

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

RUA SICÍLIA, LOTE 6/A QUADRA 10 -
RESIDENCIAL FLORENÇA
MATRÍCULA N.º 38.405
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.

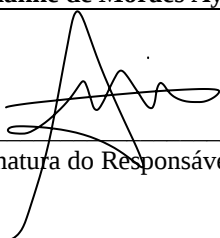
RESUMO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel		
Rua Sicília, lote 6/A quadra 10 - Residencial Florença		
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 Lote / Terreno	Áreas do imóvel (m²) 262,50 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\$ 234.000,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Normal
---	--

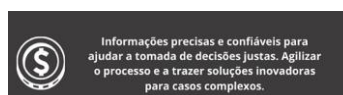
Nome do Responsável Técnico Arianne de Moraes Ayres	CPF do RT 017.476.50102	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 46299 / MT
---	-----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------


Assinatura do Responsável Técnico

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 38.405
- Ocupante do imóvel: não há ocupação
- Endereço: Rua Sicília, lote 6/A, quadra 10 - Residencial Florença
- Cidade: Sinop / MT
- Área (m²): 262,50 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Sinop-MT, com infraestrutura de água, esgoto (implantação de rede em andamento), energia elétrica, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo. Facilidade de acesso pela Avenida Bruno Martini. A região é formada por construções de padrão construtivo convencional (normal), próximo à rodovia MT-222 importante da cidade, faculdade, restaurantes, posto de combustível. Possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

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.

Caracterização do Imóvel:

O terreno possui 7,50 metros lateral e 35,00 metros com divisa de lote e frente. A área é plana e de acesso livre. O estado de conservação considerado bom.



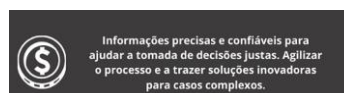
Figura 1: Imagem de localização do imóvel

Fonte: Google Earth

Especificações técnicas:

- Terreno plano
- Área de frente, Rua Sicília
- Acesso livre
- Desmembrado de área maior
- Apto para construção

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



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** 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: 240,00 m² a 472,50 m².
- **Distância à polo valorizante:** variável independente quantitativa, que informa a distância de cada elemento ao polo valorizante mais próximo. Amplitude da amostra: 2 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\$ 291,67 a R\$ 931,41.
- 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)	262,50
Região	3
Esquina	0
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
883,30	R\$ 843,92 (4,46%)	R\$ 922,68 (+4,46%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	750,80	197.086,30	-15%
Calculado	883,30	231.866,25	---
Máximo	1.015,80	266.646,65	+15%
Valor adotado: R\$ 234.000,00			

Foi utilizado o campo de arbítrio médio calculado, ajustando o valor de 15% para + e - considerando todos os dados coletados no mercado se trata 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\$ 234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais).

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

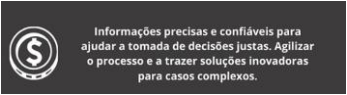


Informações precisas e confiáveis para
ajudar a tomada de decisões justas. Agilizar
o processo e a trazer soluções inovadoras
para casos complexos.

ANEXO I

TABELA DE DADOS – AMOSTRAS

Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Região	Distância ao polo valorizante	Esquina	Murab	Plano	Área total	Valor total	Valor unitário
* Residencial São Lourenço Sinop, Código 7158	Residencial São Lourenço Sinop	TOZZI MOB	(66) 3531.7222	3	3	0	0	1	325	R\$ 200.000,00	R\$ 615,38
Rua Santo Evangelho	Residencial Bunitis, Sinop - MT	IMOB ANJOS	(66) 99828-3635	2	5	1	0	1	420	R\$ 250.000,00	R\$ 595,24
	RESIDENCIAL GUATEMI, PRÓXIMO AO FTM	IMOB ANJOS	(66) 99828-3635	3	4	1	0	1	254	R\$ 220.000,00	R\$ 864,95
	Residencial Floresta Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 99877.7222	3	2	0	0	1	420	R\$ 389.000,00	R\$ 878,57
	Residencial Floresta Sinop, prox centro	TOZZI MOB	(66) 99823759	3	2	0	0	1	397	R\$ 295.000,00	R\$ 743,07
Rua Ferrara	Residencial Floresta Sinop, prox centro	Imobiliária Celeste	(66) 99292-0044	3	2	0	0	1	472,5	R\$ 350.000,00	R\$ 740,74
* Rua Roma,	Jardim Itália 3	TOZZI MOB	(66) 3211-4877	3	1	0	1	1	321,77	R\$ 270.000,00	R\$ 839,11
próximo à avenida dos Taumás/ avenida bruno marini	Residencial San Marini	Domus Negócios Imobiliário	6598678340	2	4	0	0	1	360	R\$ 240.000,00	R\$ 666,67
Rua JB 12, rue 16 esquina com Rua JB 21	Parque Amazones	Gandale Negócios Imobiliários 18222-3-MT	6698247946	2	5	1	0	1	373,9	R\$ 171.000,00	R\$ 457,34
* Rua das Veleiras, Nº 300	Recanto dos Cavaleiros	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	1	7	0	0	1	240	R\$ 70.000,00	R\$ 291,67
* Rua 1, com avenida projetada 1	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imobis	6698721000	1	6	0	1	1	508	R\$ 200.000,00	R\$ 393,70
localizado próximo a BR163	Unleamento Alto da Glória	Canto A Canto Imobis	6698721000	1	3	0	1	1	360	R\$ 165.000,00	R\$ 458,33
Quadra 51, lote 26	Residencial Parque do Lago	Canto A Canto Imobis	6698721000	3	2	0	0	1	395,75	R\$ 320.000,00	R\$ 808,59
Rua Camburiu	Jardim Ipirá	Canto A Canto Imobis	6698721000	3	5	0	0	1	420	R\$ 240.000,00	R\$ 571,43
Rua JB17	Parque Amazones, Sinop, MT	Paulo / OUX	6698276631	2	5	0	0	1	300	R\$ 140.000,00	R\$ 466,67
Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Ribeira Surza, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721000	3	2	0	0	1	300,62	R\$ 280.000,00	R\$ 931,41
Avenida dos Ingás - de 3062 a 3632 - lado par	Jardim Paraíso II, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721000	3	4	0	1	1	280	R\$ 224.000,00	R\$ 800,00
Rua das Dracenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Residencial Jequitibás, Sinop	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	3	2	0	1	1	262	R\$ 200.000,00	R\$ 763,36
Rua Projetada 6	Residencial Bebedere	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	1	5	0	1	1	240	R\$ 95.000,00	R\$ 395,83
Avenida das ladeiras - de 2512 a 3158 - lado par	Residencial Canarinho	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	1	6	0	1	1	240	R\$ 70.000,00	R\$ 291,67
Rua Chopinzinho	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721000	3	2	0	0	1	324	R\$ 275.000,00	R\$ 848,77
Rua 10	Residencial Pierza, Sinop	Canto A Canto Imobis / RUAN	6698721000	1	4	0	0	1	270	R\$ 90.000,00	R\$ 333,33
Rua José Inácio Erzwiler	Jardim Safira	Gandale Negócios Imobiliários 18222-3-MT	6698247946	1	4	0	0	0	250	R\$ 130.000,00	R\$ 520,00
Rua Sumate	Jardim Paulista, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721000	2	3	0	1	1	300	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
Rua dos Bunitis	Residencial Bunitis, Sinop	Imobiliária Arjos	(66) 99828-3635	2	5	0	1	1	300	R\$ 126.000,00	R\$ 420,00
* Rua Projetada 5	Jardim Alencar, Sinop	Imobiliária Arjos	(66) 99828-3635	2	3	0	1	1	300	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00
Rua 3	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imobis	6698721000	2	4	0	1	1	300	R\$ 185.000,00	R\$ 616,67
Rua 23 de Julho	Jardim Conquista, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721000	2	6	0	1	1	300	R\$ 125.000,00	R\$ 416,67
Rua das Dracenas - de 747 a 1271 - lado ímpar	Residencial Jequitibás, Sinop,	Canto A Canto Imobis	6698721000	2	2,5	0	1	1	262,5	R\$ 200.000,00	R\$ 761,90
Rua 1	Jardim Copacabana	Canto A Canto Imobis	6698721000	2	3	0	0	1	300	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
* Traessa Casimiro de Abreu, quadra 42	Aquarela das Artes, Sinop	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	3	2	0	0	1	306	R\$ 300.000,00	R\$ 980,39
Rua Projetada 15	Unleamento Cidade Alta	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	1	4	1	0	1	362	R\$ 150.000,00	R\$ 414,36
Rua José de Alencar	Aquarela das Artes, Sinop	Gandale Negócios Imobiliários 18222-3-MT	6698247946	3	2	1	0	1	360	R\$ 320.000,00	R\$ 888,89
Rua Projetada 3	Residencial Paris, Sinop	ROUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME	6653311950	2	3	0	0	1	360	R\$ 230.000,00	R\$ 638,89
Rua Vesalthes	Residencial Paris, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721001	2	2	0	1	1	360	R\$ 272.000,00	R\$ 755,56
* Avenida dos Pinheiros, frente sul	Condomínio Aquarela dos Poemas	Canto A Canto Imobis	6698721001	3	1	0	0	1	348	R\$ 350.000,00	R\$ 1.005,75
* Avenida dos Ingás - de 2933 a 3221 - lado ímpar	Condomínio Aquarela dos Poemas	Canto A Canto Imobis	6698721001	3	1	1	0	1	372	R\$ 397.000,00	R\$ 1.067,20
Avenida das Sibipirunas, Q24 L 18	Sector Residencial Sul, Sinop	Gandale Negócios Imobiliários 18222-3-MT	6698247946	1	2	0	1	1	420	R\$ 230.000,00	R\$ 547,62
Rua Terra Roxa	Jardim Curitiba, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698247946	3	2	0	1	1	350	R\$ 280.000,00	R\$ 800,00
Rua Veneza - de 461/482 a 871/872	Jardim Itália 1 Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721001	3	4	0	1	1	361,5	R\$ 280.000,00	R\$ 774,55
Rua Santos Dumont - de 302 ao fim - lado par	Jardim Paulista, Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721001	2	3	1	1	1	385	R\$ 250.000,00	R\$ 649,35
Rua Projetada 2	Residencial Recanto Sulco Sinop	Canto A Canto Imobis	6698721001	3	2	1	0	1	399,92	R\$ 370.000,00	R\$ 925,19
Avenida Foz do Iguaçu - de 447/448 ao fim	Jardim Terra Rica, Sinop	Imobiliária Arjos	(66) 99828-3635	3	2	0	0	1	381,9	R\$ 280.000,00	R\$ 733,18



ANEXO II

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Relatório Estatístico - Regressão Linear
Modelo: Terreno/Lote – Rua Sicília, lote 6/A, quadra 10 - Residencial Florença, Sinop - MT, (11°51'8.51"S 55°32'23.60"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:	35

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
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Murado	Numérica	Dicotomica	Muro, assumindo o valor 1, sem muro com o valor 0	Não
Plano	Numérica	Dicotomica	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	2,23
Distância ao polo valorizante	2,00	6,00	4,00	3,36

Esquina	0,00	1,00	1,00	0,20
Área total	240,00	472,50	232,50	338,36
Valor unitário	291,67	931,41	639,74	647,97

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9311376 / 0.9311376
Coeficiente de determinação:	0.8670172
Fisher - Snedecor:	48.90
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
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	955867.653	4	238966.913	48.898
Não Explicada	146610.629	30	4887.021	
Total	1102478.282	34		

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

Valor unitário = $+716.1858684 + 148.2223805 * \text{Região} - 228.043275 * \ln(\text{Distância ao polo valorizante}) + 72.33432365 * \text{Esquina} - 0.4551788325 * \text{Área total}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	x	8.18	0.00

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.

Distância ao polo valorizante	ln(x)	-6.15	0.00
Esquina	x	2.34	2.64
Área total	x	-2.03	5.09
Valor unitário	y	6.68	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0.00	-0.49	0.04	0.33	0.83
Distância ao polo valorizante	x2	-0.49	0.00	0.10	-0.40	-0.73
Esquina	x3	0.04	0.10	0.00	0.22	0.10
Área total	x4	0.33	-0.40	0.22	0.00	0.29
Valor unitário	y	0.83	-0.73	0.10	0.29	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

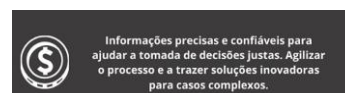
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Região	x1	0.00	0.47	0.30	0.37	0.83
Distância ao polo valorizante	x2	0.47	0.00	0.42	0.46	0.75
Esquina	x3	0.30	0.42	0.00	0.37	0.39
Área total	x4	0.37	0.46	0.37	0.00	0.35
Valor unitário	y	0.83	0.75	0.39	0.35	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	595,24	526,77	68,47	11,5032%	0,979464	0,07926500
3	864,95	801,44	63,51	7,3430%	0,908535	0,11739800
4	878,57	811,61	66,96	7,6214%	0,957836	0,02586200
5	743,07	822,08	-79,01	-10,6328%	-1,130204	0,02788400
6	740,74	787,71	-46,97	-6,3414%	-0,671940	0,02819300
8	666,67	532,63	134,04	20,1057%	1,917382	0,06023400
9	457,34	547,75	-90,41	-19,7691%	-1,293315	0,09347000
12	458,33	450,01	8,32	1,8147%	0,118976	0,00060700
13	808,59	822,65	-14,06	-1,7386%	-0,201101	0,00087300
14	571,43	602,66	-31,23	-5,4646%	-0,446684	0,02440800
15	466,67	509,06	-42,39	-9,0825%	-0,606310	0,00760800
16	931,41	865,95	65,46	7,0281%	0,936390	0,02726900
17	800,00	717,27	82,73	10,3415%	1,183457	0,05490700
18	763,36	883,53	-120,17	-15,7421%	-1,718972	0,16565100
19	395,83	388,14	7,69	1,9418%	0,109948	0,00047400
20	291,67	346,57	-54,90	-18,8215%	-0,785278	0,02797900
21	848,77	855,31	-6,54	-0,7702%	-0,093517	0,00020400
22	333,33	425,37	-92,04	-27,6137%	-1,316671	0,05379100
23	520,00	434,48	85,52	16,4465%	1,223358	0,05535400

A.M. AYRES ENGENHARIA - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

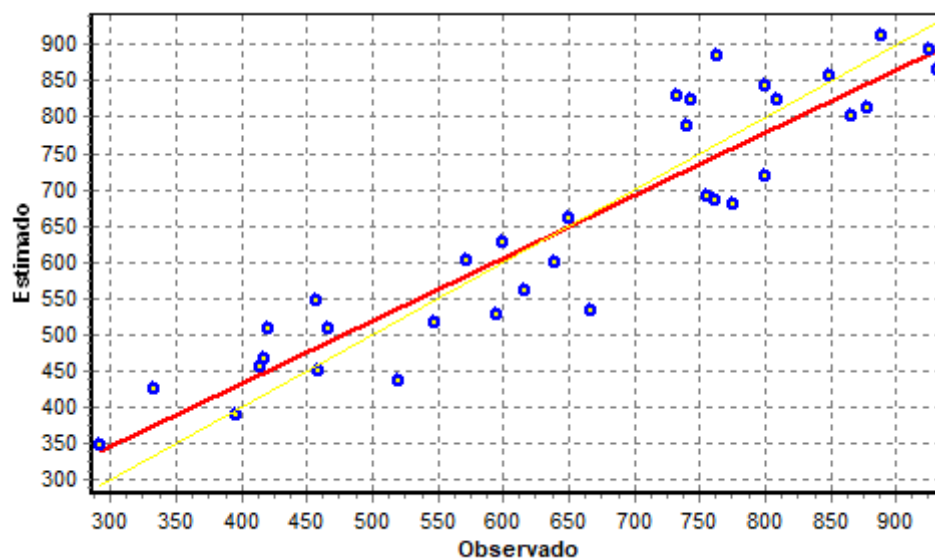
CNPJ: 53.312.196/0001-16



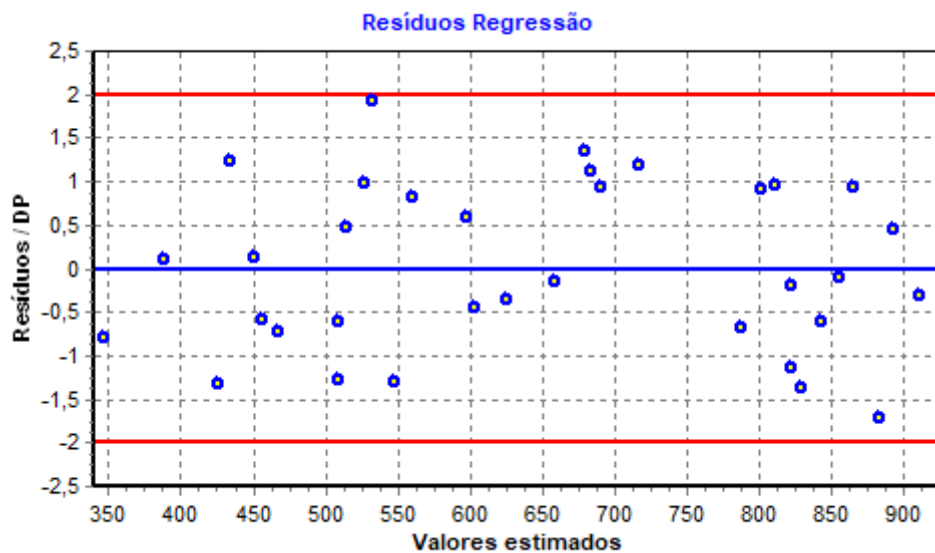
24	600,00	625,55	-25,55	-4,2576%	-0,365425	0,00143400
25	420,00	509,06	-89,06	-21,2037%	-1,273910	0,03358500
27	616,67	559,94	56,73	9,1991%	0,811477	0,00759400
28	416,67	467,48	-50,81	-12,1939%	-0,726796	0,01912800
29	761,90	684,19	77,71	10,1992%	1,111584	0,03657000
30	600,00	625,55	-25,55	-4,2576%	-0,365425	0,00143400
32	414,36	455,83	-41,47	-10,0089%	-0,593254	0,02835800
33	888,89	911,26	-22,37	-2,5161%	-0,319930	0,00711300
34	638,89	598,24	40,65	6,3634%	0,581555	0,00362200
35	755,56	690,70	64,86	8,5845%	0,927820	0,02024000
38	547,62	515,17	32,45	5,9264%	0,464250	0,02788000
39	800,00	843,47	-43,47	-5,4341%	-0,621865	0,00743500
40	774,55	680,17	94,38	12,1850%	1,350064	0,06494100
41	649,35	659,19	-9,84	-1,5154%	-0,140757	0,00088800
42	925,19	893,08	32,11	3,4701%	0,459256	0,01287200
43	733,18	828,95	-95,77	-13,0626%	-1,369996	0,03675500

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

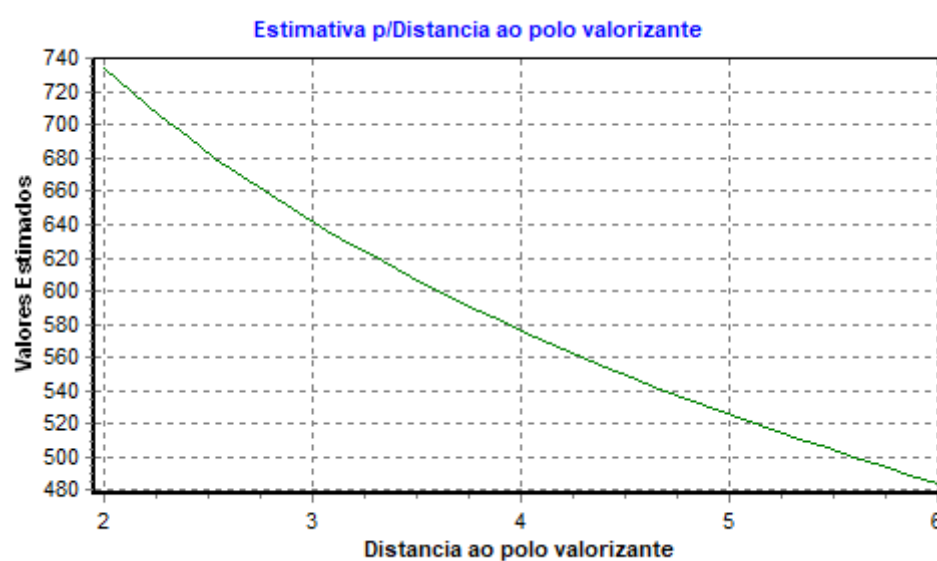
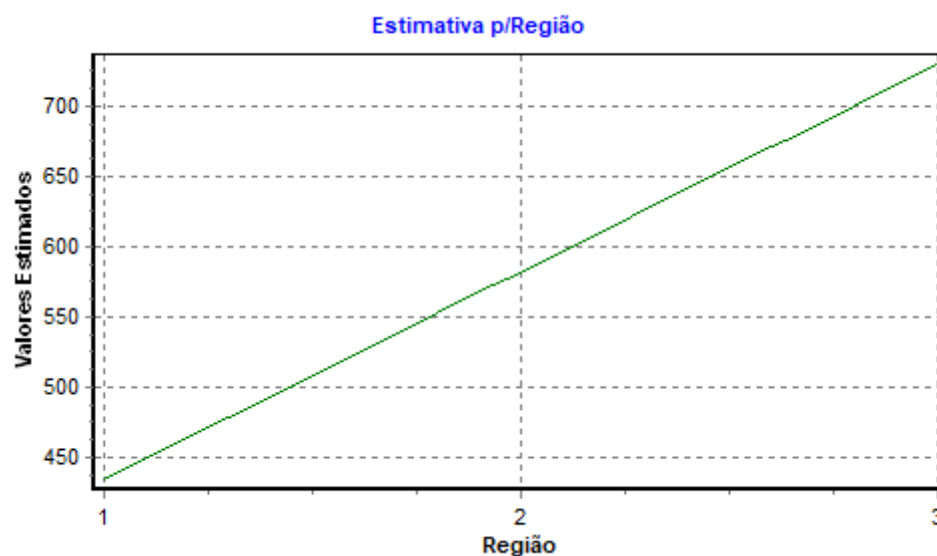
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

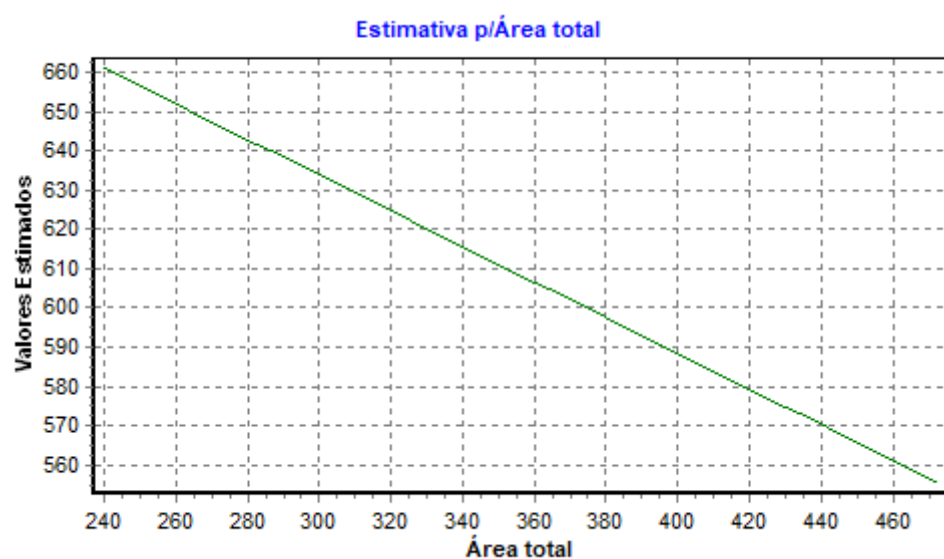
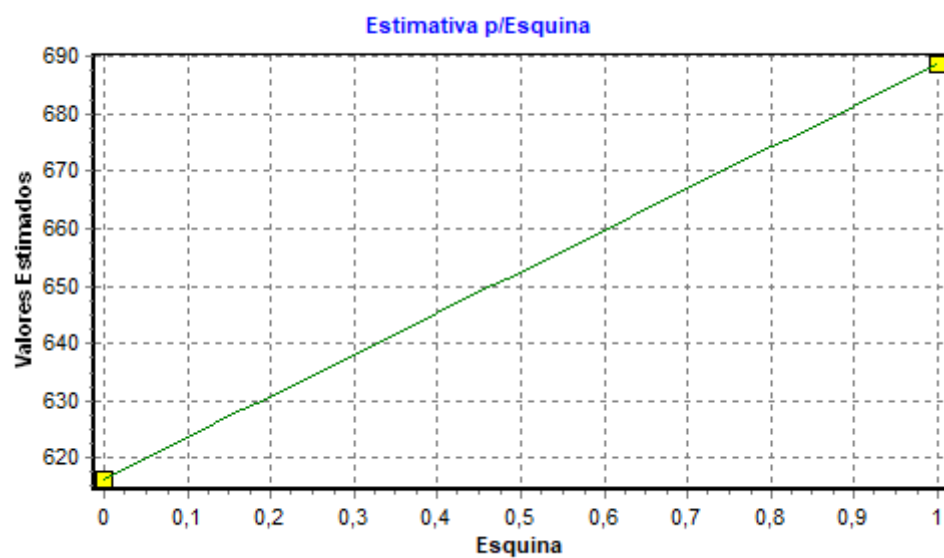


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 843,92	4,46%	
Valor Médio	R\$ 883,30	-	III
Valor Máximo	R\$ 922,68	4,46%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Sicilia, lote 6/A quadra 10	-
Bairro	Residencial Florença	-
Informante	Zapaz - mat 38.405	-
Telefone do informante		-
Região	3,00	Não
Distância ao polo valorizante	2,00	Não
Esquina	0,00	Não
Área total	262,50	Não



ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



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

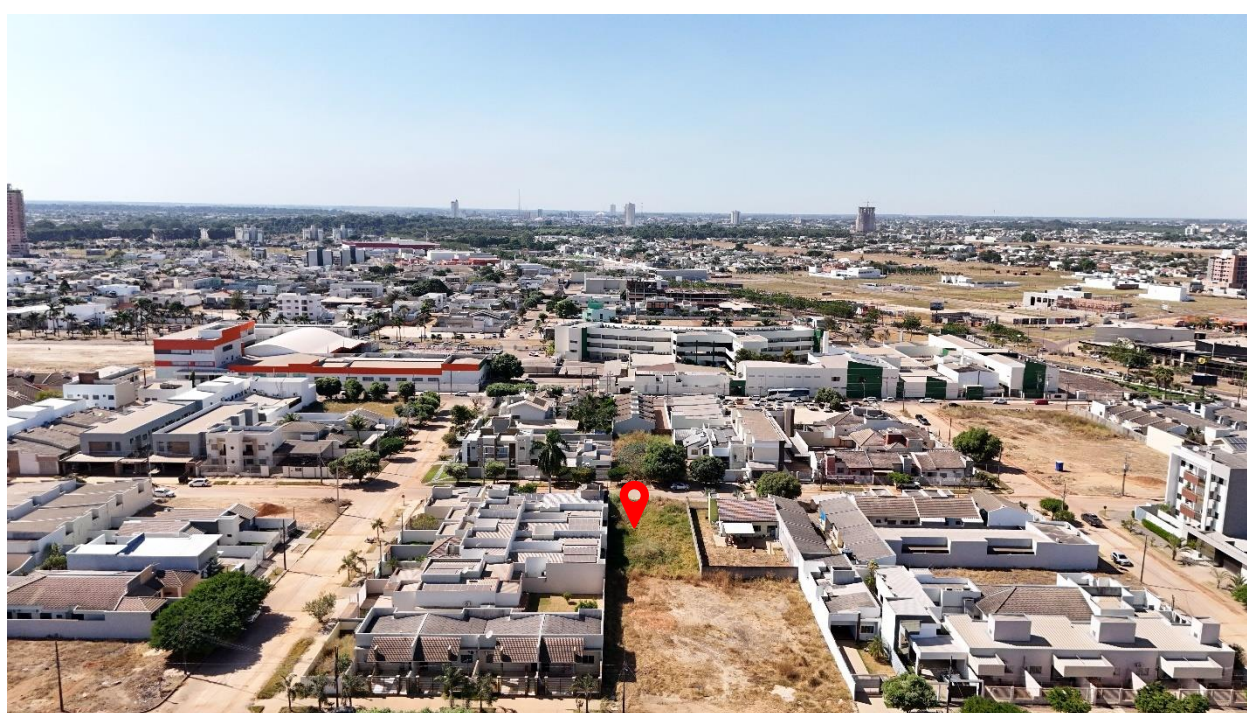


Figura 3: Registro de localização do imóvel de esquina, lote 22/01 avaliado ao redor com vista para a cidade e polos valorizante
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



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



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



Figura 6: Registro da Rua Sicília lado esquerdo do imóvel avaliado sentido Avenida Bruno Martini
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora



Figura 7: Registro da Rua Sicília lado direito do imóvel avaliado sentido Avenida das Figueiras
Data: 20/06/2024 Fonte: Autora

ANEXO IV
REGISTRO DO IMÓVEL

MATRIC.	FICHA
38.405	001

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

DATA:-26.05.11:- LOTE nº 06/A (SEIS/A), da QUADRA nº 10 (DEZ), com a área de 262,50m2 (DUZENTOS E SESSENTA E DOIS METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), desmembrado de área maior, situado no Loteamento denominado "RESIDENCIAL FLORENÇA", no Perímetro Urbano da Cidade e Município de Sinop, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORDESTE- Com o Lote nº 06, com à distância de 35,00 metros; SUDESTE- Com a Rua Sicília, com à distância de 07,50 metros; SUDOESTE- Com o Lote nº 07, com à distância de 35,00 metros; NOROESTE- Com o Lote nº 16, com à distância de 07,50 metros. -***

PROPRIETÁRIA:- PISSINATTI EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede e endereço na Estrada Gloria, s/nº, lotes 69 e 76, Bairro Eunice, Município de Sinop/MT, inscrita no CNPJ nº 05.841.963/0001-31.-***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-02 da Matrícula nº 24.228, do livro nº 02, deste Ofício. REF nº 93.618 do livro nº 01-D. Custas- R\$ 42,30. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 26 de Maio de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial. *[Assinatura]*

R-01-38.405:- DATA:-14.10.11:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02 de Setembro de 2.011, nas Notas do 2º Serviço Notarial e Registral de Terra Nova do Norte/MT, às fls nº 166/168, do livro nº 31, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **QUARTZONORTH INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARGAMASSA LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.658.702/0001-10 e na Inscrição Estadual nº 13367622-6, estabelecida na Rua Valentin Dalastra, Qda 14, Lote 10, s/nº, Distrito Industrial de Sinop/MT, no ato representada por seu sócio administrador VALDIR RUELIS, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 0505853-8-SSP/MT e inscrito no CPF nº 353.245.971-04, residente e domiciliado na Rua G, nº 144, Edifício Caravelas, Apto 301, Bairro Bosque da Saúde, em Cuiabá/MT, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso JUCEMAT sob nº 51200821948 em 08.05.2002, bem como sua primeira alteração contratual realizada em 11.02.2010, registrado na Junta Comercial sob nº 20100301916 em 12.04.2010, por compra feita a **PISSINATTI EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 05.841.963/0001-31, registrada da Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob o NIRE nº 51200870388, estabelecida na Avenida Governador Júlio Campos, nº 1.288, 2º Andar, salas 06 e 07, Edifício TH, Setor Comercial, em Sinop/MT, no ato representados pelos proprietários VALDEMAR PISSINATTI GUERRA, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 709435-SSP/PR e inscrito no CPF nº 207.356.851-34, residente e domiciliado na Rua das Tamareiras, nº 817, Jardim Botânico, em Sinop/MT e EVANDRO PISSINATTI GUERRA, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 811.092-SSP/MT e inscrito no CPF nº 626.954.101-82, residente e domiciliado na Rua das Cerejeiras, nº 2.835, Jardim Maringá II, em Sinop/MT, no ato representados por MARCOS CESAR PISSINATTI GUERRA, brasileiro, casado, Empresário, portador da CI RG nº 513.102-SSP/MT e inscrito no CPF nº 362.727.011-87, residente e domiciliado na Rua das Primaveras, nº 1.697, Jardim Jacarandás, em Sinop/MT, conforme Procuração Pública lavrada no livro nº 0308, às fls nº 162, no CRC de Sinop/MT, pelo preço de R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS). Não havendo condições especiais. ITBI no valor de R\$ 163,77. DOI conforme consta na Escritura. REF nº 96.787 do livro nº 01-D. Custas R\$ 140,09. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 14 de Outubro de 2.011. Osvaldo Reiners. Oficial. *[Assinatura]*

R-02-38.405:-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.



2014
✓

MATRIC.	FICHA
---------	-------

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. 38405, e tem valor de certidão. Sinop - MT, 20 de maio de 2015.

[Assinatura]
Oswaldo Reiners
Oficial

Dulce M. Walker Bohnenberger
Oficial Escrevente

1º Cartório Extra Judicial
Registros de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos
Oswaldo Reiners
Oficial
Andréa S. Reiners Silva
Oficial Substituta
Adriana S. Reiners Rosas
Oficial Substituta
José Antonio Medeiros de Amorim
Oficial Substituto

SINOP - MATO GROSSO

SERVIÇO REGISTRAL E TÍT. DOCUMENTOS - SINOP - MT
OFICIAL REGISTRADOR OSWALDO REINERS

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Codigo da Serventia: 169

API 33123
Cod. Ato(s): 178
Gratuito

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Consulta: www.tjmt.gov.br/selos



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	UF: MT
CEP: 78.050-000	
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