

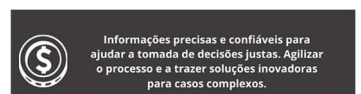
LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

RUA DAS IPOMEIAS, LOTE 18, QUADRA 141
SETOR INDUSTRIAL NORTE
MATRÍCULA N.º 24.189
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.



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 17/07/2026 07:50:54
Número do documento: 25100118493122300000195263649
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25100118493122300000195263649>
Assinado eletronicamente por: ALINE BARINI NESPOLI - 01/10/2025 18:49:31

RESUMO

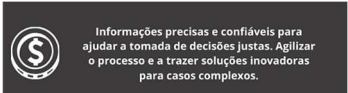
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel			
Rua das Ipomeias, Quadra 141, Lote 18 - Setor Industrial Norte			
Cidade	UF		
Sinop	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		Áreas do imóvel (m²)	
Lote / Terreno		1.204 m² área privativa	
Metodologia		Especificação (fundamentação/precisão)	
Método Comparativo direto de dados de mercado		Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III	
Valor de Avaliação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel	
R\$ 2.120.000,00		Alta	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Arianne de Moraes Ayres	017.476.50102	Eng. Civil	46299 / MT

Assinatura do Responsável Técnico

Local/Data Sinop , 24 de Junho de 2024

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 24.189
- Ocupante do imóvel: não há ocupação
- Endereço: Rua das Ipomeias, Quadra 141, Lote 18 - Setor Industrial Norte
- Cidade: Sinop / MT
- Área (m²): 1.204,00 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Sinop-MT, com infraestrutura completa (água, esgoto (rede implantada, aguardando liberação para uso), energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo). Facilidade de acesso pela Avenida das Palmeiras. A região é formada por construções de padrão construtivo industrial, próximo a rodoviária da cidade e grandes centros lojistas e atacadistas. Possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

Caracterização do Imóvel:

O terreno possui 28,00 metros de frente e 43,00 metros de lateral, murado, plano e acesso fechado. O estado de conservação foi considerado bom.

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

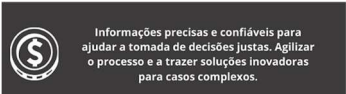




Figura 1: Imagem de localização do imóvel

Especificações técnicas:

- Muro em placas de concreto e alvenaria nas laterais e frente, não possui fechamento de fundo.
- Toda área plana
- Apto para construção
- Localização em grandes polos. Supermercado, rodoviária e indústrias.

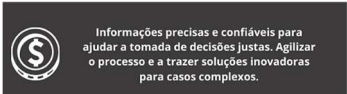
06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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 alta e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada alta.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares à maior parte dos lotes selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ** alta.

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.

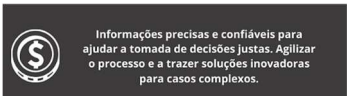
Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 05 de junho a 18 de junho de 2024.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 55 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: 360,00 m² a 1.640,00 m².
- **Distância à polo valorizante:** variável independente quantitativa, que informa a distância de cada elemento ao polo valorizante mais próximo como avenidas principais, shopping, mercados, polos industriais, comerciais. Amplitude da amostra: 2 Km a 8 Km.
- **Região:** variável independente qualitativa (códigos alocados), considerando 3-bom, 2-intermediario 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\$ 393,70 a R\$ 1.308,68.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

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



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	2
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	2
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	15
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

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.



09 **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

Atributos de entrada:

Variável	Dados
Área do Terreno (m²)	1.204,00
Região	3
Esquina	0
Polo Valorizante	1,2 km

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

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
R\$1.395,61	R\$1.274,70 (-8,66%)	R\$1.516,53 (+8,66%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.289,05	1.552.016,80	-15%
Calculado	1.516,53	1.825.902,12	---
Máximo	1.744,00	2.099.787,00	15%
Valor adotado: R\$ 2.120.000,00			

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

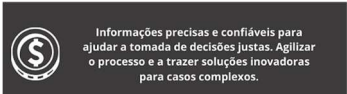
Arredondamos ainda em 1% o valor final de acordo com norma.

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\$ 2.120.000,00 (dois milhões e cento e vinte reais).

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



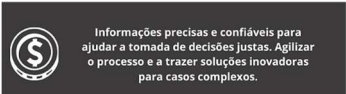
11. **ANEXOS**

- 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

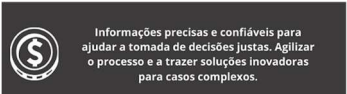
A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16



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
* Rua Colonizador Ério Pinho	Sétor Industrial Norte	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	2	4	1	0	0	1.066	R\$ 1.390.000,00	R\$ 1.304,07
* Av. Bruno Marini	Residencial Parque do Lago - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,5	0	0	1	2.240	R\$ 7.000.000,00	R\$ 3.125,00
* Av. das Figueiras	Sétor Comercial - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,3	0	1	1	1.720	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.279,07
* Av. José Teóbaldo Ansthai	Jd. Barcelona - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,3	1	0	0	7.423	R\$ 14.850.000,00	R\$ 2.000,87
* Sétor Industrial próximo a BR-163 em Sinop-MT	Sétor Industrial - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	4	1	0	1	1.000	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.200,00
* Avenida dos Pinheiros,	Jd. das Violetas - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,1	1	0	1	1.288	R\$ 1.900.000,00	R\$ 1.474,01
* Rua Valentin Dalastira,	Sétor Industrial - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	0	1	2.500	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.000,00
Rua A	Comunidade Vitória	Grandeale Negócios Imobiliários	66992479046	1	8	0	1	1	1.500	R\$ 650.000,00	R\$ 433,33
Avenida das Embaúbas - de 163 a 893 - lado ímpar	Residencial Aquarela das Artes	Residencial Aquarela das Artes	66997121000	3	4	0	0	1	1.084	R\$ 870.000,00	R\$ 802,58
Rua Leblon - de 0012 ao fim	Residencial Ipanema, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	4	0	0	1	1.195	R\$ 1.076.000,00	R\$ 900,43
Rua Udrine	Jardim Ipôã	Imobiliarabrasilurban	(66) 99346-4752	2	4	0	0	1	1.280	R\$ 630.000,00	R\$ 500,00
Avenida dos Pinheiros	Lotamento Residencial Santa Cecília, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	2	1	0	1	902	R\$ 1.180.000,00	R\$ 1.308,68
Residencial Bella Sulça	Condomínio Aquarela dos Pemas, Sinop	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	2	0	1	0	1.028	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.070,47
Residencial Jardim Barcelona	Residencial Bella Sulça	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,5	1	0	0	530	R\$ 500.000,00	R\$ 943,61
* Rua das Helicópticas,	Jd. Maringá - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,2	0	1	0	517	R\$ 1.050.000,00	R\$ 2.030,95
* Av. Sibiapunas, prox Av. das Embaúbas	Centro - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	1	1	510	R\$ 1.250.000,00	R\$ 2.450,98
* Av. Sibiapunas, prox Av. das Embaúbas	Centro - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	1	1	585	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.709,40
Rua 1, com avenida projetada 1	Jardim Copacabana	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	1	1	585	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.709,40
Rua dos Coqueiros - até 395/396	Jardim Copacabana	Canto A. Canto imóveis	66997121000	1	6	0	1	1	508	R\$ 200.000,00	R\$ 393,70
* Rua A	Comunidade Vitória, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	3	0	1	1	675	R\$ 420.000,00	R\$ 622,22
* Rua Colonizador Ério Pinho - de 6167 a 6907 - lado ímpar / BR163	Sétor Industrial Norte, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	1	6	0	1	1	1.500	R\$ 550.000,00	R\$ 366,67
Avenida dos Pinheiros	Condomínio Aquarela dos Pemas, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	1	0	1	1	1.000	R\$ 2.300.000,00	R\$ 2.300,00
* Avenida dos Ingás - de 443 a 821 - lado ímpar	Lotamento Aquarela dos Pemas, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	2	1	0	1	1.028	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.070,47
* Rua João Pedro Moreira de Carvalho - de 6470 a 6680 - lado par / frente pra BR163	Jardim Paraíso, Sinop, MT	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	1	0	1	1	1.120	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.383,93
* Avenida André Antônio Magli - de 2089 a 2155 - lado ímpar	Lotamento Finais de Amazônia, Sinop	Tozi Imóveis	(66) 3211-4877	2	4	1	0	0	3.051	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.311,05
Avenida das Figueiras - de 6012 ao fim - lado par	Residencial Bella Sulça, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	1	1	0	1	700	R\$ 1.300.000,00	R\$ 1.857,14
Avenida dos Flamboyants - de 2981 a 3297 - lado ímpar	Residencial Aquarela das Artes	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	2	0	1	1	1.084	R\$ 870.000,00	R\$ 802,58
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3271 - lado ímpar	Aquarela das Artes, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	2	1	0	1	888	R\$ 1.150.000,00	R\$ 1.284,45
Rua Guaxupé - até 319/320	Jardim Belo Horizonte, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	1,5	0	1	1	720	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.458,33
Rua dos Coqueiros - até 395/396	Jardim Imperial, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	2	4	0	1	1	1.640	R\$ 1.500.000,00	R\$ 914,63
* Av. Sibiapunas, prox Av. das Embaúbas	Jardim Belo Horizonte, Sinop, MT	Canto A. Canto imóveis	66997121000	2	4	1	0	1	1.050	R\$ 800.000,00	R\$ 761,90
* Av. Sibiapunas, prox Av. das Embaúbas	Jardim Botânico, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	3	0	1	1	675	R\$ 500.000,00	R\$ 622,22
* Rua das Helicópticas,	Centro - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	1	1	585	R\$ 1.050.000,00	R\$ 1.709,40
* Av. Sibiapunas, prox Av. das Embaúbas	Residencial Bella Sulça	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	1	0	1	1	585	R\$ 1.250.000,00	R\$ 1.709,40
Rua 1, com avenida projetada 1	Jd. Maringá - Sinop-MT	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,5	1	0	0	517	R\$ 350.000,00	R\$ 2.030,95
entre as Ruas Canini e Gênova	Residencial Jardim Barcelona	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	0,2	0	0	0	510	R\$ 520.000,00	R\$ 2.450,98
Rua Santo Expedito	Jardim Copacabana	Canto A. Canto imóveis	66997121000	1	6	0	1	1	508	R\$ 250.000,00	R\$ 393,70
Rua Camburiu	Residencial Floresta Sinop, prox centro	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	2	0	0	1	473	R\$ 369.000,00	R\$ 740,74
Avenida das Sibiapunas, Q.24 L. 18	Residencial Floresta Sinop, prox centro	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	2	1	0	0	456	R\$ 240.000,00	R\$ 1.140,35
Rua Projéctada 2	Residencial Floresta Sinop, prox centro	Imobiliária Celeste	(66) 99392-0044	3	2	1	0	0	420	R\$ 230.000,00	R\$ 595,24
Quadra 51 lote 26	Residencial Buflis, Sinop - MT	IMOB ANIOS	(66) 99928-3635	2	5	1	0	1	420	R\$ 230.000,00	R\$ 595,24
Rua Santos Dumont - de 302 ao fim - lado par	Residencial Terra Rica, Sinop	TOZZ IMOB	(66) 99977-7222	3	2	0	0	1	420	R\$ 370.000,00	R\$ 878,57
Avenida Foz do Iguaçu - de 447/448 ao fim	Jardim Ipôã	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	5	0	0	1	420	R\$ 285.000,00	R\$ 571,43
Rua JB 12, lote 16 esquina com Rua JB 21	Sétor Residencial Sul, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121001	1	2	0	0	1	420	R\$ 320.000,00	R\$ 547,62
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3271 - lado ímpar	Residencial Recanto Sulco, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121001	3	2	1	0	1	400	R\$ 250.000,00	R\$ 925,19
Rua Projéctada 15	Residencial Parque do Lago	TOZZ IMOB	(66) 996233759	3	2	0	0	1	397	R\$ 280.000,00	R\$ 743,07
* Avenida dos Ingás - de 481/482 a 871/872	Jardim Paulista, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	3	2	0	0	1	366	R\$ 171.000,00	R\$ 808,59
* Rua Yereza - de 481/482 a 871/872	Jardim Terra Rica, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121001	2	3	1	1	1	385	R\$ 397.000,00	R\$ 649,55
* próximo a avenida dos Tauanás/ avenida bruno marini	Parque Amazonas	Grandeale Negócios Imobiliários	(66) 99928-3635	3	2	0	0	1	382	R\$ 150.000,00	R\$ 733,18
localizado próximo a BR163	Condomínio Aquarela dos Pemas	Imobiliária Celeste	66992479046	2	5	1	0	1	374	R\$ 280.000,00	R\$ 457,34
	Lotamento Cidade Alta	Canto A. Canto imóveis	66997121001	3	1	1	0	1	372	R\$ 240.000,00	R\$ 1.067,20
	Jardim Itália II, Sinop	Canto A. Canto imóveis	66997121000	1	4	1	0	1	362	R\$ 165.000,00	R\$ 414,36
	Residencial San Marini	Canto A. Canto imóveis	66997121001	3	4	0	1	1	362	R\$ 425.000,00	R\$ 774,55
	Domus Negócios Imobiliário	Canto A. Canto imóveis	65996783410	2	4	0	0	1	360	R\$ 320.000,00	R\$ 666,67
	Lotamento Alto da Glória	Canto A. Canto imóveis	66997121000	1	3	0	1	1	360	R\$ 230.000,00	R\$ 458,33

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



ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear
Modelo: Terreno/Lote – Rua das Ipomeias, 211, lote 18, quadra 141) - Setor Industrial Norte, Sinop - MT, 78550-530 (11°51'2.32"S 55°29'39.26"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:	55
Dados utilizados no modelo:	29

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	2,41
Distância ao polo valorizante	2,00	8,00	6,00	3,28
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,38
Área total	360,00	1.640,00	1.280,00	669,10
Valor unitário	393,70	1.308,68	914,98	763,43

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9342584 / 0,9342584
Coeficiente de determinação:	0,8728387
Fisher - Snedecor:	41,18
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	89%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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	1673155,153	4	418288,788	41,184
Não Explicada	243757,123	24	10156,547	
Total	1916912,277	28		

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

Valor unitário = +399,4563712 +98,26602917 * Região +1002,338612 / Distância ao polo valorizante +151,0270103 * Esquina - 161244,6245 / Área total



10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	x	3,22	0,37
Distância ao polo valorizante	1/x	5,53	0,00
Esquina	x	3,89	0,07
Área total	1/x	-5,72	0,00
Valor unitário	y	4,75	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0,00	0,60	0,04	-0,17	0,71
Distância ao polo valorizante	x2	0,60	0,00	0,10	0,15	0,68
Esquina	x3	0,04	0,10	0,00	-0,01	0,36
Área total	x4	-0,17	0,15	-0,01	0,00	-0,42
Valor unitário	y	0,71	0,68	0,36	-0,42	0,00

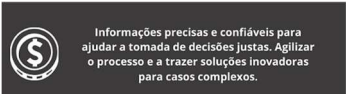
12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0,00	0,06	0,37	0,24	0,55
Distância ao polo valorizante	x2	0,06	0,00	0,41	0,71	0,75
Esquina	x3	0,37	0,41	0,00	0,45	0,62
Área total	x4	0,24	0,71	0,45	0,00	0,76
Valor unitário	y	0,55	0,75	0,62	0,76	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

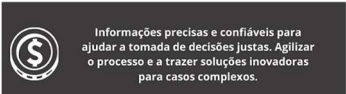
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
8	433,33	515,52	-82,19	-18,9667%	-0,815525	0,07873400
9	802,58	796,09	6,49	0,8087%	0,064403	0,00021400
10	900,43	809,91	90,52	10,0535%	0,898244	0,04410300
12	1.308,68	1.167,62	141,06	10,7787%	1,399668	0,09208100
13	1.070,47	1.189,54	-119,07	-11,1227%	-1,181443	0,07599400
14	943,61	891,12	52,49	5,5627%	0,520842	0,00630500
19	393,70	347,37	46,33	11,7683%	0,459734	0,00994100
20	622,22	789,49	-167,27	-26,8822%	-1,659723	0,06519400
23	1.070,47	1.189,54	-119,07	-11,1227%	-1,181443	0,07599400
28	1.294,45	1.164,95	129,50	10,0040%	1,284953	0,07630400
30	914,63	748,25	166,38	18,1906%	1,650896	0,14877100
31	761,90	844,03	-82,13	-10,7801%	-0,814983	0,03306200

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



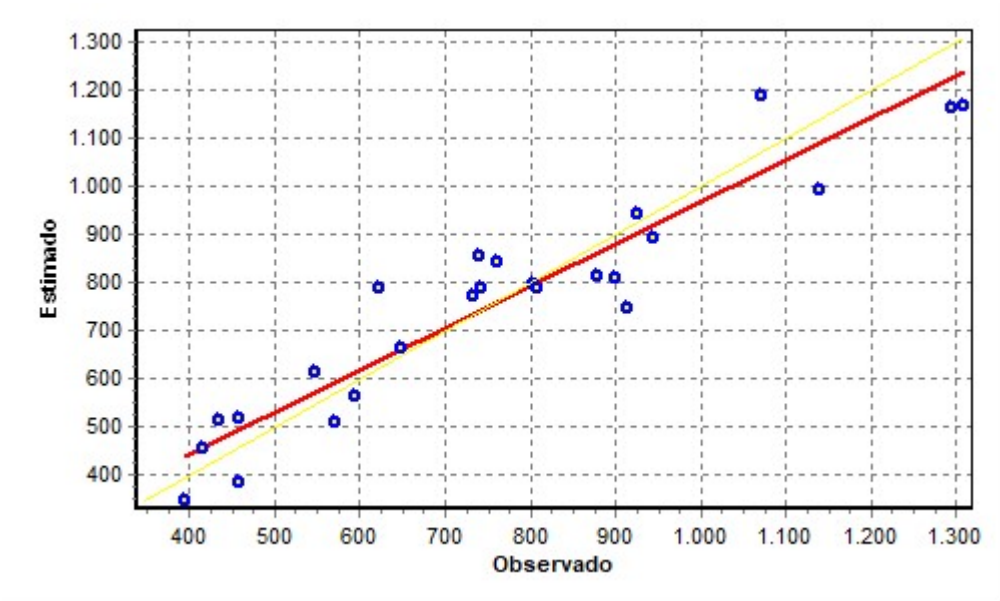
32	622,22	789,49	-167,27	-26,8822%	-1,659723	0,06519400
35	943,61	891,12	52,49	5,5627%	0,520842	0,00630500
38	393,70	347,37	46,33	11,7683%	0,459734	0,00994100
39	740,74	854,17	-113,43	-15,3124%	-1,125478	0,03030100
40	1.140,35	992,84	147,51	12,9351%	1,463647	0,06959400
41	595,24	563,57	31,67	5,3210%	0,314276	0,00632900
42	878,57	811,51	67,06	7,6331%	0,665432	0,01233800
43	571,43	510,81	60,62	10,6091%	0,601546	0,04454800
44	547,62	614,98	-67,36	-12,2998%	-0,668348	0,09648700
45	925,19	943,26	-18,07	-1,9530%	-0,179288	0,00129500
46	743,07	789,27	-46,20	-6,2169%	-0,458386	0,00660300
47	808,59	787,98	20,61	2,5485%	0,204474	0,00132400
48	649,35	662,31	-12,96	-1,9960%	-0,128608	0,00062900
49	733,18	773,21	-40,03	-5,4594%	-0,397172	0,00548000
50	457,34	516,23	-58,89	-12,8772%	-0,584369	0,02937000
52	414,36	453,91	-39,55	-9,5441%	-0,392410	0,01272400
55	458,33	383,93	74,40	16,2321%	0,738209	0,03776200

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

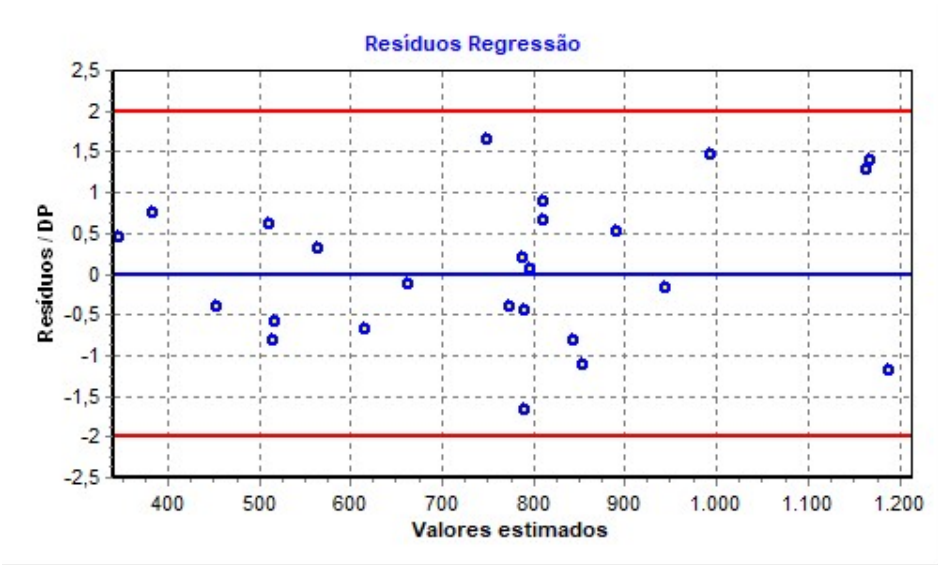


14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

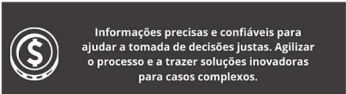
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



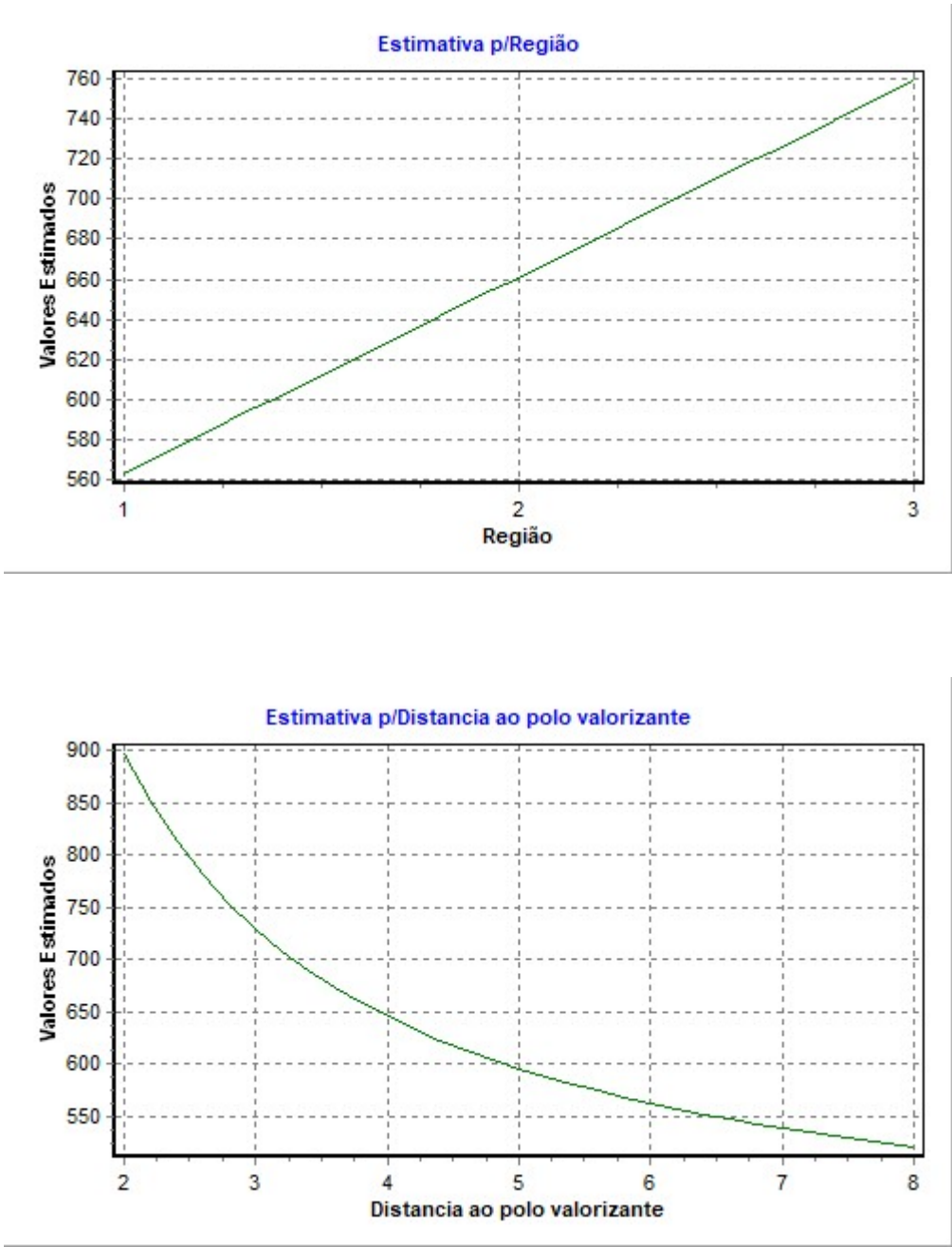
Resíduos da Regressão Linear



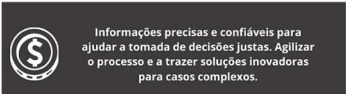
A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16

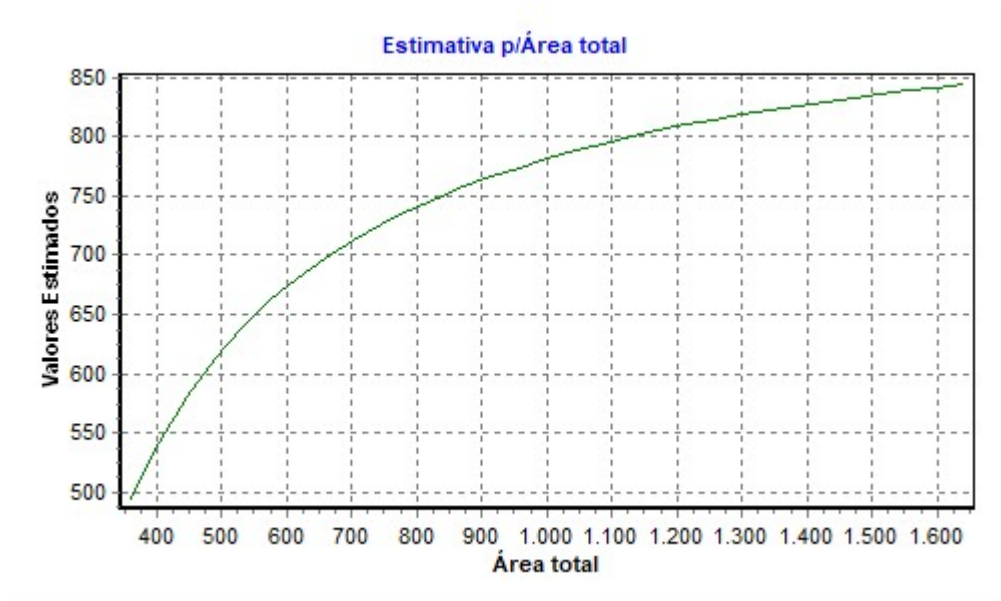
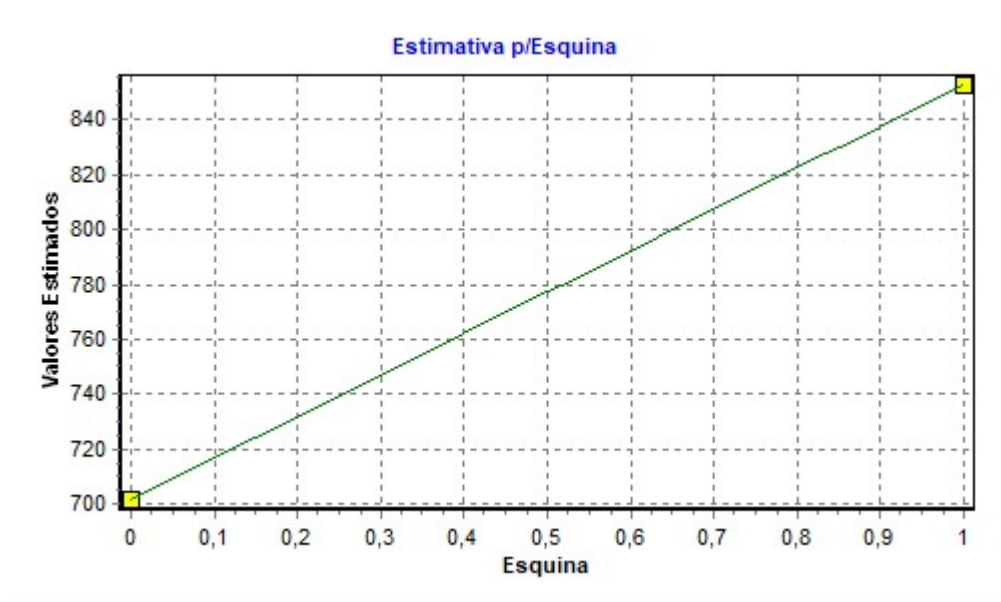


15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

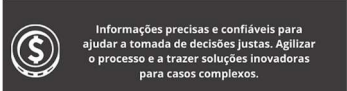


A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CNPJ: 53.312.196/0001-16





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



ESTIMATIVAS DE VALORES:

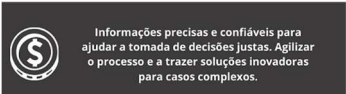
•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 1.274,70	8,66%	
Valor Médio	R\$ 1.395,61	-	III
Valor Máximo	R\$ 1.516,53	8,66%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua das Ipomeias, quadra 14, lote 18	-
Bairro	Setor Industrial Norte	-
Informante	Contratante	-
Telefone do informante		-
Região	3,00	Não
Distância ao polo valorizante	1,20	Sim
Esquina	0,00	Não
Área total	1.204,00	Não

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



ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 2: Registro de cima da área do imóvel avaliado
Data: 20/06/2024 Fonte: Autor



Figura 3: Registro de cima do imóvel avaliado (em demarcação pontilhada) e divisões de vizinhança
Obs.: imóvel avaliado com acesso do lote superior, localizado na rua Colombinas.
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora





Figura 4: Registro de cima do imóvel avaliado e região oeste com imagem da rodoviária da cidade a frente.
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora

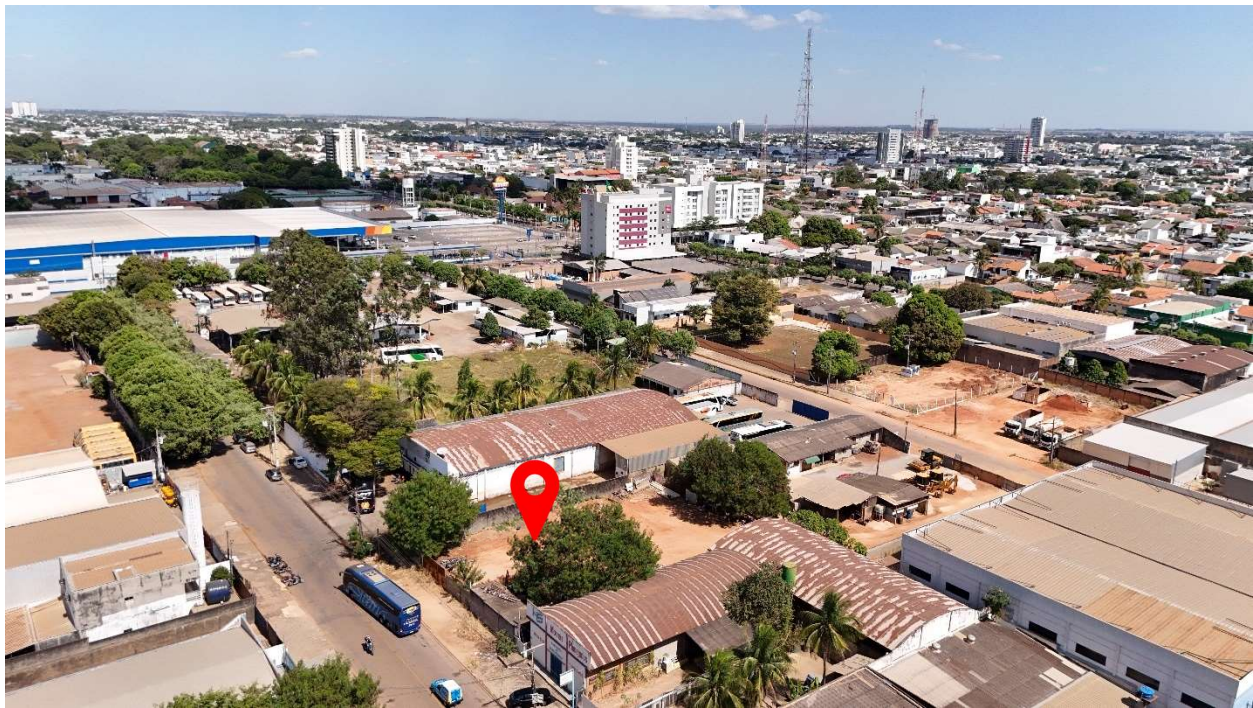


Figura 5: Registro de cima do imóvel avaliado e região leste com imagem do assai atacadista e avenida Jacarandás
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora





Figura 5: Registro lateral do imóvel
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 6: Registro de cima do local
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora





Figura 2: Registro de frente do imóvel avaliado, ao lado da garagem da viação Juína.
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 2: Registro de frente com a imagem do RGI do imóvel avaliado
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



ANEXO IV
REGISTRO DO IMOVEL

MATRÍC.
24.189

FICHA
001

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

DATA:-22.06.04:- DATA nº 18 (DEZOITO), da QUADRA nº 141 (CENTO E QUARENTA E UM), com a área de 1.204,00 M2 (HUM MIL DUZENTOS E QUATRO METROS QUADRADOS), situado no "SETOR INDUSTRIAL NORTE", no Loteamento denominado CIDADE SINOP, no Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORDESTE:- com a Data nº 19, medindo 43,00 metros; SUDESTE- Com a Rua das Ipoméias, medindo 28,00 metros; SUDOESTE- com a Data nº 17, medindo 43,00 metros; NOROESTE- Com a Data nº 08, medindo 28,00 metros. -***

PROPRIETÁRIA:- COLONIZADORA SINOP S/A. -***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-01 da Matrícula nº 7.134 do livro nº 2-P, do 6º Ofício de Cuiabá-MT. Foi emitida baixa ao 6º Ofício de Cuiabá-MT, sob nº 255/04. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 22 de Junho de 2.004. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-01-24.189:- DATA:-22.06.04:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 18 de Julho de 2.003, nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial de Sinop/MT, às Fls. 243/244, do livro nº 065, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **LEDA FURTADO ALVES**, brasileira, Separada Judicialmente, Comerciante, portadora da CI RG nº 4.798.332-SSP-SP e inscrita no CIC nº 212.649.728-30, residente e domiciliada na Rua das Orquídeas, nº 1.138, Centro, em Sinop/MT, no ato representada por seu bastante procurador VICENTE JOSÉ ALVES, brasileiro, divorciado, Agropecuarista, portador da CI RG nº 9.381.220-SSP-SP e CIC nº 315.673.208-72, residente e domiciliado na Rua das Orquídeas, nº 1.338, em Sinop/MT, através da procuração lavrada às fls. 064, do livro 220, no CRC de Sinop/MT, por compra feita a **COLONIZADORA SINOP S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 03.488.210/0001-69 e Inscrição Estadual sob nº 13.110.426-8, com sede na Avenida das Embaúbas, nº 85, Centro, em Sinop/MT, no ato representada por seu Diretor de Relações Públicas LUIS OTAVIO LOUREIRO DE CARVALHO, brasileiro, divorciado, Empresário, portador da CI RG nº 4.832.566-1-SSP/SP e inscrito no CIC nº 161.754.688-72, residente e domiciliado na Avenida das Magnólias, nº 434, Jardim Maringá, em Sinop/MT, e por seu bastante procurador CARLOS CELSO MARTINS, brasileiro, casado, Comerciante, portador da CI RG nº 2.260.983-SSP-PR e inscrito no CIC nº 453.778.989-15, residente e domiciliado na Rua das Magnólias, nº 434, Jardim Maringá, em Sinop/MT, através da Procuração lavrada às fls. 198/200, do livro nº 0275-P, no Tabelionato Fratti, 4º Tabelião de Maringá-PR, pelo preço de Cr\$ 6.800.000,00 (Seis Milhões e Oitocentos Mil Cruzeiros Reais), convertidos na moeda atual para R\$ 2.472,00 (DOIS MIL QUATROCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS). Não havendo condições especiais. REF nº 58.834 do livro nº 01-B; ITBI no valor de R\$ 924,00; DOI conforme consta na Escritura. Certidão Positiva com efeito de Negativa, para com a Fazenda Publica Municipal sob nº 043/2003, expedida pela Prefeitura Municipal de Sinop/MT, em 14/07/2003. A compradora está ciente do parcelamento de IPTU e Asfalto, constante na Certidão Positiva Municipal supra. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 22 de Junho de 2.004. Osvaldo Reiners. Oficial. *Osvaldo Reiners*

R-02-24.189:- DATA:-09.04.07:- Nos termos da Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício e Cláusulas Restritivas, lavrada em 21 de Fevereiro de 2.007, nas Notas do 4º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Presidente Prudente/SP, às fls nº 057/059, do livro nº 270, o imóvel da presente matrícula foi adquirido pelas Outorgadas Donatárias **VANIA MARIA ALVES SILVA**, brasileira, Funcionária Pública Municipal, portadora da CI RG nº 8.392.724-SSP/SP e inscrita no CPF nº 041.293.368-35, casada pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **LUIZ TADEU DE FREITAS SILVA**, brasileiro, Securitário, portador da CI RG nº 418.753-ES e inscrito no CPF nº 697.463.037-41, conforme Certidão de Casamento nº 24.377, lavrada às fls nº 78, do livro nº B-79, no 4º Tabelionato de Notas de Presidente Prudente/SP, residentes e domiciliados na Rua Antonio Fluminhão nº 295, Jardim Maracanã, em Presidente Prudente/SP; **REGINA MARIA FURTADO ALVES RABELO**, brasileira, Coordenadora do Corem, portadora da CI RG nº 13.257.077-4-SSP/SP e inscrita no CPF nº 062.045.778-32, casada sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, com **MARCIO AUGUSTO RABELO**, brasileiro, Comerciante, portador da CI RG nº 10.554.047-X-SSP/SP e inscrito no CPF nº 063.687.888-01.

CARTÓRIO DO 1º Ofício



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. 15



Este documento foi gerado pelo usuário 024.***.***-35 em 17/07/2026 07:50:54
Número do documento: 25100118493122300000195263649
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25100118493122300000195263649>
Assinado eletronicamente por: ALINE BARINI NESPOLI - 01/10/2025 18:49:31