

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
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores				

Informações de Áreas

Características do Imóvel

Matrícula		IPTU		Uso:	Residencial
Terreno:	- m ²	Terreno:	1.344,56 m ²	Tipologia:	-
Construída:	284,74 m ²	Construída:	- m ²	Idade Aparente:	24
Comum:	86,37 m ²	Fração Ideal:	0,07	Topografia:	Plano
Garagem:	m ²	Área Considerada		Est. Conservação:	Regular
Depósito:	m ²	Terreno:	1.344,56 m ²	Qtd. de Quartos:	4
Total:	371,11 m ²	Construída:	284,74 m ²	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

Telefone de Contato: 65 98411 3629

Assinatura:

Identificação: CREA PR 030945/D,RN 1700923803

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda

Precisão 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 m ²

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"/>
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede de Água:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede de Esgoto:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede de E. Elétrica:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rede de Telefone:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pavimentação:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arborização:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Esgoto Pluvial:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gás Canalizado:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



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 empreendimento: 03 Tipos de vaga: Cobertas Numero de Blocas: 01

Numero de Pavimentos: 10 Número de subsolos: 01 Número de elvadores: 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 acabamento, sabemos que na entrega da obra, o piso foi em granito, paredes em tinta látex, esquadrias de alumínio, 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.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

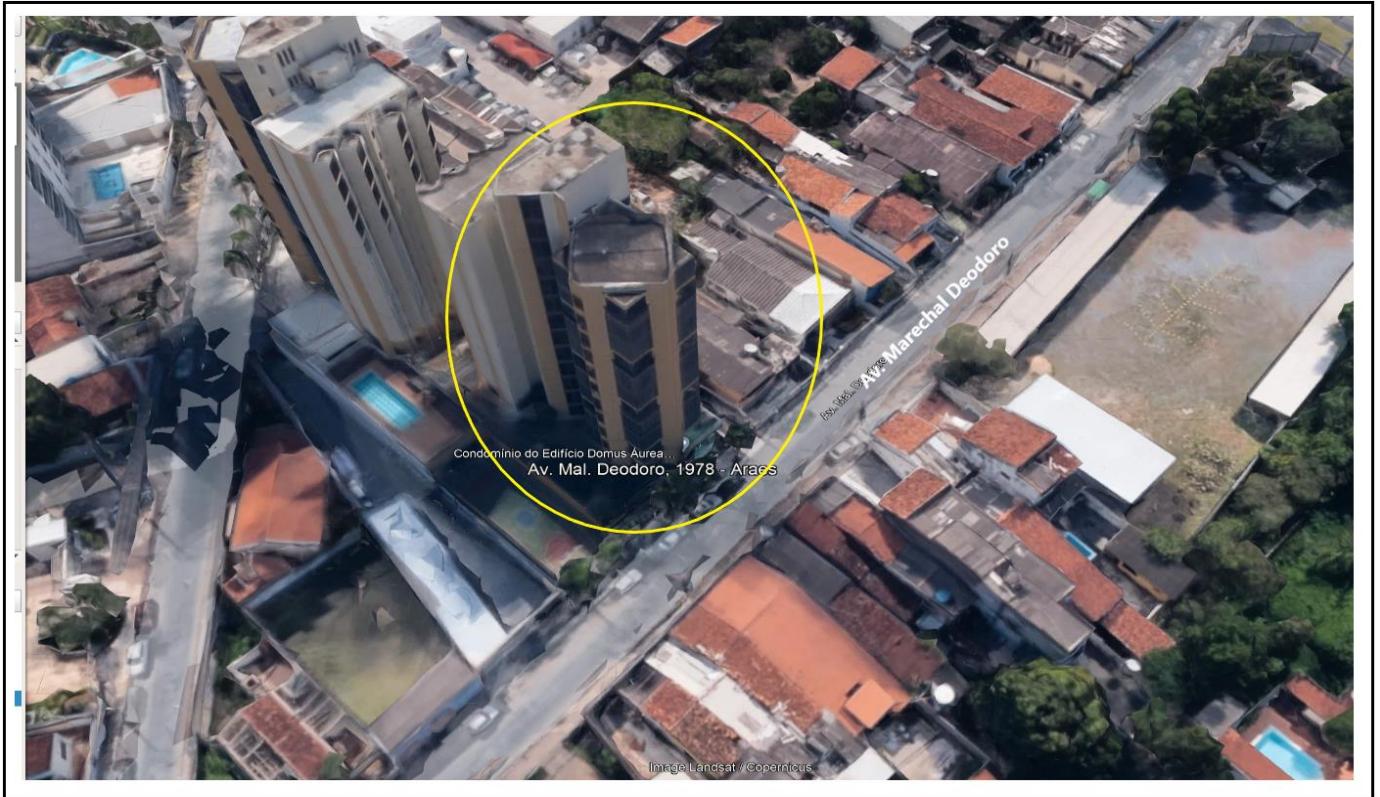
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

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:	-	
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/m ² :	NA	Data:	24/04/2024	
Observações:						

[Clique aqui para inserir a imagem](#)

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					
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/m ² :	R\$ 2.724,14	Data:	20.04.2024	
Observações:						

[Clique aqui para inserir a imagem](#)

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Av. Marechal Deodoro, 1978 Edifício Domus Áurea					
Bairro:	Centro		Cidade:	Cuiabá		UF: MT
Informante:	https://www.wimovers.com.br/propriedades/apartamento-venda-locacao-edificio-domus-aurea-296675935.html					
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/m ² :	R\$ 2.637,93	Data:		
Observações:						

[Clique aqui para inserir a imagem](#)

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3

Endereço:	Av. Marechal deodoro, 1978				
Bairro:		Cidade:	Cuiabá		
Informante:	https://www.imovertop.com.br/apartamento-residencial-a-venda-com-4-quartos-no-edificio-domus-aurea-no-bairro-centro-em-cuiaba-mt-158317 Apartamento				
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/m ² :	R\$ 3.091,60	Data:	
Observações:					

Clique aqui para inserir a imagem

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Marechal Deodoro S/Nº				
Bairro:		Cidade:	Cuiabá		
Informante:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-centro-norte-cuiaba-mt-165m2_id_2602071480/				
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/m ² :	R\$ 3.272,73	Data:	
Observações:					

Clique aqui para inserir a imagem

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Av. Marechal Deodoro, 1098				
Bairro:	Centro		Cidade:	Cuiabá	
Informante:	Síndico do prédio				
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/m ² :	R\$ 2.547,77	Data:	
Observações:					

Clique aqui para inserir a imagem

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#	-

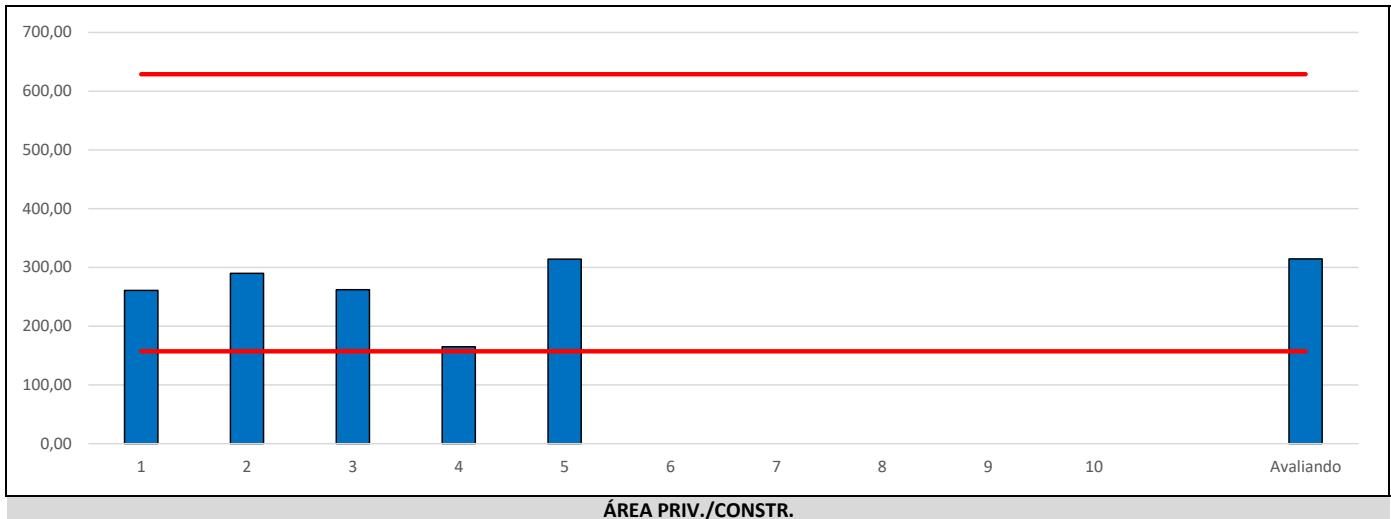
DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Engeagro Brasil Ltda.

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



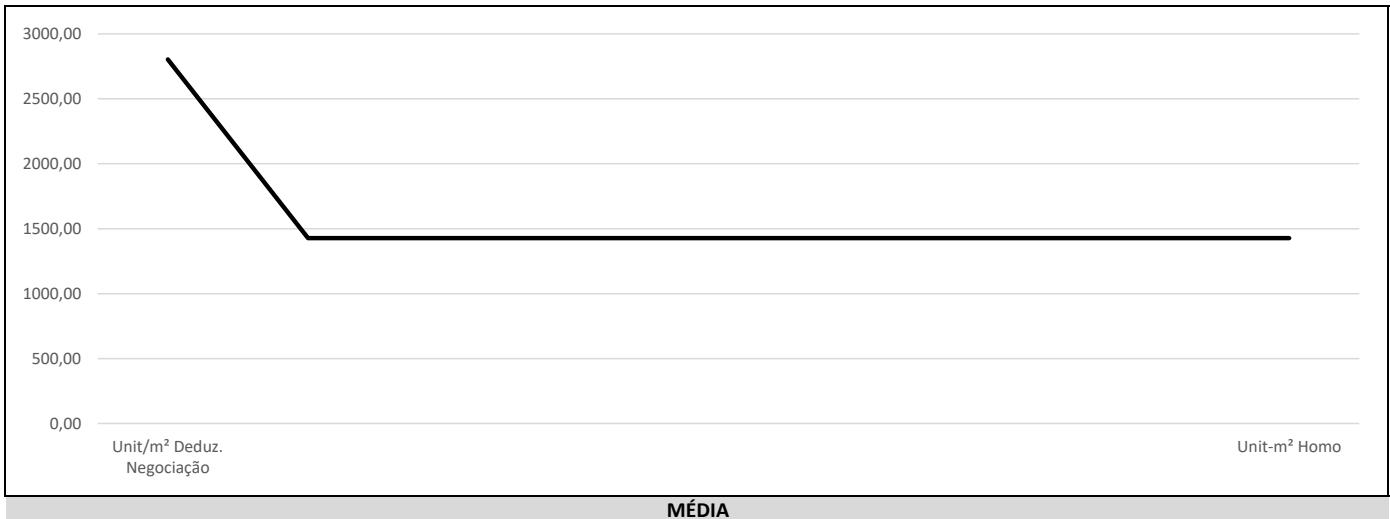
ÁREA PRIV./CONSTR.

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

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

