua B e D, Quadra Com. 1/1.  
 Matrícula nº 51.287, 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT.

Figura 18 - Captura tela de Declaração pertinente o imóvel da área industrial do DIICC – colacionado na Carta Precatória nº 1025836-80.2022.8.11.0041 no id 89797555, p. 42 e 284.



Figura 19 – Imagem Google Earth do imóvel da área industrial do DIICC

**8.1.2.1** – Tratam-se de imóveis conexos, muito embora não unificados, em diligência pode se verificar que sobre os mesmos estão edificadas benfeitorias que serviam para utilização de atividade econômica, no entanto, atualmente, estão em desuso, pois prejudicadas por incêndio. Os lotes estão localizados no Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá/MT, com fácil acesso à Rodovia dos Imigrantes, perimetral da Av. Fernando Correia da Costa (rodovia MT 364), há muitas empresas em áreas ao redor dos lotes com atividade comercial e industrial em vários segmentos, um dorso em polo de influência, sendo sua posição para acesso rápido a vários pontos da cidade e saídas a vias de acesso para as cidades da região Sul do Estado de Mato Grosso e como para outros Estados Federativos, com afluência ao anel viário.

**8.1.2.2- Terrenos:** são constituídos pelos lotes 16 a 26 e 66 a 76, atendendo as normas e diretrizes relativas ao Desenvolvimento da Expansão Urbana da Lei Orgânica do Município de Cuiabá/MT, cada lote possui sua área unificada por metro quadrado, no entanto, por serem lotes interligados, configuram uma área total de 15.840m<sup>2</sup>, possuindo topografia plana e formato retangular. As ruas públicas de acesso em pavimentação asfáltica.

**8.1.2.3 – Benfeitorias:** Sobre os Lotes pode se visualizar que havia a edificação de galpões que foram em quase sua totalidade combalidos por incêndio e a isso, devido a consequência dos estragos, sofreu destruição ao longo do tempo, não possuindo valor econômico agregado para uma avaliação, pois o estado de conservação através dos anos tornou-se impróprio a uso.

**8.1.2.4 – Quadro de Dados Amostrais do Mercado para Avaliação dos Lotes:**

N°	Bairro	Rua	Edificação	Área m <sup>2</sup>	Área Benfeitoria m <sup>2</sup>	Valor R\$	Fator	Fonte
01	Distrito Industrial	Rua D	Não	20.000	-	4.500.000,00	A venda	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-cuiaba-mt-20000m2-id-2663279087/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-cuiaba-mt-20000m2-id-2663279087/</a> CRECI/MT J-59931
02	Distrito Industrial	Rua Z	Não	2.088	-	750.000,00	A venda	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-cuiaba-mt-2088m2-id-2614493319/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-distrito-industrial-cuiaba-mt-2088m2-id-2614493319/</a> CRECI J-14681
03	Distrito Industrial	1ª Quadra da BR	Não	5.040	-	2.100.000,00	A venda	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-venda-RS2100000-id-2681658195/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-venda-RS2100000-id-2681658195/</a> CRECI F-5.148
04	Distrito Industrial	Próximo ao hotel Goiás	Não	20.000	-	2.700.000,00	A venda	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-20000m2-venda-RS2700000-id-2614914223/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-bairros-cuiaba-20000m2-venda-RS2700000-id-2614914223/</a> EMI-KA Empreendimentos Imobiliários

8.1.2.4.1 – Os dados de amostras retromencionadas foram pesquisados atendendo as contingências dos imóveis avaliados, e, no contexto geral, foram pesquisadas amostras de outros lotes do Distrito Industrial a fim de acolher elementos e paradigmas análogos ao imóvel periciado.

8.1.2.4.2 – Evolução dos Cálculos pelo Método Comparativo:

8.1.2.4.2.1 - Média aritmética dos lotes da amostra = R\$ 225,00 (01) + R\$ 359,20 (02) + R\$ 416,67(03) + R\$ 135,00 (04) /04 amostras = R\$ 416,80 (quatrocentos e dezesseis reais e oitenta centavos).

8.1.2.4.2.2 – Média aritmética do valor dos lotes por m<sup>2</sup> dos dados da amostra = R\$ 283,97 (duzentos e noventa e sete reais e noventa e sete centavos).

8.1.2.4.3 – Valor Total da área dos lotes:15.840 m<sup>2</sup> x R\$ 283,97 (duzentos e noventa e três reais e noventa e sete centavos) = R\$ 4.498.084,80 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, oitenta e quatro reais e oitenta centavos).

8.1.2.5 – Valor de liquidação para venda: trata-se de valor teórico de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de uso, encontram-se na situação de comprador interessados, porém não compelido a comprar e o vendedor compelido a vender, para tanto, utilizou-se, a esta avaliação para finalidade de liquidação para venda, um deságio a uma taxa de quinze por cento (15%).

8.1.2.5.1 – R\$ 3.823.372,08 (três milhões, oitocentos e vinte e três mil, trezentos e setenta e dois reais e oito centavos).

8.1.2.6 – Valor do imóvel para liquidação forçada para venda: é o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado a comprar e vendedor não tendo outra alternativa senão vender de qualquer forma e condição o seu imóvel, o que chamamos de venda compulsória, característica dos casos de venda em leilão.

Sobre esta hipótese considerou-se o valor de liquidação para venda (item 8.1.1.7.1) e também um deságio com uma taxa de quinze por cento (15%), alcançando o valor de:

8.1.2.6.1 – R\$ 3.249.866,27 (três milhões, duzentos e quarenta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e vinte e sete centavos) - VALOR PARA VENDA FORÇADA.

8.1.2.7 – Imagens lotes área industrial:







Figuras 20 a 27 – Lotes área do DIICC do setor industrial – Lado da Rua B





Figuras 28 a 31 – Lotes área do DIIC do setor industrial – Lado da Rua D

## 9. QUADRO SINÓPTICO

QUADRO SINÓPTICO GERAL IMÓVEIS - ESTIMATIVA DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA								
Nº	Imóvel Urbano	Matrícula	Cidade/Estado	Avaliação Lote	Avaliação Benfeitoria	Total	Valor liquidação venda	Valor liquidação forçada
1	Terreno/Benfeitoria	51.287	CUIABÁ/MT	721.249,50	322.481,16	1.043.730,66	887.171,06	754.095,40
2	Terreno	51.287	CUIABÁ/MT	4.498.084,80		4.498.084,80	3.823.372,08	3.249.866,27
				<b>5.219.334,30</b>	<b>322.481,16</b>	<b>5.541.815,46</b>	<b>4.710.543,14</b>	<b>4.003.961,67</b>

## 10. CONCLUSÃO

A Parecerista Perita, após verificar o exato posicionamento dos imóveis urbanos avaliados neste Parecer Técnico em Avaliação Mercadológica, com fundamento em fatos e acontecimentos que causam influência no valor final dos imóveis, considerando, sincronicamente, diversas fontes e elementos.

Por outro lado, há de se dizer que a avaliação de imóveis é uma tarefa complexa, ao passo que necessita a compilação de diversos dados e fatores.

Atravé(s) do(s) documento(s) que foi(ram) repassado(s) à Parecerista Perita, além das referências obtidas no processo e por contato direto com corretores, imobiliárias, *websites* de imobiliárias, pessoas conhecedoras do mercado imobiliário do local avaliado, dentro do alcançado em diligência e com os elementos apurados foi realizada a composição deste estudo.

Necessariamente, o exame confere um amplo diagnóstico sobre avaliação mercadológica do imóvel (lote e benfeitorias) atendendo o preço do mercado atual e considerando a decrepitude das benfeitorias em uso, tudo para se chegar ao Valor do imóvel para liquidação forçada para venda.

Como se pode denotar no presente Parecer, para a amostragem foram colhidas as características individuais homogeneizadas, buscando o maior número possível de semelhanças para que as comparações, dentro da análise procedida, fossem realizadas com maior rigor possível, todavia, sempre cada imóvel possui suas peculiaridades, muitas vezes os dados de amostragem não possuem completa similitude, razão que coube fracionar para alcançar o metro quadrado do lote da amostragem e da utilização do método evolutivo, sob a conjugação de dois métodos o comparativo de dados de mercado e o de quantificação do custo de benfeitorias, empregando-se o Custo Unitário Padrão da Construção Civil - CUB.

Nada mais havendo, em 09 de julho de 2024, esta Parecerista Perita encerra o presente PARECER TÉCNICO EM AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, elaborado em 29 laudas.

---

Joice Wolf Scholl  
OAB/Mt 8.386-B | Creci n. 12.365  
COFECI n. 36801



## 11. BIBLIOGRAFIA

BRITTO, Gilberto. Avaliação e Perícia Imobiliária: teoria e prática profissional – 3ª Ed. ver. e atual., 1reimp – Belo Horizonte: Editora D'Plácido Ícone, 2022.

FALCI, Carla. Distrito Industrial comemora 30 anos de existência. Entrevista. Disponível: <https://www.sedec.mt.gov.br/-/entrevista-distrito-industrial-comemora-30-anos-de-existencia>

FIKER, José. Manual de Avaliações e perícias em imóveis urbanos – 5. Ed. – São Paulo: Oficina de Textos, 2019 – “De acordo com a nova norma NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos Ibape/SP – 2011”.

KÜMPEL, Vitor Frederico *et. al.* Tratado Notarial e Registral vol. 5. Tomo I e II. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

PRATES, Mário Aparecido Leite Cangussú. Aspectos Jurídicos da Perícia Imobiliária. 1ª ed. Campo Grande: Contemplar, 2019.

SANTOS, Jordan H. de Souza & Gislaine dos. Geoprocessamento Aplicado à Avaliação Imobiliária. Clube de Autores.

SGARABOTTO, Luiz Antonio. Laudos para avaliação de imóveis urbanos e rurais – 1ª edição. Balneário Camboriú/SC: 2010. Clube dos Autores.

Mapa Abairramento Cuiabá. Disponível: <https://www.cuiaba.mt.gov.br/upload/arquivo/Abairramento.pdf>

CUIABÁ. Composição dos Bairros de. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, 2013. Disponível: <https://www.cuiaba.mt.gov.br/upload/arquivo/ComposicaoBairrosdeCuiaba20132.pdf>

## ANEXO I

# CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2024**. Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, remuneração do incorporador.\*

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

## PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.910,55	R-1	3.389,83	R-1	4.144,07
PP-4	2.701,48	PP-4	3.265,63	R-8	3.426,56
R-8	2.591,85	R-8	2.858,99	R-16	3.586,65
PIS	1.941,73	R-16	2.759,43		

## PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.343,99	CAL-8	3.594,51
CSL-8	2.843,67	CSL-8	3.102,87
CSL-16	3.813,14	CSL-16	4.143,43

## PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.812,19
GI	1.537,69

## ANEXO II

## Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

[Voltar para a página principal](#)

Rua Prof. João Arruda, 284 - Perdizes - São Paulo - SP - Tel. 55-11-3871-0362  
email: [jecanova@uol.com.br](mailto:jecanova@uol.com.br)

## ANEXO III

Anexo V

**COFECI**  
19ª Região - Mato Grosso  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Joice Wolf Scholl, CPF nº 78712017000, RG nº 7006774331  
SSP/RS, CRECI nº 12385, Endereço: Rua Alemanha 735 Nº 735 Jardim Aurora, Sorriso-MT.  
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao  
imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: DENYS PYERRE DE OLIVEIRA

SORRISO-MT, 9 de Julho de 2024

\_\_\_\_\_  
Assinatura do requerente

\_\_\_\_\_  
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 075338



\_\_\_\_\_  
Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 075338, 9 de Julho de 2024