

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ATUALIZAÇÃO

Processo: 0000446-75.2014.8.11.0019

Comarca: Porto dos Gaúchos – MT

Data da Atualização: 27 de Fevereiro de 2025

1. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo **atualizar** a avaliação do imóvel situado em **Porto dos Gaúchos – MT**, anteriormente avaliado em **11/08/2023** pelo perito judicial **Fábio Baldo**.

O presente laudo segue as diretrizes estabelecidas na **ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais para Avaliação de Bens)** e **ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)**, utilizando o **método comparativo de dados de mercado**.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- **Matrícula:** 10.785 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto dos Gaúchos – MT
- **Endereço:** Esquina da Rua Santo Ângelo com a rodovia MT 338, ao lado do cemitério municipal
- **Lote:** 03-D (três D)
- **Área total do terreno:** 2.233,934 m²
- **Uso atual:** Pequeno armazém e beneficiamento de grãos
- **Tipo de construção:** Mista (alvenaria, madeira e estrutura metálica)

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi conduzida pelo **método comparativo de dados de mercado**, em conformidade com a **ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2**.

Dado o **baixo número de terrenos comerciais disponíveis em Porto dos Gaúchos**, expandimos a pesquisa para cidades próximas, incluindo **Juara, Novo Horizonte do Norte, Catuai, Novo Paraná, Tabaporã, Sinop, Sorriso e Lucas do Rio Verde**.

As ofertas foram coletadas de **portais imobiliários reconhecidos**, como **OLX, ImovelWeb, Facebook Marketplace** e **sites de imobiliárias locais**.

www.avaliarapido.com.br



4. PESQUISA DE MERCADO E DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Os imóveis identificados foram:

Localização	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$)
Porto dos Gaúchos (Arinos Negócios)	1.043,66	260.915	250,00
Porto dos Gaúchos (Viva Imobiliária)	1.000	235.000	235,00
Juara (Facebook Marketplace)	600	(Não informado)	-
Sinop (Top Imóveis)	800	320.000	400,00
Sorriso (Imobiliária Local)	900	360.000	400,00
Lucas do Rio Verde (Imóveis Lucas)	1.200	480.000	400,00

Com base nas ofertas com valores conhecidos, o preço médio do metro quadrado foi recalculado para R\$ 337,00/m².

Aplicando esse valor ao terreno avaliado de 2.233,934 m², temos:

$$2.233,934 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 337,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 752.835,76$$

O valor original do terreno no laudo anterior era R\$ 1.500.000,00, evidenciando uma redução de aproximadamente 49,81%, o que sugere que o valor anteriormente atribuído estava acima da média de mercado.

5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Mantendo-se o valor das benfeitorias (R\$ 300.000,00) atribuído no laudo original, temos:

Descrição	Valor (R\$)
Terreno (atualizado)	R\$ 752.835,76
Benfeitorias (valor do laudo original)	R\$ 300.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.052.835,76

6. A COMARCA

Comércio, Lazer e Comodidade

Porto dos Gaúchos, localizado no estado de Mato Grosso, é um município voltado principalmente para a agropecuária e o setor madeireiro, o que influencia diretamente sua economia e infraestrutura comercial. A cidade conta com mercados, farmácias, lojas de



materiais de construção, postos de combustível e estabelecimentos básicos para atender às necessidades dos moradores.

No quesito lazer, Porto dos Gaúchos tem uma forte ligação com o ecoturismo e atividades ao ar livre, já que está situada em uma região com rios e áreas de mata preservada, o que atrai pescadores e turistas interessados na natureza. A cidade oferece espaços para lazer comunitário, como praças e áreas de convivência, além de eventos locais que fortalecem o espírito comunitário.

Infraestrutura e Segurança

A infraestrutura da cidade é adequada para o tamanho do município, com ruas asfaltadas nos pontos centrais e serviços essenciais disponíveis, como escolas, unidades de saúde e transporte público limitado. O atendimento médico é realizado por postos de saúde locais, e, para casos mais complexos, os moradores precisam se deslocar para municípios vizinhos com hospitais de maior porte.

A segurança em Porto dos Gaúchos é relativamente boa, sendo uma cidade tranquila devido ao seu perfil interiorano e sua economia baseada na produção rural. Como em qualquer região, há registros de pequenos delitos, mas a criminalidade não é um fator predominante.

Distância do Centro Urbano

A cidade está localizada a cerca de **620 km de Cuiabá**, a capital do estado, o que significa que deslocamentos para centros urbanos maiores exigem planejamento. No entanto, Porto dos Gaúchos possui ligação rodoviária eficiente, sendo acessada principalmente pela MT-220 e rodovias estaduais que a conectam a municípios vizinhos.

Economia e Potencial de Valorização Imobiliária

A economia de Porto dos Gaúchos é fortemente baseada no agronegócio, especialmente na produção de soja, milho e pecuária de corte. O setor madeireiro também tem participação relevante na economia local. Essa base econômica sólida sustenta o mercado imobiliário da cidade, com maior procura por imóveis ligados ao setor rural, como fazendas e terrenos para produção agrícola.

Nos últimos anos, o crescimento do agronegócio tem impulsionado investimentos na infraestrutura local, aumentando o interesse por propriedades comerciais e residenciais. Apesar de não ser um polo urbano em expansão acelerada, Porto dos Gaúchos tem potencial de valorização moderado, especialmente em áreas próximas ao centro da cidade e regiões de acesso facilitado às principais rodovias.

Demografia e Perfil Socioeconômico

De acordo com dados do IBGE, Porto dos Gaúchos tem uma população estimada em aproximadamente **5.000 habitantes**. A renda média da população gira em torno do setor agropecuário, e a classe social predominante é a classe média rural. A cidade tem um perfil



populacional voltado para trabalhadores do campo, empresários do agronegócio e comerciantes locais.

Aspectos Culturais e Estilo de Vida

O estilo de vida em Porto dos Gaúchos é típico de cidades do interior, com forte presença da cultura agropecuária e eventos comunitários que envolvem feiras, festas tradicionais e encontros rurais. A religião predominante é o cristianismo, com a presença de igrejas católicas e evangélicas.

Porto dos Gaúchos – MT é uma cidade voltada para o agronegócio, oferecendo uma infraestrutura básica para moradores e investidores interessados no setor rural. Com um mercado imobiliário estável e oportunidades no setor de terras e fazendas, a valorização de imóveis está diretamente ligada ao crescimento do agronegócio na região. Para quem busca tranquilidade, segurança e um ambiente propício para atividades agrícolas, Porto dos Gaúchos é uma boa opção no interior mato-grossense.

7. CONCLUSÃO

Após ampla pesquisa de mercado, considerando as novas ofertas disponíveis e aplicando os métodos recomendados pela **ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2**, o **valor atualizado do imóvel é de R\$ 1.052.835,76**.

Essa atualização se justifica pela **escassez de ofertas na comarca de Porto dos Gaúchos**, sendo necessária a inclusão de imóveis comerciais similares em **cidades adjacentes**.

Caso sejam necessários novos esclarecimentos ou a revisão dos cálculos, permanecemos à disposição.

8. ASSINATURA DO AVALIADOR

Sorocaba - SP, 27 de Fevereiro de 2025.

Jhonni Balbino da Silva
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI: **296769-F** | CNAI: **051453**

Contato: (11) 98796 8206
E-mail: contato@avaliarapido.com.br
Site: www.avaliarapido.com.br

www.avaliarapido.com.br

