



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 1101702-12.2013.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **INCENTIVO
MULTISETORIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS** contra **PAULO ALVES PALHANO E
OUTROS**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao
caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

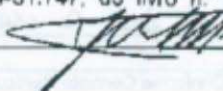
O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua dos Bem-te-vis, quadra 02, unidade 22, no bairro Jardim Imperial transcrito sob nº 83.993 perante o 6º Registro de Imóveis de Cuiabá e penhorado às fls. 1.179 dos autos.

MATRÍCULA 83.993	FOLHA 058	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária
		CUIABÁ - MATO GROSSO
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UNIDADE AUTÔNOMA N.º 22, DA QUADRA 02, SITUADA NO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELVEDERE", QUE LOCALIZAR-SE-A NA AVENIDA DAS PALMEIRAS, JARDIM IMPERIAL, NO MUNICÍPIO DE CUIABÁ/MT, possuindo os seguintes limites e confrontações: localizada de frente para Rua dos Bem-te-vis, medindo 12,50 metros, até o vértice do ângulo interno 90° confrontando à direita com Unidade Autônoma N.º 21, medindo 32,17 metros, até o vértice do ângulo interno 92°4'10" com fundo para Unidade Autônoma N.º 10 medindo 12,51 metros, até o vértice do ângulo interno 87°55'50"; confrontando à esquerda com Unidade Autônoma N.º 23, medindo 32,62 metros, até o vértice do ângulo interno 90°00'00", confrontando com vértice inicial. Possui forma retangular com área privativa da unidade autônoma de 404,92 m², coeficiente de proporcionalidade 0,103%, área comum 356,41m².

PROPRIETÁRIA:- GINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e foro na cidade de Cuiabá/MT, na Rua 24 de Outubro, nº 625, Sala G, Bairro Bosque, com contrato social registrado na JUCEMAT sob nº 51.200.867.832, em sessão de 01/08/2003, inscrita no CNPJ sob nº 05.808.790/0001-50.

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-04-81.747, do livro nº 2-QK, em 30-08-2004, neste RGI.

Cuiabá, 30 de Novembro de 2004. Eu,  _____
Oficial que o fiz digitar e conferi.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.



2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 26.10.2021, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

- Engº Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito Judicial;
- Janaina Palhano Lugo – Proprietária da residência;
- Geanette Palhano Lugo – Mãe da proprietária do imóvel.

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua dos Bem-te-vis nº 53, no Condomínio Belvedere, no bairro do Jardim Imperial, Cuiabá/MT.

A Rua dos Bem-te-vis é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão fino.

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui topografia plana e as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 12,50m

LADO DIREITO: 32,17m

LADO ESQUERDO: 32,62m

FUNDOS: 12,51m

ÁREA: 404,92m²



2.3.- BENFEITORIAS

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1 (uma) edificação térrea, destinadas ao uso residencial, apresentando fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; piso de pedras; cobertura em laje e telhado; fechamento lateral em muros de alvenaria.

A edificação possui internamente as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

GARAGEM: Piso em porcelanato; paredes em pintura látex sobre massa corrida.

HALL DE ENTRADA: Piso em granito; paredes de alvenaria revestidas em papel de parede; vidro temperado.

SALA DE ESTAR: Piso em porcelanato; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso temperado.

SALA DE JANTAR: Piso em porcelanato; pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso temperado.

SUÍTES (QUATRO): Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIROS SUÍTES (QUATRO): Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; vaso sanitário em louça; lavatório com cuba com tampo em mármore/granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

COPA/COZINHA: Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; pia em inox com tampo em granito; esquadria de alumínio com vidro liso.



PISCINA: Pastilhas cerâmica

BANHO PISCINA: Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejos até o teto; forro em laje; vaso sanitário em louça; lavatório com cuba com tampo em mármore/granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejos até o teto; tanque em pvc.

DEPÓSITO: Piso em porcelanato; paredes com pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

A edificação apresenta área construída total de 221,20m².

A construção classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2006, classe 1.- Residencial, no grupo 1.2 Casas, item 1.2.7 Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica à situação do imóvel na época da vistoria.



FOTO 1: PORTARIA DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO BELVEDERE.



FOTO 2: RUA DOS BEM-TE-VIS DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 3: RUA DOS BEM-TE-VIS EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 4: FRENTE DA RESIDÊNCIA.

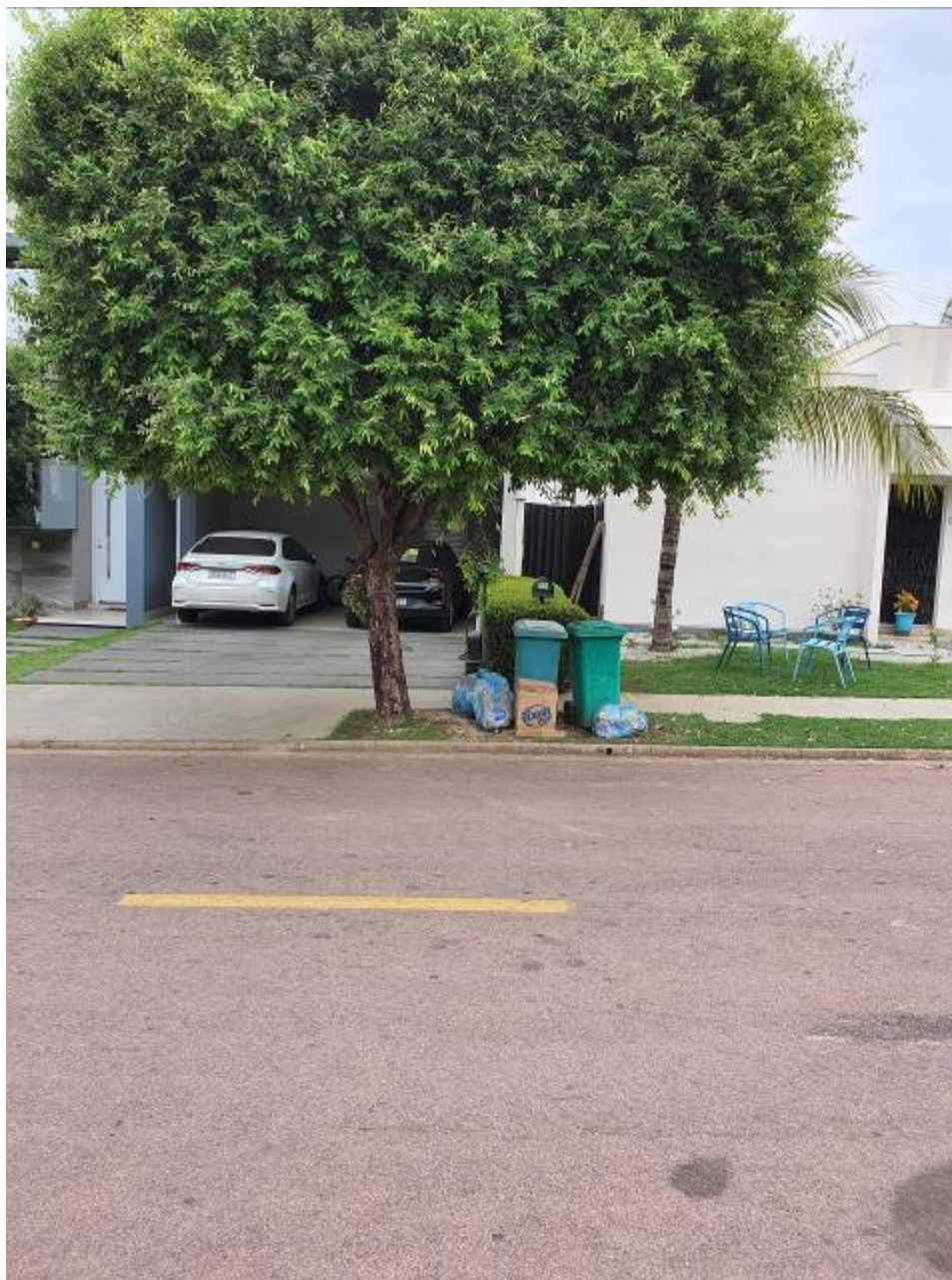


FOTO 5: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 6: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 7: VAGAS DE GARAGEM DO IMÓVEL.

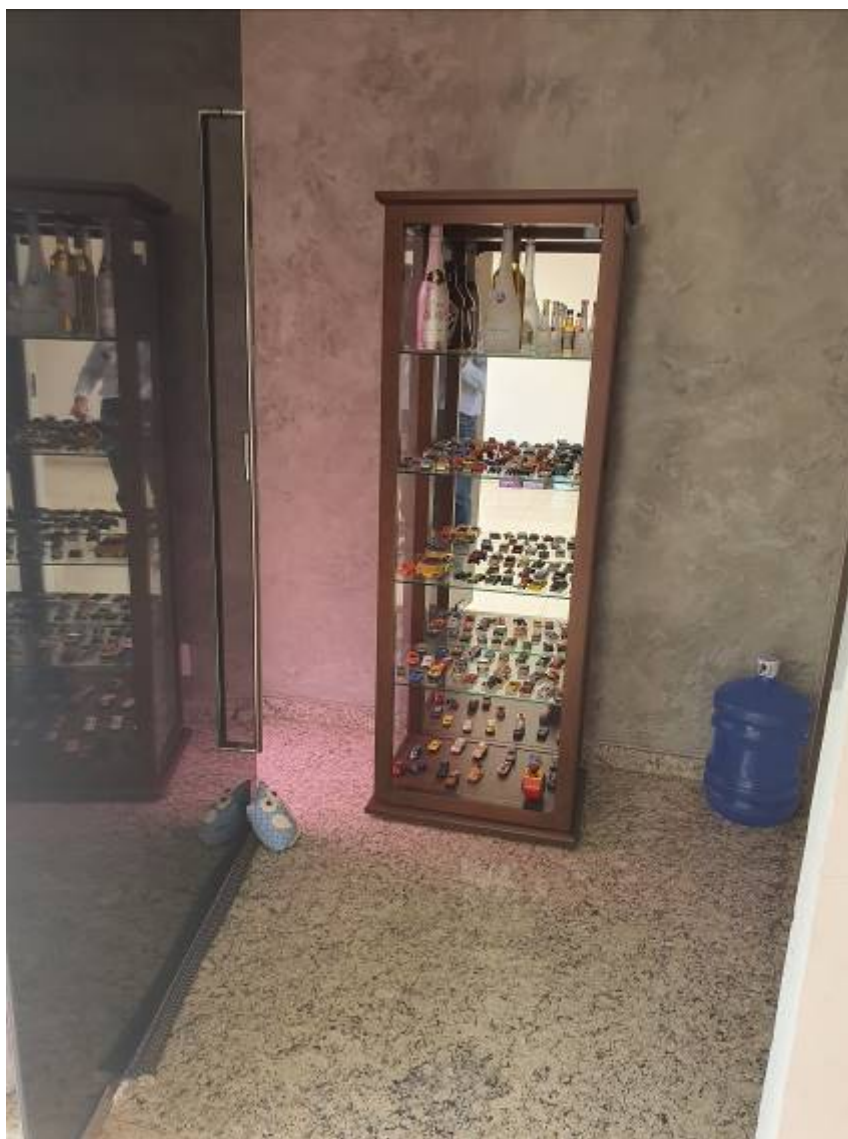


FOTO 8: HALL DE ENTRADA.



FOTO 9: OUTRA VISTA DO HALL DE ENTRADA.



FOTO 10:SALA DE ESTAR.



FOTO 11: SALA DE JANTAR.



FOTO 12: ESCRITÓRIO/DORMITÓRIO SUÍTE 1.



FOTO 13: BANHO SUÍTE 1.



FOTO 14: DORMITÓRIO SUÍTE 2.



FOTO 15: BANHO SUÍTE 2.



FOTO 16: DORMITÓRIO SUÍTE 3.



FOTO 17: BANHO SUÍTE 3.



FOTO 18: DORMITÓRIO SUÍTE 4 – MASTER.



FOTO 19: BANHO SUÍTE MASTER.



FOTO 20: COPA/COZINHA.



FOTO 21: FACHADA LATERAL.



FOTO 22: OUTRA FACHADA LATERAL.



FOTO 23: PISCINA.



FOTO 24: BANHO PISCINA.



FOTO 25: ÁREA DE SERVIÇO.

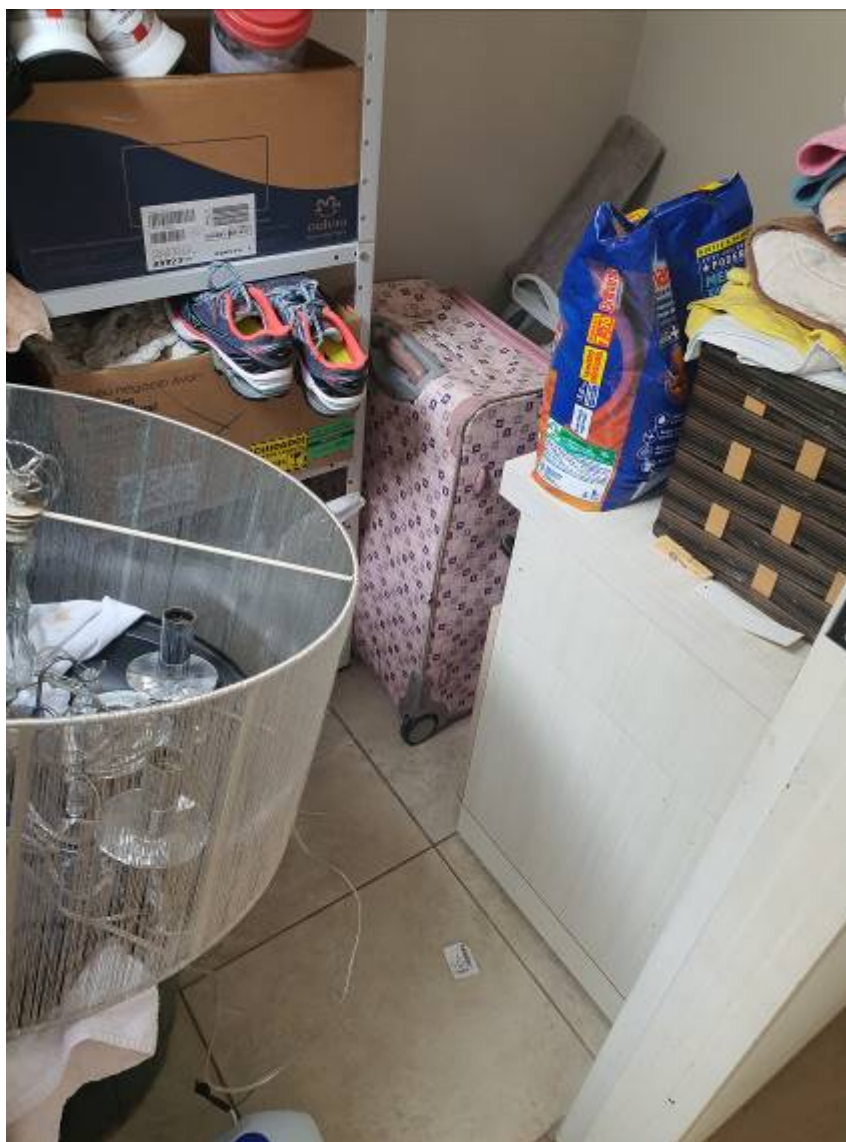


FOTO 26: DEPÓSITO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Todos os elementos estão situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando não incidindo o fator Localização.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Casas Padrão Superior.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescência, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsollescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsollescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo casa, padrão fino, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 10 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 16%.



O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	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.
B	Entre nova 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.
C	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.
D	Entre regular e necessitando de 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.
E	Necessitando de 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.
F	Necessitando de reparos simples a 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.
G	Necessitando de 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.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c, regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “16”, corresponde a 0,8843.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,8843 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,904$$

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 12 (doze) elementos pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021
 SETOR:1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : CUIABA - MT
 CEP : UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 311,25
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 8 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CONTATO IMÓVEIS
 CONTATO : SR. IGOR TELEFONE : (65)-999326039
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.060,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -66,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.994,24
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9870
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021
 SETOR:1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 1

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE NÚMERO : SN
 COMP.: QUADRA 22 - LOTE 13 BAIRRO : CIDADE : CUIABA - MT
 CEP : UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 605,00 TESTADA - (cf) 14,50 PROF. EQUIV. (Pe): 41,72
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 383,00
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 0 anos COEF. DE DEP. (k): 1,000 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SÓ TERRENOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : SR. LUCAS TELEFONE : (65)-981670800
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.663,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -407,75	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.255,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9280
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 40 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/10/2021

SETOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 1

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO BELVEDERE

NÚMERO: SN

COMP.: QUADRA 25 - LOTE 07 BAIRRO:

CIDADE: CUIABA - MT

CEP: UF: MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,20 PROF. EQUIV. (Pe): 30,74
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 307,50
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 3,870 IDADE REAL: 6 anos COEF. DE DEP. (k): 0,940 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SÓ TERRENOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO: SR. LUCAS TELEFONE: (65)-981670800
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.268,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -151,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.116,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9713
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



- 41 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE

NÚMERO : SN

COMP.: QUADRA 28

BAIRRO :

CIDADE : CUIABA - MT

CEP :

UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 251,25

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PIVEL MOVEIS

CONTATO : SRA. ANDREA

TELEFONE : (65)-993501637

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.014,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -182,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.832,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9637
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 42 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CUIABA - MT - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/10/2021
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO BELVEDERE NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: CUIABA - MT
 CEP: UF: MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 411,07 TESTADA - (cf) 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,36
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 340,45
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 3,865 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEP. (k): 0,904 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CONTATO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. IGOR TELEFONE: (65)-999326039
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.626,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.626,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



- 43 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: CUIABA - MT - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/10/2021
 SETOR: 1 QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO BELVEDERE NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: CUIABA - MT
 CEP: UF: MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 274,50
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 3,865 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEP. (k): 0,921 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CONTATO IMÓVEIS
 CONTATO: SR. IGOR TELEFONE: (65)-999326039
 OBSERVAÇÃO:
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.573,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -77,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.496,61
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9862
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



- 44 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : CUIABA - MT

CEP :

UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 311,25

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 8 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONTATO IMÓVEIS

CONTATO : SR. IGOR

TELEFONE : (65)-999326039

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.060,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -66,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.994,24
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9870
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : CUIABA - MT	
CEP :	UF : MT		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	375,00	TESTADA - (cf)	12,50
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	333,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa fino (-)	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DE PADRÃO :	3,331	IDADE REAL :	10 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,904		CUSTO BASE (R\$):
0,00		0,00	
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CONTATO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. IGOR		TELEFONE : (65)-999326039
OBSERVAÇÃO :			
OFERTA EM REAIS			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	3.783,78		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	4.238,72		
PADRÃO Fp :	454,94	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,1202		
FT ADICIONAL 04 :	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
FT ADICIONAL 06 :	0,00		



- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021
 SETOR:1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE NÚMERO : SN
 COMP.: QUADRA 4 BAIRRO : CIDADE : CUIABA - MT
 CEP : UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 249,00
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 3,865 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,904 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BUENO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : SR. PEDRO HENRIQUE TELEFONE : (65)-999066991
 OBSERVAÇÃO :
 OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.698,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.698,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE - AVENIDA BELVEDERE

NÚMERO : 999

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : CUIABA - MT

CEP :

UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 279,00

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 7 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONTATO IMÓVEIS

CONTATO : SR. WANDERSON

TELEFONE : (65)-999303230

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.387,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -231,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.155,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9637
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE - AVENIDA DAS PALMEIRAS

NÚMERO : 10

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : CUIABA - MT

CEP :

UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 296,25

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CONTATO IMÓVEIS

CONTATO : SR. IGOR

TELEFONE : (65)-999326039

OBSERVAÇÃO:

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.012,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -182,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.830,62
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9637
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : CUIABA - MT - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/10/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : CONDOMÍNIO BELVEDERE - RUA DOS BEU FLORES

NÚMERO : 27

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : CUIABA - MT

CEP :

UF : MT

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) 12,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²: 307,00

PADRÃO CONSTR.: casa fino

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DE PADRÃO : 3,870 IDADE REAL : 0 anos COEF. DE DEP. (k) : 1,000 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IR IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (65)-999514004

OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.276,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -379,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.896,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9280
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Incentivo x Paulo	DATA : 27/10/2021
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITO 0,75
OBSERVAÇÃO :	
Condominio Belvedere	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa fino
☐ Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Padrão e Obsolescência, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,58%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 12,34%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.060,24	4.994,24	0,9870
☒ 2	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.663,19	5.255,44	0,9280
☒ 3	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.268,29	5.116,97	0,9713
☒ 4	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.014,93	4.832,80	0,9637
☒ 5	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	4.626,23	4.626,23	1,0000
☒ 6	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.573,77	5.496,61	0,9862
☒ 7	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	5.060,24	4.994,24	0,9870
☒ 8	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	3.783,78	4.238,72	1,1202
☒ 9	CONDOMÍNIO BELVEDERE ,SN	4.698,80	4.698,80	1,0000
☒ 10	CONDOMÍNIO BELVEDERE - AVENIDA BELVEDERE ,999	6.387,10	6.155,14	0,9637
☒ 11	CONDOMÍNIO BELVEDERE - AVENIDA DAS PALMEIRAS ,10	5.012,66	4.830,62	0,9637
☒ 12	CONDOMÍNIO BELVEDERE - RUA DOS BEUA FLORES ,27	5.276,87	4.896,94	0,9280

Analisando a planilha verificamos os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



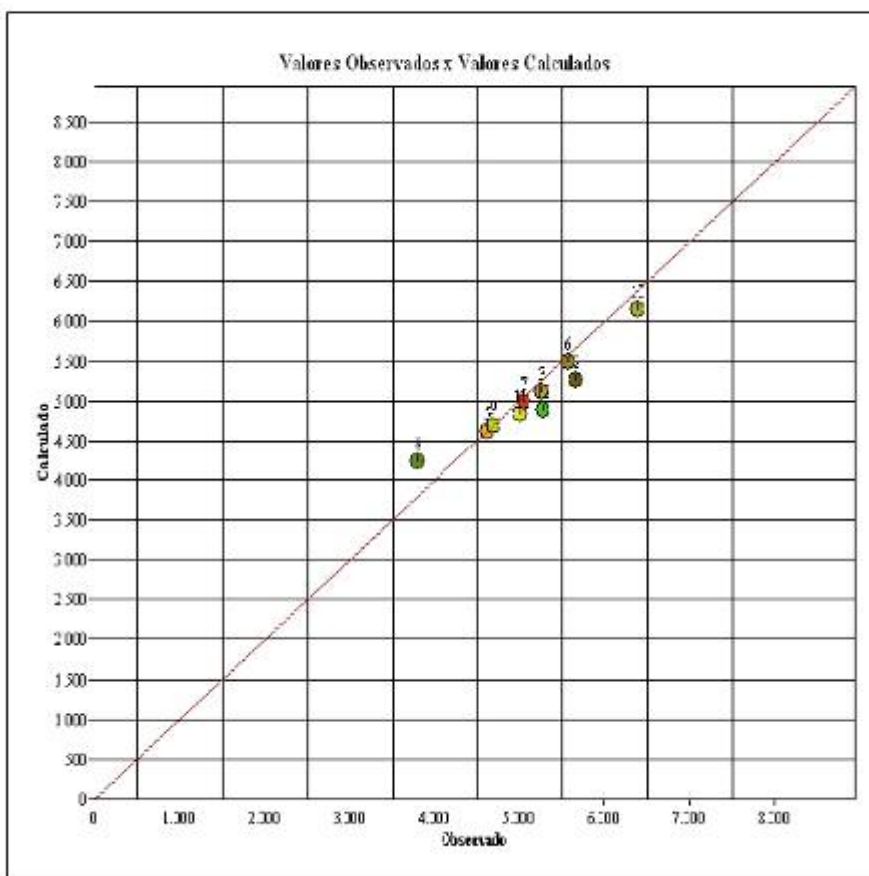
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.060,24	4.994,24
2	5.663,19	5.255,44
3	5.268,29	5.116,97
4	5.014,93	4.832,80
5	4.626,23	4.626,23
6	5.573,77	5.496,61
7	5.060,24	4.994,24
8	3.783,78	4.238,72
9	4.698,80	4.698,80
10	6.387,10	6.155,14
11	5.012,66	4.830,62
12	5.276,87	4.896,94

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araujo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 5.011,40/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Construção		Local : Rua dos Bem-te-vis 53 Jardim Imperial CUIABA - MT		Data : 27/10/2021			
Cliente : Incentivo							
Área terreno m ² : 404,92		Edificação m ² : 267,13		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 5.118,84			Média Unitários : 5.011,40				
Desvio Padrão : 631,70			Desvio Padrão : 480,12				
- 30% : 3.583,19			- 30% : 3.507,98				
+ 30% : 6.654,49			+ 30% : 6.514,81				
Coeficiente de Variação : 12,3400			Coeficiente de Variação : 9,5800				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %a	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.011,40							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 5.011,40000				VALOR TOTAL (R\$) : 1.338.695,28			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 4.822,49				INTERVALO MÍNIMO : 4.822,49			
INTERVALO MÁXIMO : 5.200,31				INTERVALO MÁXIMO : 5.200,31			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax: (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = AH \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

AH = Área Homogeneizada: $A_t \times 0,25 + A_c \times 0,75$, onde:

$A_t = 404,92m^2$

$A_c = 221,20m^2$

$AH = 404,92m^2 \times 0,25 + 221,20m^2 \times 0,75$

$AH = 267,13m^2$

V_u = Valor unitário: R\$ 5.011,40/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 267,13m^2 \times R\$ 5.011,40/m^2$

$V_i = R\$ 1.338.695$ equivalendo a R\$ 1.350.000,00 redondos.

(UM MILHÃO, TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2021.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 1.350.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.350.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.350.000,00$

(UM MILHÃO TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para outubro de 2021.



5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 56 (cinquenta e seis) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Croquis do Condomínio Belvedere.

ANEXO 2: Carimbo de Aprovação da Planta da Edificação.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 28 de outubro de 2021.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1





ANEXO 2

Condomínio Res. BELVEDERE
 Dept.º de Aprovações de Projeto
 Projeto Aprovado Nº 55
 EM 15 03 / 10
 Por: [Assinatura]

petrus
 empreendimentos

Fone: (65) 3028-1066
 (65) 8127-9528

e-mail: lindomar_petrus@yahoo.com.br

OBRA:	Residencial Unifamiliar	INSCRIÇÃO CADASTRAL DO LOTE:	04.4.21.016.0436.001
ENDEREÇO:	Rua dos Bem-te-Vis / Quadra 2 - Lote 22 Residencial Belvedere - Bairro Jardim Imperial - Cuiabá - MT		
CLIENTE PROPRIETÁRIO	Janaina Palhano Lugo	PROPRIETÁRIO	<u>[Assinatura]</u> Janaina Palhano Lugo CPF: 003.529.641-03
CPF	003.529.641-03		
AUTOR DO PROJETO:	<u>[Assinatura]</u> Ana Veruska de Matos ARQ. E URB.CREA-RG 120441011-9	RESP. TÉCNICO	<u>[Assinatura]</u> Ana Veruska de Matos ARQ. E URB.CREA-RG 120441011-9

ARQUITETURA

ESCALA:	REFERÊNCIA:	PRANCHA Nº
Indicada	- PLANTA BAIXA - CORTES E FACHADAS	01/02
DATA:		
Julho/2009		
DESENHO:		
Danielle Pimentel		

QUADRO DE ÁREAS		ESTATÍSTICA
CAPACIDADE CONSTRUTIVA	= 202,00m²	COEF. DE APROVEIT.
ÁREA DO TERRENO	= 404,92m²	
ÁREA CONSTRUIDA	= 201,80m²	0,49
ÁREA DA PISCINA	= 17,40m²	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	= 221,20m²	
ÁREA COBERTA	= 201,80m²	54,62
ÁREA LIVRE	= 193,14m²	Nº DE PISOS
ÁREA PERMEÁVEL (28,80%) → (25% min.)	= 116,65m²	
		1