



LAUDO DE AVALIAÇÃO 127/2024

Endereço:	Rua Estevão de Mendonça, 830 esquina com a Av. Getúlio Vargas, Bairro Quilombo - Cuiabá - MT
Finalidade:	Locação de imóvel de terceiro para instalação de sede do INCRA
Solicitante:	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Objetivo:	Estimativa do valor de mercado para locação
Proprietário:	Exectis Administração e Participação em Recuperação Judicial
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 67/2022
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - com Tratamento Científico dos dados por Inferência Estatística
Responsáveis técnicos:	Eng.º Antonio Sérgio Costa Amorim - matrícula 2.180.566 - CREA 6948-D/MT
Data:	Abril/2024
Processo	10154.018917/2024-46

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
Valor adotado:	R\$ 101.200,00 (cento e um mil e duzentos reais)
Valor mínimo:	R\$ 94.460,48 (noventa e quatro mil quatrocentos e sessenta reais e quarenta e oito centavos)
Valor médio:	R\$ 101.203,66 (cento e um mil duzentos e três reais e sessenta e seis centavos)
Valor máximo:	R\$ 108.198,66 (cento e oito mil cento e noventa e oito reais e sessenta e seis centavos)
Liquidez:	Poucas ofertas com área equivalentes e demandas baixa

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:	Imóvel urbano		
RIP:	Não possui		
Matrícula:	22.984	Cartório:	Segundo Serviço Notarial e Registral de Cuiabá
Endereço:	Rua Estevão de Mendonça, 830 esquina com a Av. Getúlio Vargas		
Bairro:	Quilombo		
Município:	Cuiabá	UF:	Mato Grosso
CEP:	78.040-200		
Posição geográfica:	Coordenada Geográfica do Google Earth em 15/04/2023: 15°35'26,82"S / 56°06'21,10"O, do vértice do imóvel na esquina da Av. Getúlio Vargas c/ R. Estevão de Mendonça.		
Descrição Sintética do Imóvel:	Construção de edifício comercial com 2 torres (norte e sul), onde apenas a Torre Sul com 12 pavimentos faz parte deste laudo de avaliação.		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

Índice fiscal:	2.132,66
Formato:	Retangular

Dimensões:	Área Total (m²):		1.255,60			
	Área Total da União (ATU) (m²):		0,00			
	r (ATU/ATT):		0,00			
	Testada Principal (m):		62,00			
	Profundidade Equivalente (m):		20,25			
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:		Rua Estevão de Mendonça			
	Fundos:					
	Lado direito:		Academia de ginástica			
	Lado esquerdo:		Avenida Presidente Getúlio Vargas			
Situação:	Imóvel de esquina					
Topografia:	X	Plano		Mesmo nível logradouro		Requer corte
		Acidentado	X	Abaixo do logradouro		Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro		
Superfície:	Seca					
Características do Logradouro:	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública	
		X	Rede Pluvial	X	Passeio	
		X	Rede Elétrica	X	Guias/sarjetas	
		X	Rede de Água	X	Telefone	
			Rede Esgoto	X	TV a Cabo	
			Gás Encanado			
	Serviços Públicos e Comunitários	X	Escola	X	Comércio	
			Posto de Saúde	X	Rede Bancária	
		X	Segurança	X	Área de Lazer	
		X	Transporte Coletivo	X	Coleta de Lixo	
	Usos predominantes		Residencial unifamiliar	X	Comercial	
			Residencial Multifamiliar		Industrial	
			Misto			
	Outras informações:					

CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

Descrição Sintética:	O Edifício tem mais de 40 anos de construção, porém passou por um "retofit", aparentemente, à pouco mais de 10 anos. O edifício tem 12 pavimentos sendo 01 subsolo (garagem), 01 térreo e 10 pavimentos tipos. O subsolo tem o piso predominante de concreto, com piso cerâmico apenas no hall de acesso dos elevadores e escada interna. O pavimento térreo, encontrava-se em reforma, mas pelas informações e materiais de acabamento observados, tem em seu hall de entrada um padrão superior as demais salas. Possui a fachada toda em vidro, forro de gesso, paredes divisórias da salas em gesso acartonado. Dividido com hall amplo, 2 elevadores no centro (atende todos os pavimentos), escada e acesso ao demais pavimentos, e salas em ambos os lados. Os pavimentos tipos estão divididos em 4 salas (2 de cada lado do prédio), sendo 2 salas com lavabos e 2 com lavabos e copas. Há uma exceção no 4º andar onde uma das salas (lado direito, que teria um lavabo) tem tamanho menor e preparada com rack e fiação de informática e vídeo. Nos pavimentos tipos ainda possui um hall de circulação entre as salas e que dão acesso aos elevadores e as escadas. O acabamento das salas é com forro de gesso, piso cerâmico, janelas de vidro e alumínio e portas de madeira. O hall tem piso e parede da frente dos elevadores em granito, paredes de alvenaria e janela de alumínio. A cobertura possui um hall de circulação comum aos demais pavimentos, apenas com um acesso de serviço a mais ao terraço, a direita um salão amplo (sem divisórias) apenas com uma copa e 2 lavabos. do lado esquerdo 4 salas menores 1 copa e 2 lavabos.										
Edificação:	Área coberta padrão (m²):		2.380,00		CUB:		R\$ 3.697,25/m²				
	Área coberta de padrão diferente (m²):		418,00		Classificação:		CSL-16				
	Área descoberta (m²):		0,00		Fonte:		Sinduscon-MT				
	Área equivalente de construção (m²):				Data:		Março/2024				
	Área útil (m²):		2.180,00								
Tipo:			Apartamento		loja		X		Prédio		
			Garagem		Galpão				Sala comercial		
			Casa geminada		Casa isolada				Conjunto comercial		
Divisão interna:	X		Salas		X Copa/cozinha				Quartos		
	X		Sanitários		WC / Empregada				Suítes		
			Sacada		Área de Serviço				Quarto empregada		
Uso:	Residencial	X	Comercial		Industrial	Misto					
Estrutura:	X Concreto		Metálica	X	Alvenaria	Madeira					
Cobertura:	Laje		Telha de Barro		Fibro-cimento	Metálica					
Padrão:	Alto		Normal		Baixo	Popular					
Revestimento da fachada:	X Reboco/Pintura		Cerâmico		Mármore/Granito	X Vidro					
Pisos:	Cimentado	X	Cerâmico		Mármore/Granito	Taco/Tábua					
Forro:	Laje		Madeira	X	Gesso	PVC					
Esquadrias:	Ferro	X	Madeira	X	Alumínio	X Vidro					
Tabela de ROSS-HEIDECKE - Estado de conservação:			1 - Novo				1,5 - Entre novo e regular				
			2 - Regular		X		2,5 - Entre regular e reparos simples				
			3 - reparo simples				3,5 - Entre reparos simples e importantes				
			4 - Reparos importantes				5,0 - Sem valor				
Idade Aparente:	15 anos										
Ano do Habite-se:	25/07/1977										
Vida Útil:	60 anos										
Nº de Pavimentos:	12										
Nº de Vagas de	Cobertas:					45					

Garagem:	Descobertas:				0			
Situação Atual:	Vago							
Instalações e Equipamentos:		Escada Rolante		Gerador próprio		Gás Central		Ar condicionado central
		salão de festas	2	Elevadores		Subestação		Ar condicionado Individual
Observações:								

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1 - Por fugir da finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas non edificandi, etc.

2 - A vistoria “in loco” foi realizada em 18/03/2024, considerando o contexto em que se insere o imóvel, a sua localização, a predominância de usos na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades. O imóvel encontrava-se passando por reforma geral, principalmente no pavimento térreo, com instalação de piso, painéis e instalações elétricas. Para este laudo foi considerado como se a reforma acabado estivesse, pois estava sendo por responsabilidade do proprietário e combinado entre as partes.

3 - A vistoria foi realizada em 2 pavimentos tipos, considerando padrão os 8 demais, além do subsolo, térreo e cobertura.

4- As áreas do terreno e de construção foi tomado com base na matrícula e plantas apresentadas no anexo IV.

5 -Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1- A partir dos dados de imóveis coletados na cidade, observou-se quantidade muito baixa de dados disponíveis para a comercialização, principalmente com área construídas, no padrão do imóvel avaliando, acima dos 2.000,00 m². O nível de demanda para o presente imóvel é média, mas valorizado pela localização e tamanho.

2- Foi verificado nas vistorias abrangendo pesquisas locais e tendo em vista a ocupação existente no entorno do imóvel avaliando o seguinte diagnóstico de mercado:

a) Absorção e Liquidez – média

b) Número de Oferta Baixa e Demanda – baixa/média

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

a) Em conformidade com o item 8.3.3 da NBR -14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis urbanos) realizamos pesquisa na região do entorno do imóvel avaliando segundo os preceitos do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo como objetivo encontrar o valor de locação de mercado do imóvel avaliando.

b) A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da NBR-14.653-1:2001 e NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento Científico dos dados de mercado obtidos em pesquisa realizada na cidade, utilizando modelos de regressão linear por meio do software SisDEA 1.60.

c) O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o procedimento avaliatório mais consagrado, pela relativa facilidade e pela sua eficiência. Cabe ao engenheiro de avaliações comparar as informações obtidas no mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.

d) Foram adotadas as recomendações da NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como observados os princípios adotados pelos códigos de ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia Arquitetura e Agronomia, e da Instrução Normativa da SPU IN 67/2022.

ENCERRAMENTO

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações colhidas e documentações que nos foram fornecidas, aliadas a informações colhidas de terceiros creditados como idôneos, bem como as pesquisas realizadas e necessárias à formação de elementos de convicção que possibilitaram a conclusão do presente Laudo.

Este Laudo é composto pelos seguintes anexos:

Anexo I - Levantamento Fotográfico do Imóvel avaliando (41330741)

Anexo II - Tratamento Estatístico Científico (41330742)

Anexo III - Elementos da Amostra (41330747)

Anexo IV - Documentação do Imóvel Avaliando (41330750)

Anexo V - Mapa de localização do Imóvel Avaliando (41330754)

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável:	Antonio Sérgio Costa Amorim	Cargo:	Engenheiro	Matrícula/CREA:	1180566 - 6948 /D
---------------------	-----------------------------	---------------	------------	------------------------	-------------------

Documento assinado eletronicamente
ENGº. ANTONIO SÉRGIO COSTA AMORIM



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Sérgio Costa Amorim, Engenheiro(a)**, em 12/04/2024, às 15:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **41188161** e o código CRC **4483367A**.

ANEXO II

TRATAMENTO ESTATÍSTICO INFERENCIAL

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Amorim
Modelo:	INCRA
Data do modelo:	terça-feira, 2 de abril de 2024
Tipologia:	Prédios

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	22

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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 nº de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Vagas	Numérica	Quantitativa	Nº de vagas de estacionamento	Não
PVG	Numérica	Proxy	Planta de Valores Genéricos de Cuiabá/2024	Sim
Padrão	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tabela de coeficiente IBAPE-SP	Sim
Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Baseado na tabela de Heidecke	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel em reais (R\$)	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
Area total	532,00	4.000,00	3.468,00	1.514,20
PVG	213,26	3.625,52	3.412,26	1.226,28
Padrão	3,38	7,07	3,69	5,29
Conservação	2,00	6,00	4,00	4,00
Valor unitário	15,00	52,50	37,50	32,32

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9656972 / 0,9653106
Coeficiente de determinação:	0,9325711
Fisher - Snedecor:	58,78
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%	90%
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	21,137	4	5,284	58,779
Não Explicada	1,528	17	0,090	
Total	22,666	21		

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

- Equação de Regressão:

Valor unitário $\frac{1}{2}$ = $2,064601566 - 4,358032944E-08 * \text{Area total}^2 + 0,0001600775463 * \text{PVG} + 0,7537226493 * \text{Padrão} - 0,1323397907 * \text{Conservação}$

- Função estimativa (moda):

Valor unitário = $(2,064601566 - 4,358032944E-08 * \text{Area total}^2 + 0,0001600775463 * \text{PVG} + 0,7537226493 * \text{Padrão} - 0,1323397907 * \text{Conservação})^2$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x^2	-2,19	4,31
PVG	x	2,12	4,90
Padrão	x	8,86	0,00
Conservação	x	-1,82	8,57
Valor unitário	$y^{\frac{1}{2}}$	3,07	0,69

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

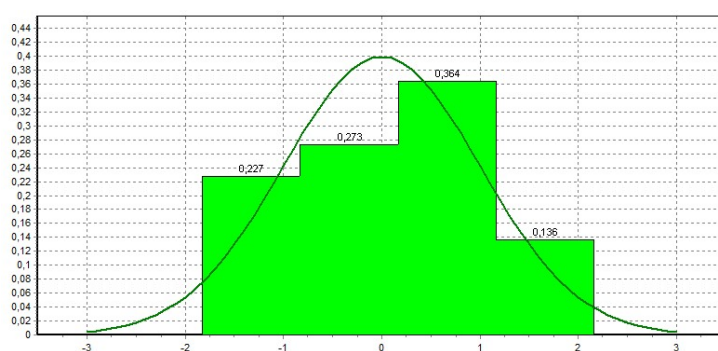
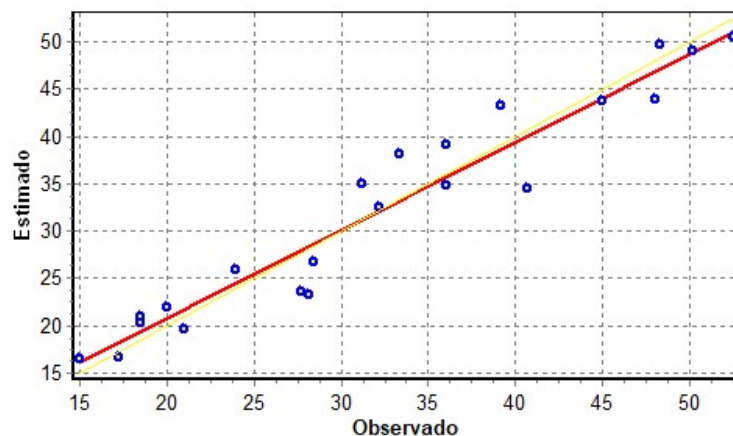
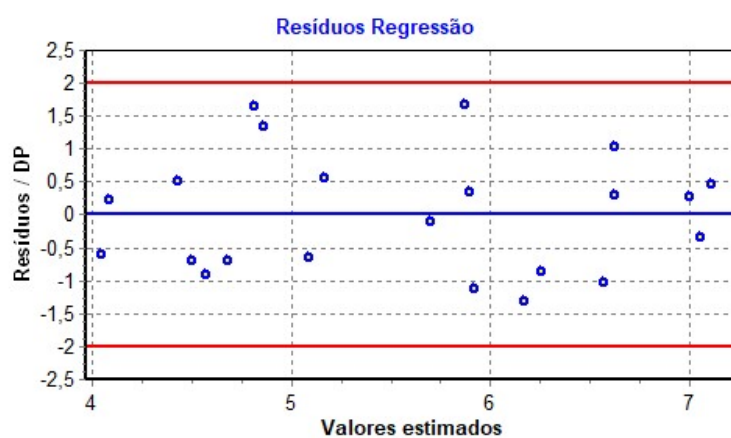
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,00	-0,22	0,21	-0,35
PVG	x2	0,00	0,00	0,18	-0,01	0,28
Padrão	x3	-0,22	0,18	0,00	-0,67	0,94
Conservação	x4	0,21	-0,01	-0,67	0,00	-0,71
Valor unitário	y	-0,35	0,28	0,94	-0,71	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

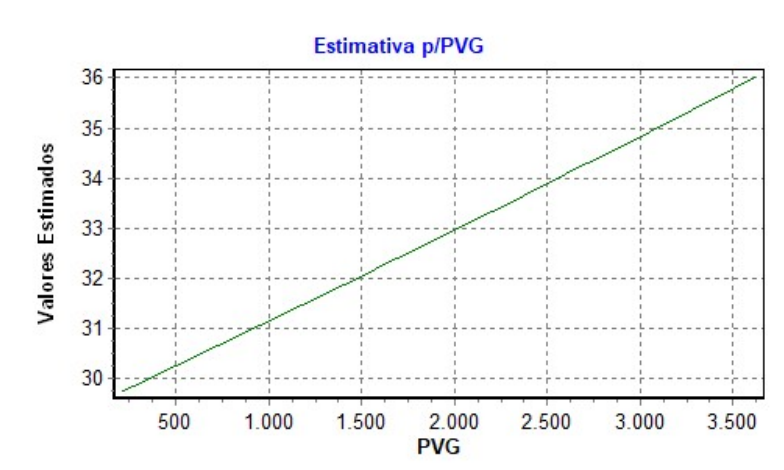
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,24	0,38	0,13	0,47
PVG	x2	0,24	0,00	0,33	0,31	0,46
Padrão	x3	0,38	0,33	0,00	0,11	0,91
Conservação	x4	0,13	0,31	0,11	0,00	0,40
Valor unitário	y	0,47	0,46	0,91	0,40	0,00

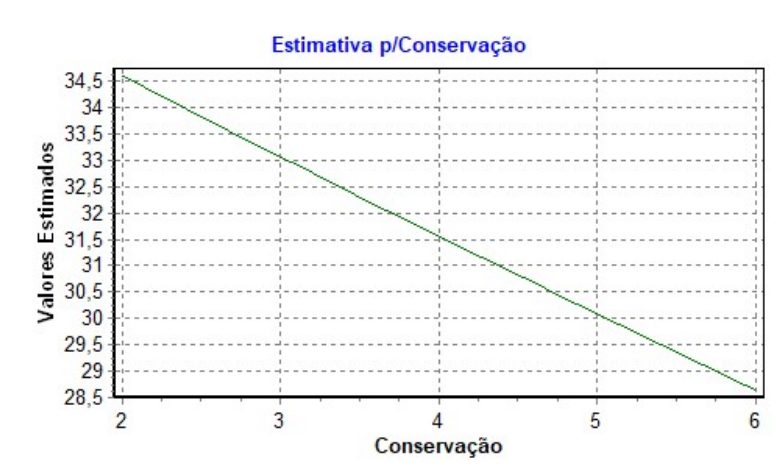
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,26	4,86	0,40	7,6083%	1,335259	0,05887900
2	7,25	7,11	0,14	1,9300%	0,466387	0,01356000
3	6,95	7,05	-0,10	-1,4730%	-0,341388	0,00876400
4	5,77	6,17	-0,40	-6,8565%	-1,320193	0,03477300
5	4,89	5,09	-0,20	-4,0250%	-0,656813	0,03722000
6	6,26	6,57	-0,31	-4,9544%	-1,034410	0,07845100
7	4,16	4,09	0,07	1,6855%	0,233683	0,00452200
8	5,59	5,92	-0,34	-6,0113%	-1,119859	0,05119200
9	6,93	6,62	0,31	4,4529%	1,029124	0,04941800
10	5,67	5,70	-0,03	-0,5804%	-0,109747	0,00021000
11	4,58	4,43	0,15	3,2834%	0,501827	0,01260700
12	7,08	7,00	0,09	1,2003%	0,283597	0,02076600
13	4,30	4,50	-0,21	-4,8779%	-0,698789	0,03484300
14	5,31	4,82	0,49	9,2924%	1,645467	0,08782600
15	6,71	6,62	0,09	1,3315%	0,297884	0,00522900
16	6,00	6,26	-0,26	-4,2823%	-0,856932	0,02561200
17	3,87	4,05	-0,18	-4,6403%	-0,599382	0,06207200
18	5,33	5,17	0,16	3,0718%	0,546442	0,05936000
19	4,47	4,68	-0,21	-4,6848%	-0,698752	0,01869600
21	6,38	5,88	0,50	7,8492%	1,669059	0,11626200
22	4,30	4,57	-0,28	-6,4457%	-0,923394	3,16250200
23	6,00	5,89	0,11	1,7537%	0,350930	0,00687000

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:****Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta****Resíduos da Regressão Linear**

15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





16) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		R. Estevão de Mendonça	Quilombo	Baruc Douglas	(65) 9 9969-5351
2		Av. Gen. Ramiro de Noronha	Duque de Caxias	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555
3		Rua Ten. Alcides Duarte de Souza, 275	Duque de Caxias	Magda Gouvea	(65) 99316-1661
4		Av. Getúlio Vargas, 345	Centro Norte	Style Brokers Neg. Imob.	(65) 9 9614-8060
5		Av. Getúlio Vargas esq. R. Castelo Banco	Quilombo	J Prime Imóveis	(65) 99946-6289
6		Avenida Bosque da Saúde, 100	Bosque da Saúde	William Tanamati	(65) 99336-0770
7		R. 31 de Março, 185	Pico do Amor	Sandra Castilho	(65) 9 9297-6197
8		Rua Safira, 212	Bosque da Saúde	Jocasta Moulaz	(65) 9 8403-8643
9		Av. Fernando Correa da Costa, 1751	Jardim das Américas	CVL Imóveis	(65) 3648-3444
10		Av. Mato Grosso, 226	Araés	Aécio José	(65) 9 9801-7608
11		Avenida Archimedes Pereira Lima	Jardim Italia	House Cuiabá	(65)99986-6884
12		Rua Treze de Junho, 111	Centro Sul	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555
13		Av. Historiador Rubens de Mendonça, 345	Araés	Remax	(65) 9 9969-1503
14		Av. Miguel Sutil. 4.645	Areão	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500
15		Av. Fernando Correa da Costa, 5022	Coxipó da Ponte	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555
16		Av. Getúlio Vargas esq. R. Pres. Marques	Goiabeiras	ADM METTA	(65) 3621-1060
17		R. Brasil, 449	Poção	Maria Cida San Martin	(65) 9 9690-1034
18		Rua Cassio Veiga de Sá	Alvorada	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500
19		Av. XV de Novembro	Porto	Remax	(65)99920-4271
20	*	Av. Ten. Coronel Duarte, 565	Bandeirantes	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500
21		R. Miranda Reis, 441	Poção	Cristina Bianchi Gaviolli	(65) 9 8118-1648
22		Av. Historiador Rubens de Mendonça, 157	Bau	Admmetta Imobiliária	(65) 3621-1060
23		Av. José Monteiro de Figueiredo, 184	Duque de Caxias	House Cuiabá	(65) 9 9981-0076

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total (m²)	Vagas	PVG	Padrão	Conservação	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)
1		1.300,00	20	853,08	4,330	4	40.000,00	27,69
2		1.200,00	20	1.066,33	7,072	3	70.000,00	52,50
3		1.230,00	22	746,42	7,072	3	66.000,00	48,29
4		1.080,00	0	1.279,59	5,768	3	40.000,00	33,33
5		1.504,00	10	2.132,66	4,745	6	40.000,00	23,94
6		1.378,00	40	319,91	6,371	2	60.000,00	39,19
7		1.302,00	0	383,87	3,753	6	25.000,00	17,28
8		750,00	4	319,91	5,784	4	26.000,00	31,20
9		1.087,00	10	2.132,66	6,363	4	58.000,00	48,02
10		532,00	6	1.279,59	5,273	4	19.000,00	32,14
11		2.665,00	90	469,18	4,330	5	70.000,00	21,00
12		1.076,00	0	3.625,52	6,371	3	60.000,00	50,19
13		1.366,00	14	1.812,76	4,014	6	28.000,00	18,45
14		2.075,00	29	1.279,59	4,330	4	65.000,00	28,19
15		1.400,00	32	639,79	6,371	2	70.000,00	45,00
16		1.600,00	7	2.132,66	5,784	3	64.000,00	36,00
17		1.200,00	7	213,26	3,378	4	20.000,00	15,00
18		1.582,00	55	213,26	5,273	6	50.000,00	28,45
19		1.800,00	35	959,70	4,158	4	40.000,00	20,00
20	*	2.200,00	0	1.279,59	3,742	6	25.500,00	10,43
21		2.435,46	19	746,42	5,767	3	110.000,00	40,65
22		4.000,00	0	1.812,76	4,745	5	82.000,00	18,45
23		750,00	15	2.559,20	5,273	4	30.000,00	36,00

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	33,76	6,68%	
Valor Médio	36,17	-	III
Valor Máximo	38,67	6,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Getúlio Vargas, 830	-
Complemento	Edifício Green Tower	-
Bairro	Quilombo	-
Area total	2.798,00	Não
PVG	2.132,66	Não
Padrão	5,767	Não
Conservação	3,00	Não

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário (Variável dependente)

Mínimo (6,68%) = R\$ 33,76/m²

Médio = R\$ 36,17/m²

Máximo (6,91%) = R\$ 38,67/m²

- Valor Total**

Mínimo = R\$ 94.460,48

Médio = R\$ 101.203,66

Máximo = R\$ 108.198,66

- Campo de Arbítrio ($\pm 15,00\%$)

RL Mínimo => R\$ 30,75/m² => R\$ 86.038,50

RL Máximo => R\$ 41,60/m² => R\$ 116.396,80

- Valores adotados para o terreno:**

- Valor Médio: **R\$ 101.203,66**

- Valor mínimo: **R\$ 94.460,48**

- Valor Máximo: **R\$ 108.198,66**

19) Classificação do Grau de Fundamentação Encontrado para o Terreno:

Item	Descrição	Grau	Grau	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 conferidas 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	2
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
				TOTAL	15

- Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

- Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear: **13,59%**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

20) Tabelas e referências utilizadas:

- I. Planta de Valores Genéricos de Cuiabá 2024.
<https://portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br/portalfazenda/PortalContribuinte/IPTU/Legislacao>
- II. Tabela baseado no estudo de Heidecke. Classificado de 1 a 7, sendo 1 para novo, 2 para entre novo e regular e assim por diante.

Condições físicas	Valores de c (%)	Características
Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

- III. Índice de Unidades Padronizadas, publicado pelo IBAPE/SP -2019. Utilizado para classificar o padrão construtivo dos imóveis.

https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144551-1571834393-IUP_0410__baixa.pdf

V. TABELA DE ÍNDICES					
Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices					
Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.2- Padrão Simples	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		1.1.3- Padrão Médio	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	5,377	5,974	6,572
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4- Padrão Superior	6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	3,378	3,753	4,013
		2.1.2- Padrão Simples	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		2.1.3- Padrão Médio	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	5,206	5,784	6,363
		2.1.4- Padrão Superior	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

			Avaliando		2.798,00	2.132,66	45	4	5,767		
Cód.	Endereço	Bairro	Fonte	Fone	Área construída (m²)	PVG	Vagas de garagem (un)	Estado de conservação	Padrão	Preço total (R\$)	Preço unitário (R\$/m²)
P01	R. Estevão de Mendonça	Quilombo	Baruc Douglas	(65) 9 9969-5351	1.300,00	853,08	20	4	4,330	36.000,00	27,69
P02	Av. Gen. Ramiro de Noronha	Duque de Caxias	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555	1.200,00	1.066,33	20	3	7,072	63.000,00	52,50
P03	Rua Ten. Alcides Duarte de Souza, 275	Duque de Caxias	Magda Gouvea	(65) 99316-1661	1.230,00	746,42	22	3	7,072	59.400,00	48,29
P04	Av. Getúlio Vargas, 345	Centro Norte	Style Brokers Neg. Imob.	(65) 9 9614-8060	1.080,00	1.279,59	0	3	5,768	36.000,00	33,33
P05	Av. Getúlio Vargas eq. R. Castelo Banco	Quilombo	J Prime Imóveis	(65) 99946-6289	1.504,00	2.132,66	10	6	4,745	36.000,00	23,94
P06	Avenida Bosque da Saúde, 100	Bosque da Saúde	William Tanamati	(65) 99336-0770	1.378,00	319,91	40	2	6,371	54.000,00	39,19
P07	R. 31 de Março, 185	Pico do Amor	Sandra Castilho	(65) 9 9297-6197	1.302,00	383,87	0	6	3,753	22.500,00	17,28
P08	Rua Safira, 212	Bosque da Saúde	Jocasta Moulaz	(65) 9 8403-8643	750,00	319,91	4	4	5,784	23.400,00	31,20
P09	Av. Fernando Correa da Costa, 1751	Jardim das Américas	CVL Imóveis	(65) 3648-3444	1.087,00	2.132,66	10	4	6,363	52.200,00	48,02
P10	Av. Mato Grosso, 226	Araés	Aécio José	(65) 9 9801-7608	532,00	1.279,59	6	4	5,273	17.100,00	32,14
P11	Avenida Archimedes Pereira Lima	Jardim Italia	House Cuiabá	(65)99986-6884	2.665,00	469,18	90	5	4,330	63.000,00	21,00
P12	Rua Treze de Junho, 111	Centro Sul	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555	1.076,00	3.625,52	0	3	6,371	54.000,00	50,19
P13	Av. Historiador Rubens de Mendonça, 345	Araés	Remax	(65) 9 9969-1503	1.366,00	1.812,76	14	6	4,014	25.200,00	18,45
P14	Av. Miguel Sutil. 4.645	Areão	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500	2.075,00	1.279,59	29	4	4,330	58.500,00	28,19
P15	Av. Fernando Correa da Costa, 5022	Coxipó da Ponte	My Broker Cuiabá	(65) 9 9658-1555	1.400,00	639,79	32	2	6,371	63.000,00	45,00
P16	Av. Getúlio Vargas eq. R. Pres. Marques	Goiabeiras	ADM METTA	(65) 3621-1060	1.600,00	2.132,66	7	3	5,784	57.600,00	36,00
P17	R. Brasil, 449	Poção	Maria Cida San Martin		1.200,00	213,26	7	4	3,378	18.000,00	15,00
P18	Rua Cassio Veiga de Sá	Alvorada	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500	1.582,00	213,26	55	6	5,273	45.000,00	28,45
P19	Av. XV de Novembro	Porto	Remax	(65)99920-4271	1.800,00	959,70	35	4	4,158	36.000,00	20,00
P20	Av. Ten. Coronel Duarte, 565	Bandeirantes	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500	2.200,00	1.279,59	0	6	3,742	22.950,00	10,43
P21	R. Miranda Reis, 441	Poção	Cristina Bianchi Gaviolli	(65) 9 8118-1648	2.435,46	746,42	19	3	5,767	99.000,00	40,65
P22	Av. Historiador Rubens de Mendonça, 157	Bau	Admmetta Imobiliária	(65) 3621-1060	4.000,00	1.812,76	0	5	4,745	73.800,00	18,45
P23	Av. José Monteiro de Figueiredo, 184	Duque de Caxias	House Cuiabá	(65) 9 9981-0076	750,00	2.559,20	15	4	5,273	27.000,00	36,00

*Obs.: Os valores totais e unitários utilizados nos cálculos estão com um desconto de 10,0 % (dez por cento) sobre os valores observados, em função do fator de negociação das ofertas anunciadas.

Dados efetivamente utilizados



Imagem do Google Earth (15/04/2023) com a localização dos dados da Amostra

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Imagem 3D do Google Earth: Ed. Green Tower localizado na esquina da Av. Getúlio Vargas com a R. Esteval de Mendonça, Bairro Quilombo, Cuiabá-MT.

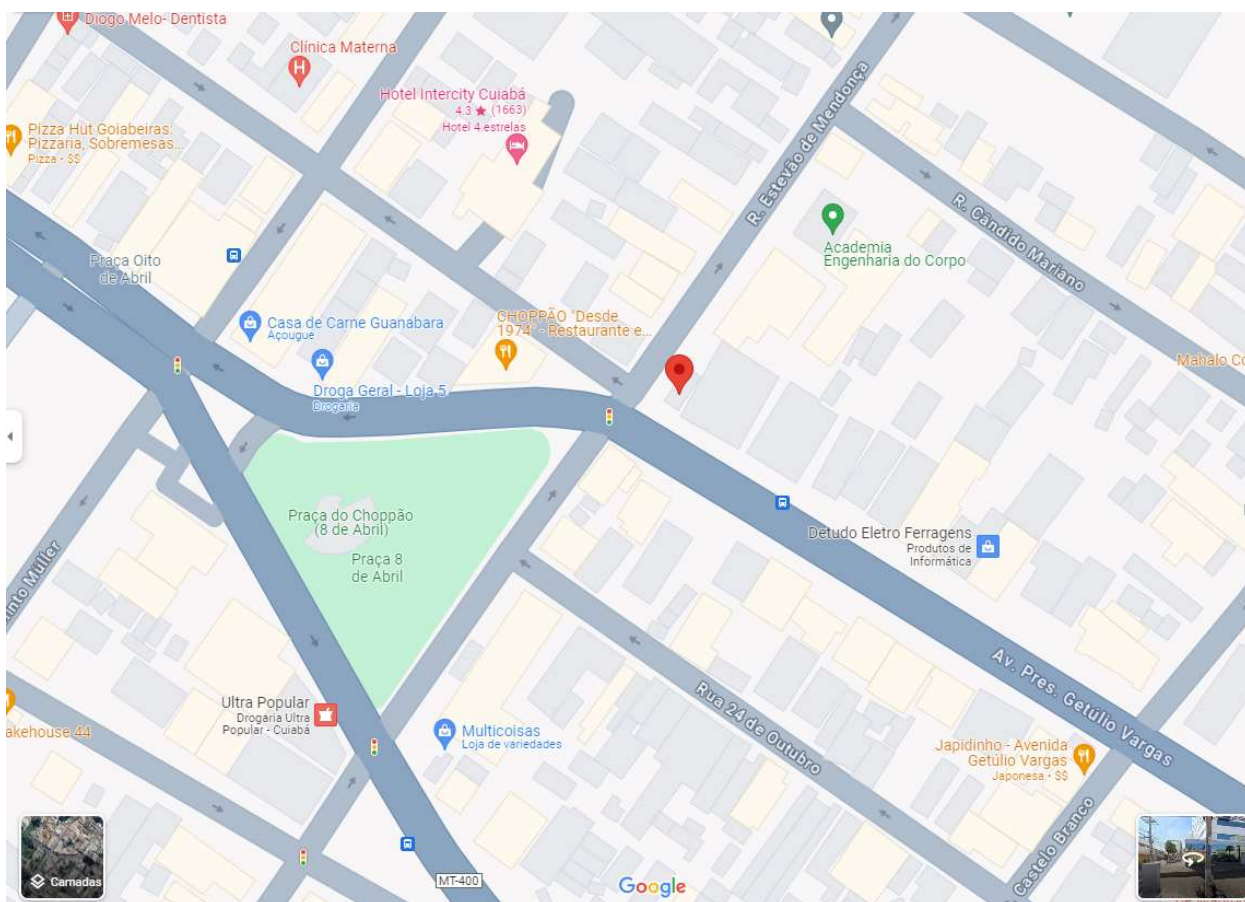


Imagem do Google Maps: Ed. Green Tower localizado na esquina da Av. Getúlio Vargas com a R. Esteval de Mendonça, Bairro Quilombo, Cuiabá-MT.