



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 050/2025

|                                    |                                                                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBJETO:</b>                     | DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM LOTE URBANO SITUADO A RUA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, LOTEAMENTO SANTA IZABEL NA CIDADE DE CÁCERES MT. |
| <b>INTERESSADO:</b>                | SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEAMENTO E GESTÃO.                                                                                              |
| <b>PROCESSO:</b>                   | <b>SEPLAG-PRO-2023-09173</b>                                                                                                               |
| <b>MATRÍCULA:</b>                  | Nº 22.634 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CACERES – MT (LOTE 06 QUADRA 18)                            |
| <b>PROPRIETÁRIO:</b>               | ESTADO DE MATO GROSSO                                                                                                                      |
| <b>COORDENADAS:</b>                | 16° 05´ 9,32"S e 57° 40' 36,36,63"W                                                                                                        |
| <b>FINALIDADE:</b>                 | REAValiação DO IMÓVEL                                                                                                                      |
| <b>VALOR DO IMÓVEL:</b>            | R\$ 65.000,00 (SESSENTA E CINCO MIL REAIS)                                                                                                 |
| <b>ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:</b> | GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II<br>GRAU DE PRECISÃO III                                                                                           |



## ÍNDICE

1. Solicitante
2. Identificação do solicitante
3. Objetivo da avaliação
4. Finalidade do laudo
5. Proprietário
6. Identificação e caracterização do imóvel avaliando
  - 6.1 Terreno
  - 6.2 Benfeitoria
  - 6.3 Características da região
7. Documentação utilizada para avaliação
8. Normas observadas nas avaliações
9. Metodologia
  - 9.1 Método Utilizado na Avaliação do Imóvel
10. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
11. Validade do laudo
12. Data da vistoria
13. Diagnóstico de mercado
14. Especificação da avaliação
15. Identificação do valor do bem
16. Conclusão
17. Considerações

## Anexos

Anexo I: Memorial de Cálculo;

Anexo II: Certidão de Matrícula;



## **1. SOLICITANTE**

Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão- SEPLAG;

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO**

Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão- SEPLAG;

## **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O presente trabalho tem por objetivo a determinação técnica do provável valor de um lote urbano situado na Rua Nossa Senhora de Fatima, loteamento Santa Izabel, Cáceres-MT, através de pesquisa de mercado realizada na região geoeconômica do imóvel avaliando.

## **4. FINALIDADE DO LAUDO**

Avaliação para fins de alienação do imóvel.

## **5. PROPRIETÁRIO**

Estado de Mato Grosso

## **6. IDENTIFICAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Lote urbano sem benfeitorias situado em um bairro residencial, com área de 375,00m<sup>2</sup> tendo perímetro cercado com arame liso. Segue mapa de localização do imóvel avaliado.



## 6.1. TERRENO

- Área do terreno 375,00m²

## 6.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se na zona urbana região central da cidade de Cáceres-MT, sendo dotado das seguintes infraestrutura, acesso não asfaltado, energia elétrica trifásica, água, luz, telefone, pertencente a um bairro de uso misto residência comercial.

## 7. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

- Certidão de Matrícula nº 22.634, Cartório do 1º Registro de Imóveis de Cáceres- MT;

## 8. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão é orientada pelas normas da ABNT:

- NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.



- NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-3:2019 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais e seus componentes – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 9. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **Método Involutivo**

Identifica 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.

### **Método da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.

### **Método Evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

### **Método da Quantificação de Custo**

Identifica 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.

## 9.1. MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.453 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado** para a determinação de valor do terreno. A utilização dessa metodologia se deve,



existência de dados de imóvel para locação na região e ser este melhor método que reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão.

## 10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Todos os dados dos imóveis foram levantados nos últimos 30 dias;
- Todos imóveis pesquisados estão situados no município de Cáceres-MT, nas proximidades do avaliando;

## 11. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

## 12. DATA DA VISTORIA

A referida vistoria foi realizada no dia 5 de maio de 2025.

## 13. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

|                                      |                        |  |              |   |                         |   |
|--------------------------------------|------------------------|--|--------------|---|-------------------------|---|
| <b>Performance:</b>                  | Aparentemente aquecido |  | Sem destaque | X | Aparentemente recessivo |   |
| <b>Nível de ofertas no segmento:</b> | Aparentemente alto     |  | Sem destaque |   | Aparentemente baixo     | X |
| <b>Liquidez:</b>                     | Provavelmente alta     |  | Sem destaque | X | Provavelmente baixa     |   |

## 14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- **Grau de Fundamentação:** O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação II de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha está em anexo.
- **Grau de Precisão:** de acordo com a NBR 14653, foi obtido o Grau III de precisão do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a 25,38%.



## 15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

Com aplicação Método comparativo o valor do terreno será:

**Valor R\$ 65.957,13**

A NBR 14.653 permite arredondar o valor em até + ou – 1%, portanto:

**Valor Total do Imóvel - R\$ 65.000,00 (Sessenta e Cinco Mil Reais).**

## 16. CONCLUSÃO

Diante do exposto o imóvel localizado Rua Nossa Senhora de Fátima, Loteamento Santa Izabel, Lote 06, Quadra 18, Cáceres-MT, com área total de **375,00m²**, tendo como referência a presente data 05/05/2025 pode pagar pela da aquisição o seguinte valor:

**Valor Total do Imóvel R\$ 65.000,00 (SESSENTA E CINCO MIL REAIS).**

## 17. CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não o utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado.

Cuiabá, 12 de maio de 2025.

SHIRLEY DE SOUSA SOARES  
Engenheira Civil/Segurança do Trabalho  
CREA BA: 3000061895 D

**Jesuel Alves de Arruda**  
Engenheiro Civil  
CREA 7440/D MT



Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

## **ANEXOS**

Anexo I: Memorial de Cálculo;  
Anexo II: Relatório Fotográfico;



## ANEXO I: MEMORIAL DE CÁLCULO

### Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$65.957,13

#### Imóvel avaliando

RUA NOSSA SENHORA DE FATIMA, LOTEAMENTO SANTA ISABEL NA CIDADE DE CÁCERES MT.  
Área: 375m<sup>2</sup>

#### Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: FATOR ÁREA
- F2: FATOR LOCALIZAÇÃO
- F3: FATOR OFERTA

#### Imóveis amostrados para comparação:

##### Imóvel 1:

Rua DO Membreca 42, Bairro Santa Isabel -Cáceres  
Área: 312m<sup>2</sup>  
Valor: R\$85.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$272,44  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 0,95  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

##### Imóvel 2:

Rua Saul , bairro Santa Cruz. Cáceres  
Área: 1.152m<sup>2</sup>  
Valor: R\$250.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$217,01  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 1,15  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

##### Imóvel 3:

Área urbana , bairro Maracanazinho-Cáceres  
Área: 621m<sup>2</sup>  
Valor: R\$160.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$257,65  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 1,06  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

##### Imóvel 4:

Rua Jardim Guanabara -Cáceres  
Área: 372m<sup>2</sup>  
Valor: R\$72.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$193,55  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 1,00  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90



**Governo do Estado de Mato Grosso**  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

**Imóvel 5:**

Rua Murici, jardim Guanabara -Cáceres  
Área: 375m<sup>2</sup>  
Valor: R\$60.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$160,00  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 1,00  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

**Imóvel 6:**

Residencial Jardim Nova < bairro vitória Régia- Cáceres  
Área: 350m<sup>2</sup>  
Valor: R\$80.000,00  
Valor por metro quadrado: R\$228,57  
Fator de homogeneização FATOR ÁREA: 0,95  
Fator de homogeneização FATOR LOCALIZAÇÃO: 0,90  
Fator de homogeneização FATOR OFERTA: 0,90

**Tabela de homogeneização:**

| Imóvel | R\$/m <sup>2</sup> | F1   | F2   | F3   | R\$/m <sup>2</sup> homog. |
|--------|--------------------|------|------|------|---------------------------|
| 1      | 272,44             | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 209,64                    |
| 2      | 217,01             | 1,15 | 0,90 | 0,90 | 202,15                    |
| 3      | 257,65             | 1,06 | 0,90 | 0,90 | 221,22                    |
| 4      | 193,55             | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 156,77                    |
| 5      | 160,00             | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 129,60                    |
| 6      | 228,57             | 0,95 | 0,90 | 0,90 | 175,89                    |

**Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:**

Média:  $X = \sum(X_i)/n$   
 $X = 182,54$

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$   
 $S = 35,00$

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.  
Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1:  $d = |209,64 - 182,54| / 35,00 = 0,77 < 1,73$  (amostra pertinente)  
Amostra 2:  $d = |202,15 - 182,54| / 35,00 = 0,56 < 1,73$  (amostra pertinente)  
Amostra 3:  $d = |221,22 - 182,54| / 35,00 = 1,10 < 1,73$  (amostra pertinente)  
Amostra 4:  $d = |156,77 - 182,54| / 35,00 = 0,74 < 1,73$  (amostra pertinente)  
Amostra 5:  $d = |129,60 - 182,54| / 35,00 = 1,51 < 1,73$  (amostra pertinente)  
Amostra 6:  $d = |175,89 - 182,54| / 35,00 = 0,19 < 1,73$  (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.  
Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):  
 $Li = 182,54 - 1,48 * 35,00/\sqrt{(6 - 1)} = 159,38$   
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):  
 $Ls = 182,54 + 1,48 * 35,00/\sqrt{(6 - 1)} = 205,71$

**Cálculo do campo de arbítrio:**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.  
Campo de arbítrio: de R\$164,29 a R\$200,80



**Governo do Estado de Mato Grosso**  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Cálculo Exato

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$175,89

**Resultado final:**

Valor final = Valor unitário \* área

Valor final = R\$175,89 \* 375,00 = R\$65.957,13

Valor do imóvel avaliando:

**R\$65.957,13**



**- TABELA DO FATOR DE ÁREAS**

| FATOR ÁREA                                 |                                                           | CÁCERES                     |                                             |                                                              |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Determinação do fator de hogenização Area. |                                                           |                             |                                             |                                                              |
| Área do Item da Amostra (m2)               | Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%         | " n" (potência a ser usada) | área do item da amostra / área do avaliando | FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n" |
| 312,00                                     | maior                                                     | 0,125                       | 0,832                                       | 0,97727191                                                   |
| 1152,00                                    | menor                                                     | 0,25                        | 3,072                                       | 1,323900368                                                  |
| 621,00                                     | maior                                                     | 0,125                       | 1,656                                       | 1,065080765                                                  |
| 372,00                                     | menor                                                     | 0,25                        | 0,992                                       | 0,997993972                                                  |
| 375,00                                     | maior                                                     | 0,125                       | 1                                           | 1                                                            |
| 350                                        | maior                                                     | 0,125                       | 0,933333333                                 | 0,991412972                                                  |
| 375                                        | <----- ÁREA DO AVALIANDO                                  |                             |                                             |                                                              |
| 262,5                                      | <----- LIMITE INFERIOR ( - 30%)                           |                             |                                             |                                                              |
| 487,5                                      | <----- LIMITE SUPERIOR ( + 30%)                           |                             |                                             |                                                              |
| CÉLULAS EM BRANCO                          | ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA                              |                             |                                             |                                                              |
| CÉLULA EM AZUL                             | ÁREA DO AVALIANDO                                         |                             |                                             |                                                              |
| CÉLULAS EM LARANJA                         | 0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff infeiror a 30%) |                             |                                             |                                                              |
| CÉLULAS EM VERDE                           | FATOR ÁREA                                                |                             |                                             |                                                              |



**Governo do Estado de Mato Grosso**  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

**TABELA DE GRAUS**

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |                |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2              |
| 3    | 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 | 1              |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 *                                                                                                     | 2              |

\* No caso de utilização de cinco dados de mercado, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número

| Graus                                 | III                                                         | II                                                               | I                          | Soma      |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|
| 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 | 8         |
| <b>Grau de Fundamentação do Laudo</b> |                                                             |                                                                  |                            | <b>II</b> |

| Grau de Precisão          |        |            |        |
|---------------------------|--------|------------|--------|
| Descrição                 | Grau   |            |        |
|                           | III    | II         | I      |
| Amplitude do intervalo de | ≤ 30 % | ≤ 40 %     | ≤ 50 % |
| <b>Grau de Precisão</b>   |        | <b>III</b> |        |

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Mínimo           | R\$ 159,38    |
| Média            | R\$ 182,54    |
| Máximo           | R\$ 205,71    |
| <b>Amplitude</b> | <b>25,38%</b> |



Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão

## ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão





Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão





Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão





Governo do Estado de Mato Grosso  
SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão





**Governo do Estado de Mato Grosso**  
**SEPLAG - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão**



**SHIRLEY DE SOUSA SOARES**  
Engenheira Civil/Segurança do Trabalho  
CREA BA: 3000061895 D

**Jesuel Alves de Arruda**  
Engenheiro Civil  
CREA 7440/D MT