

DATA: 9 de agosto de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 4997



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m²)	675,00
Área Privativa ou Construída (m²)	172,00
Endereço Completo	Rua Palmares, Lote 01-B, Parte do nº 01, Quadra 16, Loteamento Industrial - 1ª Etapa
Cidade/UF	Sorriso-MT
CEP	78898-082

Descrição:

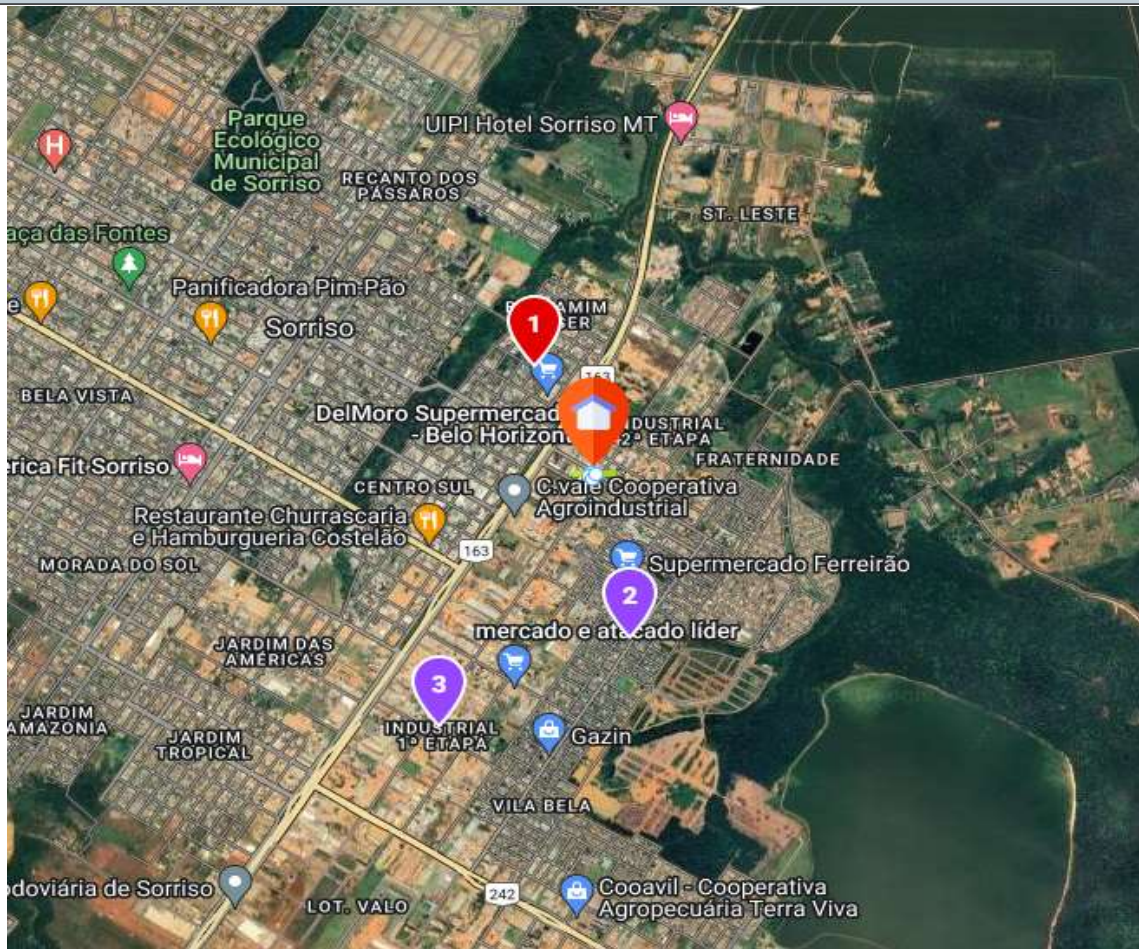
Lote industrial denominado 01-B, parte do nº 01 da quadra nº 16, situado no Loteamento Industrial - Primeira Etapa, no Município de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 675,00m² (seiscentos e setenta e cinco metros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua Palmares, medindo 25,00 metros; fundos para o lote nº 02, medindo 25,00 metros; lado direito para o lote nº 01-A, medindo 27,00 metros; lado esquerdo para Sagel Armazens Gerais, medindo 27,00 metros. Conforme Visualização Sem Validade Jurídica da Certidão de Matrícula do REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO-MT, emitida em 24/07/2023.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	R\$ -
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ -

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

Área Construída Do Imóvel

Área construída considerada
172,00m²

Área construída obtida via
CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

OBSERVAÇÕES:

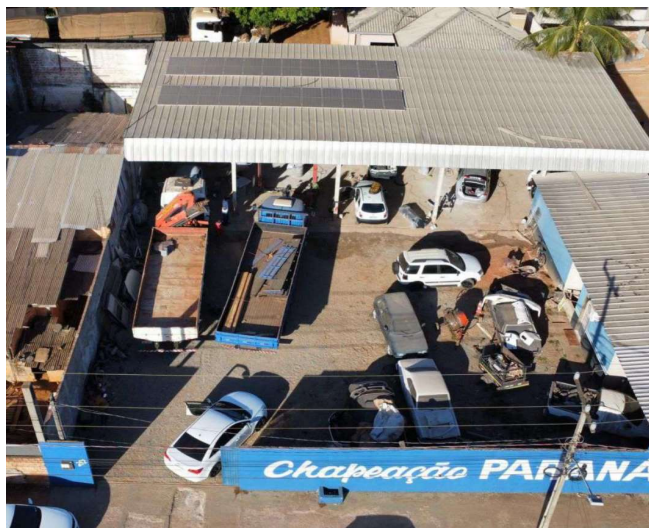
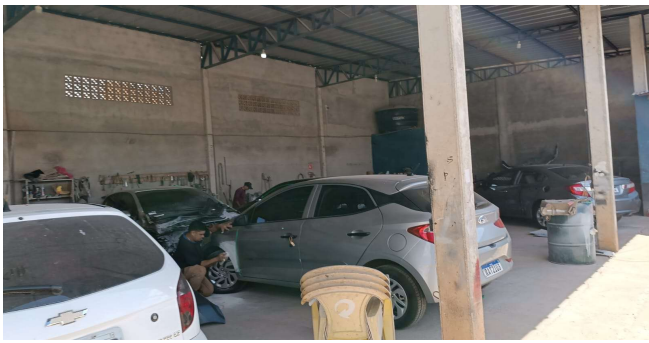
MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Comparativo Direto de Dados do Mercado só é recomendado para valoração de imóveis em que seja possível encontrar amostras compatíveis com as características da garantia em quantidade satisfatória para homogeneização do valor do metro quadrado, requisito não preenchido neste caso. Desta forma, a avaliação foi realizada através do Método Evolutivo, utilizando amostras de terrenos na região e tabela de custo de reedificação da obra fornecida pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) ou SINDUSCON dos estados, para mensurar o valor da construção, sendo o valor total da avaliação a soma do valor do terreno com o valor da edificação.

Entretanto, vale destacar que mesmo com a utilização do método evolutivo, a oferta de amostras de terrenos com as mesmas características na região industrial é escassa. Sugerimos avaliação no local para coleta de amostras que por ventura não tenham sido veiculadas nos sites de anúncios de imóveis na internet, a fim de garantir segurança para a operação.

FOTOS





ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - GALPÃO NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL - 1ª ETAPA - SORRISO-MT

Análise de Garantia

Método de Avaliação:Evolutivo

1ª ETAPA - Valor de Avaliação do Terreno

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Lote	Rua São Francisco de Assis, Novos Campos - Sorriso/MT	R\$ 840.000,00	1.260,00 m²	0,90	R\$ 600,00 / m²	https://www.vivareal.com.br/immovel
A02	Lote	Rua não informada, Industrial - 1ª Etapa - Sorriso/MT	R\$ 950.000,00	2.000,00 m²	0,90	R\$ 427,50 / m²	https://www.habitarsolucoesimobiliar
A03	Lote	Avenida Abrelino Antônio Baggio, Centro-Sul - Sorriso/MT	R\$ 700.000,00	800,00 m²	0,90	R\$ 787,50 / m²	https://www.habitarsolucoesimobiliar
						Valor Médio	R\$ 605,00 / m²
						Valor Mediano	R\$ 600,00 / m²
						Fator de Homogeneização:	30,00%
						Limite Superior:	R\$ 786,50 / m²
						Limite Inferior:	R\$ 423,50 / m²

Amostra Homogeneizada:

Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	R\$ / m²	Link Anúncio
A01	Lote	Rua São Francisco de Assis, Novos Campos - Sorriso/MT	R\$ 840.000,00	1.260,00 m²	0,90	R\$ 600,00 / m²	https://www.vivareal.com.br/immovel
A02	Lote	Rua não informada, Industrial - 1ª Etapa - Sorriso/MT	R\$ 950.000,00	2.000,00 m²	0,90	R\$ 427,50 / m²	https://www.habitarsolucoesimobiliar
						Valor Médio	R\$ 513,75 / m²
						Valor Mediano	R\$ 513,75 / m²

Valor m² Considerado:R\$ 513,75

Metragem Terreno (m²):675,00 m²

Valor do TerrenoR\$ 346.781,25

2ª ETAPA - Valor de Avaliação da Construção

Tipo da Construção Considerado	Padrão da Construção Considerado
GI	Baixo
Fonte CUB	Referência (Mês/Ano)
Sinduscon/MT	jun/23

Valor da ConstruçãoR\$ 289.922,27

3ª ETAPA - Valor de Mercado Final

Valor do Terreno	R\$ 346.781,25
Valor da Construção	R\$ 289.922,27

Valor de Avaliação de MercadoR\$ 573.033,17

4ª ETAPA - Valor de Avaliação Final da Garantia (Com Aplicação do Coeficiente de Liquidez)

Valor de Avaliação de Liquidação Forçada	R\$ 401.123,22
--	----------------

Fator de Comercialização0,90

Coeficiente de Liquidez70,00%

CARLOS HENRIQUE AIRES DA COSTA
CRECI-GO 19858
CNAI-11240