LAUDO DE AVALIAÇÃO

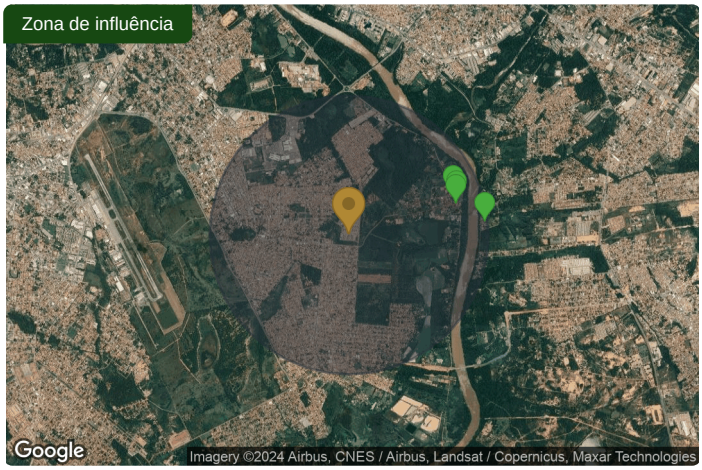
Apartamento
Rua Tricolor S/N, Apto 401, Bloco 2 - Condomínio Residencial Santa Bárbara
Parque Do Lago, Várzea Grande - MT, 78120-404 - Brasil

EEmovel
VALUATION.AVR

Fachada



Zona de influência



Características do imóvel

Endereço	Rua Tricolor, S/N, Parque Do Lago, Várzea Grande - MT, 78120-404
Complemento	Apto 401, Bloco 2
Matrícula do imóvel	117.433
Empreendimento	Condomínio Residencial Santa Bárbara
Solicitante	Banco Inter
Proponente	[redacted]
CPF/CNPJ Proponente	[redacted]
Uso	Residencial
Tipologia	Apartamento
Tipo de implantação	Condomínio
Andar/pavimento do imóvel	4°
Ano de construção	2020
Idade (anos)	4
Fator de conservação do imóvel	B
Estado de conservação do imóvel	Bom
Estado de conservação do condomínio	Bom
Padrão de acabamento	Normal
Total de dormitórios	2
Dormitórios simples	2
Suítes	0
BWC sociais	1
Vagas	1
Valor anual do condomínio	R$ 2.640,00

Valor final da avaliação

R$ 220.000,00

Valor do m² R$ 4.733,22

Área 46,48m²

Valor para liquidação forçada

Índice de liquidez	Prazo de comercialização	Taxa de liquidez
Alto	22 meses	81,99%

Vitor Rosa

Engenheiro avaliador

CREA: 134961-9

CPF: [redacted]

Quadro de áreas

Área averbada	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	46,48 m²	13,97 m²	60,45 m²
Vaga	14,00 m²	-	14,00 m²
Outros	-	-	-
Total	60,48 m²	13,97 m²	74,45 m²

Características do terreno

Fração ideal	0,0034770000
Área	-
Fundos	-
Frente	-
Lado esquerdo	-
Lado direito	-

Diagnóstico de mercado

Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados	Tratamento por Fatores
Número de dados utilizados	5
Fundamentação	Grau II
Intervalo de confiança	12,56%
Precisão	Grau III

Observações

Gerais	Não foram localizados elementos amostrais suficientes em um raio próximo ao imóvel. Foi utilizado um raio de 2000 metros. Coordenadas do imóvel -15.6495586, -56.0756808. Foi considerada 1 vaga de garagem vinculada, conforme consta na matrícula da unidade.
Do Laudo	É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma, o padrão e estado de conservação foi estimado de acordo com aspectos externos do imóvel. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta condições de habitabilidade.

Elementos amostrais utilizados

Amostra 1

Data do anúncio	04/07/2024 04:28
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-sao-goncalo-varzea-grande-mt-52m2-id-2726273680/
Endereço	Sao Gonçalo
Área privativa	52,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 250.000,00
Vagas	1
Conservação	B

Amostra 2

Data do anúncio	11/07/2024 20:49
Fonte/link	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-armario-embutido-ponte-nova-varzea-grande-mt-46m2-id-2652649991/
Endereço	Alameda Julio Muller
Área privativa	46,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 220.000,00
Vagas	1
Conservação	B

Amostra 3

Data do anúncio	29/08/2024 17:43
Fonte/link	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-2-quartos-ponte-nova-bairros-varzea-grande-com-garagem-40m2-venda-RS195000-id-2738266416/
Endereço	Alameda Julio Muller
Área privativa	40,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 195.000,00
Vagas	1
Conservação	B

Amostra 4

Data do anúncio	25/06/2024 09:09
Fonte/link	https://sub100.com.br/imoveis/38920022953
Endereço	Sao Gonçalo
Área privativa	42,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 240.000,00
Vagas	1
Conservação	B

Amostra 5

Data do anúncio	21/06/2024 08:39
Fonte/link	https://www.housemt.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-ponte-nova-em-varzea-grande/15650120house
Endereço	Alameda Júlio Muller, 32
Área privativa	50,00 m²
Oferta (0,80 - 0,95)	0,95
Cluster	1
Padrão construtivo	Semelhante
Valor de venda	R$ 225.000,00
Vagas	1
Conservação	B

Tratamento da amostra

Endereço	Cluster	Valor (R$)	Área P.	Valor m²	Oferta	Vagas	Padrão	Cons.	Área	V. Hom.
1 Sao Gonçalo	1	R$ 250.000,00	52,00m²	R$ 4.807,69	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,0285	R$ 4.697,26
2 Alameda Julio Muller	1	R$ 220.000,00	46,00m²	R$ 4.782,61	0,95	1,000	1,00	1,0000	0,9974	R$ 4.531,70
3 Alameda Julio Muller	1	R$ 195.000,00	40,00m²	R$ 4.875,00	0,95	1,000	1,00	1,0000	0,9632	R$ 4.460,64
4 Sao Gonçalo	1	R$ 240.000,00	42,00m²	R$ 5.714,29	0,95	1,000	1,00	1,0000	0,9750	R$ 5.292,75
5 Alameda Júlio Muller, 32	1	R$ 225.000,00	50,00m²	R$ 4.500,00	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,0184	R$ 4.353,74

Estatísticas da amostra

Média	R$ 4.667,22
t de student	1,533
Intervalo de confiança	12,56%
Preço alvo superior	R$ 4.816,32
Preço alvo inferior	R$ 4.247,09
Desvio padrão	R$ 371,32
Limite superior	R$ 6.067,38
Limite inferior	R$ 3.267,05

Precificação final

Mediana das amostras - Cluster I	R$ 4.531,70
Valor ponderado - Cluster I	R$ 4.531,70
Valor saneado	R$ 4.531,70
Correção do valor	1,0445
Valor final m²	R$ 4.733,22
Valor final	R$ 220.000,00

Graus de Fundamentação no Caso de Utilização do Tratamento por Fatores (ABNT NBR 14653-2: 2011)

Item	Grau III	Grau II	Grau I	Total
Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todos os fatores analisados	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 0,79 ou 1,25 a 2,00	0,40 a 0,49 ou 2,0 a 2,50	3
			Somatório	9

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens de 2 e 4 no Grau II, e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
		Quanto à fundamentação, o laudo foi enquadrado como:		Grau II

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Item	Grau III	Grau II	Grau I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<= 40%	<=50%	
		Intervalo de confiança:		12,56%
		Quanto à precisão, o laudo foi enquadrado como:		Grau III