



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Assunto/finalidade: Avaliação de imóvel urbano para fins de concessão onerosa de direito real de uso.

Interessado: SIGED 018.846/2024 – Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e lazer / Parecer Jurídico n 318/GAB/PAAL/PGM/2024.

Objetivo: Valor de Mercado.

Endereço do imóvel: Rua Joaquim Murinho, s/n, Centro Sul, Cuiabá-MT.

Coordenadas Geográficas: 15°36'25,2"S 56°06'18,6"W.

Inscrição Municipal: Não localizado no processo.

Número da Matrícula individualizada: Não localizado no processo.

Método utilizado: Leis Municipais nº 6.895/2022; nº 5.355/2010 – PVG; Decretos Municipais 9.998/2023, 9.999/2023, 9.609/2023 e 9.608/2023- Método Comparativo Direto De Dados De Mercado da ABNT NBR 14653-2:2019.

Resultado da Avaliação: Considerando o intervalo de taxa de remuneração entre 0,25% e 1,00% praticado no mercado imobiliário, considerando o valor de avaliação apresentado de **R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões, oitocentos mil reais)** para área parcial do Estádio Presidente Dutra, o valor mensal do imóvel para concessão possa estar inicialmente dentro do intervalo, sendo assim, entre os valores de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

Data da vistoria: 15/07/2024.

José Vitor R. Moreira. - Matrícula 4875602

Engenheiro Civil - CREA/MT 036488 – RNP 1215395043

Membro da Comissão Permanente de Avaliação

Cuiabá-MT, 15 de julho de 2024





## Sumário

Sumário.....	2
1. Introdução.....	3
2. Objetivo.....	3
3. Imóvel.....	4
4. Considerações Iniciais.....	4
5. Do Município de Cuiabá .....	7
6. Objeto Avaliado .....	17
7. Metodologia .....	33
8. Da avaliação .....	35
9. Considerações Finais.....	37
10. Referências .....	38





## 1. Introdução

O presente documento trata-se de um Laudo de Avaliação de Imóvel emitido pela Comissão Permanente de Avaliação (CPA) da Procuradoria Geral do Município (PGM) pertencente a Prefeitura Municipal de Cuiabá.

## 2. Objetivo

Determinar o valor de avaliação do imóvel conforme a Planta de Valores Genéricos (PVG) do município de Cuiabá-MT para fins de concessão onerosa de direito real de uso tendo como interessado: SIGED 018.846/2024 – Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e lazer / Parecer Jurídico n 318/GAB/PAAL/PGM/2024. Imóvel que se localiza na Rua Joaquim Murтинho, s/n, Centro Sul, Cuiabá-MT.

O laudo encontra-se conforme as orientações oriundas da Lei nº 6.895 de 30 de dezembro de 2022, que aprova a atualização de Planta de Valores Genéricos da área urbana, da expansão urbana e dos distritos do município de Cuiabá.

*Art. 1º Fica aprovada a nova Planta de Valores Genéricos (PVG) da área urbana, da expansão urbana e rural com características urbana do Município de Cuiabá, composta de fórmulas, tabelas de valores e de fatores constantes nos Anexos I, II, III e IV, bairros e regiões administrativas em anexo, partes integrantes desta Lei, para apuração de valor venal dos imóveis nelas localizados, base de cálculo de tributos imobiliários de competência do Município e, base legal de valores para cálculo de desapropriações.*

E também os parâmetros alterados pela Lei Municipal nº 5.355/2010 – PVG e os Decretos Municipais 9.998/2023, 9.999/2023, 9.609/2023 e 9.608/2023- Método Comparativo Direto De Dados De Mercado da ABNT NBR 14653-2:2011 conforme abaixo:

**CONSIDERANDO** a decisão proferida nos autos da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº. 1002901.38.2023.8.11.0000ADI, onde o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, por meio da Turma Julgadora declarou inconstitucional a Lei nº. 6.895/2022 que dispõe sobre a atualização da Planta de Valores Genéricos da área urbana, da expansão urbana e dos distritos do Município de Cuiabá.





### 3. Imóvel

Assunto/finalidade: Avaliação de imóvel urbano para fins de concessão onerosa de direito real de uso.

Interessado: SIGED 018.846/2024 – Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e lazer / Parecer Jurídico n 318/GAB/PAAL/PGM/2024.

Endereço do imóvel: Rua Joaquim Murtinho, s/n, Centro Sul, Cuiabá-MT.

Coordenadas Geográficas: 15°36'25,2"S 56°06'18,6"W.

Inscrição Municipal: Não localizado no processo.

Número da Matrícula individualizada: Não localizado no processo.

### 4. Considerações Iniciais

O presente documento trata-se de um Laudo de Avaliação de Imóvel emitido pela Comissão Permanente de Avaliação (CPA) da Procuradoria Geral do Município (PGM) pertencente a Prefeitura Municipal de Cuiabá.

Importante frisar que os conceitos aqui adotados são oriundos das Normas Brasileiras Regulamentadoras (NBR's), e que todas estas seguem os padrões nacionais adotados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Abaixo, trecho retirado da ABNT NBR 14653-1/2019:

*A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.*

*Os conceitos de valor, preço e custo são distintos. O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Trata-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.*

*O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto, de um direito, ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras, às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.*



*O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.*

*Os bens podem ser tangíveis ou intangíveis e os seus frutos e direitos abrangem os aluguéis, arrendamentos, comodatos, parcerias, servidões, cessões, royalties, entre outros. As variações de valor dos bens ao longo do tempo resultam de influências econômicas, sociais e ambientais. Essas influências podem ser gerais, como no caso do nível da atividade econômica, com seus efeitos sobre o poder aquisitivo na sociedade, ou específicas, como mudanças tecnológicas e urbanísticas ou eventos ambientais impactantes. Entre os princípios geralmente considerados e aceitos, conforme a natureza do bem e o objetivo e a finalidade da avaliação, citam-se os seguintes:*

*a) lei da oferta e da procura: observados isoladamente estes dois aspectos, o preço de um bem diminui com o aumento da sua oferta e cresce com o aumento da sua procura;*

*b) princípio da semelhança: em uma mesma data, dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm valores semelhantes;*

*c) princípio da proporcionalidade: as diferenças de valor são proporcionais às diferenças das características relevantes dos bens;*

*d) princípio da substituição: um bem pode substituir outro considerando-se aspectos como utilidade, destinação, funcionalidade, durabilidade, características tecnológicas, desempenho técnico e econômico;*

*e) princípio da rentabilidade: o valor de um bem, passível de exploração econômica, é função da renda que previsivelmente proporciona;*

*f) princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas;*

*g) princípio da exequibilidade: quando existirem vários cenários ou possibilidades, são adotados os mais viáveis.*

*Cabe ao profissional da engenharia de avaliações solicitar ao contratante ou interessado o fornecimento da documentação relativa ao bem, para realização do trabalho. Não é de responsabilidade do profissional da engenharia de avaliações analisar a legitimidade da documentação jurídica do bem nem a realização de estudos, auditorias, exames, medições e inspeções prévias para o desenvolvimento da avaliação.*

*Nas desapropriações, convém que as avaliações apresentem como resultados os valores que possam ser adotados para a justa indenização, como o valor de mercado, o valor econômico, o custo de reedição, o custo de reprodução, entre outros.*

*Nas desapropriações parciais, o profissional da engenharia de avaliações deve utilizar critério que permita mensurar prejuízos, visando à recomposição do patrimônio do expropriado, considerando, inclusive, eventual desvalorização do remanescente. Podem ser utilizados, entre outros, os seguintes critérios básicos:*





a) *estimar a diferença entre os valores do bem na sua condição original e na condição resultante do ato expropriatório, considerada a mesma data de referência (critério “antes e depois”);*

b) *utilizar o valor unitário médio do imóvel primitivo à área desapropriada. Este critério é aplicável apenas para estimar o valor do terreno ou da terra nua, devendo as benfeitorias ser consideradas à parte;*

c) *estimar o valor da parte do bem atingida pela desapropriação e eventuais reflexos na parte remanescente, com as seguintes considerações:*

— *quando ocorrer desvalorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado e justificado;*

— *no caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas indenizações relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade, eventual lucro cessante, custo de desmonte, entre outras perdas e danos, no caso de ser necessária a desocupação temporária para a execução dos serviços;*

— *se for considerado inviável o remanescente do imóvel em função do esvaziamento do seu conteúdo econômico, esta condição e o valor do remanescente devem ser explicitados.*

*Neste caso, o profissional da engenharia de avaliações pode sugerir que a desapropriação parcial se torne total.*





## 5. Do Município de Cuiabá

O município de Cuiabá é a capital do estado de Mato Grosso, atualmente possui aproximadamente 620.000 habitantes e possui limitações com os municípios de Acorizal, Chapada dos Guimarães, Campo Verde, Rosário Oeste, Santo Antônio do Leverger e Várzea Grande. Conforme De Souza (2008):

*O Estado de Mato Grosso está localizado entre as coordenadas geográficas de latitudes 7° a 18° sul e longitudes 50° a 62° oeste de Greenwich. As altitudes variam de 100 a 1200 metros, no centro do Continente Sul Americano.*

*O acesso a área de estudo é possibilitado através das rodovias federais BR'S – 070, 163, 174 e 364, O município de Cuiabá possui uma extensão territorial de 2.730 km<sup>2</sup>, e está situado entre as coordenadas geográficas 15° 10' e 15° 50' de latitude sul e 54° 50' e 58° 10' de longitude a oeste, a aproximadamente 15' do Meridiano Rondon, na porção centro sul do Estado de Mato Grosso.*

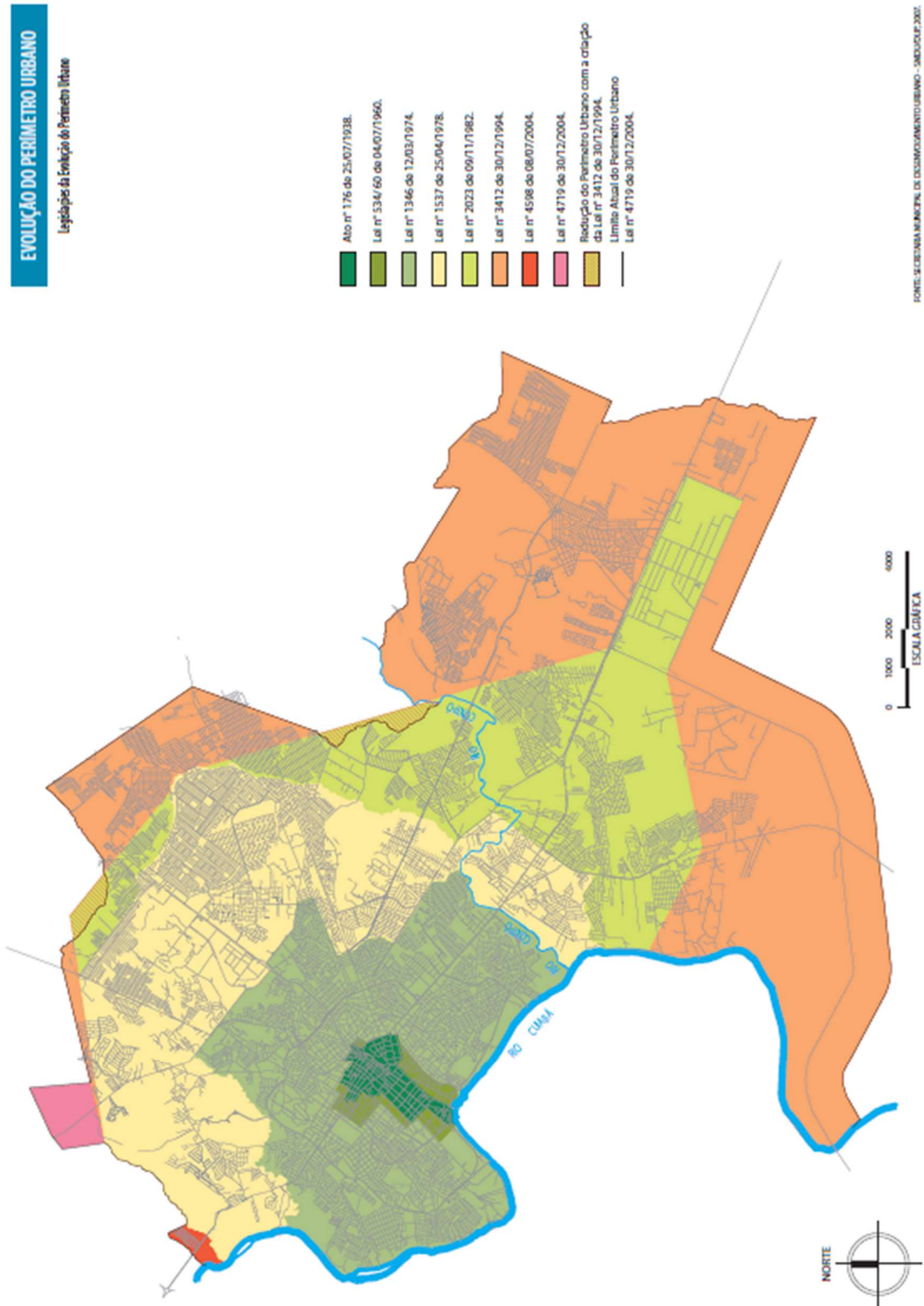
*O sítio urbano de Cuiabá está localizado no Centro Geodésico da América do Sul. As altitudes oscilam entre 90 a 200 metros, a área de estudo está compreendida entre as coordenadas geográficas de latitudes 15° 35' a 15° 37' sul e longitudes 56°56'40" e 56°59'55" Oeste de Greenwich.*

Conforme documentos publicados no SIG Cuiabá, abaixo podemos visualizar os seguintes parâmetros referentes ao município supracitado:

- A Evolução do Perímetro Urbano;
- Regiões Administrativas;
- Hierarquização Viária;
- Evolução Urbana;
- Abairramento;



Figura 01: -A Evolução do Perímetro Urbano

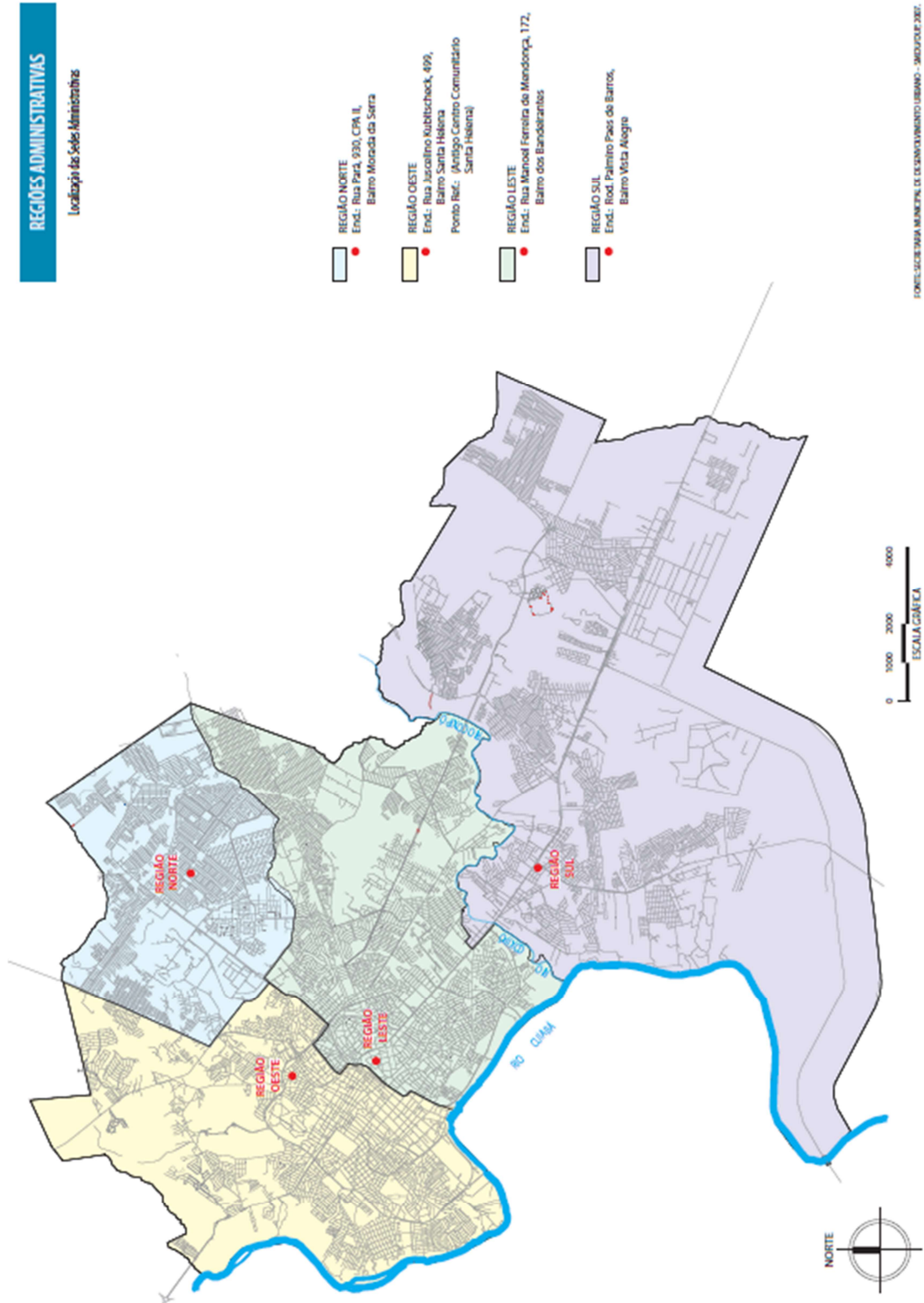


Fonte: SIG Cuiabá





Figura 02: - Regiões Administrativas



Fonte: SIG Cuiabá



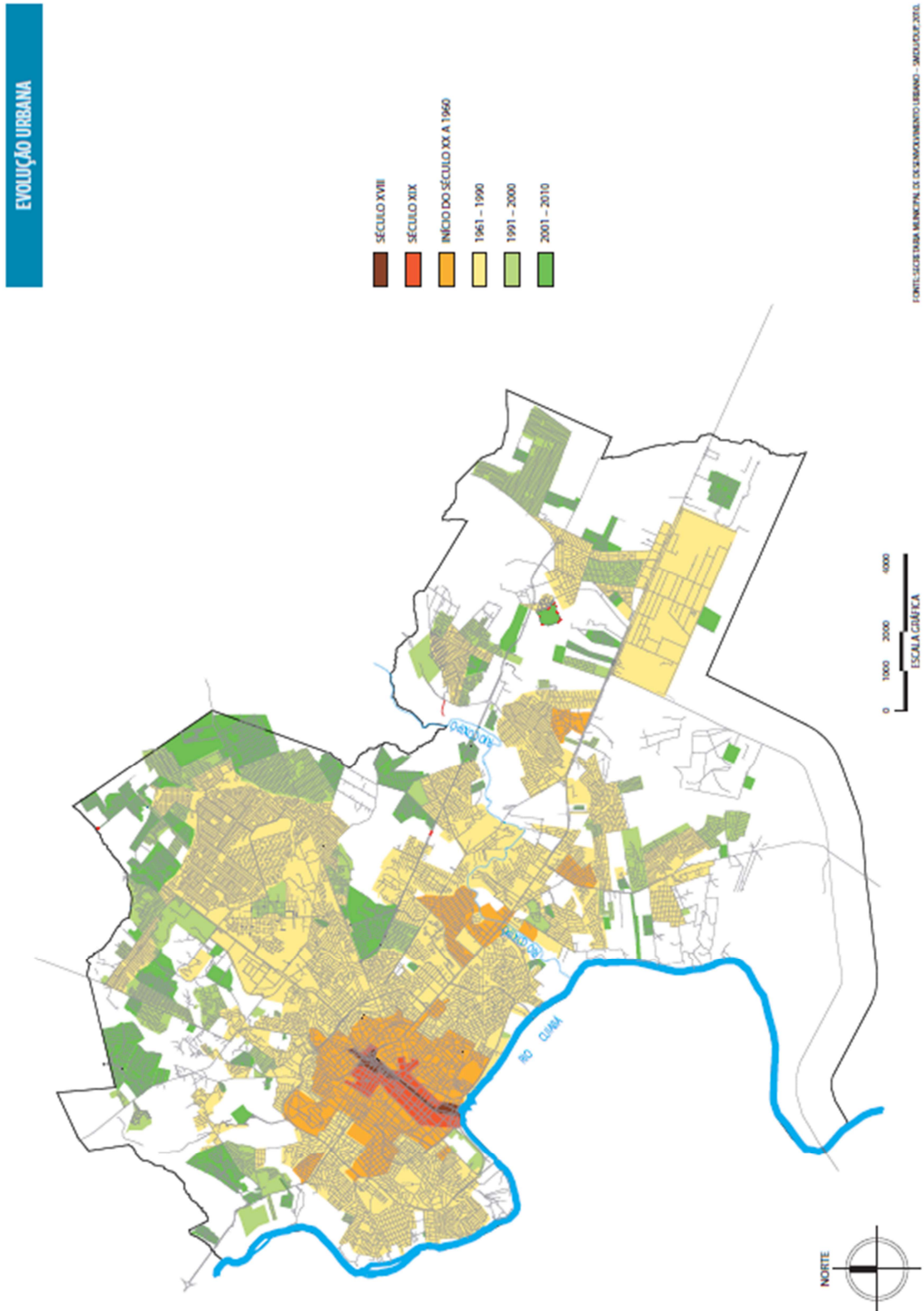
Figura 03: Hierarquização Viária



Fonte: SIG Cuiabá



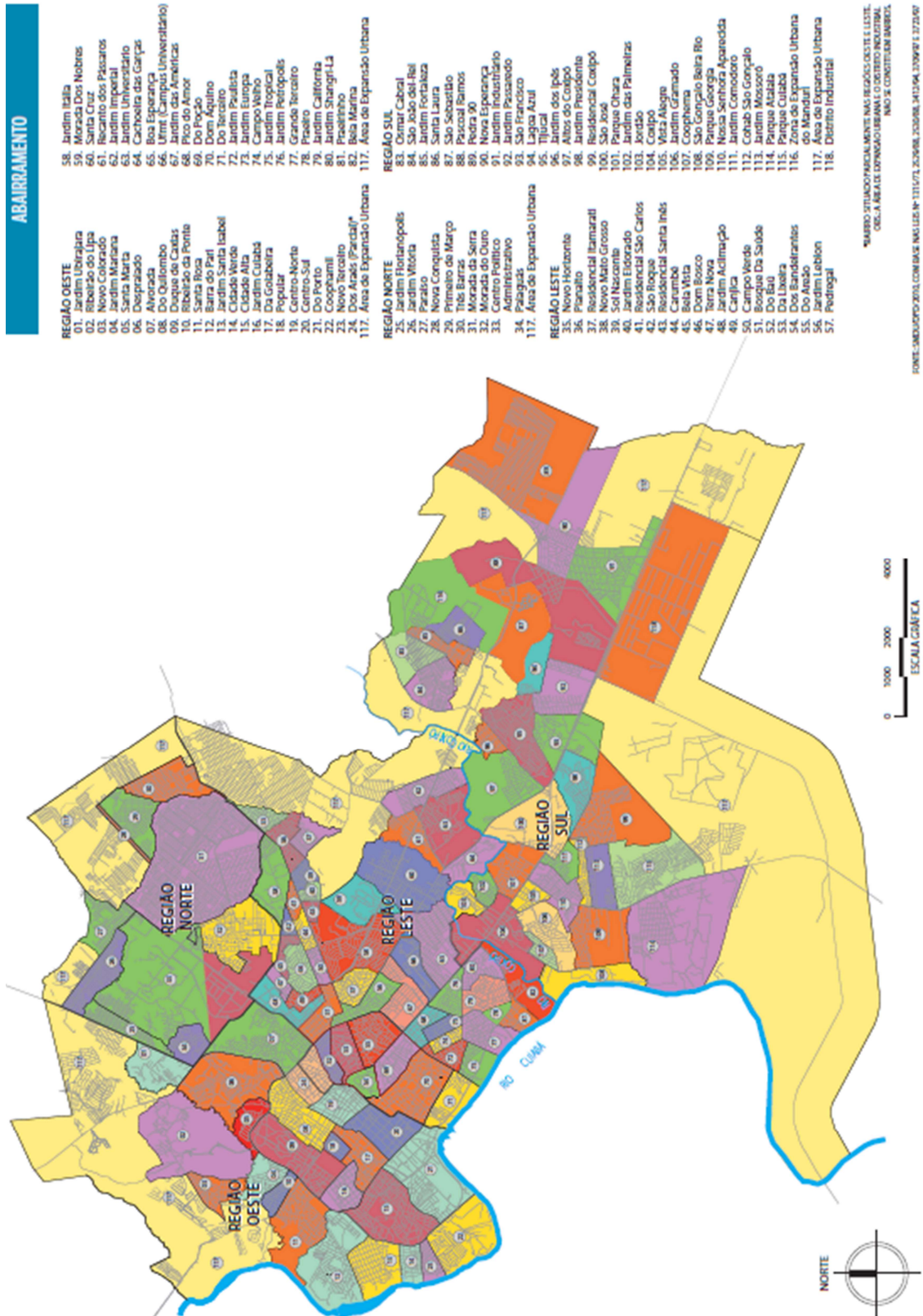
Figura 04: Evolução Urbana



Fonte: SIG Cuiabá



Figura 05: Abairramento



\*MUNICÍPIO SITUANDO PARCIALMENTE NAS REGIÕES OESTE E LESTE. OCELA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA E O DISTRITO INDUSTRIAL NÃO SE CONSTITUEM UBERES.

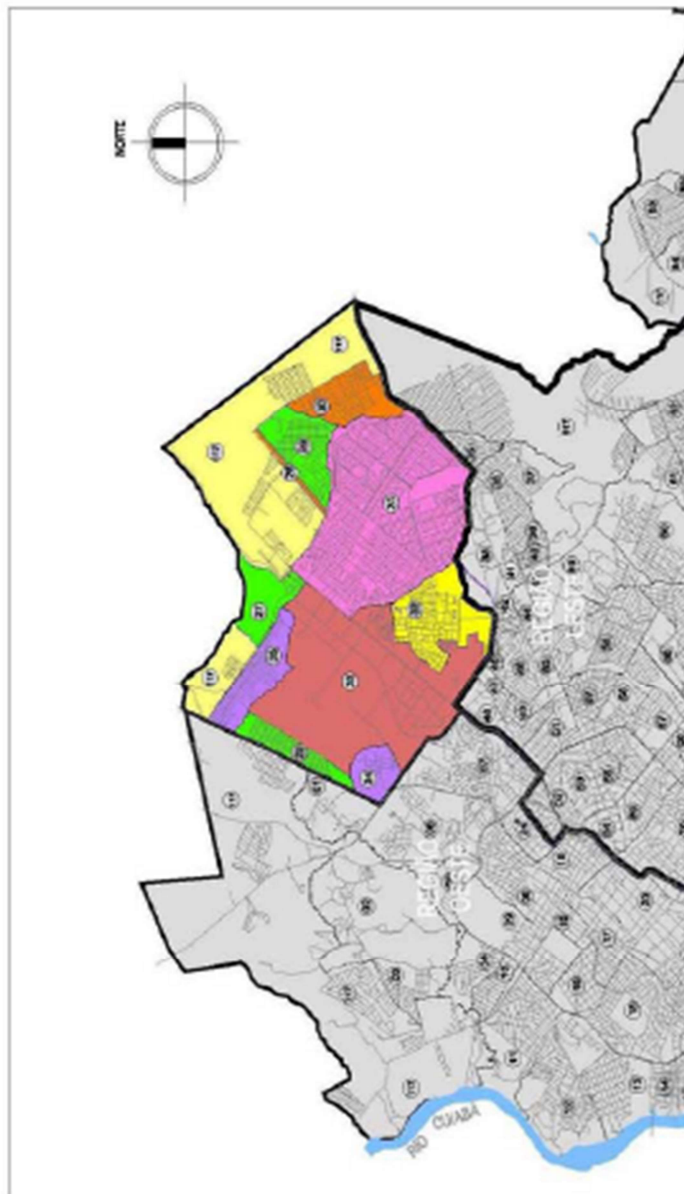
Fonte: INDIQUEDO 2013, COM BASE NAS LEIS Nº 131/07, 202/08, 203/08, 3413/04, 320/09 E 372/09



Figura 06: Abairramento – região Norte

**REGIÃO NORTE**

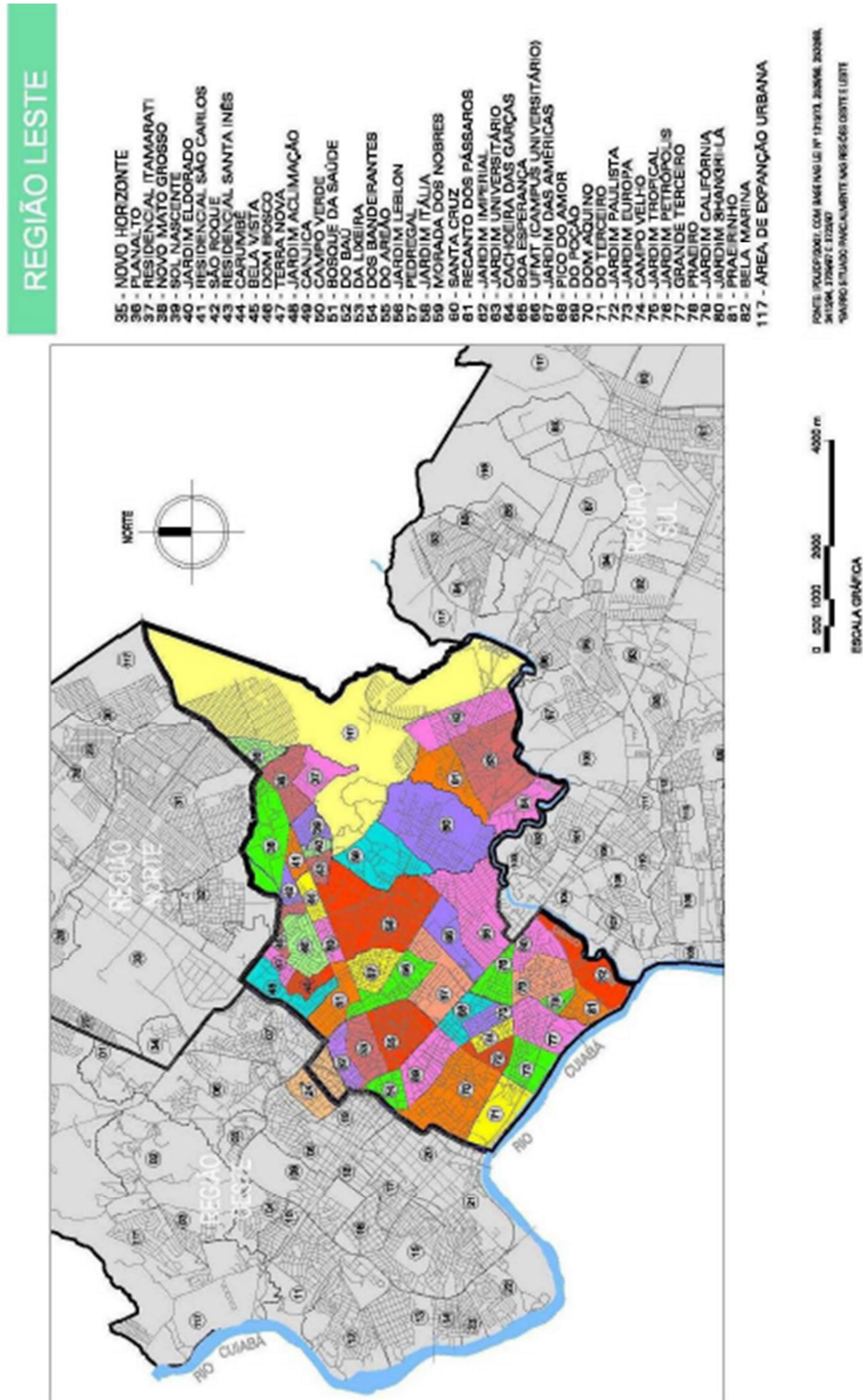
- 26 - JARDIM FLORANÓPOLIS
  - 26 - JARDIM VITÓRIA
  - 27 - JARDIM SERRA
  - 27 - NOVA COLÔNIA
  - 28 - PRIMEIRO DE MARÇO
  - 30 - TRÊS BARRIAS
  - 31 - MORADA DA SERRA
  - 32 - MORADA DO OUIHO
  - 33 - CENTRO POLÍTICO ADMINISTRATIVO
  - 34 - PARAGUÁS
  - 117 - ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- NORTE: PONTA DO CONTADOR MALLERUP (1978),  
SERRA (1988), TRÊS BARRIAS (1988)



Fonte: SIG Cuiabá



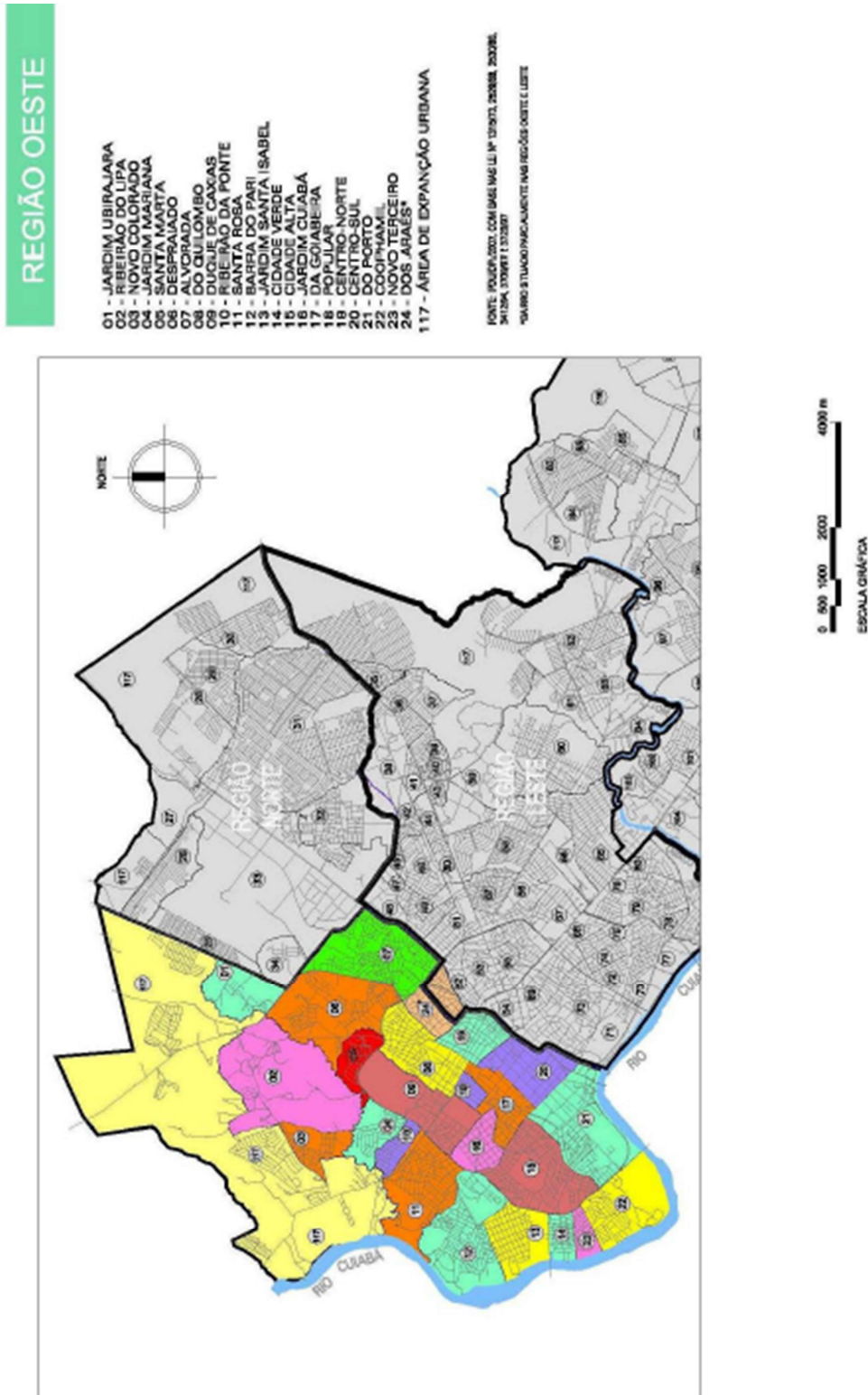
Figura 07: Abairramento – região leste



Fonte: SIG Cuiabá



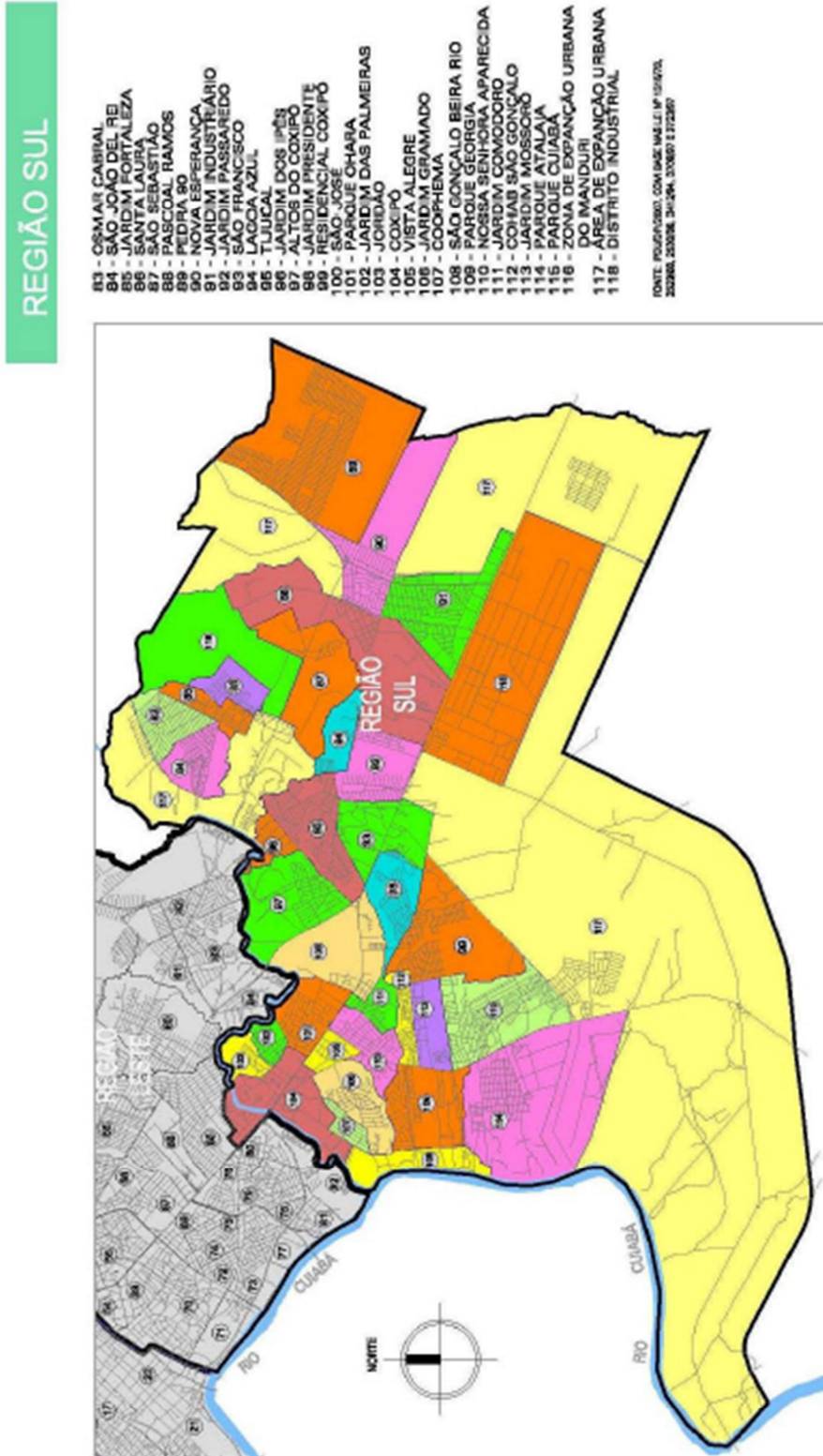
Figura 08: Abairramento – região oeste



Fonte: SIG Cuiabá



Figura 09: Abairramento – região Sul



Fonte: SIG Cuiabá





## 6. Objeto Avaliado

O imóvel apontado no processo encontra-se localizado na Rua Joaquim Murtinho, s/n, Centro Sul, Cuiabá-MT.

Torna-se necessária a emissão deste Laudo de Avaliação para atender a demanda emitida oriunda no Parecer Jurídico n 318/GAB/PAAL/PGM/2024 (assunto: Projeto de Lei – Concessão onerosa de direito real de uso – Estádio Presidente Eurico Gaspar Dutra).

No Processo Administrativo localizado no SIGED 018.846/2024 consta o Memorial Descritivo da área a ser concedida conforme imagem

Figura 10: Trecho do Memorial Descritivo

00000.0.018846/2024 (VOLUME 1) - 00000.9.089588/2024



**ANEXO I**  
**MEMORIAL DESCRITIVO AREA A SER CONCEDIDA**

<b>Inóvel:</b> Rua Joaquim Murtinho, 1497, Centro Sul	<b>Comarca:</b> Cuiabá-MT
<b>Proprietário:</b> Federação Mato-Grossense de Futebol	
<b>Local:</b> Cuiabá-MT	<b>Matricula:</b> 3783, livro 3D, registro no Cartório 2º Ofício de Cuiabá/MT.
<b>Área:</b> 16.016,18 m <sup>2</sup>	

**MEMORIAL DESCRITIVO**

Trata-se de uma área parcial do imóvel registrado no 2º Ofício dessa Capital, sob nº 3783, fls. 328 Livro 3-D, de Propriedade da Federação Mato-Grossense de Futebol, no município de Cuiabá/MT, área medida e demarcada de 16.016,18 m<sup>2</sup>.

Fonte: SIGED 018.846/2024





Não se localizou no processo: Matrícula do Imóvel, Boletim de Cadastro Imobiliário, Levantamento Planialtimétrico. No Projeto de Lei consta a área de **13.010,66 m<sup>2</sup>** para a concessão.

Conforme informações do SIG Cuiabá, a área apontada inicialmente pertence a região central do município de Cuiabá. Os bairros vizinhos são: Centro Norte, Porto, Dom Aquino e Goiabeiras. As Figuras 11 – 22 apresentam a situação da área e outras características da região a ser avaliada a partir das publicações do SIG Cuiabá e vistoria.



Figura 11: Situação da unidade



Fonte: SIG Cuiabá

Figura 12: Situação da unidade



Fonte: SIG Cuiabá



Figura 13: Situação da unidade



Fonte: autor



Figura 14: Situação da unidade



Fonte: SIG Cuiabá



Figura 15: Situação da unidade



Fonte: autor



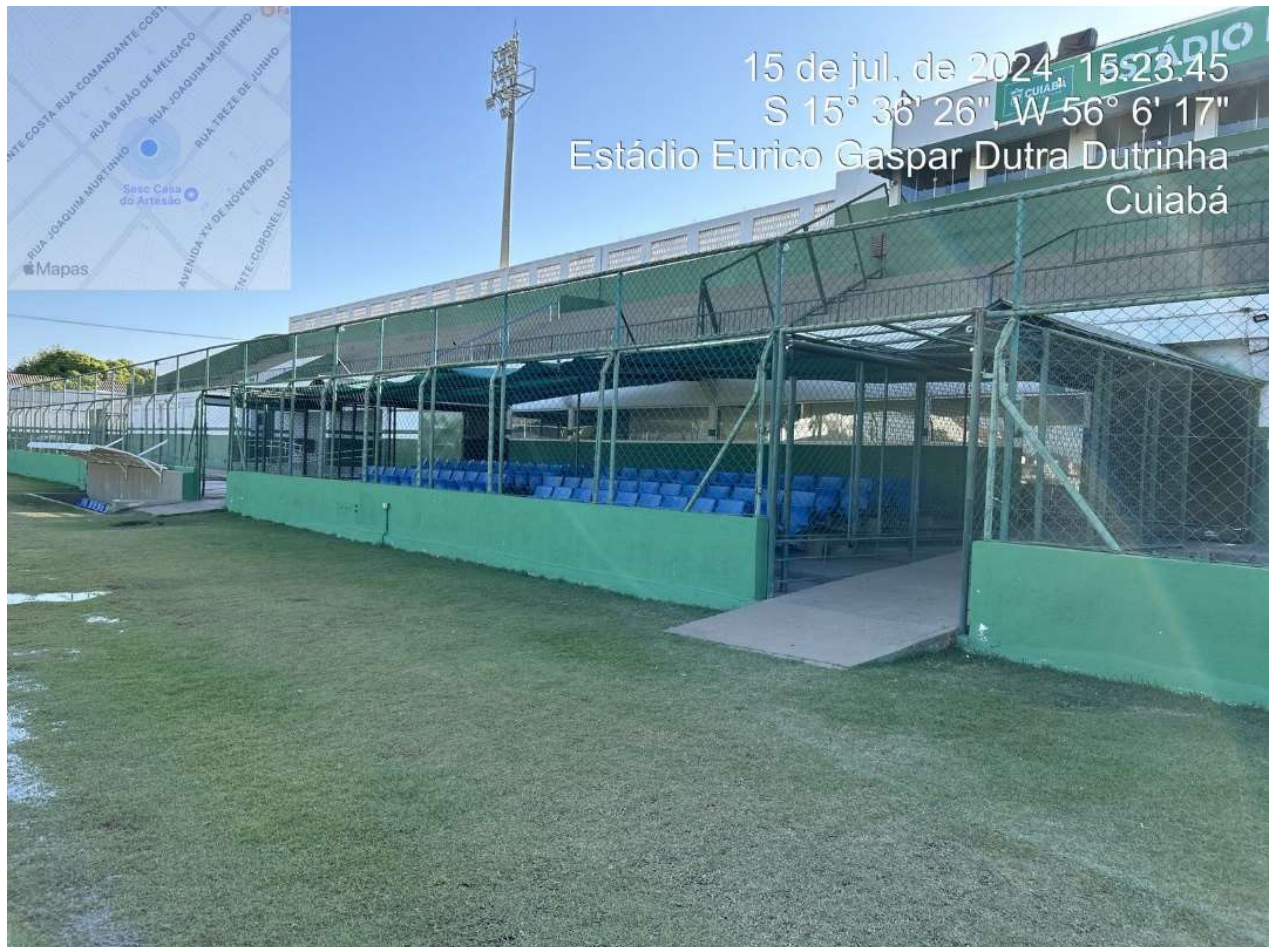
Figura 16: Situação da unidade



Fonte: autor



Figura 17: Situação da unidade



Fonte: autor





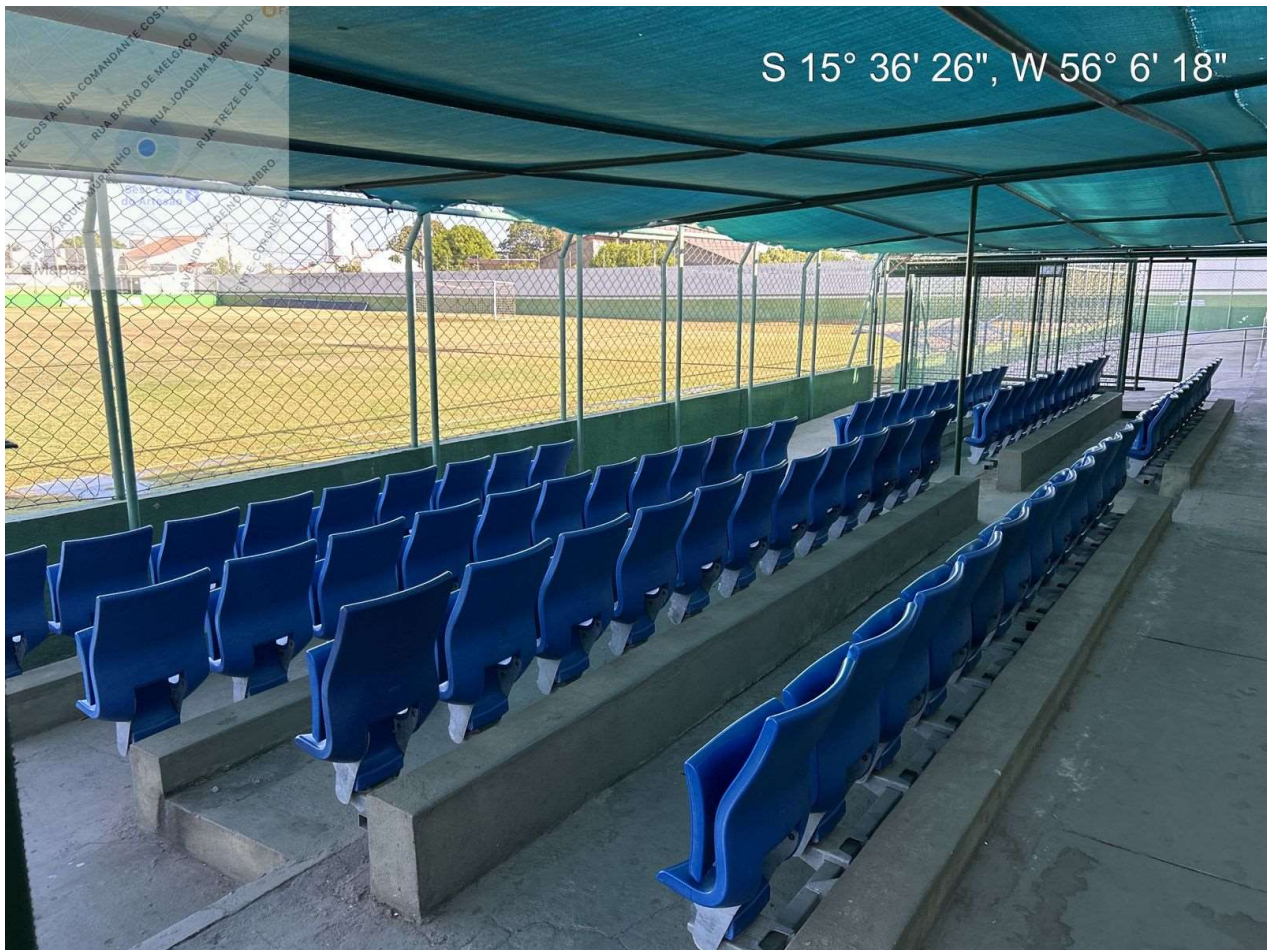
Figura 18: Situação da unidade



Fonte: autor



Figura 19: Situação da unidade



Fonte: autor



Figura 20: Situação da unidade



Fonte: autor



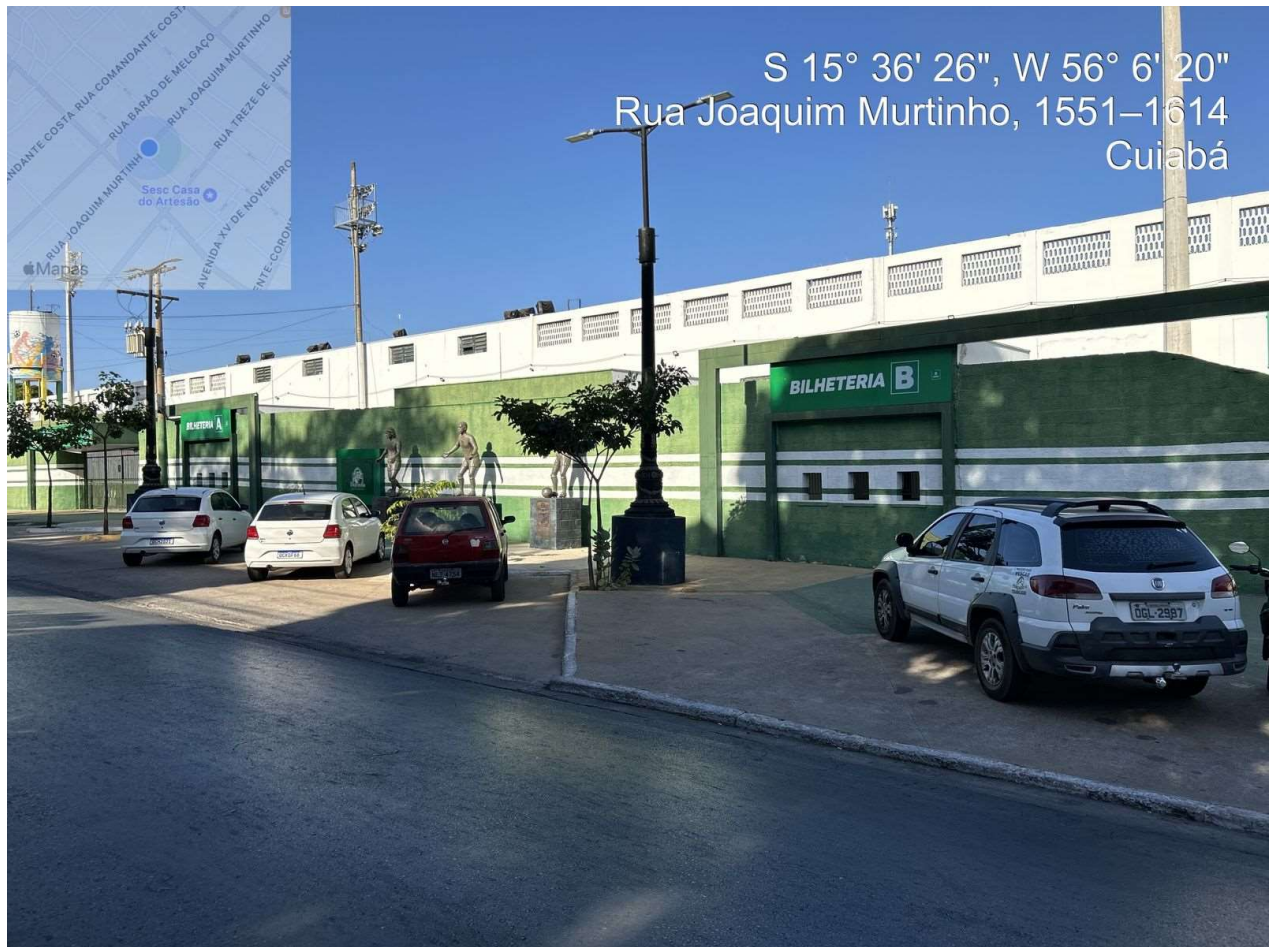
Figura 21: Situação da unidade



Fonte: autor



Figura 22: Situação da unidade



Fonte: autor





Demais características atribuídas ao imóvel, conforme abaixo.

**1) Uso predominante:**

- Residencial Multifamiliar;  Industrial;  
 Residencial Unifamiliar;  Misto;  
 Comercial;

**2) Padrão construtivo predominante:**

- Mínimo;  Baixo;  Normal/médio;  Alto;

**3) Acesso:**

- Difícil;  Razoável;  Bom;  Ótimo;

**4) Infraestrutura urbana:**

- rede água potável;  rede elétrica;  telefonia;  
 iluminação pública (na via do lote);  rede de água pluvial;  
 rede de esgoto;  pavimentação;  gás canalizado;

**5) Serviços e equipamentos comunitários:**

- Comércio;  Rede bancária;  saúde;  lazer;  creches/escolas;  
 Transporte coletivo;  segurança pública;  coleta de lixo;

**6) Situação**

- esquina  meio de quadra  não aplica





### 7) Topografia

- plano;     aclave até 10,00%;     declive até 10,00%;  
 aclave maior que 10,00%;  declive maior que 10,00%;

### 8) Superfície

- seco;     alagável;     brejo;     outro;

### 9) Cota do greide

- abaixo;     mesmo nível;     acima;

### 10) Formato

- regular;     irregular;

### 11) Ocupação

- desocupado;     ocupado;     cedido;     invadido;     outros;

### 12) Localização

- ótima;     boa;     regular;     ruim;

### 13) Solução de abastecimento de água

- rede de água potável;     poço;     não possui;





#### 14) Solução sanitária

( x ) rede de esgoto; ( ) fossa séptica e sumidouro; ( ) não possui;

Para a emissão do Laudo de Avaliação de uma área parcial do imóvel (Estádio Dutrinha) a ser cedida são os seguintes:

-Área lote: **13.010,66 m<sup>2</sup>**;

-Área edificada: **1.301,07 m<sup>2</sup>**;





## 7. Metodologia

A Planta de Valores Genéricos do Município define o valor unitário do m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terrenos das regiões, por logradouros, loteamentos ou bairros, homogêneos segundo critérios técnicos e uniformes quanto aos atributos físicos dos imóveis, aos preços correntes de transações e de ofertas no mercado imobiliário local, às características das respectivas zonas quanto à natureza física, à infraestrutura, aos equipamentos comunitários, às possibilidades de desenvolvimento e às posturas legais quanto ao uso e ocupação do solo urbano, e do valor unitário do m<sup>2</sup> (metro quadrado) das edificações por tipologia e padrão construtivo.

Para a emissão deste Laudo de Avaliação, faz-se o devido uso de 03 (três) fórmulas oriundas da Lei Municipal nº 6.895 de 30 de dezembro de 2022 conforme consta no Quadro 01. O laudo alcança o nível III de enquadramento considerando o Método Comparativo Direto De Dados De Mercado da ABNT NBR 14653-2:2011. Ressalta-se que Valor venal do imóvel é aquele que o bem alcançaria se fosse posto à venda, em condições normais, correspondente a uma venda à vista, sem qualquer encargo relativo a financiamento.

Quadro 01: Fórmulas adotadas para o cálculo da avaliação do imóvel

Fórmula 01	<b>VVI = VVT + VVE</b>
Fórmula 02	<b>VVT = AT x VM x FST x FET x FCT x FGE x FGL x FMP x FDAT</b>
Fórmula 03	<b>VVE = AE x VU x FOB x FLOC x FDAT</b>

Fonte: elaborado pela Comissão de Avaliação

$$\mathbf{VVI = VVT + VVE}$$

Onde:

VVI= valor venal do imóvel;

VVT= valor venal do terreno;

VVE= valor venal da construção;





$$\mathbf{VVT = AT \times VM \times FST \times FET \times FCT \times FGE \times FGL \times FMP \times FDAT}$$

Onde:

VVT= Valor venal do terreno;

AT = Área do terreno registrada no cadastro fiscal imobiliário do imóvel;

VM= Valor unitário do metro quadrado do terreno, por padrão de rua, conforme listagem de valores constante na Tabela I e enquadramentos definidos no Anexo II;

FST= Fator de Influência da Situação do Terreno (Tabela II);

FET= Fator de Influência de Esquina ou número de testada (Tabela III);

FCT= Fator de Influência de Características do Terreno (Tabela IV);

FGE= Fator geométrico (tabela V);

FGL= Fator gleba (tabela VI);

FMP = Fator de melhorias públicas (tabela VII);

FDAT = Fator de Depreciação de Área de Tombamento (Tabela VIII);

$$\mathbf{VVE = AE \times VU \times FOB \times FLOC \times FDAT}$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação;

AE= Área construída da edificação;

VU = Valor unitário do metro quadrado da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo definidos nas Tabelas IX a XIII obtido pela classificação descrita no Anexo II;

FOB = Fator de Obsolescência, conforme Tabela XIV e XV;

FLOC = Fator de Localização, conforme Tabela XVI;

FDAT= Fator de Depreciação de Área de Tombamento, conforme Tabela VIII.



## 8. Da avaliação

<b>Memória de Cálculo</b>		
<b>VVT = AT x VM x FST x FET x FCT x FGE x FGL x FMP x FDAT</b>		
AT: Área do terreno registrada no cadastro fiscal imobiliário do imóvel	13010,66	
VM: Valor unitário do metro quadrado do terreno, por padrão de rua, conforme listagem de valores constante na Tabela I e enquadramentos definidos no Anexo II	40	R\$ 362,55
FST: Fator de Influência da Situação do Terreno (Tabela II)	Uma ou duas frentes	1,00
FET: Fator de Influência de Esquina ou número de testada (Tabela III)	Com duas ou mais esquinas, três ou mais testadas	1,30
FCT: Fator de Influência de Características do Terreno (Tabela IV)	Normal	1,00
FGE: Fator geométrico (tabela V)	De 20 a 40	1,00
FGL: Fator gleba (tabela VI)	Substituirá o fator geométrico para imóveis com área de terreno superior a 5.000m <sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).	0,60
FMP: Fator de melhorias públicas (tabela VII)	Será aplicado somente quando houver melhorias públicas necessárias (pavimentação, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, guias e sarjetas, rede telefonica, coleta de lixo e conservação de logradouro)	1,00
FDAT: Fator de Depreciação de Área de Tombamento (Tabela VIII)	Imóvel fora do entorno e da área tombada	1,00
<b>VVT: Valor do terreno</b>		<b>R\$ 3.679.271,53</b>
<b>VVE = AE x VU x FOB x FLOC x FDAT</b>		
AE: Área construída da edificação	1301,07	
VU: Valor unitário do metro quadrado da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo definidos nas Tabelas IX a XIII obtido pela classificação descrita no Anexo II	R\$ 1.023,67	
FOB: Fator de Obsolescência, conforme Tabela XIV e XV	Bom	0,90
FLOC: Fator de Localização, conforme Tabela XVI	Normal com Valor superior a R\$ 900,00	0,90
FDAT: Fator de Depreciação de Área de Tombamento, conforme Tabela VIII.	Imóvel fora do entorno e da área tombada	1,00
<b>VVE: Valor da edificação</b>		<b>R\$ 1.078.808,41</b>
<b>VVI = VVT + VVE</b>		
<b>VVT: Valor do terreno</b>		<b>R\$ 3.679.271,53</b>
<b>VVE: Valor da edificação</b>		<b>R\$ 1.078.808,41</b>
<b>VVI: Valor do imóvel</b>		<b>R\$ 4.758.079,94</b>
<b>Limite superior da avaliação</b>		<b>R\$ 5.471.791,93</b>
<b>Limite inferior da avaliação</b>		<b>R\$ 4.044.367,95</b>
<b>Valor final da avaliação</b>		<b>R\$ 4.800.000,00</b>





O Imóvel é considerado sendo de esquina, com três testadas e plano conforme na descrição do imóvel. O desempenho do mercado se encontra normal, com número de ofertas médio, constata-se uma liquidez média para a região. A área apresenta uma testada maior de 130,00 m, sendo a sua forma de polígono irregular com 4 lados.





## 9. Considerações Finais

O presente laudo encontra-se devidamente assinado e rubricado, contém ao todo 33 páginas devidamente enumeradas. Levou-se em conta as condições do imóvel na data da vistoria e todas as fórmulas, tabelas e fatores oriundos da Planta de Valores Genéricos (PVG-2023), conforme preceitua as Leis Municipais nº 6.895/2022; nº 5.355/2010 – PVG; Decretos Municipais 9.998/2023, 9.999/2023, 9.609/2023 e 9.608/2023. O valor do objeto, conforme demonstrado, é de **R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões, oitocentos mil reais)**.

Considerando o intervalo de taxa de remuneração entre 0,25% e 1,00% praticado no mercado imobiliário, considerando o valor de avaliação apresentado de **R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões, oitocentos mil reais)** para área parcial do Estádio Presidente Dutra, o valor mensal do imóvel para concessão possa estar inicialmente dentro do intervalo, sendo assim, entre os valores de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) a R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais).

José Vitor R. Moreira. - Matrícula 4875602

Membro da Comissão Permanente de Avaliação

Engenheiro Civil - CREA/MT 036488 – RNP 1215395043



## 10. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-1. **Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-2. **Avaliação de bens - imóveis urbanos**. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-3. **Avaliação de bens - imóveis rurais e seus componentes**. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-4. **Avaliação de bens - Empreendimentos**. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-5. **Avaliação de bens – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral**. Rio de Janeiro, 2006.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-6. **Avaliação de bens – Recursos Naturais e ambientais**. Rio de Janeiro, 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro. NBR 14653-7. **Avaliação de bens – Bens de patrimônios históricos e artísticos**. Rio de Janeiro, 2009.

BRASIL, Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. Secretaria do Patrimônio da União. **Manual de Avaliação**. Brasília: SPU, 2017.

CHEIN, Flávia. **Introdução aos modelos de regressão linear**: um passo inicial para compreensão da econometria como uma ferramenta de avaliação de políticas públicas. 2019.

COTRIM, Valéria. **Avaliação básica de imóveis urbanos**. Teresina: IPOG, 2019.





CUIABÁ, LEI Nº 6.895 DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022. APROVA A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DA ÁREA URBANA, DA EXPANSÃO URBANA E DOS DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE CUIABÁ. Cuiabá, 30 de dezembro de 2022.

DANTAS, Rubens Alves; MAGALHÃES, André Matos; VERGOLINO, José Raimundo de Oliveira. **Avaliação de imóveis:** a importância dos vizinhos no caso de Recife. Economia Aplicada, v. 11, p. 231-251, 2007.

DE SOUSA, Romário Rosa. **Mapeamento na cidade de Cuiabá, MT.** Revista Geográfica Acadêmica, v. 2, n. 1, p. 73-87, 2008.

FIKER, José. **Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos.** Oficina de Textos, 2001.

FRONZA, Caroline Maria. **A avaliação de imóveis residenciais urbanos na engenharia:** Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Revista Técnico-Científica, n. 10, 2018.

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. **Aplicação de técnicas de descobrimento de conhecimento em bases de dados e de inteligência artificial em avaliação de imóveis.** 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** São Paulo: IBAPE, 2011.

JULIANO, Rui. Manual de perícias. **Curso de Perícias Judiciais.** São Paulo, 2006.



