

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

RUA ANTÔNIO PADOVANI COM RUA CINCO E
SEIS, LOTE 22/01, QUADRA U
RESIDENCIAL FLORAIS DA AMAZÔNIA
MATRÍCULA N.º 37.464
Sinop/MT



A.M.
AYRES ENGENHARIA

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



Informações precisas e confiáveis para
ajudar a tomada de decisões justas. Agilizar
o processo e a trazer soluções inovadoras
para casos complexos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

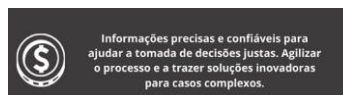
Endereço do imóvel Rua Antônio Padovani, lote 22/01 entre rua cinco e seis, quadra U – Florais da Amazônia			
Cidade Sinop	UF MT		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda			
Finalidade da Avaliação Garantia imobiliária			
Solicitante e/ou Interessado ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL			
Proprietário QUARTZONORTH INDUSTRIA E COMERCIO DE ARGAMASSA LTDA			
Tipo de Imóvel Lote / Terreno	Áreas do imóvel (m²) 181,50 m² área privativa		
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III	
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 118.500,00		Classificação quanto a liquidez do Imóvel Normal	
Nome do Responsável Técnico Arianne de Moraes Ayres	CPF do RT 017.476.50102	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 46299 / MT


Assinatura do Responsável Técnico

Sinop, 24 de Junho de 2024

Local/Data

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Zapaz Administração Judicial

02. FINALIDADE

Garantia Imobiliária

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/06/2024.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, corretora de imóveis, compradores, intermediários.)

Na presente avaliação considerou-se que a documentação pertinente encontra-se exato, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Lote / Terreno
- Matrícula n.º 37.464
- Ocupante do imóvel: não há ocupação
- Endereço: Rua Antônio Padovani, lote 22/01 entre rua cinco e seis, quadra U – Florais da Amazônia
- Cidade: Sinop / MT
- Área (m²): 181,50 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Sinop-MT, com infraestrutura de água, energia elétrica, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo). Facilidade de acesso pela BR 163. A região é formada por construções de padrão construtivo convencional (normal), próximo à rodovia importante da cidade, escolas, posto de combustível. Possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

Caracterização do Imóvel:

O terreno possui 11,00 metros lateral com lote 22 e 16,50 metros com divisa dos lotes 02 e 21, confrontando 16,50 metros de frente com a Rua Antônio Padovani e 11,00 metros com divisa do lote 01. A área é plana e de acesso livre. O estado de conservação considerado bom.

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16

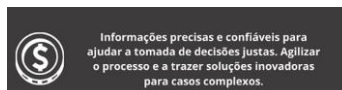




Figura 1: Imagem de localização do imóvel

Fonte: Google Earth

Especificações técnicas:

- Terreno plano
- Área de frente, Rua Antônio Padovani, via principal
- Acesso livre
- Desmembrado de área maior
- Apto para construção

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Sinop possui uma população de 196.067 habitantes (fonte Estatísticas IBGE/2023). Considerando que no país há uma retomada na atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias. Sinop também, é um grande polo para o agronegócio.

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



Informações precisas e confiáveis para
ajudar a tomada de decisões justas. Agilizar
o processo e a trazer soluções inovadoras
para casos complexos.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é normal e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão compatível com as amostras encontradas na cidade, sendo as áreas similares dos lotes selecionados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ** normal.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 05 de junho a 18 de junho de 2024.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 43 dados de mercado efetivamente utilizados).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área total / Terreno:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 160,00 m² a 675,00 m².
- **Distância à polo valorizante:** variável independente quantitativa, que informa a distância de cada elemento ao polo valorizante mais próximo. Amplitude da amostra: 1 Km a 5 Km.
- **Região:** variável independente qualitativa (códigos alocados), considerando 3-bom, 2-intermediário e 1-afastado. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **Plano:** variável independente dicotômica, considerando Plano assumindo o valor 1, com elevação com o valor 0. Amplitude da amostra: 0 a 1.
- **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 414,36 a R\$ 980,39.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

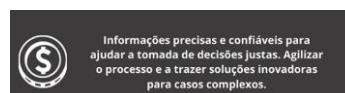
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Grau de Fundamentação II (utilização do desconto no campo de arbítrio) / Grau de Precisão II

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ: 53.312.196/0001-16



09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Variável	Dados
Área do Terreno (m²)	181,50
Região	2
Plano	1
Polo Valorizante	2 km

Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
R\$ 804,50	R\$ 762,73 (5,19%)	R\$ 846,26 (+5,19%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	648,32	117.678,17	-15%
Calculado	762,73	138.435,50	---
Máximo	877,13	159.200,81	+15%
Valor adotado: R\$ 118.500,00			

Foi utilizado o campo de arbítrio médio calculado, ajustando o valor em -15%, pois todos os dados coletados no mercado se tratava de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

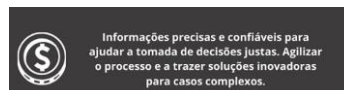
Arredondamos ainda em 1% o valor final de acordo com norma.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 118.500,00 (Cento e dezoito mil e quinhentos reais)

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



11. **ANEXOS**

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel
- Anexo V: ART

Rondonópolis, 23 de junho de 2024.

Responsável técnica: Arianne de Moraes Ayres

CPF:017.476.501-02

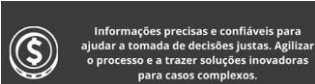
Engenheira Civil – CREA 46299 / MT



ANEXO I

TABELA DE DADOS – AMOSTRAS

Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Região	Distância ao polo valorizante	Esquina	Murodo	Plano	Área total	Valor total	Valor unitário
* Avenida das Itaúbas - de 2512 a 3158 - lado par	Residencial Canarinho	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	6	0	1	1	240	R\$ 70.000,00	R\$ 291,67
* Rua 10	Residencial Pienza, Sinop	Canto A Canto Imóveis RUAN	66997121000	1	4	0	0	0	270	R\$ 90.000,00	R\$ 333,33
* Rua 1	Jardim Milla II, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	6	0	0	0	209,49	R\$ 70.000,00	R\$ 334,14
* Rua 1, com avenida projetada 1	Jardim Copacabana	Imobiliária Anjos	(66) 9928-3635	1	6	0	1	1	508	R\$ 200.000,00	R\$ 393,70
* Rua Projetada 6	Residencial Belvedere	Imobiliária Anjos	(66) 9928-3635	1	5	0	1	1	240	R\$ 95.000,00	R\$ 395,83
* Rua Projetada 15	Loeamento Odiado Alta	TOZZI IMOB	(66) 3531.7222	1	4	1	0	1	362	R\$ 150.000,00	R\$ 414,36
* Rua Projetada 6, Quadra 6, Lote 10	Belvedere Residencial, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	4	1	0	1	264	R\$ 110.000,00	R\$ 416,67
* Rua 23 de Julho	Jardim Conquista, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	6	0	1	0	300	R\$ 125.000,00	R\$ 416,67
* Rua dos Buritis	Residencial Buritis, Sinop	Imobiliária Anjos	(66) 9928-3635	2	5	0	1	1	300	R\$ 126.000,00	R\$ 420,00
* Rua 18 12, lote 16 esquina com Rua 18 21, localizado próximo a BR163	Parque Amazonas	Grandale Negócios Imobiliários 18222-JMT	66992479046	2	5	1	0	1	373,9	R\$ 171.000,00	R\$ 459,33
* Rua 1817	Loeamento Alto da Glória	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	3	0	1	1	360	R\$ 165.000,00	R\$ 458,33
* Rua Elisa Bordabzo Luciano, Q 21 L 20	Parque Amazonas, Sinop, MT	Paulo O.LX	66992776631	2	5	0	0	1	300	R\$ 140.000,00	R\$ 466,67
* Rua Projetada 5	Residencial Paris, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	2	1	0	1	0	200	R\$ 100.000,00	R\$ 500,00
* Rua José Inácio Erzweller	Jardim Atenas, Sinop	Imobiliária Anjos	(66) 9928-3635	2	3	0	1	1	300	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00
Avenida das Shipuninas, Q 24 L 18	Jardim Safira	Grandale Negócios Imobiliários 18222-JMT	66992479046	1	4	0	0	0	250	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00
Rua Camburu	Seto Residencial Sul, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	1	2	0	1	1	420	R\$ 230.000,00	R\$ 547,62
Rua Santo Expedito	Jardim Iborá	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	5	0	0	1	420	R\$ 240.000,00	R\$ 571,43
Rua Sumaré	Residencial Buritis , Sinop - MT	IMOB ANJOS	(66) 9928-3635	2	5	1	0	1	420	R\$ 250.000,00	R\$ 595,24
* Residencial São Lourenço Sinop, Código 7158	Jardim Paulista, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	3	0	1	1	300	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
Rua 3	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	3	0	0	1	300	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
Rua dos Conqueiros - até 395-396	Residencial São Lourenço Sinop	TOZZI IMOB	(66) 3531.7222	3	3	0	0	1	325	R\$ 200.000,00	R\$ 615,38
Rua Projetada 3	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	4	0	1	1	300	R\$ 185.000,00	R\$ 616,67
Rua Santos Dumont - de 302 ao fim - lado par	Jardim Botânico, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	3	0	1	1	675	R\$ 420.000,00	R\$ 622,22
Avenida Cândido Portinari	Residencial Paris, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	2	3	0	0	1	360	R\$ 230.000,00	R\$ 638,89
próximo à avenida dos Taumantás avenida buro martini	Jardim Paulista, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	2	3	1	1	1	385	R\$ 250.000,00	R\$ 649,35
Avenida Foz do Iguaçu - de 447/448 ao fim	Jardim Pontuari	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	4	0	1	1	300	R\$ 200.000,00	R\$ 666,67
Rua Ferraia	Residencial San Martini	Donus Negócios Imobiliário	66996793410	2	4	0	0	1	360	R\$ 240.000,00	R\$ 666,67
Rua Versalles	Jardim Paulista II	Ricardo Smiderle	(66)999081414	2	1	0	0	0	160	R\$ 110.000,00	R\$ 687,50
Rua das Dacenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Jardim Terra Rica, Sinop	Imobiliária Caeste	(66) 9928-3635	3	2	0	0	1	381,9	R\$ 280.000,00	R\$ 733,18
Rua Dacenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Residencial Florença Sinop, prox centro	Imobiliária Caeste	(66) 9928-3635	3	2	0	0	1	472,5	R\$ 350.000,00	R\$ 740,74
Rua Veneza - de 481/482 a 871/872	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI IMOB	(66) 962373759	3	2	0	0	1	397	R\$ 295.000,00	R\$ 743,07
Rua Projetada 3G	Residencial Paris, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	2	2	0	1	1	360	R\$ 272.000,00	R\$ 755,56
Rua dos Ingás - de 3062 a 3632 - lado par	Residencial Jequitabas, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	2,5	0	1	1	262,5	R\$ 200.000,00	R\$ 761,90
Rua Terra Roxa	Residencial Jequitabas, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	1	1	262	R\$ 200.000,00	R\$ 763,36
Quadra 51 lote 26	Jardim Itália II, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66999081414	3	4	0	1	1	361,5	R\$ 280.000,00	R\$ 774,55
* Rua Roma,	Ricardo Smiderle	Ricardo Smiderle	(66)999081414	2	2	1	0	1	300	R\$ 235.000,00	R\$ 783,33
* Próximo a Av das Itaúbas	Jardim Gramado, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	4	0	1	1	280	R\$ 224.000,00	R\$ 800,00
Rua Chopizinho	Jardim Paraíso II, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	2	0	1	1	350	R\$ 280.000,00	R\$ 800,00
* Av. André Maggi, próximo a Av. das Itaúbas	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	395,75	R\$ 320.000,00	R\$ 808,59
* Rua José de Alencar	Residencial Parque do Lago	TOZZI IMOB	(66) 3211-4877	3	1	0	1	1	321,77	R\$ 270.000,00	R\$ 839,11
Rua Projetada 2	Jardim Itália 3	Imobiliáriaasiluban	(66) 99246-4752	3	2	0	0	1	165	R\$ 140.000,00	R\$ 848,48
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	324	R\$ 275.000,00	R\$ 848,77
* Rua José de Alencar	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	324	R\$ 275.000,00	R\$ 848,77
Rua Projetada 2	RESIDENCIAL IGUAÍTEMI, PRÓXIMO AO IFPM IMOB ANJOS	Canto A Canto Imóveis	(66) 9928-3635	3	4	1	0	1	254	R\$ 220.000,00	R\$ 864,95
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI IMOB	(66) 9971.7222	3	2	0	0	1	420	R\$ 369.000,00	R\$ 878,57
* Rua José de Alencar	Aquarela dos Artes, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	1	0	1	360	R\$ 320.000,00	R\$ 888,89
Rua Projetada 2	Residencial Recanto Sulco, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	2	1	0	1	399,92	R\$ 370.000,00	R\$ 925,19
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Ribeira Suíça, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	300,62	R\$ 280.000,00	R\$ 931,41
Travessa Casimiro de Abreu, quadra 42	Residencial Bela Suíça	Imobiliária Caeste	(66) 9928-0044	3	2	0	0	0	529,88	R\$ 500.000,00	R\$ 943,61
* Avenida dos Pinheiros, frente sul	Aquarela dos Artes, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	300	R\$ 300.000,00	R\$ 960,39
* Rua das Helicóptas,	Condomínio Aquarela dos Poemas	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	1	0	0	1	348	R\$ 350.000,00	R\$ 1.005,75
* Av. Shipuninas, prox Av. das Enhaubas	barro Residencial Aquarela Brasil	TOZZI IMOB	(66) 3531.7222	2	6	0	0	1	334	R\$ 350.000,00	R\$ 1.047,90
* Rua das Calvinas - até 349/350	Condomínio Aquarela dos Poemas	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	1	1	0	1	372	R\$ 397.000,00	R\$ 1.067,20
* Av. André Maggi, esquina com a Ervino Langer de 4387 a 4773 - lado ímpar	Residencial Florença Sinop, prox centro	Imobiliária Caeste	(66) 9928-0044	3	2	1	0	0	458	R\$ 520.000,00	R\$ 1.140,35
* Av. André Maggi, próximo a Av. dos Taumantás	Jardim Barcelona	TOZZI IMOB	(66) 3211-4877	3	2	0	1	1	360	R\$ 425.000,00	R\$ 1.180,56
* Rua das Calvinas,	Jardim das Itaúbas - Sinop/MT	Imobiliáriaasiluban	(66) 99246-4752	3	2	0	0	1	150	R\$ 120.000,00	R\$ 800,00
* Av. Shipuninas, prox Av. das Enhaubas	Centro - Sinop-MT	Imobiliária Caeste	(66) 9928-0044	3	1	0	1	1	565	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.709,40
* Rua das Calvinas,	Residencial Jardim Barcelona	Ricardo Smiderle	(66)999081414	3	0,5	1	0	0	517	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.039,95
* Rua das Calvinas - até 349/350	Jr. Maripá - Sinop-MT	Imobiliária Caeste	(66) 9928-0044	3	0,2	0	0	0	510	R\$ 1.250.000,00	R\$ 2.459,98
* Av. André Maggi, esquina com a Ervino Langer de 4387 a 4773 - lado ímpar	Seto Industrial Sul	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	1	1	285,5	R\$ 750.000,00	R\$ 2.626,97
* Av. André Maggi, próximo a Av. dos Taumantás	Residencial Vitória Régia, Sinop	Canto A Canto imóveis	66997121000	3	1	1	1	1	300	R\$ 1.000.000,00	R\$ 3.333,33
	Jr. das Nações - Sinop/MT	Imobiliária Caeste	(66) 9928-0044	3	0,1	0	1	1	348,46	R\$ 1.300.000,00	R\$ 3.730,70



ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear
Modelo: Terreno/Lote – Rua Antônio Padovani, lote 22/01 entre rua cinco e seis, quadra U - Residencial Florais da Amazonia, Sinop - MT, (11°49'7.22"S 55°28'38.98"O)

Data de referência:
Quinta feira, 20 de junho de 2024

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	62
Dados utilizados no modelo:	34

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	3-Boa 2-Regular 1-Ruim	Sim
Distância ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante mais próximo	Sim
Esquina	Numérica	Dicotômica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Murado	Numérica	Dicotômica	Muro, assumindo o valor 1, sem muro com o valor 0	Não
Plano	Numérica	Dicotômica	Plano assumindo o valor 1, com elevação com o valor 0	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Região	1,00	3,00	2,00	2,41

Distância ao polo valorizante	1,00	5,00	4,00	2,87
Plano	0,00	1,00	1,00	0,97
Área total	160,00	675,00	515,00	354,52
Valor unitário	414,36	980,39	566,03	706,62

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9040931 / 0,9040931
Coeficiente de determinação:	0,8173844
Fisher - Snedecor:	32,45
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	571170,963	4	142792,741	32,451
Não Explicada	127607,907	29	4400,273	
Total	698778,870	33		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário = $+633,3701218 + 271,7380709 * \ln(\text{Região}) - 67,86016412 * \text{Distância ao polo valorizante} + 193,7732859 * \text{Plano} - 0,4147777209 * \text{Área total}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	ln(x)	7,35	0,00
Distância ao polo valorizante	x	-6,05	0,00
Plano	x	2,51	1,81
Área total	x	-2,70	1,15
Valor unitário	y	8,31	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0,00	-0,25	0,08	0,12	0,73
Distância ao polo valorizante	x2	-0,25	0,00	0,29	0,12	-0,64
Plano	x3	0,08	0,29	0,00	0,41	0,02
Área total	x4	0,12	0,12	0,41	0,00	-0,13
Valor unitário	y	0,73	-0,64	0,02	-0,13	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0,00	0,49	0,28	0,42	0,81
Distância ao polo valorizante	x2	0,49	0,00	0,49	0,32	0,75
Plano	x3	0,28	0,49	0,00	0,50	0,42
Área total	x4	0,42	0,32	0,50	0,00	0,45
Valor unitário	y	0,81	0,75	0,42	0,45	0,00

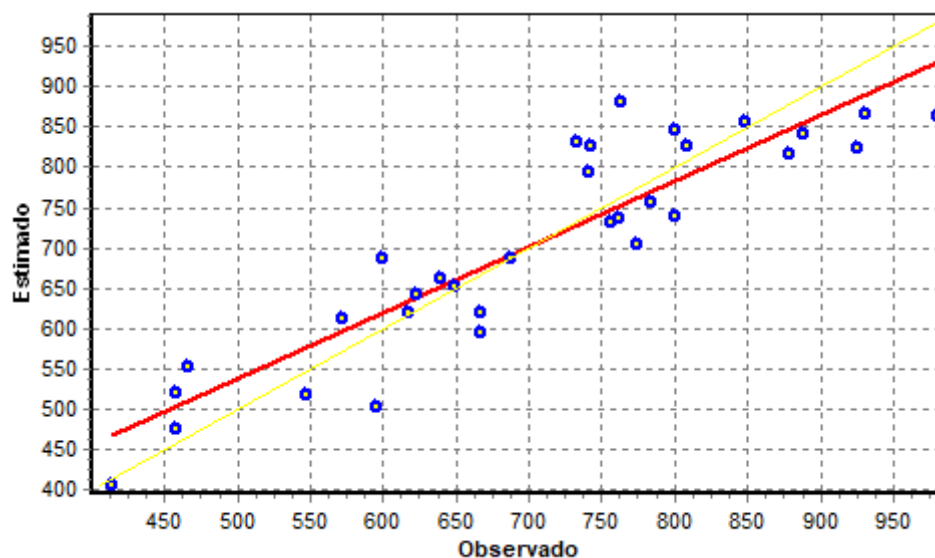
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
6	414,36	405,55	8,81	2,1254%	0,132763	0,00140800
10	457,34	521,11	-63,77	-13,9440%	-0,961364	0,03660000
11	458,33	474,24	-15,91	-3,4719%	-0,239889	0,00497400
12	466,67	551,76	-85,09	-18,2342%	-1,282797	0,07693100
16	547,62	517,22	30,40	5,5519%	0,458337	0,03447500
17	571,43	612,17	-40,74	-7,1296%	-0,614171	0,02649200
18	595,24	501,99	93,25	15,6659%	1,405747	0,09183800
19	600,00	687,48	-87,48	-14,5807%	-1,318831	0,02093200
20	600,00	687,48	-87,48	-14,5807%	-1,318831	0,02093200
22	616,67	619,62	-2,95	-0,4790%	-0,044531	0,00003800
23	622,22	642,12	-19,90	-3,1987%	-0,300036	0,05283000
24	638,89	662,60	-23,71	-3,7107%	-0,357392	0,00100400
25	649,35	652,23	-2,88	-0,4432%	-0,043386	0,00001700
26	666,67	619,62	47,05	7,0569%	0,709224	0,00952600
27	666,67	594,74	71,93	10,7899%	1,084393	0,01644600

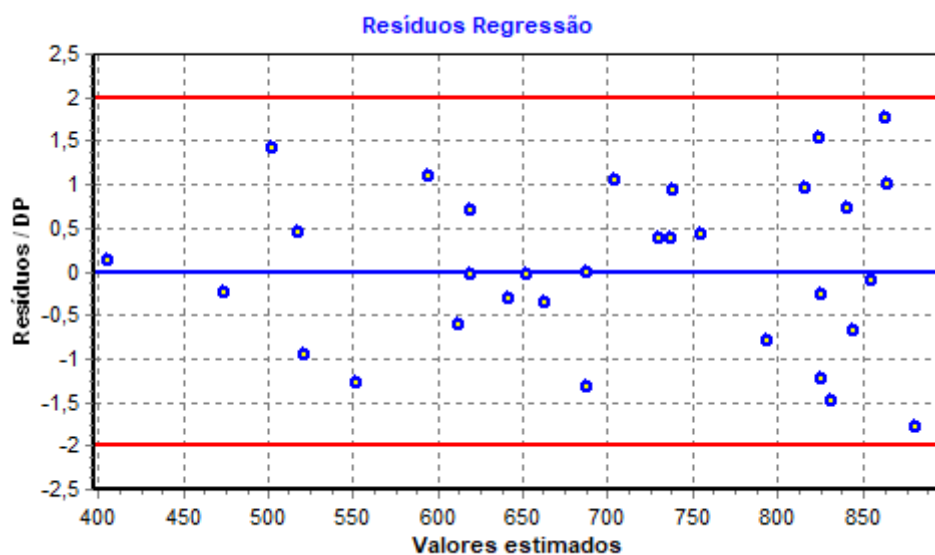
28	687,50	687,50	0,00	0,0000%	0,000000	0,24316100
29	733,18	831,55	-98,37	-13,4175%	-1,483002	0,03225100
30	740,74	793,98	-53,24	-7,1868%	-0,802529	0,02095300
31	743,07	825,29	-82,22	-11,0651%	-1,239491	0,02411700
32	755,56	730,46	25,10	3,3224%	0,378422	0,00226200
33	761,90	736,97	24,93	3,2723%	0,375848	0,00316600
34	763,36	881,29	-117,93	-15,4483%	-1,777748	0,09778500
35	774,55	704,30	70,25	9,0704%	1,059095	0,02742500
36	783,33	755,34	27,99	3,5727%	0,421888	0,00360300
37	800,00	738,10	61,90	7,7375%	0,933152	0,03334000
38	800,00	844,79	-44,79	-5,5982%	-0,675148	0,00665100
39	808,59	825,81	-17,22	-2,1296%	-0,259587	0,00105000
42	848,77	855,57	-6,80	-0,8011%	-0,102509	0,00017500
43	848,77	855,57	-6,80	-0,8011%	-0,102509	0,00017500
45	878,57	815,75	62,82	7,1501%	0,946999	0,01667400
46	888,89	840,64	48,25	5,4284%	0,727405	0,00757100
47	925,19	824,08	101,11	10,9286%	1,524244	0,03711400
48	931,41	865,27	66,14	7,1013%	0,997107	0,02020400
50	980,39	863,04	117,35	11,9701%	1,769125	0,06045600

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

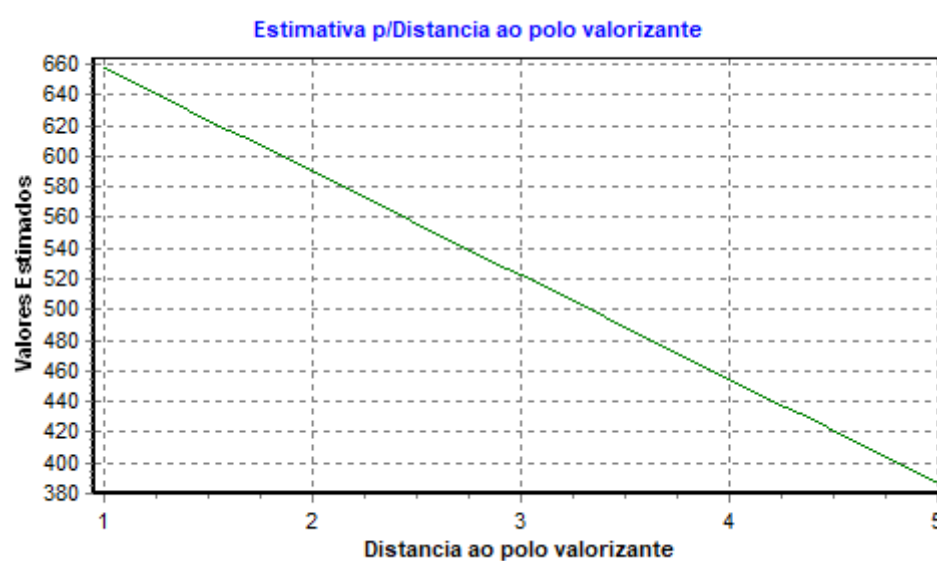
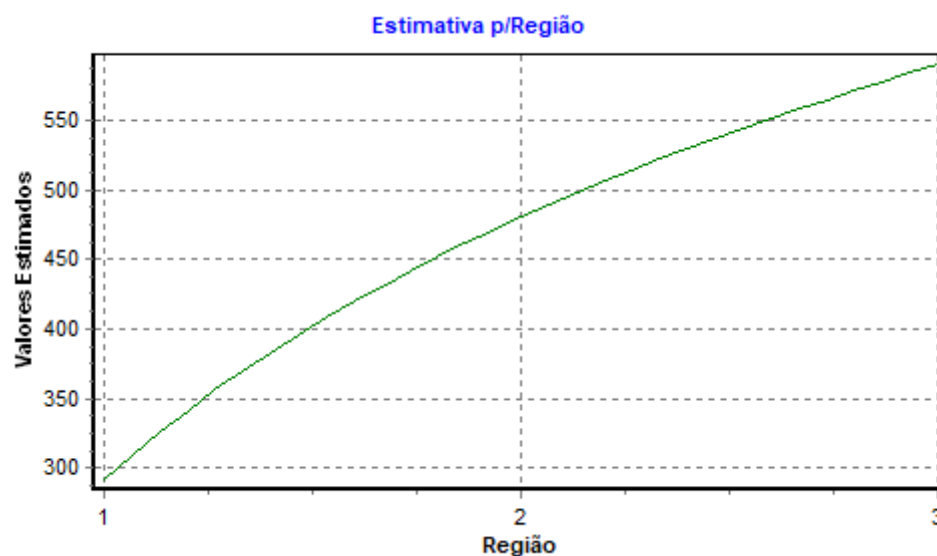
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

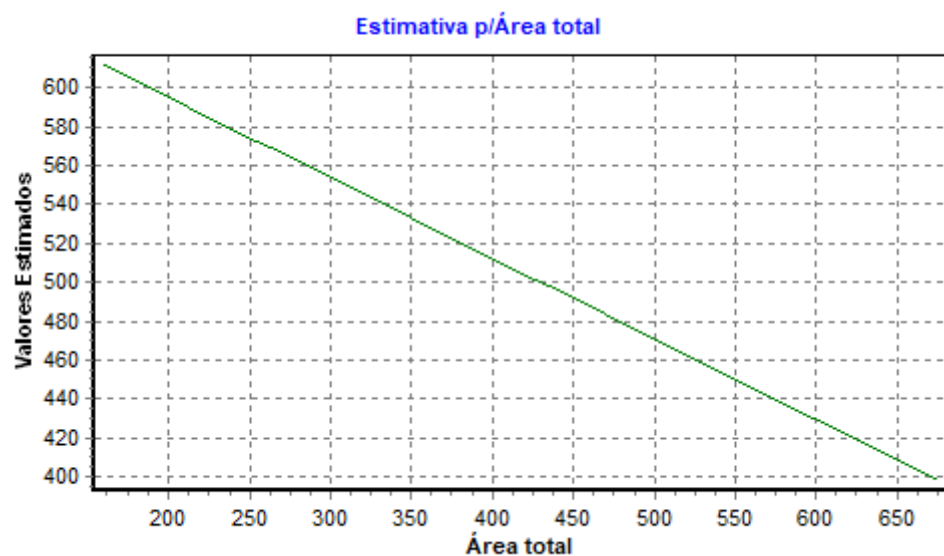
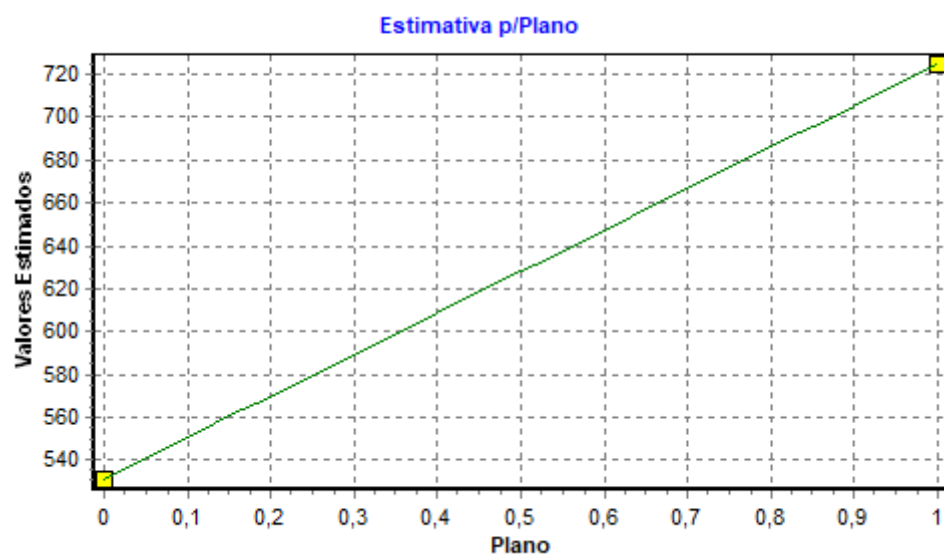


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 762,73	5,19%	
Valor Médio	R\$ 804,50	-	III
Valor Máximo	R\$ 846,26	5,19%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Antônio Padovani, lote 22/01 entre rua cinco e seis, quadra U	-
Bairro	Florais da Amazonia	-
Informante	Zapaz - mat 37.464	-
Telefone do informante		-
Região	2,00	Não
Distância ao polo valorizante	2,00	Não
Plano	1,00	Não
Área total	181,50	Não



ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 2: Registro de cima do imóvel avaliado com demarcação situacional
Data: 20/06/2024 Fonte: Autor



Figura 3: Registro de localização do imóvel de esquina, lote 22/01 avaliado ao redor com vista para a cidade e polos valorizante
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 4: Registro de lateral do imóvel avaliado. Em observação, o lote encontra-se com parte em vegetação alta.
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 5: Registro de cima do imóvel avaliado, Rua Antônio Padovani com vista para BR163
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora

ANEXO IV
REGISTRO DO IMÓVEL

MATRIC.	FICHA
37.464	001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

DATA:-05.04.11:- LOTE nº 01/22 (UM/VINTE E DOIS), da QUADRA U, com a área remanescente de 181,50m2 (CENTO E OITENTA E UM METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), situado no Loteamento denominado "FLORAIS DA AMAZÔNIA", constante no Perímetro Urbano da Cidade e Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORDESTE Com os Lotes nºs 02 e 21, distância de 16,50 metros; SUDESTE- Com o Lote nº 22, distância de 11,00 metros; SUDOESTE- Com a Rua Antônio Padovani, distância de 16,50 metros; NOROESTE- Com o Lote nº 01, distância de 11,00 metros.-

PROPRIETÁRIO:- NELSON F. PADOVANI & CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 05.949.499/0001-00, com sede na Rodovia Arquiteto Melder Candia KM 2,5, margem esquerda, Vale dos Lirios, em Cuiabá/MT. -***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 37.420, do livro 02, deste Ofício. REF nº 92.477 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 42,30. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 05 de Abril de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial.

R-01-37.464:- DATA:-13.09.11:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 08 de Junho de 2.011, nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT, às fls nº 017/018, do livro nº 0108, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **QUARTZONORTH INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARGAMASSA LTDA ME**, inscrita no CNPJ nº 10.658.702/0001-10 e Inscrição Estadual nº 13367622-6, com sede na Rua Valentim Dalastra, s/nº, Quadra 14, Lote nº 10, Distrito Industrial, em Sinop/MT, no ato representada por seu sócio VALDIR RUELIS, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 0505853-8-SSP/MT(2ª via) e inscrito no CPF nº 353.245.971-04, residente e domiciliado na Rua G, nº 144, Apartamento 301, Caravelas, Bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT, por compra feita a **NELSON F. PADOVANI & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.949.499/0001-00, com sede na Rodovia BR-163, Km 828, s/nº, Loteamento Florais da Amazônia, em Sinop/MT, no ato representada por seu bastante Procurador **MARCOS CALZA**, brasileiro, solteiro, maior, Comerciante, portador da CI RG nº 6.426.469-9-SESP/PR e inscrito no CPF nº 809.093.299-15, residente e domiciliado na Avenida Natalino João Brescansin, nº 1.883, Centro, em Sorriso/MT, através da Procuração lavrada às fls nº 061/062, do livro 096-P, no Tabelionato Santos, em Corbélia/PR, pelo preço de R\$ 2.314,81 (DOIS MIL TREZENTOS E QUATORZE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS). Não havendo condições especiais. ITBI no valor de R\$ 69,82. DOI conforme consta na Escritura. A Outorgada compradora dispensou apresentação das Certidões de Inteiro Teor da Positiva de Ações Cíveis em nome da vendedora, referente Processos nºs 2008/901, 2011/191, 2011/224, 2006/412, 2010/807, Processo Judicial digital - PROJUDI, Promovente Vânia Regina de Moraes, Processo Judicial digital - PROJUDI, Promovente Divalina Aparecida Pedrosa, assumindo ambas as partes plena responsabilidade por eventuais débitos cíveis que venham a recair sobre o referido imóvel, estando informadas de todas as implicações legais, mesmo eventual nulidade, fazendo-o pelo fato de ser imprescindível ao provimento imediato de suas necessidades, tudo conforme consta na referida escritura. REF nº 96.121 do livro nº 01-D. Custas: R\$ 80,23. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 13 de Setembro de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial.

R-02-37.464:-DATA:-16.11.12:- HIPOTECA DE 1º GRAU:- Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº B20830922-3, emitida em Cuiabá/MT, aos 31 de Outubro de 2.012, por Fashion Tur Viagens e Turismo Ltda, no valor de R\$ 1.590.000,00 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS), com vencimento para 25 de Outubro de 2.016, tendo como Credora C. C. L. A. A. CENTRO NORTE DO MATO GROSSO - SICREDI CENTRO NORTE/MT, com sede em Nova Mutum/MT, o imóvel da presente matrícula é oferecido e dado em Garantia Hipotecária de 1º Grau, nas condições constantes da referida Cédula. REF nº 105.737 do livro nº 01 e REG nº 25.221 do livro nº 03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 16 de Novembro de 2.012. Osvaldo Reiners. Oficial.***



REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Cartório Extra-Judicial

Comarca de Sinop - Estado de Mato Grosso

CERTIFICO e dou fé que esta fotocópia é exata reprodução do original da matrícula n. 37464, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 20 de maio de 2015.

Osvaldo Reiners
Oficial

1º Cartório Extra Judicial
Registros de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos

Osvaldo Reiners
Oficial

Andréa S. Reiners Silva
Oficial Substituta

Adriana S. Reiners Rosas
Oficial Substituta

Inês Antônia Medeiros de Amorim

SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT
OFICIAL REGISTRADOR OSVALDO REINERS
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso



Assinado eletronicamente por: DANILO OLIVEIRA CARILLI - 18/11/2020 17:30:53
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22092310594712700000042767856>

Num. 43882550 - Pág. 7

ANEXO V

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240141905

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico	
ARIANNE DE MORAES AYRES	RNP: 1218437294
Título Profissional: ENGENHEIRA CIVIL	Registro: 46299
Empresa Contratada: 53.312.196/0001-16 - AYRES ENGENHARIA	Registro: 53730

2. Dados do Contrato	
Contratante: ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA	CPF/CNPJ: 24.297.807/0001-04
Rua: AVENIDA HISTORIADOR RUBENS DE MENDONÇA	Número: 2000
Complemento: SALA 105 EDIF CENTRO EMPR CUIABA	País: Brasil
Cidade: CUIABÁ	CEP: 78.050-000
UF: MT	
Contrato: 1004/2024	Celebrado em: 24/06/2024
Valor: R\$ 22.300,00	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA
Ação Institucional:	

3. Dados Obra/Serviço								
Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RUA ANTÔNIO PADOVAN	LOTEAMENTO FLORAIS DA AMAZÔNIA	LOTE 01 - 22 - 22/1		SINOP	MT	BRA	78.551-153	002°01'00.00" N 002°00'00.00" O
RUA SICÍLIA	RESIDENCIAL FLORENÇA	LOTE 16, 16A, 6, 6/A		SINOP	MT	BRA	78.555-402	001°01'00.00" S 001°02'00.00" O
RUA DAS IPOMÉIAS	PARQUE DAS ARARAS	S/N Q141, LOTE 18		SINOP	MT	BRA	78.550-450	001°02'00.00" S 001°02'00.00" O
Data de Início: 05/07/2024			Previsão Término: 24/07/2024			Código:		
Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA			Proprietário: ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA			CPF/CNPJ: 24.297.807/0001-04		
Finalidade: RESIDENCIAL								

4. Atividades Técnicas					
Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Avaliação	de avaliação pós-ocupação	em área urbana	2.845,1400	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações
Laudo de avaliação de imóveis - Lotes das matrículas 24189; 37421; 37422, 37464; 38405; 38406; 38407; 38408.

6. Declarações
Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas	
Declaro serem verdadeiras as informações acima.	
Local	data
RONDONÓPOLIS - MT	02 / 07 /2024
017.476.501-02 - ARIANNE DE MORAES AYRES	
24.297.807/0001-04 - ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA	

9. Informações
A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confrea.org.br .
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000

Valor ART: R\$ 262,55

Registrada em 02/07/2024

Valor Pago: R\$ 262,55

Nosso Número: 140000000015157976