

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:			
Grupo/Cota:	8023/600		
Proponente:	Joana dos Prazeres Brito		
Proprietário/Vendedor:	Joana dos Prazeres Brito		
Logradouro:	Rua 44	Nº -	
Complemento:	Lotes 03 e 04 da Quadra 144		
CEP:	-	Bairro: Mansões de Recreio Estrela Dalva IV	
Cidade:	Luziânia	UF: GO	



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação Lote 03:	Valor de Liquidação Lote 03:
R\$ 89.500,00	R\$ 71.600,00
(Oitenta e nove mil e quinhentos reais)	(Setenta e um mil e seiscentos reais)
Valor da Avaliação Lote 04:	Valor de Liquidação Lote 04:
R\$ 89.500,00	R\$ 71.600,00
(Oitenta e nove mil e quinhentos reais)	(Setenta e um mil e seiscentos reais)

Prazo de venda:
24 Meses

Metodologia de cálculo:
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento por fatores

3 - DIMENSÕES

Imóvel isolado		Imóvel com fração	
Averbada	0,00m ²	Privativa (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Não Averbada	0,00m ²	Priv. Descob. (<i>in loco</i>)	0,00m ²
Total	0,00m ²	Área Comum (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Lote 03	1.200,00m ²	Área Total (<i>Matrícula</i>)	0,00m ²
Lote 04	1.200,00m ²	Garagem individualizada	0,00m ²

São Paulo, 28 de abril de 2023

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso da região: Residencial

Infraestrutura urbana

Água Esgoto sanitário Energia elétrica Iluminação Pública Fossa
 Pavimentação Esgoto pluvial Telefone Gás canalizado Cisterna/Poço

Serviços públicos e comunitários

Metrô Rede bancária Lazer Aeroporto Clínicas/Hospitais
 Escola Centro comercial Parque Segurança Coleta de lixo
 Ônibus Shopping

5 - CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO AVALIANDO**IMPLANTAÇÃO**

Isolado

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Situação: Meio de quadra

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

DIMENSÕES INDIVIDUAIS DOS TERRENOSÁrea (Lote 03): 1.200,00m²

Testada (Lote 03): 20,00m

Fração Ideal (Lote 03): 100,000000%

Área (Lote 04): 1.200,00m²

Testada (Lote 04): 20,00m

Fração Ideal (Lote 04): 100,000000%

EDIFICAÇÕES

Idade aparente: 0 Ano

Estado de Conservação: -

Uso: -

Ocupação: -

Tipo: Terreno

Andar: -

Padrão Construtivo: -

O imóvel possui patologias? Se sim, quais?

Não se aplica, tratam-se de terrenos sem benfeitorias.

6 - CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO | Caso existente

Academia Espaço gourmet Lavanderia Playground Salão de festas
 Brinquedoteca Interfone Piscina Quadra Sauna
 Churrasqueira Jardins Pista de cooper Salão de jogos Vig. Eletrônica

7 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1 - O imóvel encontra-se ocupado? Caso positivo, informar o ocupante.**

Não, tratam-se de terrenos sem benfeitorias.

8 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 40.162 (Lote 03) e nº 40.163 (Lote 04), ambas do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO
Inscrição imobiliária	nº 54088 (Lote 03) e nº 54089 (Lote 04)
Outros	Planta de quadra lote

9 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 - Descrição do imóvel avaliando

Lotes 03 e 04 da Quadra 144, situados à Rua 44, Loteamento Mansões de Recreio Estrela Dalva IV, Município de Várzea Grande - MT. Não possui placa de logradouro.

Não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

No local os lotes não possuem identificação e não estão demarcados nas quatro faces nas confrontações com os imóveis vizinhos. A localização foi verificada de acordo com descrição da matrícula, e planta de quadra lote, vide anexo (C).

9.2 - Existe condomínio formal?

Não.

9.3 - Caso positivo, informar se há síndico e seu nome e telefone de contato:

-

10 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

10.1 - Foi realizada a vistoria interna?

Sim.

10.2 - O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não, tratam-se de terrenos sem benfeitorias.

11 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Divisão Interna	Quant.	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Terreno	2	-	-	-	-

12 - LOCALIZAÇÃO

16°10'47.0"S 47°56'48.7"W



13 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

CUB-GO (R8-N) | março/2022 R\$ 1.797,33

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Lote 19 da Quadra 169		Nº: -	Bairro:	Mansões de R. Estrela Dalva VIII	28/04/2023	
Cidade:	Luziânia		UF: GO	Fonte:	Kaza Imobiliária	(61) 99537-4833	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
787,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 88,95	Ofertado	
Observações:	Edificação não possui valor comercial.						

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Avenida 45 Lote 01 da Quadra 134		Nº: -	Bairro:	Mansões de R. Estrela Dalva IV	28/04/2023	
Cidade:	Luziânia		UF: GO	Fonte:	Primeira Imobiliária	(61) 99622-5565	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
4.030,00m ²	0,00m	Esquina	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 400.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 400.000,00	R\$ 99,26	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Lote 18 da Quadra 169		Nº: -	Bairro:	Mansões de R. Estrela Dalva VIII	28/04/2023	
Cidade:	Luziânia		UF: GO	Fonte:	Kaza Imobiliária	(61) 99537-4833	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
787,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 70.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 70.000,00	R\$ 88,95	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Parque Estrela Dalva X		Nº: -	Bairro:	Parque Estrela Dalva X	28/04/2023	
Cidade:	Luziânia		UF: GO	Fonte:	RE/MAX Cerrado	(61) 99924-8831	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	-		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
720,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 50.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 50.000,00	R\$ 69,44	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Terreno	Uso: Residencial
Endereço:	Parque Estrela Dalva X		Nº: -	Bairro:	Parque Estrela Dalva X	28/04/2023	
Cidade:	Luziânia		UF: GO	Fonte:	Alex Santos	(61) 98241-9010	
Área construída	Dormitórios	Vagas	Padrão Construtivo	Idade	Estado de Conservação		
0,00m ²	0	0	-	0	Regular		
Área de Terreno	Testada	Situação	Topografia		Consistência		
360,00m ²	0,00m	Meio de quadra	Plano		Seco		
Valor de Venda	Valor da Benfeitoria		Benfeitoria/m ²	Valor do Terreno	Terreno/m ²	Status:	
R\$ 32.000,00	R\$ 0,00		R\$ 0,00	R\$ 32.000,00	R\$ 88,89	Ofertado	
Observações:	Terreno sem benfeitorias.						

14 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 88,95	0,9000	1,0000	0,9486	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 75,94
2	R\$ 99,26	0,9000	1,0000	1,1635	1,0000	1,0000	0,9000	R\$ 93,54
3	R\$ 88,95	0,9000	1,0000	0,9486	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 75,94
4	R\$ 69,44	0,9000	1,0000	0,9381	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 58,63
5	R\$ 88,89	0,9000	1,0000	0,8603	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 68,82

Legenda:	Somatório =	R\$ 372,87
F.f. = Fator Oferta		
F.t. = Fator Transposição	Valor Unitário Homogeneizado =	R\$ 74,57
F.a. = Fator Área		
F.tg. = Fator Topografia	Limite Inferior (-30%) =	R\$ 52,20
F.c. = Fator Consistência	Limite Superior (+30%) =	R\$ 96,95
F.s. = Fator Situação		

15 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área de terreno Lote 03	Valor/m ²	Total - Terreno Lote 03
1.200,00m ²	R\$ 74,57	R\$ 89.500,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL Lote 03
1,00	R\$ 89.500,00 (Oitenta e nove mil e quinhentos reais)

Área de terreno Lote 04	Valor/m ² *	Total - Terreno Lote 04
1.200,00m ²	R\$ 74,57	R\$ 89.500,00

F.a. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL Lote 04
1,00	R\$ 89.500,00 (Oitenta e nove mil e quinhentos reais)

16 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança	23,45%		
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	III		
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 74,57
Limite superior	R\$ 96,95
Limite inferior	R\$ 52,20
Desvio Padrão	12,76
Coefficiente de Variação	17,10%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	11,73% R\$ 83,32
Limite Inferior	-11,73% R\$ 65,83

São Paulo, 28 de abril de 2023

¹F.a. → Fator de ajuste de mercado

²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

17 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
01	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	05	03
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
04	Intervalo admissível de ajuste 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais, no mínimo, no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

18 - GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

19 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação válida para os Lotes 03 e 04 da Quadra 144, situados à Rua 44, Loteamento Mansões de Recreio Estrela Dalva IV, Município de Várzea Grande - MT. Não possui placa de logradouro.

Dados extraídos das Matrículas nº 40.162 (Lote 03) e nº 40.163 (Lote 04), ambas do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia - GO, IPTU, inscrição nº 54088 (Lote 03) e nº 54089 (Lote 04), planta de quadra lote e constatações feitas "in loco", durante a vistoria.

No local os lotes não possuem identificação e não estão demarcados nas quatro faces nas confrontações com os imóveis vizinhos. A localização foi verificada de acordo com descrição da matrícula, e planta de quadra lote, vide anexo (D).

Cada um dos lotes possui área de 1.200,00m², não existem edificações no local para caracterizar condições de habitabilidade e/ou vícios de construção.

Avaliação feita pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III Precisão.



Engº Marcos Fortunato Taveira

CREA: 5.068.999.408

MK Avaliações Imobiliárias Ltda.

São Paulo, 28 de abril de 2023

ANEXO A | TABELA DE CLASSIFICAÇÃO PARA IMÓVEIS RETOMADOS

Item de classificação	Nota	Classificação
A) Características do local	3	2
B) Comércio e Serviços Gerais	3	
C) Segurança / Área de Risco	1	
D) Urbano / Rural / Interior / Nicho	1	
E) Aparência externa / interna	4	
F) Usabilidade	1	
Legenda: 1 - Ótimo; 2 - Bom; 3 - Regular; 4 - Ruim; 5 - Péssimo		

FATORES ANALISADOS PARA CLASSIFICAÇÃO DO AVALIANDO

A - Fatores analisados na características do local:

- a) Uma maior dificuldade na venda é atribuída a imóveis em ruas de terra, com infraestrutura precária, que possuam áreas "non aedificandi" (margens de rios/lagos, faixas de domínio público como rodovias, ferrovias, etc., quando é necessário determinar a proporção da área realmente útil), terrenos encravados, próximos a lixões, com declive acentuado, dentre outros;
- b) Possuem maior valorização locais com infraestrutura completa, próximos de avenidas, principalmente as de uso comercial. No caso de áreas rurais, os próximos a estradas asfaltadas, que possuam água encanada ou poço artesiano, rios, açudes, lagos, e aproveitamento de área de, no mínimo, 70%;
- c) Não aceitar imóveis com contaminação do solo confirmada ou com indícios, sem infraestrutura básica (podendo abrir exceção para imóveis rurais), áreas de preservação ou com passivo ambiental (imóvel com indícios de desmatamento ou corte ilegal, loteamentos ou terrenos cobertos com vegetação densa, imóvel situado em terras indígenas ou áreas de potencial paleontológico), podendo liberar aceite quando a usabilidade da garantia estiver regularizada e documentada de acordo com as normativas dos órgãos competentes, porém, ainda assim este imóvel deve ser considerado com menor índice de liquidez.

B - Fatores analisados no quesito Comércio e Serviços Gerais:

- a) Imóveis de uso comercial ou residencial podem ser classificados como "Bom" quando situados próximos a comércios variados como farmácias, mercados, padarias, açougues, e serviços básicos como escolas, bancos e hospitais;
- b) Possuem maior valor, ou seja, são classificados como "Excelente" os imóveis perto de shoppings, universidades, metrô, parques, praias populares e regiões turísticas movimentadas;
- c) Imóveis industriais possuem maior valor quando próximos de rodovias e regiões com grande oferta de transporte público, principalmente ferroviário e metroviário;
- d) Rural neste quesito o principal serviço público é a água encanada.

C - Fatores analisados no quesito Segurança / Área de risco:

- a) Imóveis em bairros com altos índices de criminalidade e roubos;
- b) Imóveis próximos de áreas de invasão e comunidades;
- c) Imóveis localizados em áreas de risco onde não é recomendada a construção de casas ou instalações, por serem expostas a desastres naturais como desabamentos, inundações ou fortes ventos;
- d) No caso de condomínios residenciais, verticais ou horizontais, os que possuem portaria são mais valorizados.

D - Fatores analisados no quesito Urbano / Rural / Interior / Nicho:

- a) É atribuída a Nota 1 aos imóveis urbanos, pois são mais vendáveis em relação aos rurais;
- b) Aos rurais, mais difíceis de vender, é atribuída a Nota 5;
- c) Notas intermediárias poderão ser atribuídas a cidades de interior, muito pequenas e afastadas, periféricas ou regiões de nicho especificamente industrial.

E - Fatores analisados no quesito Aparência externa / interna:

Neste caso é dada a nota para o estado físico do imóvel, considerando a aparência da fachada, problemas construtivos aparentes de forma geral, grandes áreas em madeira, questões de segurança para ocupação, volume de manutenções necessárias e se o acabamento possui padrão condizente ao bairro. Baixo padrão construtivo também deve ser pontuado.

F - Fatores analisados na usabilidade:

De acordo com as características da região a usabilidade do imóvel está adequada? Se sim atribui-se nota 1 e não 5. Identificado na área empecilhos importantes, a usabilidade deve-se atribuir notas intermediárias como em área embargada, industrial sem alvará ou vencido, licença ambiental vencida, bem tombado, áreas muito grandes em relação à média do tamanho local, áreas sobrepostas, imóveis destinados obrigatoriamente a um fim determinado, tudo isso torna mais difícil a revenda.

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vizinho à esquerda - Fachada

Vizinho à direita - Fachada



Fachada do lote 03



Avaliando - Lote 03, vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - Lote 03, vista 02



Avaliando - Lote 03, vista 03



Avaliando - Lote 03, vista 04



Avaliando - Lote 03, vista 05



Fachada do lote 04



Avaliando - Lote 04, vista 01

ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - Lote 04, vista 02



Avaliando - Lote 04, vista 03

ANEXO C | PLANTA DE QUADRA

