

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

RUA ANTÔNIO PADOVANI COM RUA CINCO,
LOTE 1, QUADRA U
RESIDENCIAL FLORAIS DA AMAZÔNIA
MATRÍCULA N.º 37.421
Sinop/MT



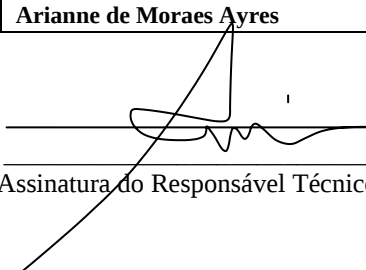
A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



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 com Rua Cinco, lote 1, quadra U – Residencial 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) 182,32 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\$ 125.000,00		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			
Local/Data Sinop , 24 de Junho de 2024			

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 37.421
- Ocupante do imóvel: não há ocupação
- Endereço: Rua Antônio Padovani com Rua Cinco, lote 1, quadra U
- Cidade: Sinop / MT
- Área (m²): 182,32 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 de frente e 13,75 metros de lateral, curva e raio lateral de 3,00 metros com 4,71 confrontando 8,00 metros com a Rua 5. 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



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



Figura 1: Imagem de localização do imóvel

Especificações técnicas:

- Terreno plano
- Área de esquina
- Desmembrado de área maior
- Apto para construção

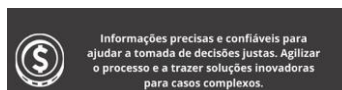
06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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 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** norma

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



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 6 Km.
- **Região:** variável independente qualitativa (códigos alocados), considerando 3-bom, 2-intermediário e 1-afastado. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **Esquina:** variável independente dicotômica, considerando lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra 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\$ 333,33 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 III

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Variável	Dados
Área do Terreno (m²)	182,32
Região	2
Esquina	1
Polo Valorizante	2,4 km

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

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
804,49	746,27 (-7,24%)	862,70 (+7,24%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	683,81	124.673,40	-15%
Calculado	804,49	146.585,28	---
Máximo	925,15	168.675,80	15%
Valor adotado: R\$ 125.000,00			

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.

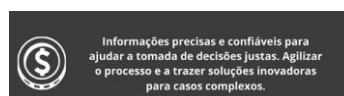
Arredondamos ainda em 1% o valor final de acordo com norma.

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\$ 125.000,00 (Cento e vinte cinco mil 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

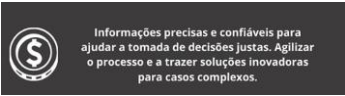
Engenheira Civil – CREA 46299 / MT



ANEXO I

TABELA DE DADOS – AMOSTRAS

Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Região	Distância ao polo valorizante	Esquina Murado	Plano	Área total	Valor total	Valor unitário
	Jardim Paulista II	Ricardo Smiddele	(66)999081414	2	1	0	0	1	160	R\$ 110.000,00
* Avenida das Itaipas - de 2512 a 3159 - lado par	Residencial Canarinho	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	6	0	1	1	240	R\$ 70.000,00
Rua Projeteada 6	Residencial Belvedere	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	5	0	1	1	240	R\$ 95.000,00
Rua José Inácio Etrovelier	Jardim Safira	Grandlle Negócios Imobiliários 18222-MT	66992479046	1	4	0	0	0	290	R\$ 130.000,00
	RESIDENCIAL IGUATEMI, PRÓXIMO AO IFM	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	3	4	1	0	1	254	R\$ 220.000,00
Rua das Dracenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Residencial Jequitibás, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	1	1	262	R\$ 200.000,00
Rua das Dracenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Residencial Jequitibás, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	2,5	0	1	1	262,5	R\$ 200.000,00
Rua 10	Residencial Pienza, Sinop	Canto A Canto Imóveis / RUAN	66997121000	1	4	0	0	1	270	R\$ 90.000,00
Avenida dos Ingás - de 3062 a 3632 - lado par	Jardim Paraíso II, Sinop	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	3	4	0	1	1	280	R\$ 224.000,00
Rua 23 de Julho	Jardim Conquista, Sinop	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	2	6	0	1	1	300	R\$ 125.000,00
Avenida Cândido Portinari	Jardim Portinari	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	4	0	1	1	300	R\$ 200.000,00
Rua JB17	Parque Amazonas, Sinop, MT	Paulo / O.L.X	66992276631	2	5	0	0	1	300	R\$ 140.000,00
Rua dos Buritis	Residencial Buritis, Sinop	Imobiliária Anjos	(66) 99928-3635	2	5	0	1	1	300	R\$ 126.000,00
Rua Projeteada JG	Jardim Gramado, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	2	1	0	1	300	R\$ 235.000,00
Rua Sunatê	Jardim Paulista, Sinop	Juliana - Corretora de imóveis	66 9928-3635	2	3	0	1	1	300	R\$ 180.000,00
Rua 1	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	3	0	0	1	300	R\$ 180.000,00
Rua 3	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imóveis	66997121000	2	4	0	1	1	300	R\$ 185.000,00
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Ribeira Suíça, Sinop	Juliana - Corretora de imóveis	66 9928-3635	3	2	0	0	1	300,62	R\$ 280.000,00
Travessa Casimiro de Abreu, quadra 42	Aquarela das Artes, Sinop	Juliana - Corretora de imóveis	66 9928-3635	3	2	0	0	1	306	R\$ 300.000,00
Rua Chopirizinho	Jardim Curitiba, Sinop	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	3	2	0	0	1	324	R\$ 275.000,00
Rua Chopirizinho	Jardim Curitiba, Sinop	66997121000	66997121000	3	2	0	0	1	324	R\$ 275.000,00
Rua Terra Roxa	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	2	0	1	1	350	R\$ 280.000,00
próximo à avenida dos Tarumãis/ avenida bruno martini localizado próximo a BR163	Residencial San Martiní	Domus Negócios Imobiliário	66996703410	2	4	0	0	1	360	R\$ 240.000,00
Rua Versalles	Loteamento Alto da Glória	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	3	0	1	1	360	R\$ 165.000,00
Rua José de Alencar	Residencial Paris, Sinop	TOZZI MOB	(66) 996233759	2	2	0	1	1	360	R\$ 272.000,00
Rua Projeteada 3	Aquarela das Artes, Sinop	TOZZI MOB	(66) 996233759	3	2	1	0	1	360	R\$ 320.000,00
Rua Veneza - de 481/482 a 871/872	Residencial Paris, Sinop	TOZZI MOB	(66) 996233759	2	3	0	0	1	360	R\$ 230.000,00
Rua Projeteada 15	Jardim Itália II, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	4	0	1	1	361,5	R\$ 280.000,00
Rua JB 12, lote 16 esquina com Rua JB 21	Loteamento Cidade Alta	Canto A Canto Imóveis	66997121000	1	4	1	0	1	362	R\$ 150.000,00
Avenida For do Ituaçu - de 447/448 ao fim	Parque Amazonas	Grandlle Negócios Imobiliários 18222-MT	66992479046	2	5	1	0	1	373,9	R\$ 171.000,00
Rua Santos Dumont - de 302 ao fim - lado par	Jardim Terra Rica, Sinop	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	3	2	0	0	1	381,9	R\$ 280.000,00
Quadra 51 lote 26	Jardim Paulista, Sinop	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	2	3	1	1	1	385	R\$ 250.000,00
	Residencial Parque do Largo	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	395,75	R\$ 320.000,00
	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 996233759	3	2	0	0	1	397	R\$ 295.000,00
	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 996233759	3	2	0	0	1	397	R\$ 295.000,00
Rua Projeteada 2	Residencial Recanto Suíço, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	3	2	1	0	1	399,92	R\$ 370.000,00
Rua Camburiu	Jardim Iporã	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	5	0	0	1	420	R\$ 240.000,00
	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 999717222	3	2	0	0	1	420	R\$ 369.000,00
Avenida das Sibipirunas, Q24 L18	Sector Residencial Sul, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121001	1	2	0	1	1	420	R\$ 230.000,00
Rua Santo Expedito	Residencial Buritis, Sinop - MT	IMOB ANJOS	(66) 99928-3635	2	5	1	0	1	420	R\$ 250.000,00
	Residencial Florença Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 999717222	3	2	0	0	1	420	R\$ 369.000,00
Rua Ferrara	Residencial Florença Sinop, prox centro	Imobiliária Celeste	(66) 99992-0044	3	2	0	0	1	472,5	R\$ 360.000,00
Rua dos Coqueiros - até 395/396	Jardim Bolântio, Sinop	Canto A Canto Imóveis	66997121000	3	3	0	1	1	675	R\$ 420.000,00



ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear
Modelo: Terreno/Lote – Rua cinco com Rua Antônio Padovani, lote 1, quadra U - Residencial Florais da Amazonia, Sinop - MT, (11°49'7.08"S 55°28'39.57"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:	43
Dados utilizados no modelo:	42

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	Sim
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	Não
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	2,33
Distância ao polo valorizante	1,00	6,00	5,00	3,08
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,19

Área total	160,00	675,00	515,00	344,87
Valor unitário	333,33	980,39	647,06	680,90

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9068598 / 0.9068598
Coeficiente de determinação:	0.8223947
Fisher - Snedecor:	42.83
Significância do modelo (%):	0.00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2.38%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	957214.916	4	239303.729	42.832
Não Explicada	206721.159	37	5587.058	
Total	1163936.075	41		

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

Valor unitário = $+1189.508449 + 283.0618512 * \ln(\text{Região}) - 66.17459069 * \text{Distância ao polo valorizante} + 59.76269605 * \text{Esquina} - 92.62232712 * \ln(\text{Área total})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	$\ln(x)$	8.14	0.00
Distancia ao polo valorizante	x	-6.53	0.00
Esquina	x	2.01	5.21

Área total	ln(x)	-1.75	8.82
Valor unitário	y	3.92	0.04

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0.00	-0.37	-0.04	0.29	0.77
Distância ao polo valorizante	x2	-0.37	0.00	0.11	-0.09	-0.70
Esquina	x3	-0.04	0.11	0.00	0.10	0.05
Área total	x4	0.29	-0.09	0.10	0.00	0.11
Valor unitário	y	0.77	-0.70	0.05	0.11	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0.00	0.44	0.27	0.38	0.80
Distância ao polo valorizante	x2	0.44	0.00	0.30	0.20	0.73
Esquina	x3	0.27	0.30	0.00	0.19	0.31
Área total	x4	0.38	0.20	0.19	0.00	0.28
Valor unitário	y	0.80	0.73	0.31	0.28	0.00

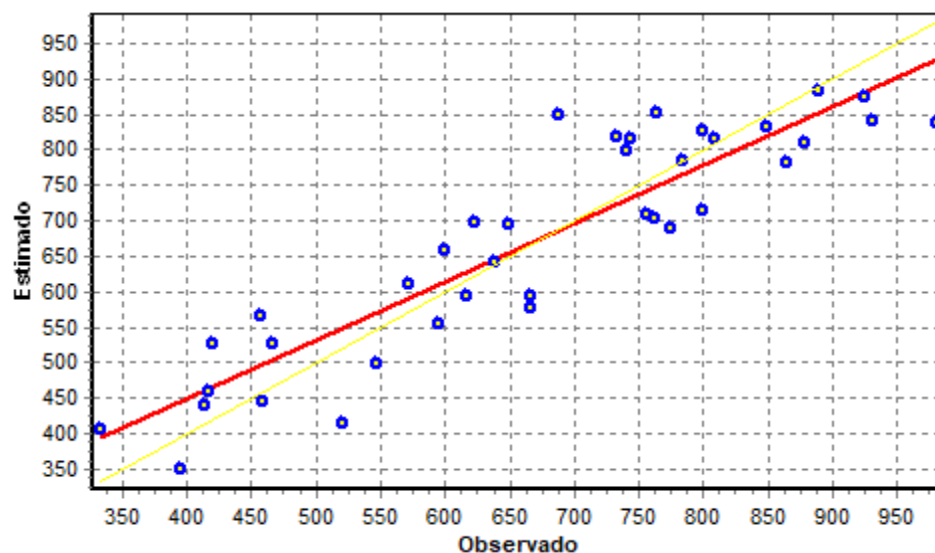
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	687,50	849,46	-161,96	-23,5583%	-2,166826	0,86489300
3	395,83	351,01	44,82	11,3241%	0,599680	0,01833800
4	520,00	413,40	106,60	20,5001%	1,426158	0,08315400
5	864,95	782,67	82,28	9,5130%	1,100823	0,10153000
6	763,36	852,38	-89,02	-11,6618%	-1,190976	0,03313100
7	761,90	704,35	57,55	7,5540%	0,769990	0,00837700
8	333,33	406,27	-72,94	-21,8826%	-0,975846	0,03617100
9	800,00	713,88	86,12	10,7653%	1,152186	0,03478100
10	416,67	460,37	-43,70	-10,4872%	-0,584599	0,01907100
11	666,67	592,72	73,95	11,0930%	0,989396	0,01045600
12	466,67	526,54	-59,87	-12,8295%	-0,800992	0,01554100
13	420,00	526,54	-106,54	-25,3670%	-1,425367	0,04921200
14	783,33	784,83	-1,50	-0,1912%	-0,020039	0,00002100
15	600,00	658,89	-58,89	-9,8151%	-0,787870	0,00466700
16	600,00	658,89	-58,89	-9,8151%	-0,787870	0,00466700
17	616,67	592,72	23,95	3,8844%	0,320469	0,00109700
18	931,41	839,65	91,76	9,8522%	1,227672	0,02236400
19	980,39	838,00	142,39	14,5235%	1,904932	0,05142200
20	848,77	832,71	16,06	1,8923%	0,214878	0,00058200
21	848,77	832,71	16,06	1,8923%	0,214878	0,00058200
22	800,00	825,56	-25,56	-3,1949%	-0,341943	0,00138300
23	666,67	575,83	90,84	13,6261%	1,215320	0,01623100

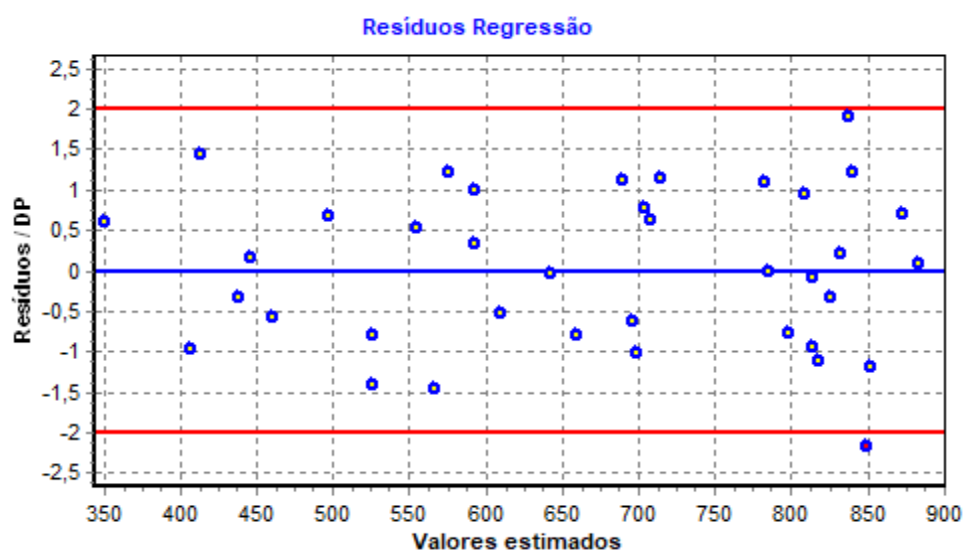
24	458,33	445,80	12,53	2,7338%	0,167633	0,00151900
25	755,56	708,18	47,38	6,2711%	0,633900	0,00544700
26	888,89	882,71	6,18	0,6950%	0,082645	0,00031700
27	638,89	642,00	-3,11	-0,4873%	-0,041655	0,00001400
28	774,55	690,22	84,33	10,8882%	1,128271	0,02395400
29	414,36	438,87	-24,51	-5,9163%	-0,327974	0,00889000
30	457,34	565,91	-108,57	-23,7390%	-1,452482	0,10578700
31	733,18	817,48	-84,30	-11,4979%	-1,127811	0,01620200
32	649,35	695,55	-46,20	-7,1144%	-0,618057	0,01371500
33	808,59	814,18	-5,59	-0,6914%	-0,074792	0,00007600
34	743,07	813,89	-70,82	-9,5305%	-0,947446	0,01236200
35	743,07	813,89	-70,82	-9,5305%	-0,947446	0,01236200
36	925,19	872,97	52,22	5,6440%	0,698596	0,02290200
37	571,43	610,15	-38,72	-6,7757%	-0,517994	0,01252500
38	878,57	808,67	69,90	7,9559%	0,935132	0,01400300
39	547,62	497,70	49,92	9,1164%	0,667899	0,04894000
40	595,24	555,14	40,10	6,7369%	0,536489	0,01624500
41	878,57	808,67	69,90	7,9559%	0,935132	0,01400300
42	740,74	797,76	-57,02	-7,6981%	-0,762880	0,01394900
43	622,22	698,55	-76,33	-12,2677%	-1,021211	0,10043700

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

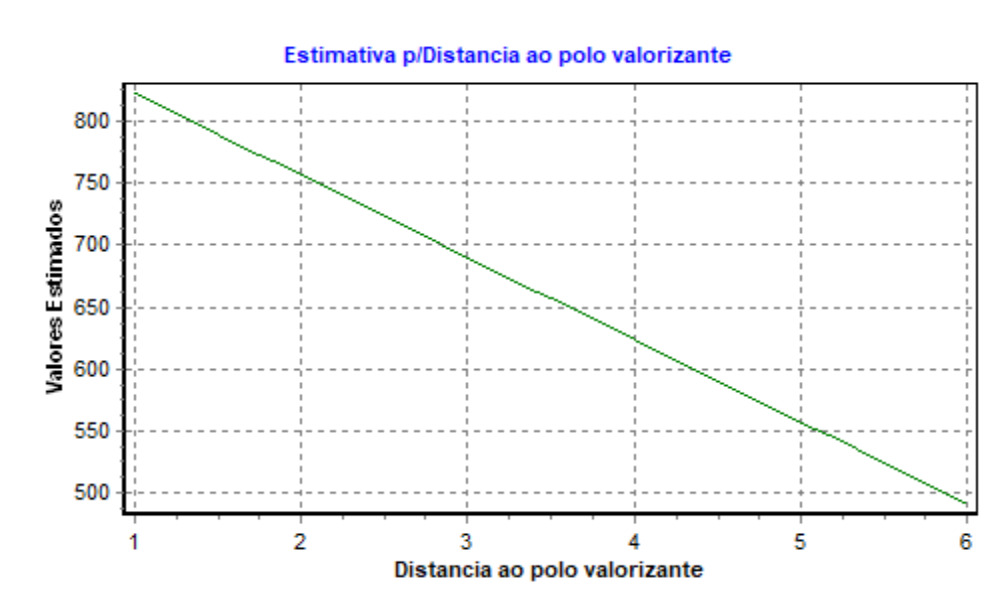
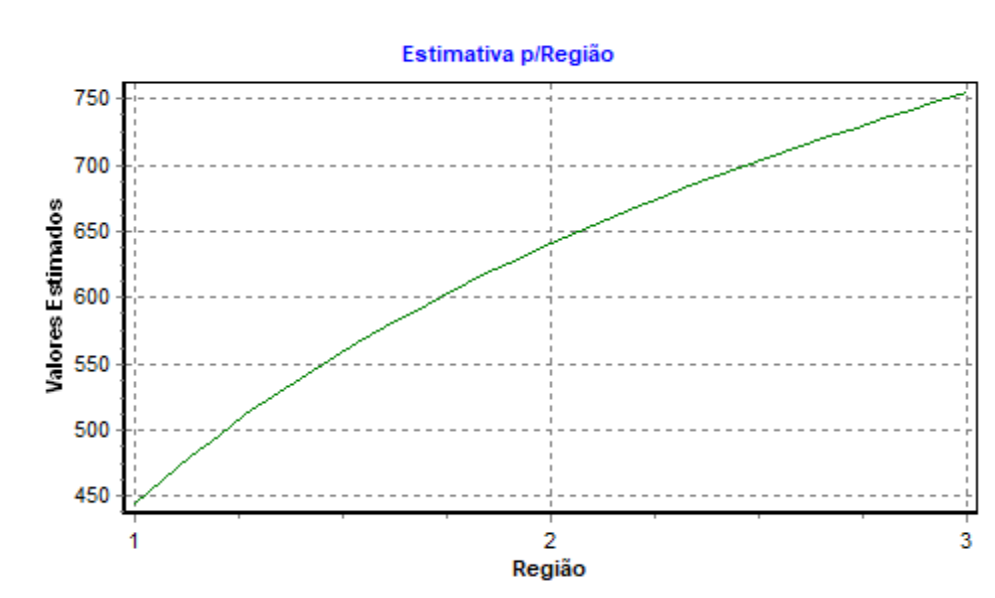
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

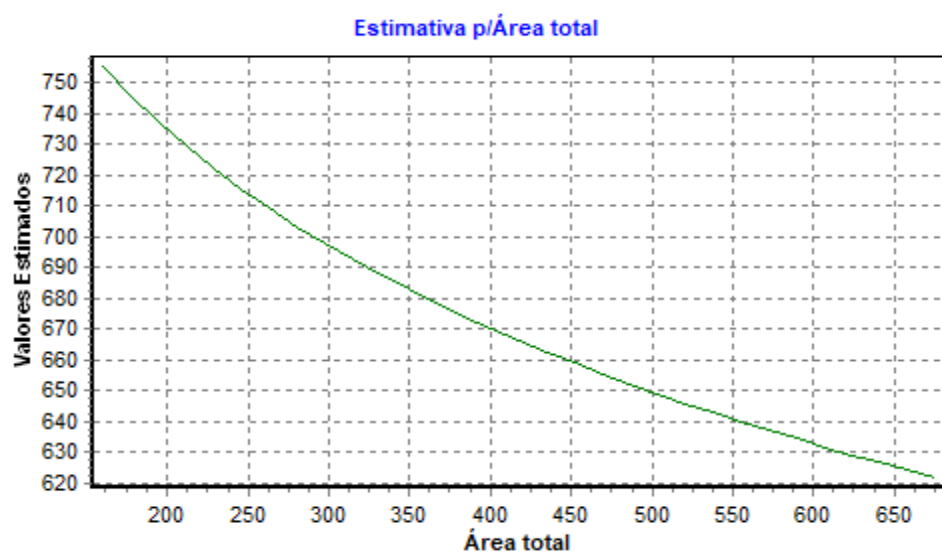
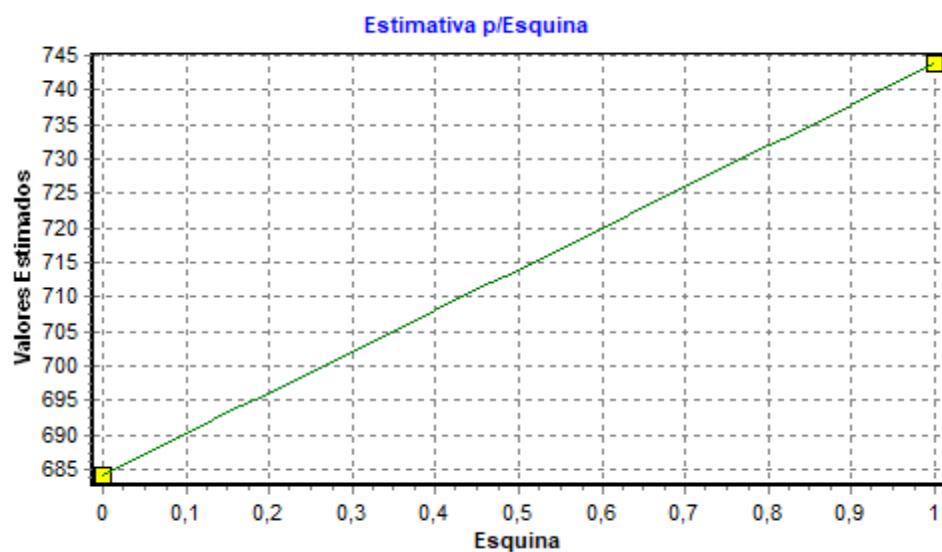


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	746,27	7,24%	
Valor Médio	804,49	-	III
Valor Máximo	862,70	7,24%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua cinco com Rua Antônio Padovani, lote 1, quadra U	-
Bairro	Residencial Florais da Amazonia	-
Informante	Zapaz - mat 37.421	-
Telefone do informante		-
Região	2,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2,40	Não
Esquina	1,00	Não
Área total	182,32	Não

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 2: Registro de cima do imóvel avaliado
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 3: Registro de localização do imóvel avaliado com polos valorizante
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 4: Registro de frente do imóvel avaliado, Rua 5
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 5: Registro de frente do imóvel avaliado, Rua Antônio Padovani
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora

ANEXO IV
REGISTRO DO IMÓVEL

MATRÍC.
37.421

FICHA
001

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

DATA:-05.04.11:- LOTE nº 01 (UM), da QUADRA U, com a área de 182,32m2 (CENTO E OITENTA E DOIS METROS E TRINTA E DOIS CENTÍMETROS QUADRADOS), desmembrado de área maior, 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 nº 02, distância de 16,75 metros; SUDESTE- Com o Lote nº 01/22, distância de 11,00 metros; SUDOESTE- Com a Rua Antônio Padovani, distância de 13,75 metros, segue em curva a direita com raio de 3,00 metros, e desenvolvimento de 4,71 metros confrontando-se com a Rua 05; NOROESTE- Com a Rua 05, distância de 8,00 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 Meider Candia KM 2,5, margem esquerda, Vale dos Lírios, 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. *[Assinatura]*

R-01-37.421:- 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 019/020, 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 Joao Brescansin, nº 1.883, Centro, em Sorriso/MT, através da Procuração lavrada às fls nº 081/082, 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 96.119 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. *[Assinatura]*

R-02-37.421:- 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. *[Assinatura]*

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. 37421, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 20 de maio de 2015.
[Assinatura]
Osvaldo Reiners
 Oficial

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

Andréa S. Reiners Silva
Oficial Substituto

Adriana S. Reiners Rosas
Oficial Substituto

José Antonio Medeiros de Amorim
Oficial Substituto

SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT

OSWALDO REINERS

Prer. Inscrição no Estado de Mato Grosso



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