



Ao MM Juízo da 2ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá – MT.

Processo: 0039873-42.2016.8.11.0041

Exequente: BANCO BRADESCO

Executado: P.L. CAVLAC-ME e PATRICIA LIMOGE CAVLAC

Eu, WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE, perito engenheiro, venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial de Avaliação, bem como solicitar a o levantamento do alvará, conforme decisão que me nomeou, a ser depositado na conta indicada, qual seja: Banco 136, Agência: 2305, Conta Corrente: 47995-0, CNPJ:55.909.555/0001-42, Titular: Medcon Perícias Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Fachada do edifício Residencial Parakanã. 10

Figura 2 – Fachada do edifício Residencial Parakanã. 10

Figura 3 – Localização do imóvel pelo SIG CUIABÁ (SmartGIS) 11

Figura 4 - Localização do condomínio Residencial Parakanã e os imóveis utilizados para
comparação. Google My Maps 12

Figura 19 - Unidades de educação. Google My Maps..... 14

Figura 20 - Unidade de saúde. Google My Maps. 15

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação. 16



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



ÍNDICE

1	OBJETIVO	5
2	FINALIDADE	5
3	METODOLOGIA.....	5
3.1	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	5
4	DEFINIÇÕES	5
4.1	OFERTA.....	5
4.2	IDADE APARENTE	6
4.3	BENFEITORIAS	7
4.4	VAGA DE GARAGEM	8
5	SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	9
5.1	VISTORIA	9
5.2	COLETA DE DADOS	9
5.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA	10
5.4	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	11
5.5	LOCALIZAÇÃO	12
5.6	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	12
5.7	ZONEAMENTO	13
5.8	ACESSIBILIDADE.....	13
5.9	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	14
5.10	CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	14
5.11	PROXIMIDADES A SERVIÇOS AO PÚBLICO	14
5.11.1	UNIDADES DE EDUCAÇÃO	14
5.11.2	UNIDADES DE SAÚDE	15
6	LISTA GERAL DE IMÓVEIS.....	16
6.1	RESUMO GERAL	16
6.2	IMÓVEL COMPARATIVO 01.....	17
6.3	IMÓVEL COMPARATIVO 02.....	18
6.4	IMÓVEL COMPARATIVO 03.....	19



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.5	IMÓVEL COMPARATIVO 04.....	20
6.6	IMÓVEL COMPARATIVO 05.....	21
6.7	IMÓVEL COMPARATIVO 06.....	22
6.8	IMÓVEL COMPARATIVO 07.....	23
6.9	IMÓVEL COMPARATIVO 08.....	24
6.10	IMÓVEL COMPARATIVO 09.....	25
6.11	IMÓVEL COMPARATIVO 10.....	26
6.12	IMÓVEL COMPARATIVO 11.....	27
6.13	IMÓVEL COMPARATIVO 12.....	28
6.14	IMÓVEL COMPARATIVO 13.....	29
6.15	IMÓVEL COMPARATIVO 14.....	30
6.16	IMÓVEL COMPARATIVO 15.....	31
6.17	IMÓVEL COMPARATIVO 16.....	32
6.18	IMÓVEL COMPARATIVO 17.....	33
6.19	IMÓVEL COMPARATIVO 18.....	34
6.20	IMÓVEL AVALIADO	35
7	RESULTADOS MATRÍCULA 6515 – SOFTWARE SISDEA.....	36
8	RESULTADOS MATRÍCULA 6534 – SOFTWARE SISDEA.....	47
9	CONCLUSÃO	59
10	REFERÊNCIAS	60



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

1 OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual valor de venda perante o mercado imobiliário para o apartamento 701 do Condomínio Residencial Parakanã de matrícula n. 6.515 do Cartório do 7º Ofício de Cuiabá-MT e 01 vaga de garagem indeterminada do mesmo condomínio de matrícula 6.534, do Cartório do 7º Ofício de Cuiabá-MT. Conforme o processo n.º 0039873-42.2016.8.11.0041 expedido por determinação do MM.^(a) Juiz (a) de direito Rita Soraya Tolentino de Barros.

2 FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3 METODOLOGIA

Acima de todos os métodos preconizados na norma ABNT NBR 14653:2 o que traz mais efeito, e deve ser utilizado sempre que possível, trata-se do método comparativo direto de dados de mercado.

3.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Baseia-se nas comparações entre imóveis que possam ser comercializados levando todos os seus valores para a mesma realidade, no que tange região, infraestrutura, topografia, forma do terreno entre outros que podem ser desenvolvidos. A norma ABNT NBR 14653:1 preconiza o mesmo da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4 DEFINIÇÕES

4.1 OFERTA

O fator de oferta é uma variável utilizada em avaliações imobiliárias para ajustar o valor de um imóvel de acordo com as condições do mercado local e a disponibilidade de imóveis semelhantes na região. Em Cuiabá, no estado de Mato Grosso, assim como em outras localidades, o fator de oferta está diretamente relacionado à dinâmica de oferta e demanda, influenciando o valor de mercado de forma significativa. Na prática, esse fator ajuda a adequar o preço de um imóvel ao contexto específico do mercado imobiliário.

Neste âmbito, também se envolvera o poder de negociação como, por exemplo, tendo um preço à vista.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Para a consideração deste laudo, optou-se por utilizar um decréscimo de 5% em todos os valores anunciados de imóveis.

4.2 IDADE APARENTE

A idade aparente é uma estimativa da idade que um imóvel aparenta ter, considerando seu estado de conservação e padrão construtivo, independentemente de sua idade cronológica real. Esse conceito é fundamental em avaliações imobiliárias, pois reflete o desgaste físico e a obsolescência funcional da edificação, influenciando diretamente na determinação de seu valor de mercado.

A ABNT NBR 14.653 enfatiza a importância da idade aparente na avaliação de imóveis, especialmente ao aplicar métodos que consideram a depreciação física.

O método de Ross-Heidecke é amplamente utilizado para calcular a depreciação física de edificações, combinando dois critérios:

1. Método de Ross: Considera a idade real da edificação em relação à sua vida útil, utilizando uma equação que representa a média entre os métodos linear (reta) e parabólico (Kuentzle).
2. Escala de Heidecke: Classifica o estado de conservação do imóvel em nove categorias, atribuindo percentuais de depreciação que variam de 0% (novo) a 100% (sem valor).

A combinação desses dois critérios permite determinar o coeficiente de depreciação Ross-Heidecke, que é aplicado ao custo de reprodução do imóvel para obter seu valor depreciado. Esse coeficiente é obtido a partir de tabelas que cruzam a idade percentual da edificação com seu estado de conservação.

Para a correta utilização da tabela é necessário o padrão construtivo que é definido como a classificação da qualidade dos elementos constituintes de uma edificação, considerando o nível técnico, estético e funcional dos materiais, componentes e acabamentos empregados, bem como as soluções arquitetônicas e construtivas adotadas.

Sua avaliação compreende aspectos como:

- Qualidade dos revestimentos, pisos, esquadrias e forros;
- Materiais utilizados em instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias;
- Soluções estruturais e de acessibilidade;
- Presença de itens de conforto, tecnologia e eficiência (climatização, aquecimento, automação, etc.);
- Estética arquitetônica e integração ao entorno.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



A determinação do padrão construtivo deve ser realizada de forma comparativa, com base em amostras de mercado, podendo ser classificada conforme a Planta Genérica de Valores de Cuiabá ou a Lei nº 5355/2010, em categorias como:

- Horizontal residencial
 - Luxo
 - Fino
 - Alto
 - Baixo
 - Popular
 - Modesto
- Horizontal não residencial
 - Luxo
 - Fino
 - Alto
 - Baixo
 - Popular
- Vertical residencial
 - Luxo
 - Fino
 - Alto
 - Baixo
 - Popular
- Vertical não residencial
 - Luxo
 - Fino
 - Alto
 - Baixo
 - Popular

Nesta literatura cada padrão de construção detém suas especificações para ser classificada como tal. Como contendo suíte, ou padrões de arquitetura entre outros.

4.3 BENFEITORIAS

Entende-se por benfeitorias todas as construções, edificações, instalações e demais acréscimos incorporados ao imóvel de forma permanente, que contribuam para a funcionalidade, habitabilidade, conforto, segurança ou valorização patrimonial do bem.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



As benfeitorias são avaliadas sob os aspectos construtivo, tipológico e funcional, levando em consideração o padrão de execução, estado de conservação, qualidade dos materiais empregados, soluções arquitetônicas e adequação ao uso a que se destinam. Essa avaliação está em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2.

No caso de imóveis urbanos, além das edificações principais, consideram-se também como benfeitorias:

- Anexos e áreas complementares: como garagens, varandas cobertas, edículas, depósitos, áreas de serviço e similares;
- Infraestruturas de lazer e uso coletivo: incluindo piscinas, churrasqueiras, áreas gourmet, espaços de convivência, jardins planejados e similares;
- Soluções tecnológicas e sustentáveis: como sistemas de energia solar fotovoltaica, aquecimento solar, reaproveitamento de água, automação residencial e climatização permanente;
- Equipamentos incorporados: mobiliários fixos planejados, esquadrias especiais, sistemas de segurança e monitoramento, entre outros.

Cada um desses elementos é avaliado conforme sua representatividade no mercado, depreciação física e funcional, e sua contribuição efetiva para a formação do valor do imóvel, respeitando-se os princípios da engenharia de avaliações.

Para este trabalho foram encontradas as benfeitorias conforme adiante e também adotado os respectivos pesos:

1. Piscina –	0,10
2. Elevador –	0,10
3. Área de churrasqueira –	0,20
4. Salão de festas –	0,40
5. Playground –	0,10
6. Academia –	0,20
7. Quadra poliesportiva –	0,20
8. Mobiliado –	0,10

4.4 VAGA DE GARAGEM

A existência e a quantidade de vagas de garagem são atributos relevantes na caracterização física e funcional de imóveis urbanos, influenciando diretamente seu valor de mercado. Essa influência pode ocorrer sob dois aspectos principais:

1. Presença ou ausência de vaga: Imóveis sem vaga de garagem tendem a apresentar menor atratividade e liquidez, especialmente em regiões com escassez de



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



estacionamento público ou elevada densidade urbana. A existência de ao menos uma vaga privativa agrega valor ao bem, tanto por sua funcionalidade quanto pela valorização percebida pelo mercado.

2. Número de vagas disponíveis: A quantidade de vagas também impacta o valor do imóvel, especialmente em edificações de médio e alto padrão, nas quais duas ou mais vagas são frequentemente exigidas pelo perfil do comprador. Em tais contextos, o acréscimo de vagas adicionais pode representar um diferencial competitivo significativo e justificar variações relevantes no valor unitário de oferta.

Essa relação está prevista na ABNT NBR 14653-2, que estabelece que os atributos do bem, como número de vagas de garagem, devem ser considerados no processo de avaliação por influência direta sobre o comportamento do mercado. Conforme item 6.2.3 da norma:

"Devem ser considerados os atributos relevantes do imóvel avaliando, tais como área, padrão, idade, estado de conservação, número de dormitórios, número de vagas de garagem, entre outros, que tenham influência significativa sobre os valores de mercado dos bens comparáveis."

Em avaliações realizadas por meio do método comparativo direto de dados de mercado com inferência estatística, o número de vagas de garagem é geralmente tratado como variável explicativa quantitativa, sendo comum apresentar significância estatística elevada, o que evidencia sua relevância como fator de precificação.

Quando a vaga é uma unidade autônoma, pode ter seu valor estimado separadamente; quando integrada à unidade principal, seu efeito é capturado na modelagem do valor global.

5 SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 VISTORIA

A vistoria é indispensável para a realização do trabalho de avaliação de imóveis, salvo em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao imóvel alvo, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

A vistoria do presente laudo foi realizada no dia 07 de maio de 2025, por volta das 14 horas.

5.2 COLETA DE DADOS

Em continuidade ao trabalho de avaliação, é realizada a coleta dos dados pertinentes ao caso de estudo. Levantando informações como plantas, documentos, projetos, entre outros que possa corroborar no objetivo de consolidação de um preço para o imóvel em análise.

É favorável à coleta de dados que os imóveis sejam os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando para que possa trazer maior realidade ao produto final.



(65) 99223-7073

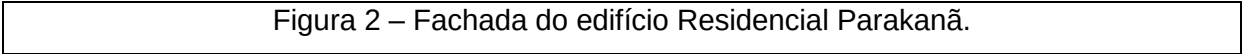


medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



5.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA



(65) 99223-7073



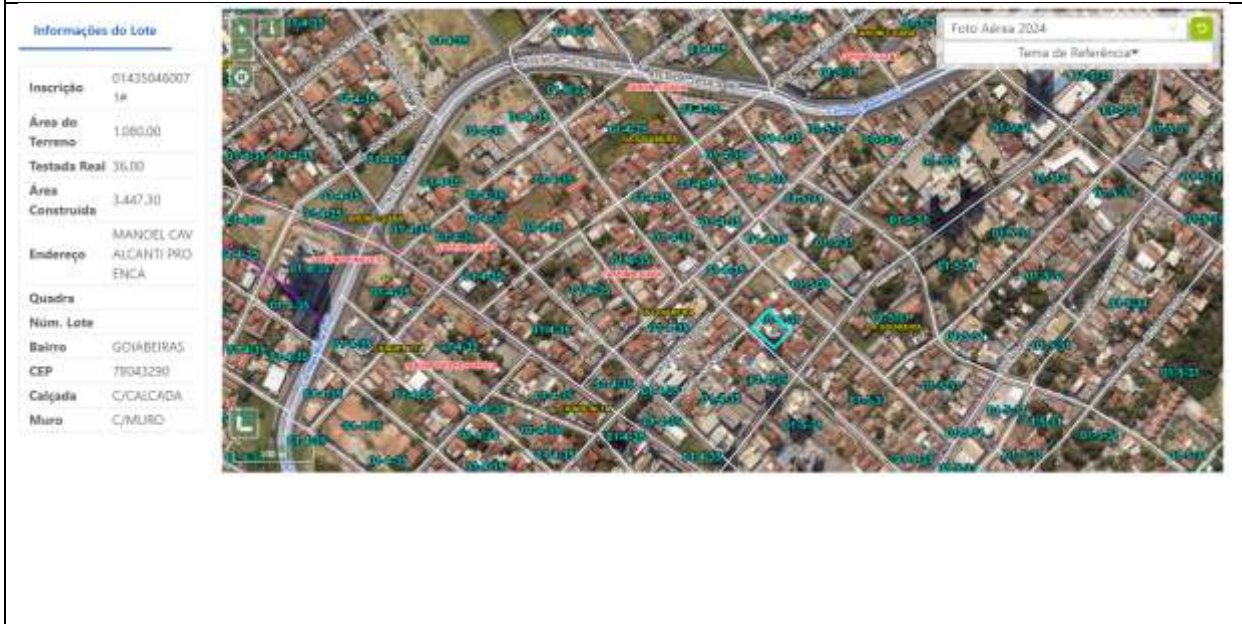
medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.





Figura 3 – Localização do imóvel pelo SIG CUIABÁ (SmartGIS)



5.4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os assuntos tratados nesta avaliação dizem respeito ao imóvel e a vaga de garagem no condomínio Residencial Parakanã. De acordo com as matrículas nº 6515 e 6534, registradas no Cartório de Registro de Imóveis do 7º Ofício, são descritos como:

- Matrícula 6515: Apartamento 701 (setecentos e um) do Residencial Parakanã – sito nesta cidade à Rua Manoel Cavalcanti Proença, Quadra 05, nº 577, Goiabeiras.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



- Matrícula 6534: Vaga de garagem indeterminada do Residencial Parakanã, sito à Rua Manoel Cavalcante Proença, Quadra 05, nº 577, Goiabeira.

O imóvel foi construído pela CONSTRUTORA PARAKANÃ. Conforme o SIG Cuiabá, possui inscrição imobiliária nº 01.4.35.046.0071.013 e área total **não** correspondente à matrícula, de 214,00 m². A área construída em matrícula é igual a 119,705 m²

Atualmente, o imóvel encontra-se sem pendências, apenas com as parcelas atuais de IPTU a pagar, referente ao ano de 2025. E o mesmo é ocupado pela Srª. Patricia Limonge Cavlac.

5.5 LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 701, do condomínio Residencial Parakanã localiza-se conforme o ponto marcado no mapa da Figura 4, além disso deixo também registrado o link para rota até o citado imóvel.

- <https://maps.app.goo.gl/YTEzuAZ873qcU7QdA>

Figura 4 - Localização do condomínio Residencial Parakanã e os imóveis utilizados para comparação. Google My Maps



Em se tratando dos imóveis procurados para a avaliação, estão todos apontados no mesmo mapa da Figura 4. Todos os imóveis comparativos foram retirados sua fonte de dados de sites como o Viva Real, ZAP Imóveis, Arbo imóveis e WIMÓVEIS, sendo possível contato com todos os vendedores dos mesmos.

5.6 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde a edificação avaliada se localiza é identificada como Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM).



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



A área possui atividade comercial reduzida, destaca-se pela proximidade da Avenida 8 de Abril (menos de 500 metros), uma via que dá escoamento rápido para as demais vias de Cuiabá. Além disso, está imerso em um polo da cidade que detém diversos serviços públicos a oferecer, o que reforça a boa localização do imóvel no município de Cuiabá, Mato Grosso.

A região oferece infraestrutura completa, contando com serviços de transporte público, coleta de lixo, redes de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, e conexão à internet. A presença de comércios de diferentes portes e a pavimentação das vias reforçam ainda mais a atratividade e conveniência do local.

5.7 ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei Complementar nº 150/2007, o local é tido como Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM), integra as zonas urbanas consolidadas e se caracteriza pela possibilidade de coexistência de diferentes usos do solo, tais como o residencial, comercial, institucional, industrial de baixo impacto e de serviços, em uma mesma área territorial, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação.

Essa tipologia urbanística visa promover a diversidade funcional do espaço urbano, estimular a ocupação equilibrada do território e favorecer o adensamento misto, contribuindo para a dinâmica econômica e social da cidade. A legislação municipal estabelece, para essas zonas, critérios específicos de uso e ocupação do solo, incluindo coeficientes de aproveitamento, taxas de permeabilidade e recuos obrigatórios, de forma a garantir a compatibilidade entre os usos e a mitigação de eventuais impactos urbanísticos e ambientais.

Na prática, a zona de uso múltiplo permite a implantação de empreendimentos residenciais e não residenciais em um mesmo perímetro, desde que atendidas as diretrizes do Plano Diretor e dos instrumentos complementares, como o Código de Obras e Edificações e o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo. Tal configuração oferece flexibilidade ao desenvolvimento urbano, otimizando a infraestrutura existente e incentivando a ocupação de vazios urbanos.

5.8 ACESSIBILIDADE

O acesso ao logradouro público do imóvel avaliando, é feito pela Rua Manoel Cavalcante da Proença. Estando a entrada a edificação à 500 m da Avenida 8 de Abril.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



5.9 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é provido dos seguintes melhoramentos públicos, a saber:

- Rede de água potável;
- Rede de drenagem pluvial;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de iluminação pública;
- Rede de telefone;
- Pavimentação asfáltica;
- Coleta de lixo.

5.10 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A unidade residencial se enquadra na tipologia "VERTICAL RESIDENCIAL" e no padrão "NORMAL", conforme a Planta Genérica de Valores, instituída pela Lei nº 5.355/2010.

5.11 PROXIMIDADES A SERVIÇOS AO PÚBLICO

5.11.1 UNIDADES DE EDUCAÇÃO

Existem diversas unidades educacionais próximas a citada residência, conforme poderá observar no mapa da Figura 5, onde as unidades de educação próximas estão sinalizadas com pontos verdes.

Figura 5 - Unidades de educação. Google My Maps.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

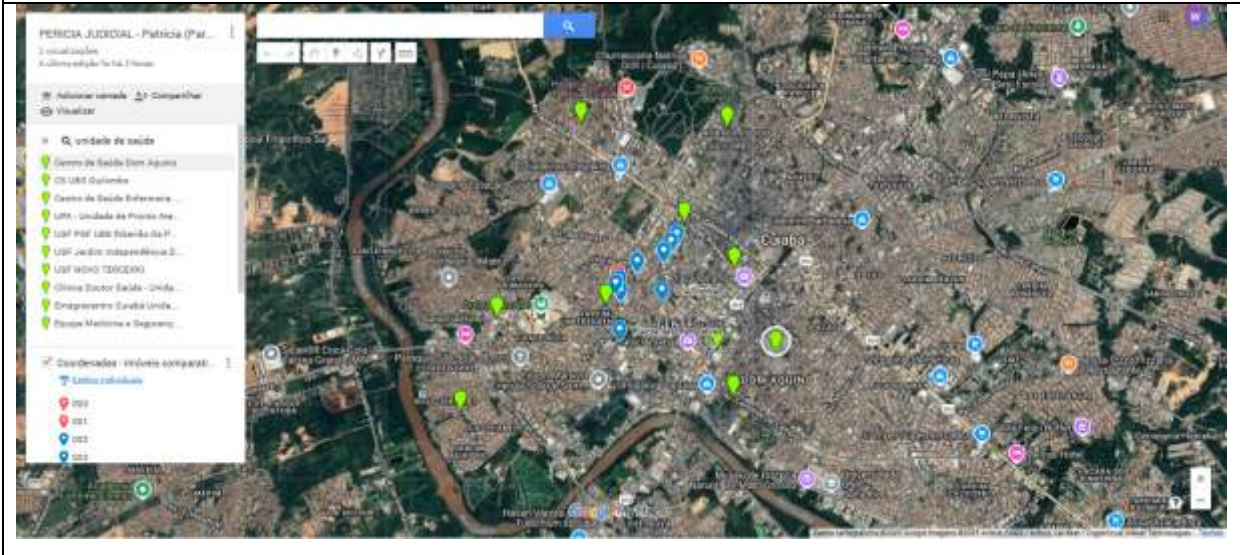
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

5.11.2 UNIDADES DE SAÚDE

Existem diversas unidades de saúde próximas a citada residência, conforme poderá observar no mapa da Figura 6, onde as unidades de saúde próximas estão sinalizadas com pontos verdes.

Figura 6 - Unidade de saúde. Google My Maps.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.





6 LISTA GERAL DE IMÓVEIS

6.1 RESUMO GERAL

ITEM	ENDEREÇO	BAIRRO	CONDOMÍNIO	SITUAÇÃO	ENDEREÇO WEB	CONTATO	TELEFONE	ÁREA PRIVATIVA	COORDENADAS GEOGRÁFICAS LATITUDE LONGITUDE	VALOR ORIGINAL TOTAL	VALOR DESCONTADO TOTAL	VALOR UNITÁRIO
000	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Imóvel avaliando		William Nascente (PERITO)	(65) 98119-3185	119,71 m²	15°36'02.6"S 56°06'45.0"W			-
001	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Imóvel comparativo	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento/venda/cuiaba/mt/goiabeiras/AP0126_VERTICAL	Vertical Imoveis (Imobiliária)	(65) 98411-2735	123,00 m²	15°36'02.6"S 56°06'45.0"W	340.000,00	323.000,00	2.626,02
002	Av. Ipiranga, 156	Goiabeiras	Edifício Amethyst	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-4-quartos-no-edificio-amethyst-301063235.html	CID Imoveis (Imobiliária)	(65) 98404-5000	132,00 m²	15°35'46.2"S 56°06'19.2"W	580.000,00	551.000,00	4.174,24
003	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/edificio-parakana-3002186196.html	Flavio Augusto (Imobiliária)	(65) 99660-8112	120,00 m²	15°35'46.2"S 56°06'19.2"W	448.000,00	425.600,00	3.546,67
004	Av. Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Imóvel comparativo	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-goiabeiras-bairros-cuiaba-com-garagem-113m2-venda-R5650000-id-	Fernando Bouret Torres (Imobiliária)	(65) 99609-8467	113,00 m²	15°35'49.1"S 56°06'21.9"W	650.000,00	617.500,00	5.464,60
005	Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Imóvel comparativo	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-goiabeiras-bairros-cuiaba-com-garagem-77m2-venda-R5450000-id-	NYC (Imobiliária)	(65) 99999-4211	77,00 m²	15°36'09.8"S 56°06'43.8"W	450.000,00	427.500,00	5.551,95
006	Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Imóvel comparativo	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-goiabeiras-bairros-cuiaba-com-garagem-67m2-venda-R5395000-id-	Nacional (Imobiliária)	(65) 99354-8088	67,00 m²	15°36'09.8"S 56°06'43.8"W	395.000,00	375.250,00	5.600,75
007	Av. Ipiranga, 173	Goiabeiras	Edifício Pontal	Imóvel comparativo	https://www.housemt.com.br/imovel/apartamento-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-goiabeiras-em-cuiaba/96022015	House Cuiabá (Imobiliária)	(65) 99909-0101	96,00 m²	15°35'46.3"S 56°06'19.3"W	360.000,00	342.000,00	3.562,50
008	Avenida Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Imóvel comparativo	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-goiabeiras-cuiaba-mt-114m2-id-2789559071/?source=ranking%2Cp	Suzane Hammoud (Imobiliária)	(65) 99269-0557	114,00 m²	15°35'49.1"S 56°06'21.9"W	630.000,00	598.500,00	5.250,00
009	Av. Dr. José Feliciano Figueiredo, 200	Centro Sul	Piazza das mangueiras	Imóvel comparativo	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-goiabeiras-cuiaba-mt-70m2-id-	Natália Soares (Imobiliária)	(65) 99248-0267	70,00 m²	15°36'26.1"S 56°06'44.1"W	390.000,00	370.500,00	5.292,86
010	R. Cel. Neto, 653	Goiabeiras	Vila Sophia	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/condominio-vila-sophia-3002401141.html	Flavio Augusto (Imobiliária)	(65) 99660-8112	54,00 m²	15°36'09.3"S 56°06'25.8"W	280.000,00	266.000,00	4.925,93
011	Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-3-quartos-no-condominio-garden-3005799289.html	CID Imoveis (Imobiliária)	(65) 98404-5000	67,00 m²	15°36'09.8"S 56°06'43.8"W	450.000,00	427.500,00	6.380,60
012	R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-edificio-via-hipiranga-no-bairro-3007900531.html	CID Imoveis (Imobiliária)	(65) 98404-5000	63,00 m²	15°35'53.4"S 56°06'24.8"W	425.000,00	403.750,00	6.408,73
013	Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-goiabeiras-3005829187.html	Arbo (Imobiliária)	(11) 4040-3939	70,00 m²	15°36'09.8"S 56°06'43.8"W	425.000,00	403.750,00	5.767,86
014	R. Cel. Neto, 1894	Goiabeiras	Arboretto	Imóvel comparativo	https://www.guanabaraimeis.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-sul-em-cuiaba/16150	Vanderson Arruda (Imobiliária)	(65) 99252-2772	89,00 m²	15°35'57.4"S 56°06'36.6"W	800.000,00	760.000,00	8.539,33
015	Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/seu-futuro-comeca-aqui-apartamento-ideal-em-2991730535.html	Bento (Imobiliária)	(65) 99982-5010	66,00 m²	15°36'09.8"S 56°06'43.8"W	390.000,00	370.500,00	5.613,64
016	Av. São Sebastião, 1215	Goiabeiras	Edifício Mary Antonia	Imóvel comparativo	https://cidimoveis.com.br/empreendimento/374/edificio-mary-antonia/	CID Imoveis (Imobiliária)	(65) 98404-5000	70,00 m²	15°36'06.8"S 56°06'45.9"W	280.000,00	266.000,00	3.800,00
017	R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/venda-apartamento-2-quartos-sendo-1-suite-no-bairro-3001744418.html	Kazzaz (Imobiliária)	(65) 99985-9240	66,00 m²	15°35'53.4"S 56°06'24.8"W	479.000,00	455.050,00	6.894,70
018	R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Imóvel comparativo	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-edificio-via-hipiranga-3002439214.html	Imobiliária Cuiabá (Imobiliária)	(62) 99840-4810	65,0 m²	15°35'53.4"S 56°06'24.8"W	450.000,00	427.500,00	6.576,92

Tabela 1 - Resumo geral dos imóveis considerados na avaliação.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



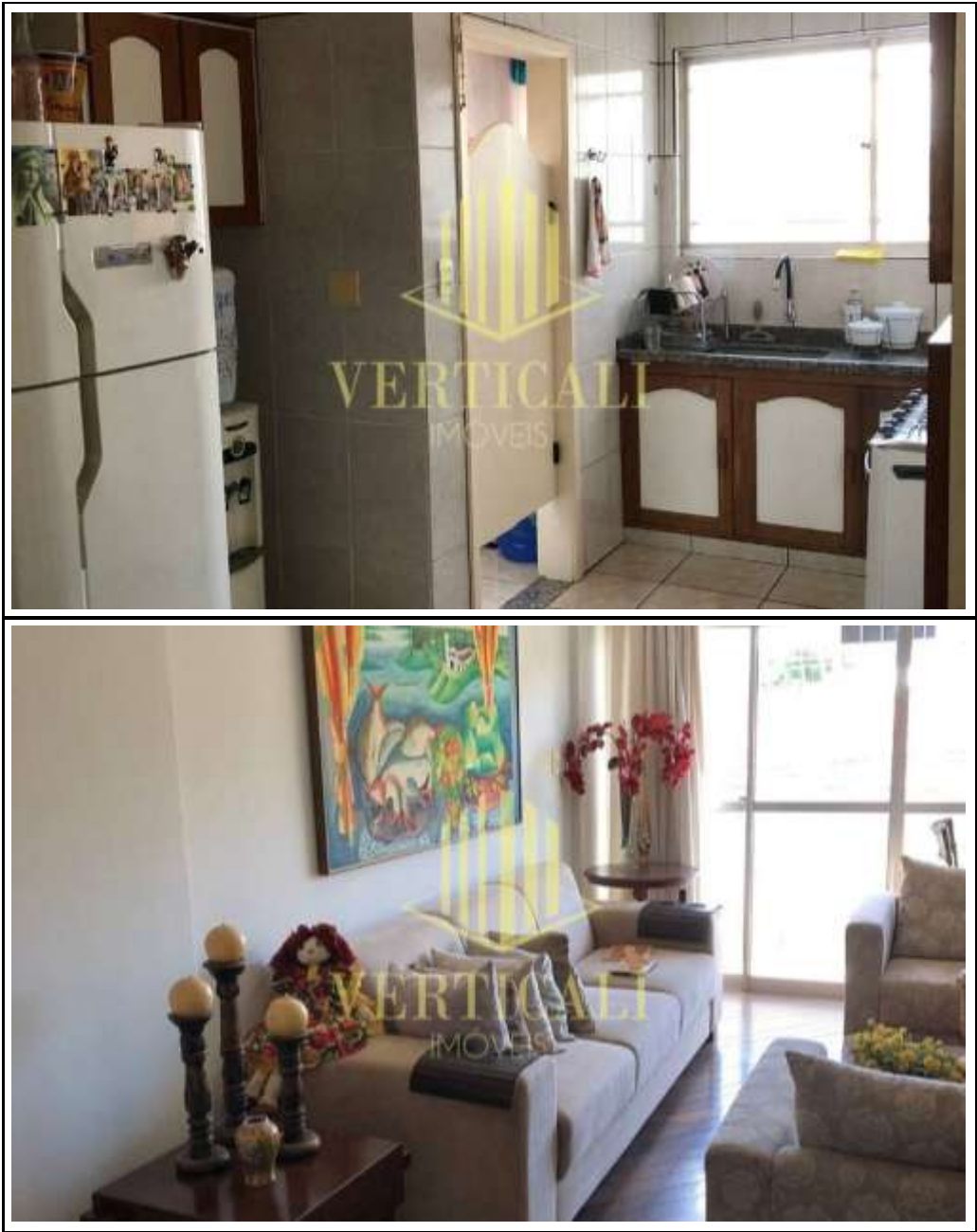
Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

6.2 IMÓVEL COMPARATIVO 01



ENDEREÇO	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577
ÁREA PRIVATIVA	123,00
CONTATO	Verticali Imoveis (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,61
BENFEITORIAS	0,50
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	2.626,02
VALOR ORIGINAL TOTAL	340.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	323.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.3 IMÓVEL COMPARATIVO 02



ENDEREÇO	Av. Ipiranga, 156
ÁREA PRIVATIVA	132,00
CONTATO	CID Imoveis (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,50
BENFEITORIAS	0,90
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	4.174,24
VALOR ORIGINAL TOTAL	580.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	551.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.4 IMÓVEL COMPARATIVO 03



ENDEREÇO	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577
ÁREA PRIVATIVA	120,00
CONTATO	Flavio Augusto (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,61
BENFEITORIAS	0,50
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	3.546,67
VALOR ORIGINAL TOTAL	448.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	425.600,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.5 IMÓVEL COMPARATIVO 04



ENDEREÇO	Av. Ipiranga, 255
ÁREA PRIVATIVA	113,00
CONTATO	Fernando Bouret Torres (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,72
BENFEITORIAS	1,40
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	5.464,60
VALOR ORIGINAL TOTAL	650.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	617.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.6 IMÓVEL COMPARATIVO 05



ENDEREÇO	Av. Senador Metelo, 1630
ÁREA PRIVATIVA	77,00
CONTATO	NYC (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,85
BENFEITORIAS	1,00
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	5.551,95
VALOR ORIGINAL TOTAL	450.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	427.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.7 IMÓVEL COMPARATIVO 06



ENDEREÇO	Av. Senador Metelo, 1630
ÁREA PRIVATIVA	67,00
CONTATO	Nacional (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,85
BENFEITORIAS	1,10
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	5.600,75
VALOR ORIGINAL TOTAL	395.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	375.250,00



(65) 99223-7073

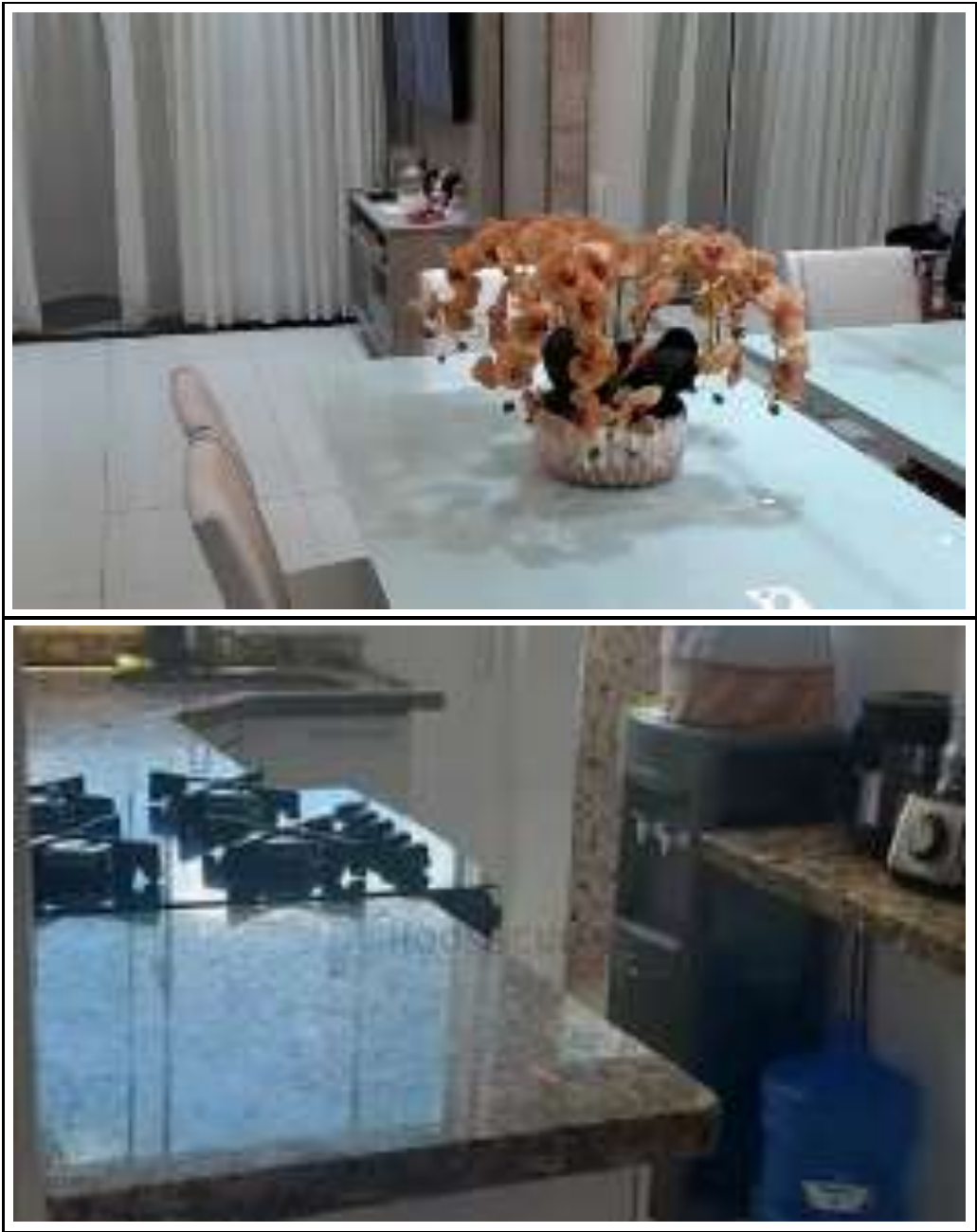


medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.8 IMÓVEL COMPARATIVO 07



ENDEREÇO	Av. Ipiranga, 173
ÁREA PRIVATIVA	96,00
CONTATO	House Cuiabá (Imobiliária)
IDADE APARENTE	0,72
BENFEITORIAS	0,70
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	3.562,50
VALOR ORIGINAL TOTAL	360.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	342.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.9 IMÓVEL COMPARATIVO 08



ENDEREÇO	Avenida Ipiranga, 255
ÁREA PRIVATIVA	114,00
CONTATO	Suzane Hammoud (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,73
BENFEITORIAS	1,00
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	5.250,00
VALOR ORIGINAL TOTAL	630.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	598.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.10 IMÓVEL COMPARATIVO 09



ENDEREÇO	Av. Dr. José Feliciano Figueiredo, 200
ÁREA PRIVATIVA	70,00
CONTATO	Natália Soares (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,89
BENFEITORIAS	1,40
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	5.292,86
VALOR ORIGINAL TOTAL	390.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	370.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.11 IMÓVEL COMPARATIVO 10

ENDEREÇO	R. Cel. Neto, 653
ÁREA PRIVATIVA	54,00
CONTATO	Flavio Augusto (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,89
BENFEITORIAS	0,30
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	4.925,93
VALOR ORIGINAL TOTAL	280.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	266.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.12 IMÓVEL COMPARATIVO 11



ENDEREÇO	Av. Senador Metelo, 1630
ÁREA PRIVATIVA	67,00
CONTATO	CID Imoveis (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,85
BENFEITORIAS	1,00
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	6.380,60
VALOR ORIGINAL TOTAL	450.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	427.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.13 IMÓVEL COMPARATIVO 12



ENDEREÇO	R. Cel. Barros, 2
ÁREA PRIVATIVA	63,00
CONTATO	CID Imoveis (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,89
BENFEITORIAS	1,30
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	6.408,73
VALOR ORIGINAL TOTAL	425.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	403.750,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.14 IMÓVEL COMPARATIVO 13



ENDEREÇO	Av. Senador Metelo, 1630
ÁREA PRIVATIVA	70,00
CONTATO	Arbo (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,85
BENFEITORIAS	1,00
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	5.767,86
VALOR ORIGINAL TOTAL	425.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	403.750,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.15 IMÓVEL COMPARATIVO 14



ENDEREÇO	R. Cel. Neto, 1894
ÁREA PRIVATIVA	89,00
CONTATO	Vanderson Arruda (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,91
BENFEITORIAS	1,40
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	8.539,33
VALOR ORIGINAL TOTAL	800.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	760.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.16 IMÓVEL COMPARATIVO 15

SEM FOTO ANUNCIADA

SEM FOTO ANUNCIADA

ENDEREÇO	Av. Senador Metelo, 1630
ÁREA PRIVATIVA	66,00
CONTATO	Bento (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,85
BENFEITORIAS	1,00
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	5.613,64
VALOR ORIGINAL TOTAL	390.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	370.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.17 IMÓVEL COMPARATIVO 16



ENDEREÇO	Av. São Sebastião, 1215
ÁREA PRIVATIVA	70,00
CONTATO	CID Imoveis (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,74
BENFEITORIAS	0,20
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	3.800,00
VALOR ORIGINAL TOTAL	280.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	266.000,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.18 IMÓVEL COMPARATIVO 17



ENDEREÇO	R. Cel. Barros, 2
ÁREA PRIVATIVA	66,00
CONTATO	Kazaz (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,89
BENFEITORIAS	1,30
VAGA DE GARAGEM	2,00
VALOR UNITÁRIO	6.894,70
VALOR ORIGINAL TOTAL	479.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	455.050,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.19 IMÓVEL COMPARATIVO 18



ENDEREÇO	R. Cel. Barros, 2
ÁREA PRIVATIVA	65,00
CONTATO	Imobiliaria Cuiabá (Imobiliaria)
IDADE APARENTE	0,89
BENFEITORIAS	1,30
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	6.576,92
VALOR ORIGINAL TOTAL	450.000,00
VALOR DESCONTADO TOTAL	427.500,00



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



6.20 IMÓVEL AVALIADO



ENDEREÇO	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577
ÁREA PRIVATIVA	119,71
CONTATO	William Nascente (PERITO)
IDADE APARENTE	0,58
BENFEITORIAS	0,40
VAGA DE GARAGEM	1,00
VALOR UNITÁRIO	3.018,26
VALOR DESCONTADO TOTAL	361.301,33



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



7 RESULTADOS MATRÍCULA 6515 – SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	William Nascente
Modelo:	Execução de título extrajudicial
Data do modelo:	sexta-feira, 9 de maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Condomínio	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Vagas de garagem coberta	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas	Sim
Benfeitorias	Numérica	Quantitativa		Sim
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	54,00	132,00	78,00	84,02
Vagas de garagem coberta	1,00	2,00	1,00	1,44
Benfeitorias	0,20	1,40	1,20	0,96
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	0,50	0,91	0,41	0,79
Valor total	266.000,00	760.000,00	494.000,00	433.938,89



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9208819 / 0,9113217
Coeficiente de determinação:	0,8480235
Fisher - Snedecor:	18,13
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	1,087	4	0,272	18,135
Não Explicada	0,195	13	0,015	
Total	1,282	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +10,86203287 + 0,009400601421 * \text{Area privativa} + 0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta} + 0,384358998 * \text{Benfeitorias} + 0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +51381,92265 * e^{(+0,009400601421 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,384358998 * \text{Benfeitorias})} * e^{(+0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +52158,00079 * e^{(+0,009400601421 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,384358998 * \text{Benfeitorias})} * e^{(+0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)})}$



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +52550,4246 * e⁺(+0,009400601421 * Area privativa) * e⁺(+0,1272401495 * Vagas de garagem coberta) * e⁺(+0,384358998 * Benfeitorias) * e⁺(+0,9349538862 * Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke))

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	2,54	2,48
Vagas de garagem coberta	x	1,83	9,04
Benfeitorias	x	3,43	0,45
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x	1,14	27,36
Valor total	ln(y)	13,01	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,18	-0,14	-0,88	0,46
Vagas de garagem coberta	x2	0,18	0,00	0,28	0,08	0,57
Benfeitorias	x3	-0,14	0,28	0,00	0,45	0,67
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x4	-0,88	0,08	0,45	0,00	-0,07
Valor total	y	0,46	0,57	0,67	-0,07	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,10	0,05	0,91	0,58
Vagas de garagem coberta	x2	0,10	0,00	0,38	0,25	0,45
Benfeitorias	x3	0,05	0,38	0,00	0,26	0,69
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x4	0,91	0,25	0,26	0,00	0,30
Valor total	y	0,58	0,45	0,69	0,30	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,69	12,90	-0,22	-1,7256%	-1,787845	0,65838000
2	13,22	13,04	0,18	1,3521%	1,459856	1,36682400
3	12,96	13,00	-0,04	-0,3248%	-0,343778	0,01744600
4	13,33	13,39	-0,05	-0,4106%	-0,447133	0,01880900
5	12,97	13,02	-0,06	-0,4287%	-0,454021	0,00833000
6	12,84	12,84	0,00	-0,0245%	-0,025655	0,00002400
7	12,74	12,74	0,00	0,0102%	0,010592	0,00000400
8	13,30	13,26	0,05	0,3543%	0,384885	0,01491600



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



9	12,82	13,02	-0,19	-1,5201%	-1,591967	0,20547300
10	12,49	12,44	0,05	0,3757%	0,383290	0,04861700
11	12,97	12,93	0,04	0,2963%	0,313761	0,00812700
12	12,91	12,91	0,00	-0,0077%	-0,008131	0,00000400
13	12,91	12,83	0,08	0,6220%	0,655810	0,01403900
14	13,54	13,34	0,20	1,4696%	1,625277	0,80399000
15	12,82	12,92	-0,10	-0,7431%	-0,778218	0,05687800
16	12,49	12,42	0,07	0,5870%	0,598904	0,06071900
17	13,03	13,06	-0,04	-0,2827%	-0,300772	0,00747800
18	12,97	12,93	0,04	0,2882%	0,305146	0,00540400



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	1
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	
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	
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

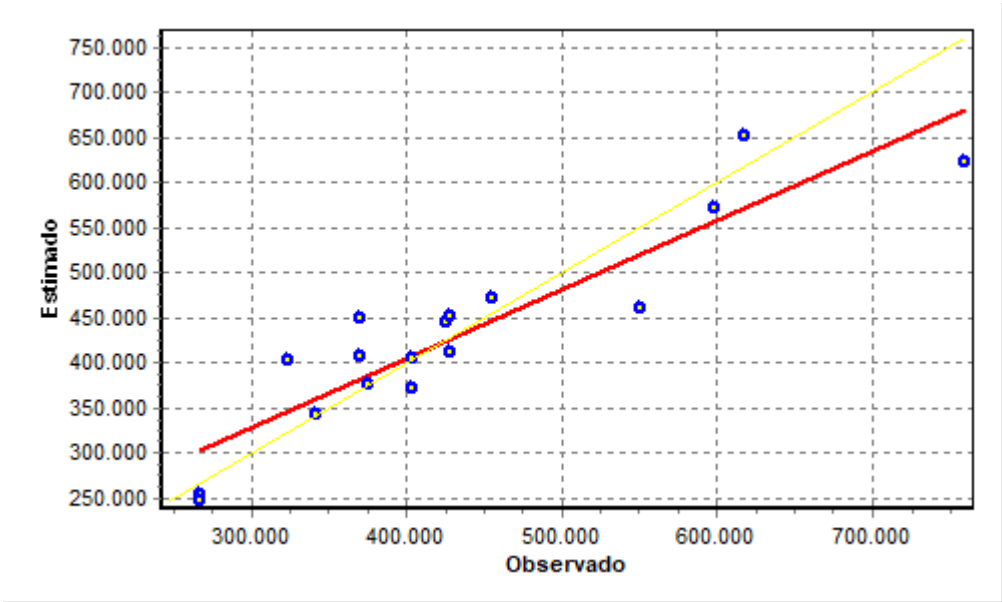
Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



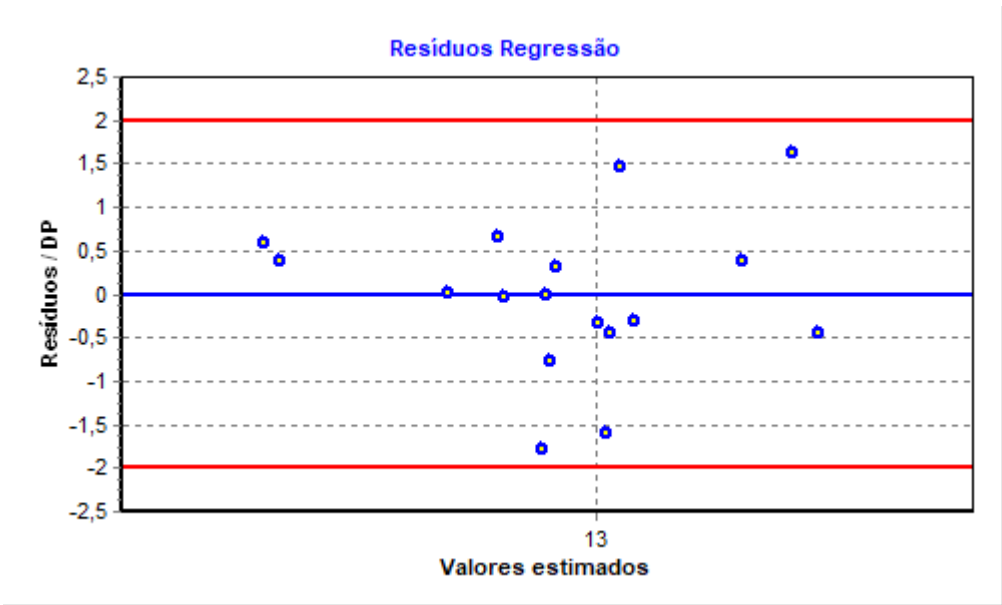
	modelo através do teste F de Snedecor				
--	---------------------------------------	--	--	--	--

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



(65) 99223-7073

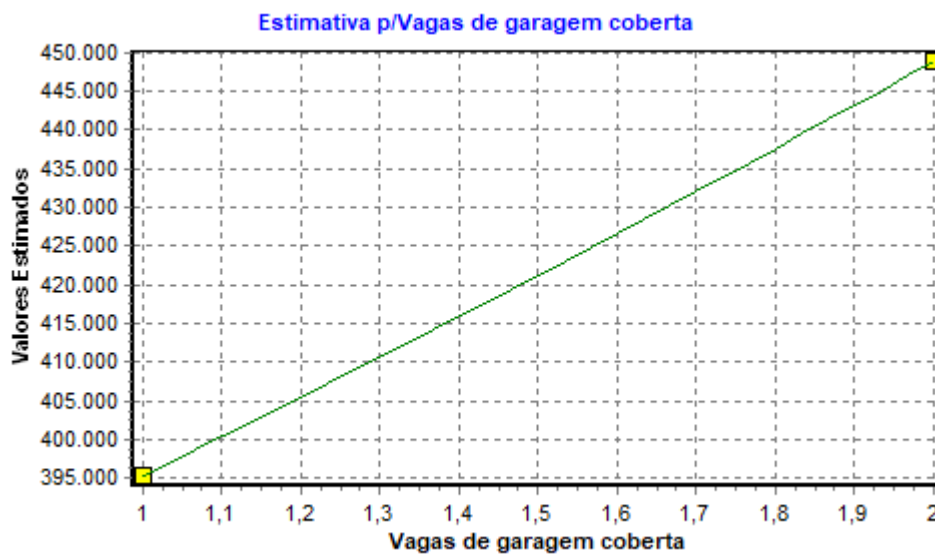
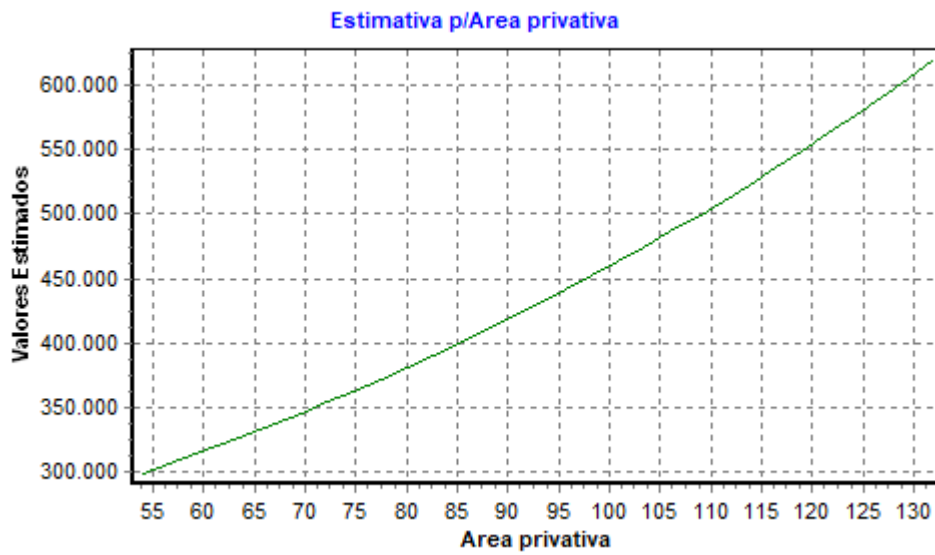


medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

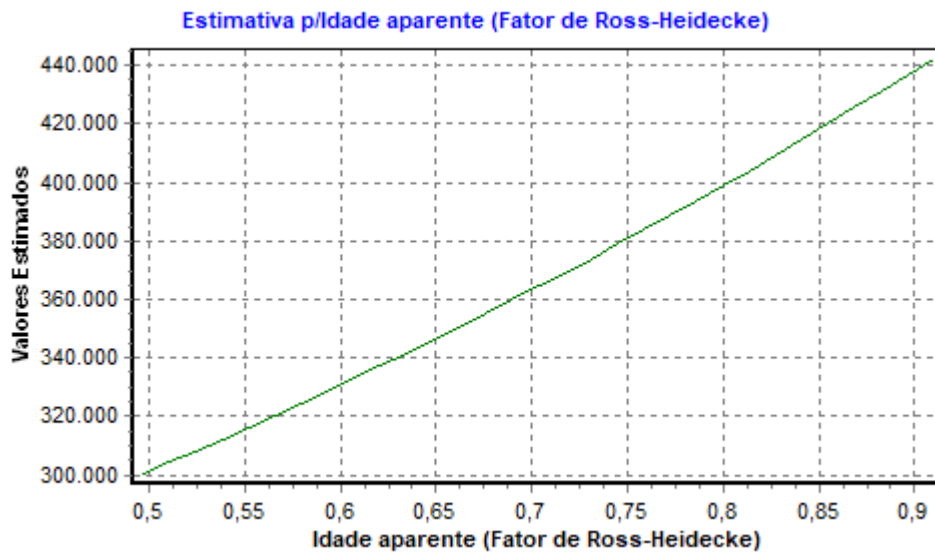
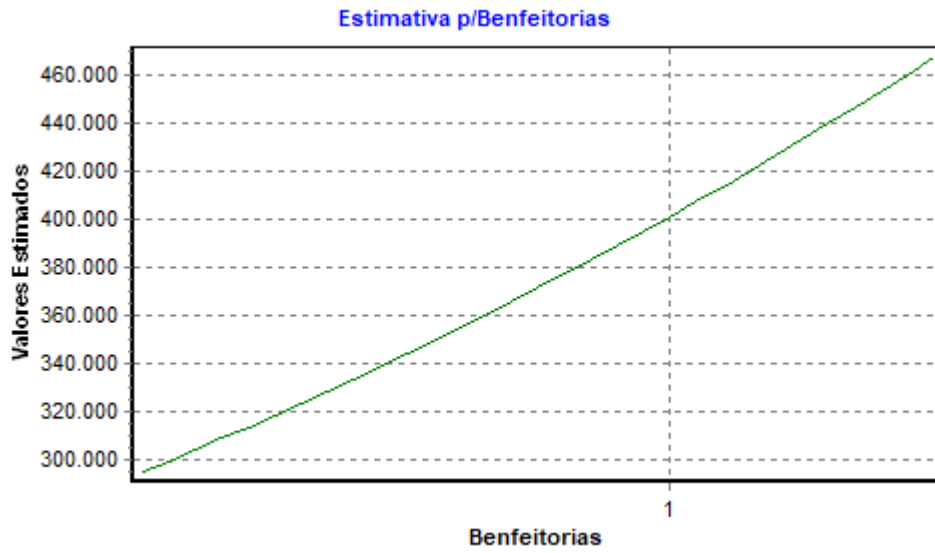


Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Condomínio	Informante
1		Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Verticali Imoveis (Imobiliaria)
2		Av. Ipiranga, 156	Goiabeiras	Edifício Amethyst	CID Imoveis (Imobiliaria)
3		Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Flavio Augusto (Imobiliaria)
4		Av. Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Fernando Bouret Torres (Imobiliaria)
5		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	NYC (Imobiliaria)
6		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Nacional (Imobiliaria)
7		Av. Ipiranga, 173	Goiabeiras	Edifício Pontal	Emi-ka (Imobiliaria)
8		Avenida Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Suzane Hammoud (Imobiliaria)
9		Av. Dr. José Feliciano Figueiredo, 200	Centro Sul	Piazza das mangueiras	Natália Soares (Imobiliaria)
10		R. Cel. Neto, 653	Goiabeiras	Vila Sophia	Flavio Augusto (Imobiliaria)
11		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	CID Imoveis (Imobiliaria)
12		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	CID Imoveis (Imobiliaria)
13		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Arbo (Imobiliaria)
14		Av. São Sebastião, 12	Goiabeiras	Arboretto	Vanderson Arruda (Imobiliaria)
15		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Bento (Imobiliaria)
16		Av. São Sebastião, 1215	Goiabeiras	Edifício Mary Antonia	CID Imoveis (Imobiliaria)
17		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Kazaz (Imobiliaria)
18		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Imobiliaria Cuiabá (Imobiliaria)

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(65) 98411-2735
2		(65) 98404-5000
3		(65) 99660-8112
4		(65) 99609-8467
5		(65) 99999-4211
6		(65) 99354-8088
7		(65) 3621-5005
8		(65) 99269-0557
9		(65) 99248-0267



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



10		(65) 99660-8112
11		(65)98404-5000
12		(65)98404-5000
13		(11)4040-3939
14		(65) 99252-2772
15		(65) 99982-5010
16		(65)98404-5000
17		(65) 99985-9240
18		(62) 99840-4810

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Vagas de garagem coberta	Benfeitorias	Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	Valor total
1		123,00	1	0,50	0,61	323.000,00
2		132,00	1	0,90	0,50	551.000,00
3		120,00	2	0,50	0,61	425.600,00
4		113,00	2	1,40	0,72	617.500,00
5		77,00	2	1,00	0,85	427.500,00
6		67,00	1	1,10	0,85	375.250,00
7		86,34	1	0,70	0,72	342.000,00
8		114,00	2	1,00	0,73	598.500,00
9		70,00	1	1,40	0,89	370.500,00
10		54,00	1	0,30	0,89	266.000,00
11		67,00	2	1,00	0,85	427.500,00
12		63,00	1	1,30	0,89	403.750,00
13		70,00	1	1,00	0,85	403.750,00
14		89,00	2	1,40	0,91	760.000,00
15		66,00	2	1,00	0,85	370.500,00
16		70,00	1	0,20	0,74	266.000,00
17		66,00	2	1,30	0,89	455.050,00
18		65,00	1	1,30	0,89	427.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	329.056,72	334.026,83	336.539,96	8,92%	
Valor Médio	361.301,33	366.758,46	369.517,86	-	III
Valor Máximo	396.705,62	402.697,51	405.727,30	9,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	-
Bairro	Goiabeiras	-
Condomínio	Residencial Parakanã	-
Informante	William Nascente (PERITO)	-
Telefone do informante	(65) 98119-3185	-
Area privativa	119,71	Não



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36



Vagas de garagem coberta	1,00	Não
Benfeitorias	0,40	Não
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	0,58	Não



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



8 RESULTADOS MATRÍCULA 6534 – SOFTWARE SISDEA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	William Nascente
Modelo:	Execução de título extrajudicial
Data do modelo:	sexta-feira, 9 de maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Condomínio	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	do Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Vagas de garagem coberta	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as cobertas	Sim
Benfeitorias	Numérica	Quantitativa		Sim
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	54,00	132,00	78,00	84,02
Vagas de garagem coberta	1,00	2,00	1,00	1,44
Benfeitorias	0,20	1,40	1,20	0,96
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	0,50	0,91	0,41	0,79
Valor total	266.000,00	760.000,00	494.000,00	433.938,89



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9208819 / 0,9113217
Coeficiente de determinação:	0,8480235
Fisher - Snedecor:	18,13
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
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	1,087	4	0,272	18,135
Não Explicada	0,195	13	0,015	
Total	1,282	17		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +10,86203287 + 0,009400601421 * \text{Area privativa} + 0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta} + 0,384358998 * \text{Benfeitorias} + 0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)}$
--

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor total} = +51381,92265 * e^{(+0,009400601421 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,384358998 * \text{Benfeitorias})} * e^{(+0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor total} = +52158,00079 * e^{(+0,009400601421 * \text{Area privativa})} * e^{(+0,1272401495 * \text{Vagas de garagem coberta})} * e^{(+0,384358998 * \text{Benfeitorias})} * e^{(+0,9349538862 * \text{Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)})}$



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +52550,4246 * e⁺(+0,009400601421 * Area privativa) * e⁺(+0,1272401495 * Vagas de garagem coberta) * e⁺(+0,384358998 * Benfeitorias) * e⁺(+0,9349538862 * Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke))

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	2,54	2,48
Vagas de garagem coberta	x	1,83	9,04
Benfeitorias	x	3,43	0,45
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x	1,14	27,36
Valor total	ln(y)	13,01	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,18	-0,14	-0,88	0,46
Vagas de garagem coberta	x2	0,18	0,00	0,28	0,08	0,57
Benfeitorias	x3	-0,14	0,28	0,00	0,45	0,67
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x4	-0,88	0,08	0,45	0,00	-0,07
Valor total	y	0,46	0,57	0,67	-0,07	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,10	0,05	0,91	0,58
Vagas de garagem coberta	x2	0,10	0,00	0,38	0,25	0,45
Benfeitorias	x3	0,05	0,38	0,00	0,26	0,69
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	x4	0,91	0,25	0,26	0,00	0,30
Valor total	y	0,58	0,45	0,69	0,30	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,69	12,90	-0,22	-1,7256%	-1,787845	0,65838000
2	13,22	13,04	0,18	1,3521%	1,459856	1,36682400
3	12,96	13,00	-0,04	-0,3248%	-0,343778	0,01744600
4	13,33	13,39	-0,05	-0,4106%	-0,447133	0,01880900
5	12,97	13,02	-0,06	-0,4287%	-0,454021	0,00833000
6	12,84	12,84	0,00	-0,0245%	-0,025655	0,00002400
7	12,74	12,74	0,00	0,0102%	0,010592	0,00000400
8	13,30	13,26	0,05	0,3543%	0,384885	0,01491600
9	12,82	13,02	-0,19	-1,5201%	-1,591967	0,20547300
10	12,49	12,44	0,05	0,3757%	0,383290	0,04861700
11	12,97	12,93	0,04	0,2963%	0,313761	0,00812700
12	12,91	12,91	0,00	-0,0077%	-0,008131	0,00000400



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



13	12,91	12,83	0,08	0,6220%	0,655810	0,01403900
14	13,54	13,34	0,20	1,4696%	1,625277	0,80399000
15	12,82	12,92	-0,10	-0,7431%	-0,778218	0,05687800
16	12,49	12,42	0,07	0,5870%	0,598904	0,06071900
17	13,03	13,06	-0,04	-0,2827%	-0,300772	0,00747800
18	12,97	12,93	0,04	0,2882%	0,305146	0,00540400



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	1
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	
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	
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	1%	2%	5%	3



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



	modelo através do teste F de Snedecor				
--	---------------------------------------	--	--	--	--



(65) 99223-7073



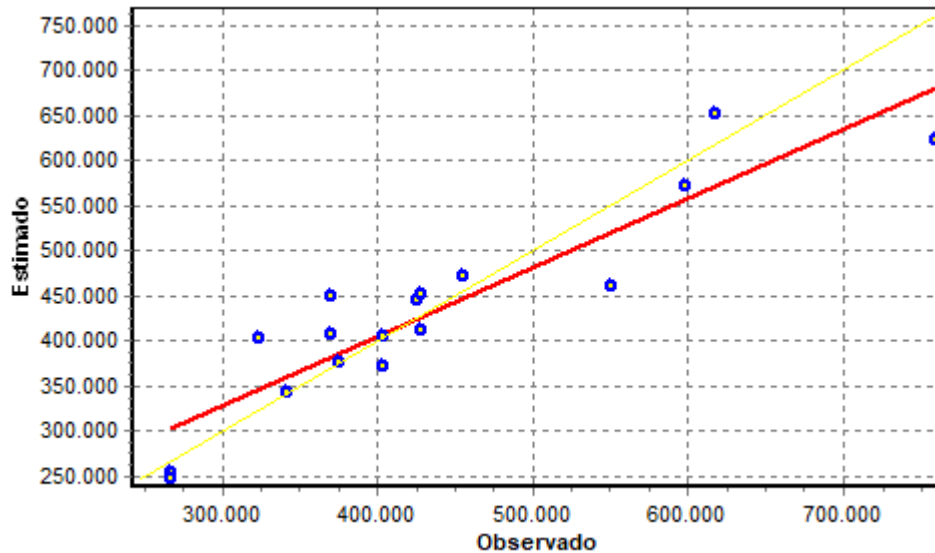
medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

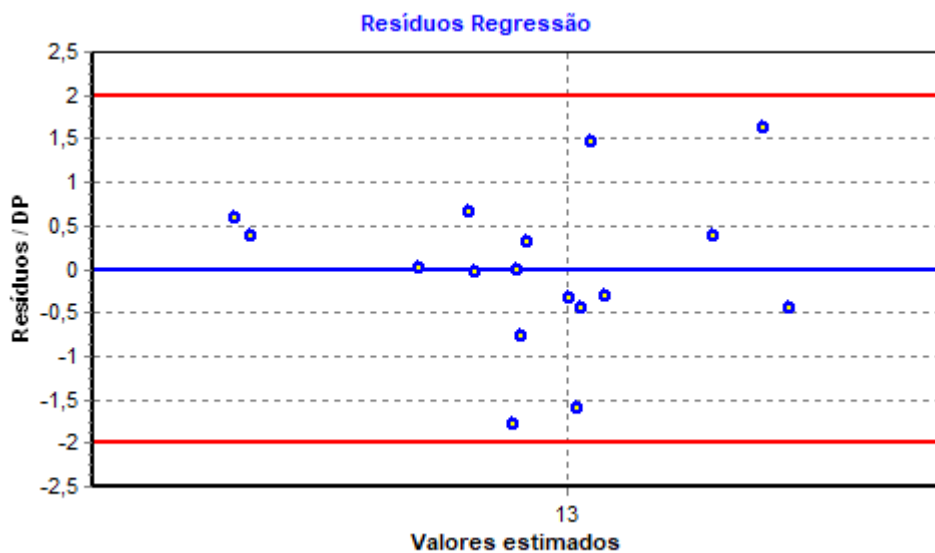


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



(65) 99223-7073

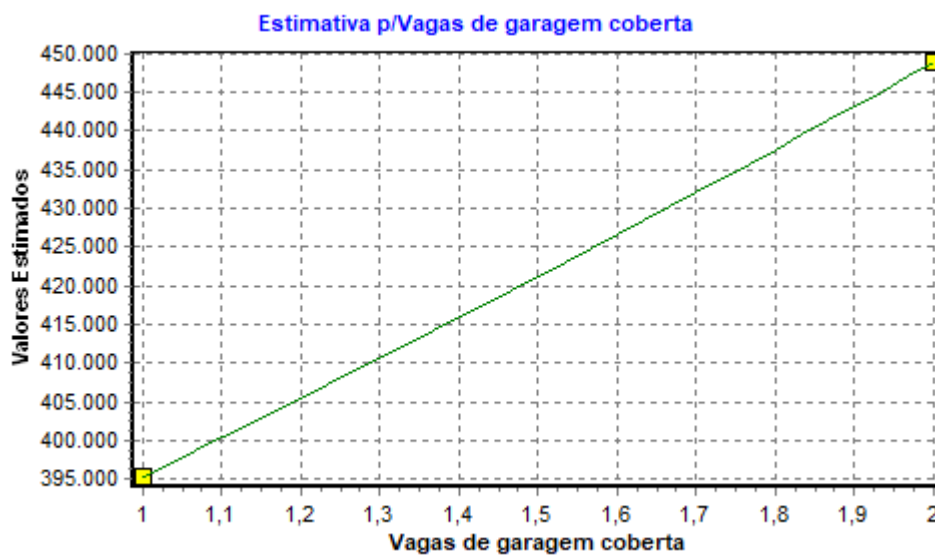
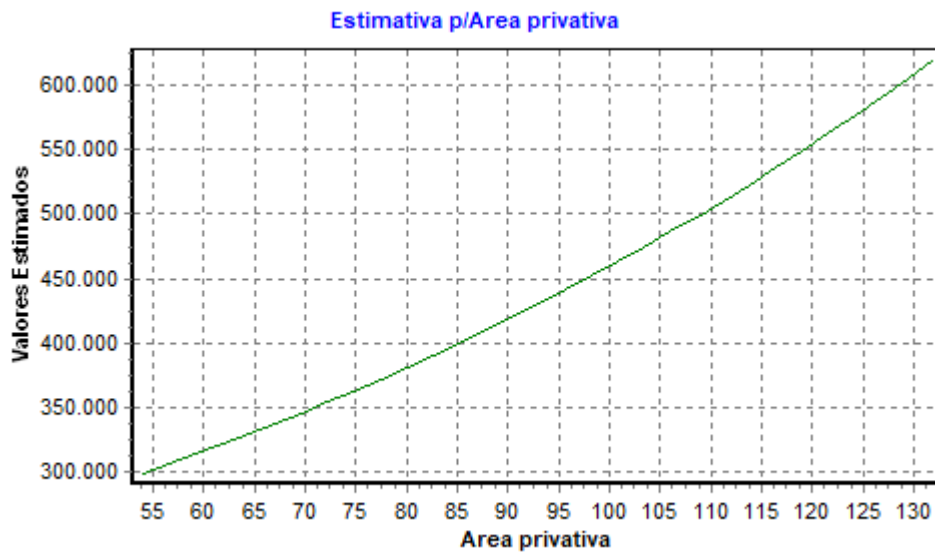


medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

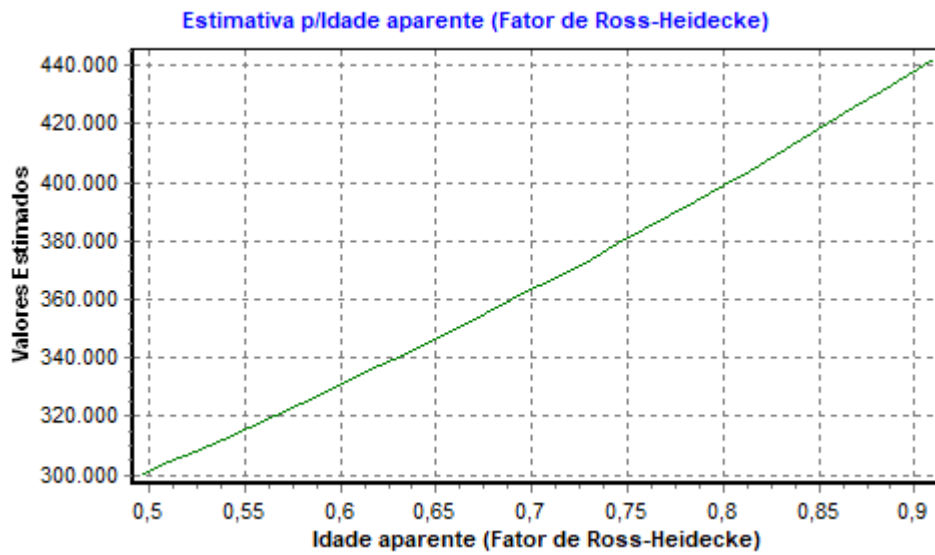
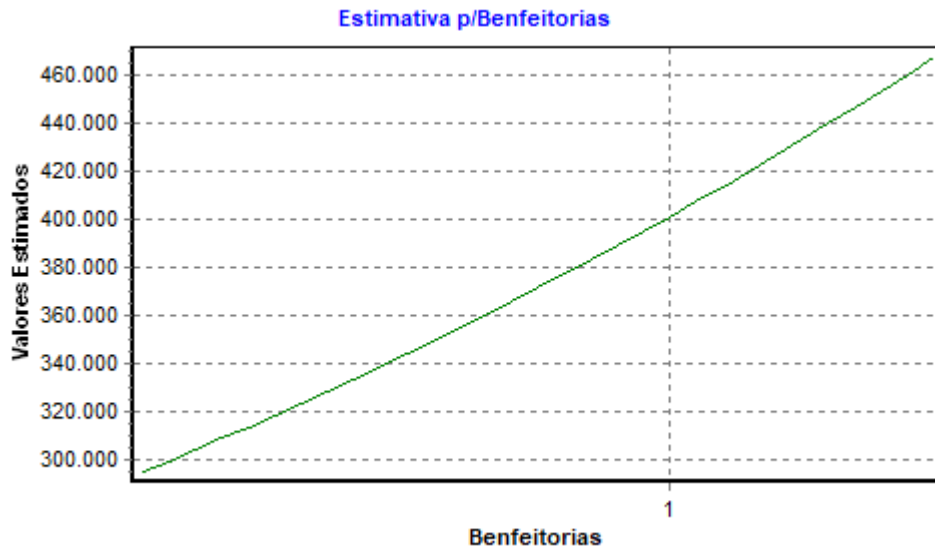


Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/08/2025 11:05:50

Número do documento: 25052012413541000000180965120

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25052012413541000000180965120>

Assinado eletronicamente por: WILLIAM FELIPE PINTO NASCENTE - 20/05/2025 12:41:36

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Condomínio	Informante
1		Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Verticali Imoveis (Imobiliaria)
2		Av. Ipiranga, 156	Goiabeiras	Edifício Amethyst	CID Imoveis (Imobiliaria)
3		Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	Goiabeiras	Residencial Parakanã	Flavio Augusto (Imobiliaria)
4		Av. Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Fernando Bouret Torres (Imobiliaria)
5		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	NYC (Imobiliaria)
6		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Nacional (Imobiliaria)
7		Av. Ipiranga, 173	Goiabeiras	Edifício Pontal	Emi-ka (Imobiliaria)
8		Avenida Ipiranga, 255	Goiabeiras	Edifício Dunhill	Suzane Hammoud (Imobiliaria)
9		Av. Dr. José Feliciano Figueiredo, 200	Centro Sul	Piazza das mangueiras	Natália Soares (Imobiliaria)
10		R. Cel. Neto, 653	Goiabeiras	Vila Sophia	Flavio Augusto (Imobiliaria)
11		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	CID Imoveis (Imobiliaria)
12		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	CID Imoveis (Imobiliaria)
13		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Arbo (Imobiliaria)
14		Av. São Sebastião, 12	Goiabeiras	Arboretto	Vanderson Arruda (Imobiliaria)
15		Av. Senador Metelo, 1630	Goiabeiras	Garden Goiabeiras	Bento (Imobiliaria)
16		Av. São Sebastião, 1215	Goiabeiras	Edifício Mary Antonia	CID Imoveis (Imobiliaria)
17		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Kazaz (Imobiliaria)
18		R. Cel. Barros, 2	Goiabeiras	Via Ipiranga	Imobiliaria Cuiabá (Imobiliaria)

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(65) 98411-2735
2		(65) 98404-5000
3		(65) 99660-8112
4		(65) 99609-8467
5		(65) 99999-4211
6		(65) 99354-8088
7		(65) 3621-5005
8		(65) 99269-0557
9		(65) 99248-0267



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



10		(65) 99660-8112
11		(65)98404-5000
12		(65)98404-5000
13		(11)4040-3939
14		(65) 99252-2772
15		(65) 99982-5010
16		(65)98404-5000
17		(65) 99985-9240
18		(62) 99840-4810

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Vagas de garagem coberta	Benfeitorias	Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	Valor total
1		123,00	1	0,50	0,61	323.000,00
2		132,00	1	0,90	0,50	551.000,00
3		120,00	2	0,50	0,61	425.600,00
4		113,00	2	1,40	0,72	617.500,00
5		77,00	2	1,00	0,85	427.500,00
6		67,00	1	1,10	0,85	375.250,00
7		86,34	1	0,70	0,72	342.000,00
8		114,00	2	1,00	0,73	598.500,00
9		70,00	1	1,40	0,89	370.500,00
10		54,00	1	0,30	0,89	266.000,00
11		67,00	2	1,00	0,85	427.500,00
12		63,00	1	1,30	0,89	403.750,00
13		70,00	1	1,00	0,85	403.750,00
14		89,00	2	1,40	0,91	760.000,00
15		66,00	2	1,00	0,85	370.500,00
16		70,00	1	0,20	0,74	266.000,00
17		66,00	2	1,30	0,89	455.050,00
18		65,00	1	1,30	0,89	427.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	272.384,54	276.498,67	278.578,97	14,38%	
Valor Médio	318.133,84	322.938,96	325.368,68	-	II
Valor Máximo	371.567,12	377.179,31	380.017,11	16,80%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Manoel Cavalcante Proença, 577	-
Bairro	Goiabeiras	-
Condomínio	Residencial Parakanã	-
Informante	William Nascente (PERITO)	-
Telefone do informante	(65) 98119-3185	-



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22,Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.





Area privativa	119,71	Não
Vagas de garagem coberta	0,00	Sim
Benfeitorias	0,40	Não
Idade aparente (Fator de Ross-Heidecke)	0,58	Não



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque deCaxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



9 CONCLUSÃO

O imóvel residencial localizado na Rua Manoel Cavalcanti Proença, situado no Condomínio Residencial Parakanã, apartamento nº 701, Bairro Goiabeiras, no município de Cuiabá/MT, matrícula nº 6.515, encontra-se atualmente ocupado pela Sra. Patrícia Limonge Cavlac.

Na data da vistoria, não foi possível o acesso ao interior do imóvel. Fui inicialmente atendido pela cuidadora da unidade, que informou que a proprietária se encontrava em viagem. Solicitei, então, que fosse realizada uma ligação telefônica para a proprietária a fim de obter autorização para ingresso. Após aguardar o tempo informado pela interlocutora, não houve retorno. Reiteradas tentativas de contato via interfone também não obtiveram sucesso, inviabilizando a vistoria completa da unidade.

Dessa forma, a avaliação foi realizada por similaridade com outro apartamento no mesmo edifício que se encontra à venda, permitindo a coleta de características físicas e funcionais compatíveis. Em razão da ausência de acesso direto ao apartamento avaliado, optou-se por adotar, de forma conservadora, o menor nível de estado de conservação previsto, considerando a impossibilidade de verificação in loco.

Trata-se de unidade situada em área urbana consolidada, atendida por infraestrutura pública essencial, incluindo rede elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem pluvial, pavimentação asfáltica, iluminação pública, coleta de lixo, além da proximidade com equipamentos urbanos como unidades de saúde e educação. A localização do imóvel é valorizada por sua proximidade com a Avenida 8 de Abril — uma das principais vias do município — bem como com a Arena Pantanal, o maior centro esportivo da capital, e pela sua inserção na região central da cidade.

A metodologia utilizada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de inferência estatística, por meio do software SISDEA, utilizando como variáveis explicativas: área privativa, número de vagas de garagem, idade aparente e presença de benfeitorias.

Com base na modelagem estatística, obteve-se para o apartamento da matrícula nº 6515 um valor de tendência central de R\$ 361.301,33, com intervalo de variação entre R\$ 329.056,72 e R\$ 396.705,62.

Considerando que o processo de avaliação contempla também uma unidade autônoma de garagem no mesmo condomínio, matrícula nº 6.534, o seu valor foi obtido pela diferença entre os modelos estimados com e sem vaga. Assim, foi apurado o valor de tendência central de R\$ 43.167,49, com intervalo de variação entre R\$ 25.138,50 e R\$ 56.672,18.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.



10 REFERÊNCIAS

CUIABÁ. Lei Complementar nº 5355. Dispõe sobre a planta genérica de valores do município de Cuiabá. 2010.

CUIABÁ. Lei Complementar nº 389. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Cuiabá. 2015.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653-2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro.



(65) 99223-7073



medconpericias@gmail.com

Rua Franklin Cassiano, n. 01, Sala 22, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá-MT CEP 78.043-294.

