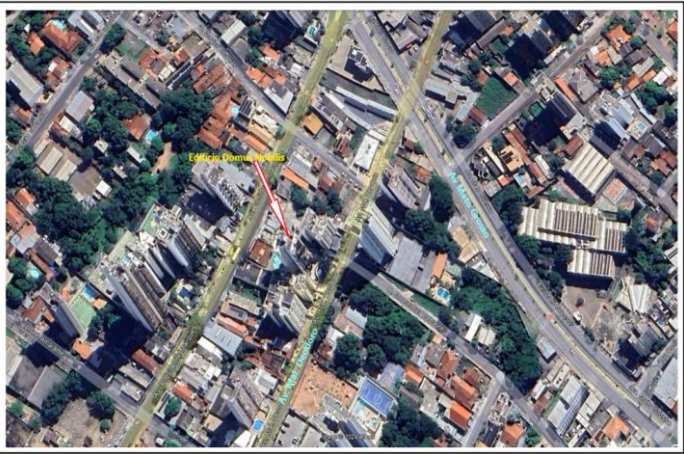


Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Massa Falida Alcopan	Data da Solicitação:	30.03.2024
Proprietário:	Massa Falida Alcopan	Data da Vistoria:	04.04.2024
Endereço:	Av. Marechal Deodoro,1098	Data do Laudo:	24.04.2024
Complemento:	Edifício Domus Nóbilis	Matrícula/Cartório:	66.434,66.435,66.436, 66.437* do 2º Ofício Cuiabá
Bairro:	Centro	Objetivo:	Avaliação
Cidade:	Cuiabá	UF:	MT
	CEP:		78.005-100
Finalidade:	Alienação	Tratamento dos Dados:	Fatores
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		

Informações de Áreas				Características do Imóvel	
Matrícula		IPTU		Uso:	Residencial
Terreno:	- m²	Terreno:	1.344,56 m²	Tipologia:	-
Construída:	284,74 m²	Construída:	- m²	Idade Aparente:	24
Comum:	86,37 m²	Fração Ideal:	0,07	Topografia:	Plano
Garagem:	m²	Área Considerada		Est. Conservação:	Regular
Depósito:	m²	Terreno:	1.344,56 m²	Qtd. de Quartos:	4
Total:	371,11 m²	Construída:	284,74 m²	Qtd. de Vagas:	3
Fração Ideal:	91,769			Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 882.000,00

(OITOCENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O apartamento é composto por: 01 lavanderia, 01 despensa, 01 quarto de empregada, copa/cozinha, sala de jantar, 01 lavabo, sala de estar, sala de tv/vídeo, hall panorâmico, terraço frontal, circulação, hall de distribuição, rouparia central, três amplas suítes com armários e terraços e uma suíte master com closet ela/ele, banheiro e terraço. * Matrícula: 66434 corresponde ao apartamento e as matrículas 66435, 66436 e 66437 correspondem a 03 garagens de 9m² cada.

Responsável Técnico:	Amandio Gehlen	Assinatura:	
Telefone de Contato:	65 98411 3629		
Identificação:	CREA PR 030945/D,RN 1700923803		

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil LtdaPrecisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
-	-	-	-	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	1344,56 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Está no centro de Cuiabá, na Mal Deodoro sobre esquina com a Av. Mato grosso, importante avenida de escoamento do trânsito.
Fator Desvalorizante:	Idade do imóvel

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone: Sim
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação: Sim
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização: Sim
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial: Sim
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado: Não



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

Região de muita tradição no centro de Cuiabá, onde fica perto de tudo. Embora o prédio tenha uma idade considerável, ganha em espaço e qualidade de vida por um preço bastante acessível em relação a um prédio novo com as mesmas características.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENDIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação: Lazer: Piscina, churrasqueira Possui vagas no empreend:03 Tipos de vaga: Cobertas Numero de Blocos: 01

- - - -

Numero de Pavimentos: 10 Número de subsolos: 01 Número de elevadores: 02 Número de unidades por pavimento: 01

- - - -

ADENDO

Imóvel em Construção: - Status da Obra: 100%

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

-

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
lavanderia		cerâmico PI 5	Cerâmica Snitária	laje	aluminio
Quarto de empregada			tinta látex	laje	aluminio
copa/cozinha		cerâmico PI 5	cerâmica sanitária	laje	aluminio
salade jantar				laje	aluminio
lavabo		cerâmico PI 5		laje	aluminio
sala de estar				laje	aluminio
sala de tv/vídeo				laje	aluminio
hall				laje	aluminio
terraço frontal				laje	aluminio
circulação				laje	
hall de distribuição				laje	aluminio
rouparia central				laje	aluminio
suítes				laje	aluminio

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

Não foi permitido o acesso ao apartamento, por isso, não foi possível saber os detalhes do acabameento, sabemos que na entrega da obra, o pido foi em granito, paredes em tinta látex, esquadrias de aluminio, sendo que, o prédio em si passou por reformas a pouco tempo, desde a área de lazer e a pintura externa e interna das áreas comuns.

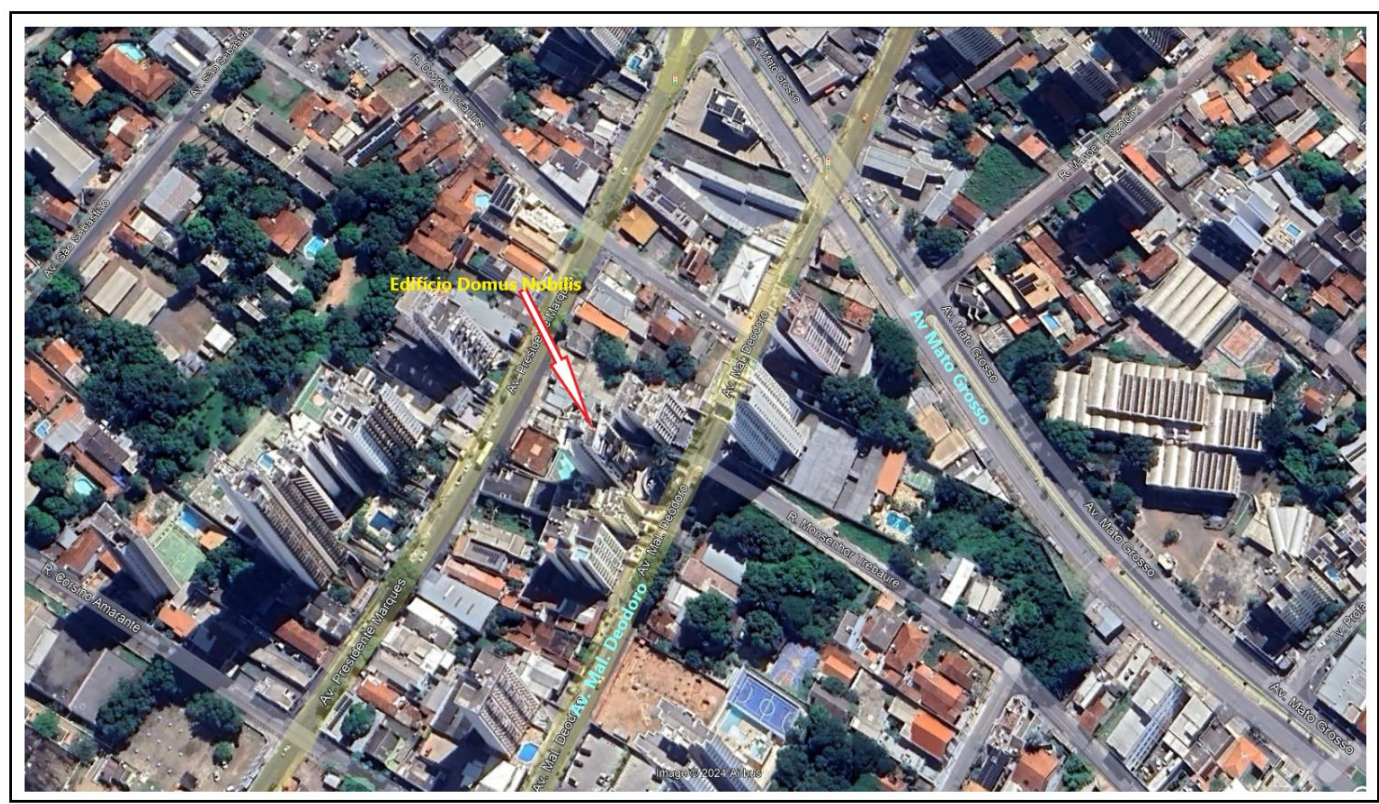
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

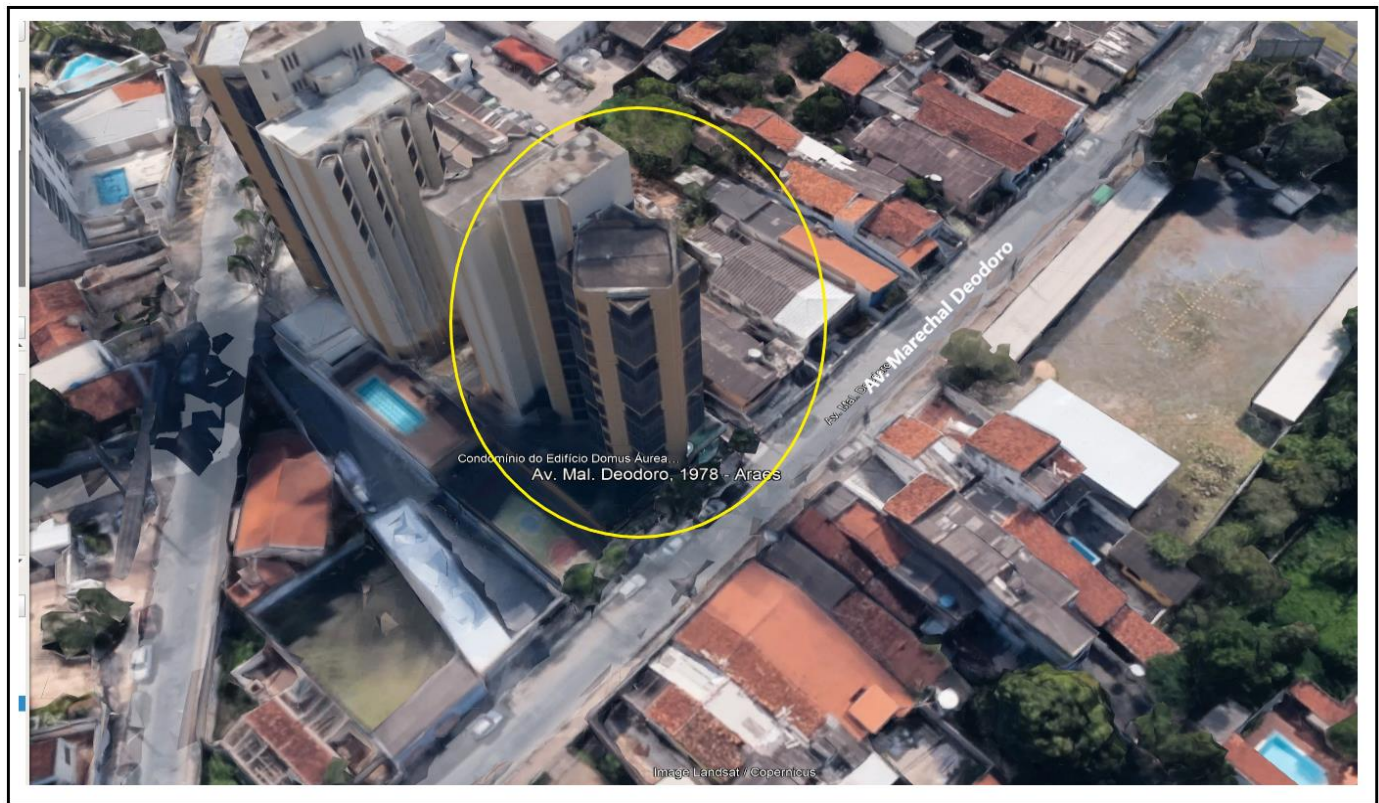
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas:

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO									
Endereço:	Av Marechal Deodoro,1098								
Bairro:	Centro			Cidade:	Cuiabá			UF:	MT
Informante:	NA								
Área Priv./Constr.:	314,44	Topografia:	Plano	Testada:	-	Clique aqui para inserir a imagem			
Área do Terreno:	1344,56	Uso:	Residencial	Profundidade:	-				
Área Equivalente:	314,44	Classificação:	Barracos Rústicos		Médio				
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	3	Andar:	7				
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	24/04/2024				
Observações:									

Pesquisa de Elementos Comparativos									
Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Av. Marechal Deodoro, 1978 Ed. Domus Áurea								
Bairro:	Centro			Cidade:	Cuiabá			UF:	MT
Informante:	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/AP0189_LJ Apartamento					Clique aqui para inserir a imagem			
Área Priv./Constr.:	261,00	Topografia:		Testada:					
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	261,00	Classificação:							
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 790.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.724,14	Data:	20.04.2024				
Observações:									

Elemento Comparativo 2									
Endereço:	Av. Marechal Deodoro, 1978 Edifício Domus Áurea								
Bairro:	Centro			Cidade:	Cuiabá			UF:	MT
Informante:	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-venta-tocacao-edificio-domus-aurea-2966759285.html					Clique aqui para inserir a imagem			
Área Priv./Constr.:	290,00	Topografia:		Testada:					
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	290,00	Classificação:							
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.637,93	Data:					
Observações:									

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Av. Marechal deodoro, 1978								
Bairro:		Cidade:	Cuiabá					UF:	MT
Informante:	https://www.imoveitop.com.br/apartamento-residencial-a-venta-com-4-quartos-no-edificio-domus-aurea-no-bairro-centro-em-cuiaba-mt-158317-Apartamento					Clique aqui para inserir a imagem			
Área Priv./Constr.:	262,00	Topografia:		Testada:					
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	262,00	Classificação:							
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.091,60	Data:					
Observações:									

Elemento Comparativo 4											
Endereço:	Marechal Deodoro S/N°										
Bairro:					Cidade:	Cuiabá			UF:	MT	
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br/imoveis/venta-apartamento-4-quartos-com-piscina-centro-norte-cuiaba-mt-165m2-id-2693971489/					Clique aqui para inserir a imagem					
Área Priv./Constr.:	165,00	Topografia:			Testada:						
Área do Terreno:		Uso:			Profundidade:						
Área Equivalente:	165,00	Classificação:									
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:			Mult. Frentes:						
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:			Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:			Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.272,73		Data:						
Observações:											

Elemento Comparativo 5									
Endereço:	Av. Marechal Deodoro, 1098								
Bairro:	Centro			Cidade:	Cuiabá			UF:	MT
Informante:	Síndico do prédio					<div>Clique aqui para inserir a imagem</div>			
Área Priv./Constr.:	314,00	Topografia:		Testada:					
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:					
Área Equivalente:	314,00	Classificação:							
Idade Aparente:	24 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:					
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	800.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Transação	Unitário/m²:	R\$ 2.547,77	Data:					
Observações:									

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO			
Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
-	-	Ocupado	-
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
-	-	-	-

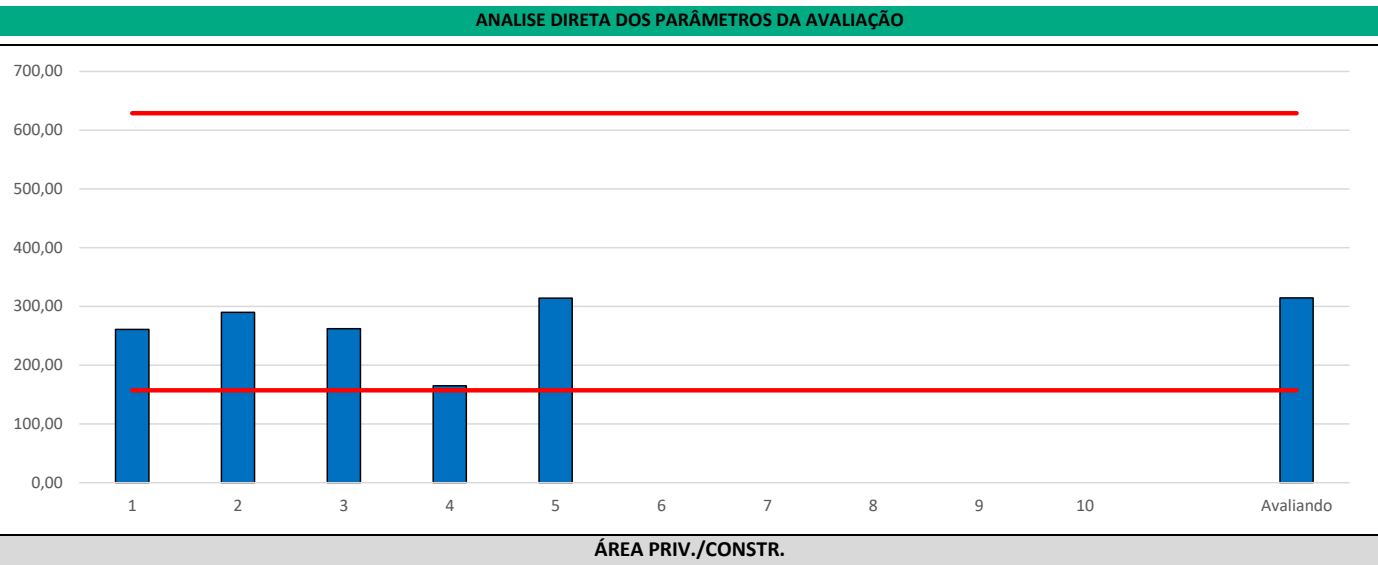
NOMENCLATURA DOS FATORES	
Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Eng eagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS																			
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação														Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.				
1	R\$ 790.000,00	261,00	0,90	R\$ 2.724,14	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 2.724,14
2	R\$ 850.000,00	290,00	0,90	R\$ 2.637,93	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 2.637,93
3	R\$ 900.000,00	262,00	0,90	R\$ 3.091,60	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.091,60
4	R\$ 600.000,00	165,00	0,90	R\$ 3.272,73	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 3.272,73
5	800.000,000	314,00	1,00	R\$ 2.547,77	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 2.547,77
6	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 0,00
7	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 0,00
8	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 0,00
9	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 0,00
10	R\$ 0,00	0,00	1,00	R\$ 0,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 0,00
Avaliando					1,000		1,000	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000			
Média Aritmética				2803,50		1427	1427		1427		1427		1427		1427		1427		1427,42
Desvio Padrão				386,64		1519	1519		1519		1519		1519		1519		1519		1518,93
Coeficiente de Variação				0,14		1	1		1		1		1		1		1		1,06
														Média Saneada				2803,50	
														Limite Inferior				1992,38	
														Limite Superior				3189,64	
														Dados Saneados				5	
														Dados Descartados				0	

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS	
Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	5
Limite Inferior (p/m²):	1.992,38
Média Aritmética (p/m²):	1.427,42
Limite Superior (p/m²):	3.189,64
Média Saneada (p/m²):	2.803,50
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	1.518,93
Coefficiente de Variação:	1,06

INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Inferior (p/m²):	-37,15%	R\$ 1.762,02
Estimado		R\$ 2.803,50
Superior (p/m²):	37,15%	R\$ 3.844,98
Amplitude Total:	74,30%	

CAMPO DE ARBITRIO		
Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 2.382,98
Estimado		R\$ 2.803,50
Superior (p/m²):	15%	R\$ 3.224,03
Arbitrio Adotado:	0%	

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

