

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. TREMT.03/2022

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel POCONÉ/MT, AVENIDA DOM AQUINO, Nº 375, BOA NOVA, 78.175-000		
Cidade Poconé	UF MT	
Objetivo da Avaliação Valor mais provável de mercado		
Finalidade da Avaliação Valor patrimonial para fins de locação		
Solicitante e/ou Interessado TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO		
CNPJ	05.901.308/0001-21	
Proprietários		
Maria Laura Said Brenner	CPF 00354135147	
Márcio Luiz Brenner		
Namir Luiz Brenner		
Marina Said Brenner		
José Luiz Brenner Neto		
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)	
Prédio Comercial	Área de terreno 555m² ; Área Construída de 95,34m²	
Área Construída	Metodologia	
95,34m²	METODO COMPARATIVO	
Especificação		Fundamentação
TRATAMENTO POR FATORES		Grau II
		Grau III
Manifestação quanto a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: SIM		
Valor total de venda do imóvel R\$2.700,00 (dois mil e setecentos reais)		Perspectiva de Liquidez do imóvel Médio
Nome do Responsável Técnico BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		CPF do RT 805.935.505-87
Nome do Representante Legal BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		Formação e CREA/CAU do RT ENGENHEIRO - CREA : 41615-BA
Nome da Empresa Credenciada CONSUL PATRIMONIAL LTDA		CPF do RL 805.935.505-87
		CNPJ 04.934.077/0001-90
Assinatura do Responsável Técnico		Assinatura do Representante Legal

SALVADOR, BA

14 de fevereiro de 2023

ÍNDICE

1.	IMÓVEL	3
2.	OBJETIVO E FINALIDADE	3
3.	INTERESSADO	3
4.	PROPRIETÁRIOS	3
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
8.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	7
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	7
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11.	VALOR FINAL DE VENDA	13
12.	ANEXOS DO LAUDO	14

1. IMÓVEL

Prédio comercial na POCONÉ/MT, AVENIDA DOM AQUINO, Nº 375 , BOA NOVA, 78.175-000

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Obtenção técnica do valor mais provável de mercado do imóvel avaliando para locação

3. INTERESSADO

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MATO GROSSO

4. PROPRIETÁRIOS

Maria Laura Said Brenner, Márcio Luiz Brenner, Namir Luiz Brenner, Marina Said Brenner, José Luiz Brenner Neto.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Os proprietários possuem um usufruto vitalício à Luiz Alberto Brenner
- O imóvel está registrado pelo Cartório do 1º ofício de Poconé-MT
- O imóvel não apresenta vagas de garagem averbadas na matrícula.
- O imóvel apresenta área de terreno de 555m² conforme matrícula.
- No dia 02 de fevereiro de 2023, procedeu-se a vistoria interna ao avaliando, na qual se verificou tratar de:
 - 1 imóvel comercial com área construída de 95,34m² conforme planta baixa.
 - Para efeito de cálculo foi utilizada a área construída de 95,34m² conforme planta baixa.

O mercado apresenta uma baixa oferta de imóveis similares, que podem ser encontrados, distribuídos pelo bairro, e por isso foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado onde foi realizada uma pesquisa de imóveis comerciais e residenciais na região.

Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel esta livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda/locação do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como: “O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais”.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
2. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
3. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
4. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
5. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
6. Na falta de qualquer informação em contrário, é importante ressaltar que não foi verificado durante vistoria os itens abaixo:
 - a) Caso existam condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) Caso o imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) Caso o imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - g) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

7. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
8. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
- a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expresso.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, conservação de vias públicas, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A região é dotada dos serviços e melhoramentos básicos disponíveis como comércios, segurança pública, lazer, saúde entre outros.

O uso predominante da região onde o avaliando está inserido é comercial, um médio padrão construtivo, bom acesso, e razoável facilidade de estacionamento, localizado no polo principal, em logradouro principal.

Topografia da região que o imóvel encontra-se inserido é plana.

A área territorial é de 17.261km²;

A densidade demográfica é de 1,9hab/km²;

O município tem uma economia baseada nos serviços de alojamento e alimentação.

O imóvel é bem localizado, tendo em seus arredores todos os setores do comércio, lazer e saúde

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é localizado na POCONÉ/MT, AVENIDA DOM AQUINO, Nº 375 , BOA NOVA, 78.175-000 com topografia plana, superfície seca, a cota do greide acima, com formato regular.

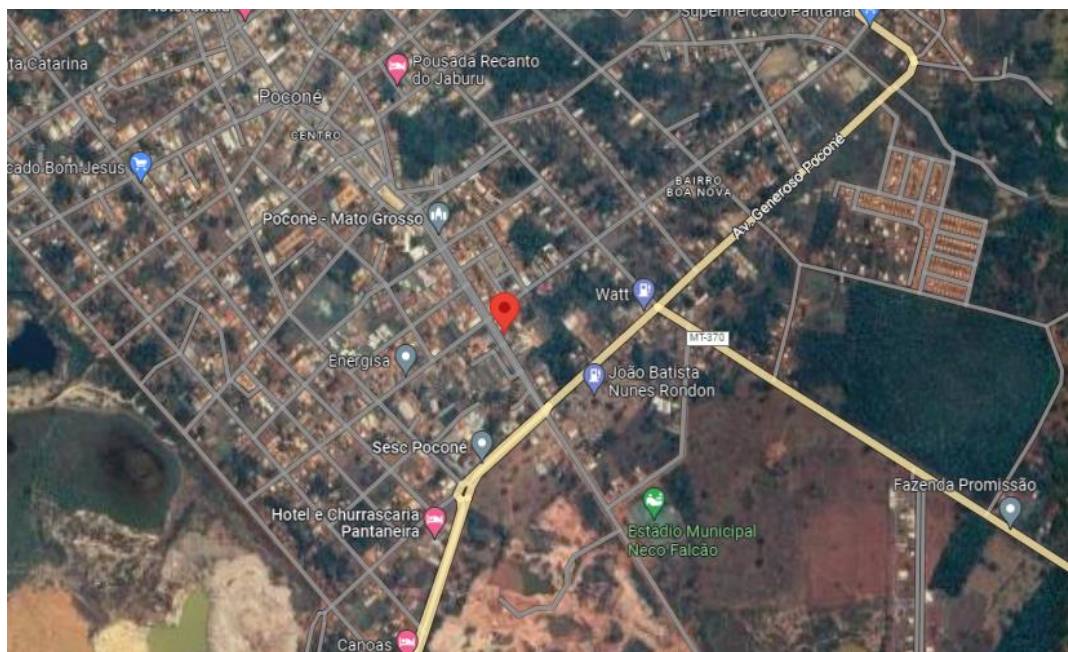
O imóvel possui pé direito estimado de 3 metros de altura

O avaliando é um prédio comercial de um pavimento, estado de conservação novo, com idade aparente de 1 ano e padrão médio de acabamento.

O imóvel possui a seguinte divisão:

Divisão interna e acabamentos:				
Ambiente	Qnt.	Piso	Parede	Forro
Recepção/Espera	01	ceramico	alv enaria	gesso
Lavabo	01	ceramico	alv enaria	gesso
Atendimento	01	ceramico	alv enaria	gesso
sala 01	01	ceramico	alv enaria	pvc
Sala 02	01	ceramico	alv enaria	pvc
w.c sala 02	01	ceramico	alv enaria	pvc
Sala 04	01	ceramico	alv enaria	gesso
Sala 03	01	ceramico	alv enaria	pvc
Sala 05	01	ceramico	alv enaria	sem

Localização



15°36'13,35"S 56°5'47,74"O

Localização do imóvel avaliando

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado apresenta uma quantidade baixa, de ofertas de imóveis com o mesmo padrão do avaliando, que podem ser encontrados espalhados pela microrregião da cidade.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas ABNT NBR 14.653 e suas partes, que detalha os procedimentos para avaliação de bens.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com a Norma, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência as locais da mesma situação geosócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na ABNT NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

No presente caso, optamos pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”**, onde o valor final do imóvel é obtido através de **Tratamento por Fatores**.

Para definição do valor do imóvel, a amostra coletada, segue descrita e detalhada no **Capítulo 11**, assim como as variáveis utilizadas e modelos escolhidos para cálculo. Todos os dados utilizados são considerados contemporâneos e foram coletados em fevereiro de 2023.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação: I

1.1.1 Item	1.1.2 Descrição	1.1.3 Pontuação	1.1.4 Grau		
			1.1.5 III (3pontos)	1.1.6 II (2pontos)	1.1.7 I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1			X
Total pontuação atingida		9			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

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

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Antonio	Centro	Poconé	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Presencial	-	28	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	240,00	4.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	16,67
		240,00	

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Coronel Teófilo, 429	Centro	Poconé	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
ARBO IMOVEIS	66-98411-6321	1	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	33,00	2.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	60,61
		33,00	

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Coronel Teófilo, 429	Centro	Poconé	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
ARBO IMOVEIS	66-98411-6321	1	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	22,00	1.340,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	60,91
		22,00	

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Coronel Teófilo, 429	Centro	Poconé	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
ARBO IMOVEIS	66-98411-6321	1	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	20,00	1.240,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	62,00
		20,00	

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Coronel Teófilo, 429	Centro	Poconé	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
ARBO IMOVEIS	66-98411-6321	1	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	22,00	1.370,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	62,27
		22,00	

VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Valor Unitário	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de locação negociado ou em oferta para cada amostra, dividido pela respectiva área privativa.
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
Área (m²)	Fator que calcula a área do dado de mercado sobre o imóvel avaliando através da fórmula : Amostra / Avaliando, caso seja menor que 0,7 ou maior que 1,3, o fator é o resultado elevado por 1/8. Caso esteja enquadrado no intervalo de $0,7 < x < 1,3$, utiliza-se o x elevado a 1/4.
Vocação	Fator que representa a propriedade do imóvel, sendo: 1 = Comercial;
Local	Fator que representa a localização do respectivo imóvel com o avaliando, sendo: Poconé = 1; Cuiabá = 0,85
Padrão	Fator que representa o Padrão dos dados de mercado e avaliando, sendo: Médio = 1,00; Médio Baixo = 1,3; Médio Alto = 0,7
Conservação	Fator que representa a conservação entre os dados de mercado e avaliando, sendo baseado na metodologia de Ross-Heidecke, que utiliza a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil estimada do respectivo imóvel, para calcular conforme tabela pré-estabelecida, o coeficiente que retrata a depreciação do mesmo.

* Variáveis analisadas e desconsideradas do modelo de regressão por não se demonstrarem estatisticamente representativas.

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO N°	VALOR DE LOCAÇÃO R\$	ÁREA PRIVATIVA (m²)	FATOR OFERTA	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR (A)	PADRÃO	FATOR PADRÃO (P)	Vocação (S)	CONSERVAÇÃO DEP° (I)	LOCAL (L)	FATOR LOCAL (L)	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGEN° (R\$/m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
1	4.000,00	240,00	0,90	14,92	3,15	1,122	Médio	1,00	1,00	0,644	1,537	6,00	1,66	24,75	24,75
2	2.000,00	33,00	0,90	54,24	0,87	0,876	Médio-Alto	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	0,58	31,24	31,24
3	1.340,00	22,00	0,90	54,51	0,86	0,833	Médio-Alto	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	0,53	29,06	29,06
4	1.240,00	20,00	0,90	55,49	0,85	0,823	Médio-Baixo	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	0,52	29,02	29,02
5	1.370,00	22,00	0,90	55,73	0,84	0,833	Médio	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	0,53	29,71	29,71
Avaliando		95,34				1,000	Médio	1,000	1,00	0,936		6,00			

Média	46,98
Desvio	17,93
C. Variação	0,38

NBR 14653-2:2011	
Graus de Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos admissíveis	0,50 a 2,00

Média	(x)		28,76	28,76
Desvio	(s)		2,41	2,41
C. Variação	s/x		0,08	0,08
Saneamento			15%	33,07
x ± 30%			-15%	24,44

NBR 14653-2: item 9,2,1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
95,34	28,76	R\$ 2.742,00
Campo de arbitrio A.10.1.1		R\$ 3.153,30
mais ou menos 15%		R\$ 2.330,70

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, considerando as mesmas variáveis detalhadas anteriormente.

Valor Unitário Média = R\$ 28,76 R\$/m²

R\$ 28,76/ m² x 95,34 m² = R\$ 2.742,00

Valor de Mercado Mínimo: R\$ 2.330,70

Valor de Mercado Médio: R\$ 2.742,00

Valor de Mercado Máximo: R\$ 3.153,30

11. VALOR FINAL DE LOCAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de 14 de fevereiro de 2023:

VALOR FINAL DE MERCADO APROXIMADO = R\$ 2.700,00(dois mil e setecentos reais).

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Planilhas de cálculos do modelo de regressão

Anexo II: Relatório Fotográfico

Anexo III: Tabelas e documentos complementares

Anexo IV: RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)

LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Salvador, 14 de fevereiro de 2023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87

RESPONSÁVEL LEGAL
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87

ANEXO I
Planilhas de cálculos do valor de mercado do imóvel

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO	VALOR DE LOCAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	FATOR OFERTA	UNITÁRIO	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Vocação	CONSERVAÇÃO		LOCAL	FATOR	SOMATÓRIO	SANEADO	UNITÁRIO
Nº	R\$	(m²)		(R\$/m²)		ÁREA							LOCAL	FATORES	HOMOGENº	SANEADO
						(A)		(P)	(S)	DEPº	(I)		(L)		(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	4.000,00	240,00	0,90	14,92	3,15	1,122	Médio	1,00	1,00	0,644	1,537	6,00	1,00	1,66	24,75	24,75
2	2.000,00	33,00	0,90	54,24	0,87	0,876	Médio-Alto	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	1,00	0,58	31,24	31,24
3	1.340,00	22,00	0,90	54,51	0,86	0,833	Médio-Alto	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	1,00	0,53	29,06	29,06
4	1.240,00	20,00	0,90	55,49	0,85	0,823	Médio-Baixo	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	1,00	0,52	29,02	29,02
5	1.370,00	22,00	0,90	55,73	0,84	0,833	Médio	0,70	1,00	0,990	1,000	6,00	1,00	0,53	29,71	29,71
Avaliando		95,34				1,000	Médio	1,000	1,00	0,936		6,00				

Média	46,98
Desvio	17,93
C. Variação	0,38

NBR 14653-2:2011	
Graus de Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos admissíveis	0,50 a 2,00
	0,80 a 1,25

Média	(x)		28,76	28,76
Desvio	(s)		2,41	2,41
C. Variação	s/x		0,08	0,08
	Saneamento		15%	33,07
	x ± 30%		-15%	24,44

NBR 14653-2: item 9.2.1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
95,34	28,76	R\$ 2.742,00
Campo de arbitrio A.10.1.1 mais ou menos 15%		R\$ 3.153,30
		R\$ 2.330,70

ANEXO II
Fotos do imóvel avaliando

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada

Número de Identificação

Fachada Vizinho Frontal

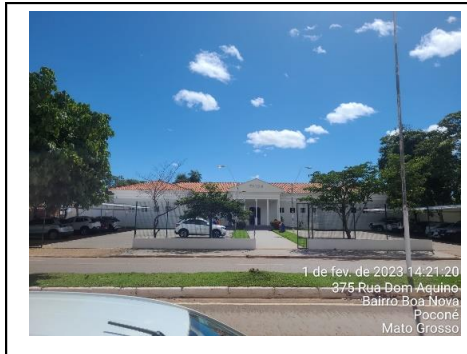


Vista do Logradouro - Calçamento da Via



Vista do Logradouro - Calçamento da Via

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FRONTAL - FORUM



AVENIDA



AVENIDA



AVENIDA



RECEPÇÃO SALA - SALA DE ESPERA



RECEPÇÃO - SALA DE ESPERA



RECEPÇÃO - SALA DE ESPERA



RECEPÇÃO - ATENDIMENTO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



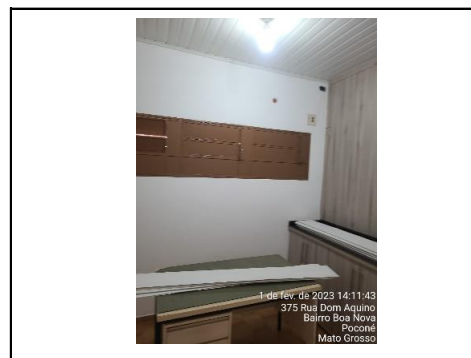
SALA 01



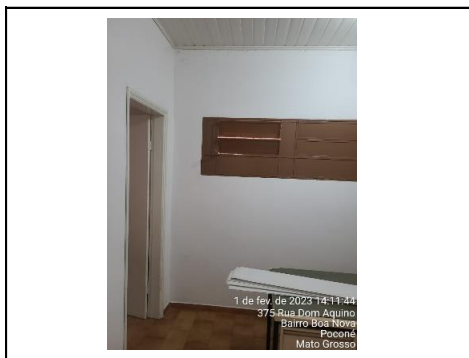
SALA 01



SALA 01



SALA 02



SALA 02



W.C SALA 02

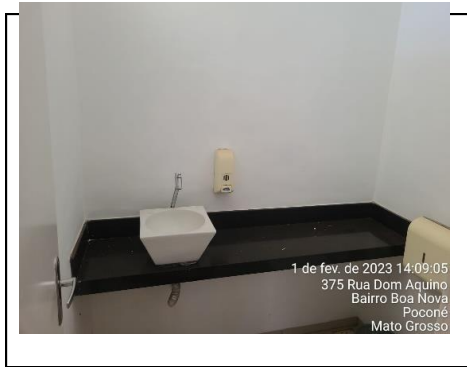


W.C SALA 02



LAVABO

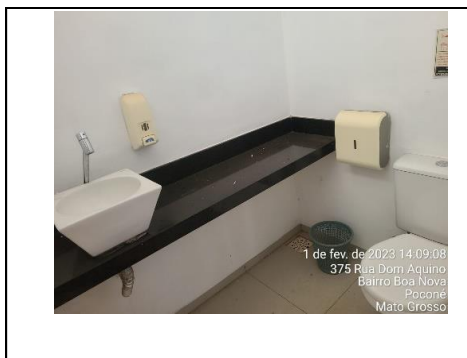
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LAVABO



LAVABO



LAVABO



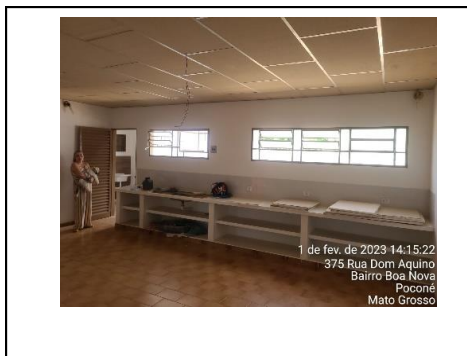
SALA 04



SALA 04



SALA 04



SALA 04

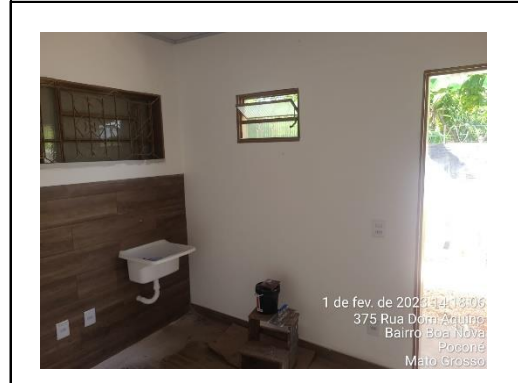


SALA 04

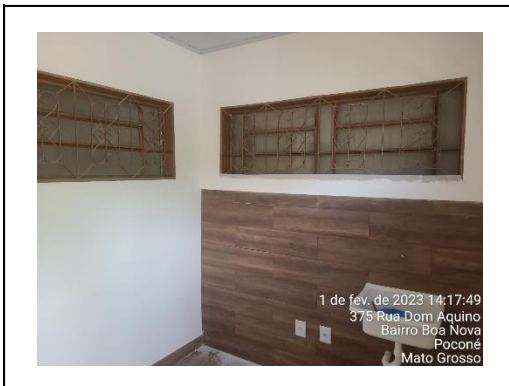
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



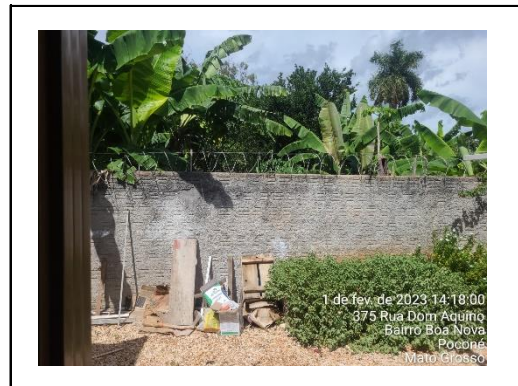
SALA 03



SALA 05



SALA 05



FUNDOS

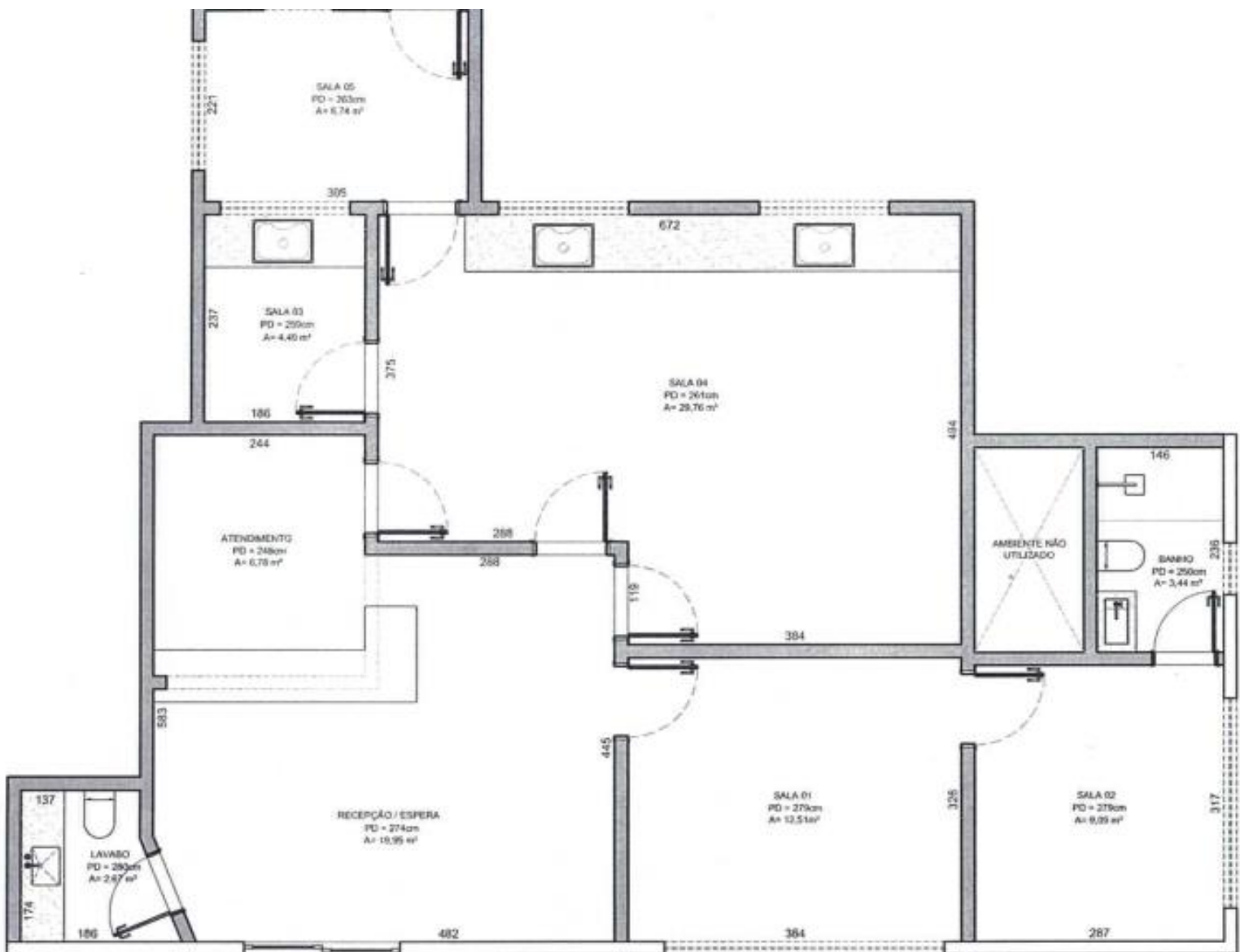


FUNDOS



FUNDOS

ANEXO III
DOCUMENTOS



MATRÍCULA Nº 8.726	Poconé-Mt., 20/ Março / 1.989 Oficial Aloysio R. do Prado
---	---

IMÓVEL
Um lote de terreno localizado na Avenida Dom Aquino, nesta cidade, com área de 555,00 m2., medindo: 37,00 metros de frente, por 15,00 metros de comprimento e 37,00 metros de largura nos fundos, limitando-se a direita com terreno de Luiz Vicente da Silva e outro; esquerda com terreno de Durval de Aquino Nunes e os fundos com quem de direito. **PROPRIETÁRIOS** = Durval de Aquino Nunes e sua mulher Elena Soares de Aquino Nunes. **TÍTULO ACQUISITIVO** = Livro 02 - fls 01 - Matrícula nº 16.085. Poconé-Mt., 20 de Março de 1.989. O Oficial.

R= 1/8.726 - **TRANSMITENTES** = Durval de Aquino Nunes - CI-RG nº 064.675-SS P/MT e sua esposa Elena Soares de Aquino Nunes - CI-RG nº 210.334-SSP/MT, brasileiros, deste Estado; casados, ele motorista, ela do lar, portadores em conjunto do CPF nº 022.380.121/68 e residentes em Cuiabá-Mt, de negócios nesta cidade. **ADQUIRENTE** = Luiz Alberto Brenner - CI-RG nº 1.171.584-SSP/PR - CPF nº 387.681.869/91 - brasileiro, casado com Helena Said Brenner, bioquímico e residente nesta cidade. **TÍTULO** = Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO** = Escritura Pública de 06 de Março de 1.989 - lavrada em Notas número 41 - às fls número 49/50V do Tabelião do Cartório do 1º Ofício desta Comarca. **VALOR** = NCz\$ - 832,50. **CONDIÇÕES DO CONTRATO** = As descritas na Escritura. Poconé-Mt., 20 de Março de 1.989. O Oficial.

AV - 02/8.726 - **Devedor**: Luiz Alberto Brenner - acima qualificado. **Credor** Amilton Valentim de Menezes. **Título**: Execução. **Forma do Título**: Mandado - de Penhora extraído dos autos de Execução nº 074/95 pela Juíza do Trabalho da 23ª Região - J.C.J. de Cáceres-Mt. **Valor da Execução**: R\$-26.651,14 **Objeto da Penhora**: O Imóvel da Matrícula. **Data do Mandado**: 04.06.97. Poconé-Mt., 27 de Junho de 1.997 - O Oficial.

AV = 03/8.726 = **Procede-se a averbação para mencionar que o imóvel objeto desta Matrícula encontra-se PENHORADO nos autos de Execução nº 0074/95 a favor do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) - tudo conforme Mandado de Citação e Penhora expedido pelo Juiz do Trabalho da 23ª Região de Cáceres-MT. Poconé-Mt., 21 de outubro de 2.001. - O Oficial.**

AV-04/8.726 - Por Mandado Judicial expedido pela Juíza de Direito desta Comarca de Poconé-Mt., e extraído dos Autos de Separação Judicial nº 087/2003-Al, requerido por Helena Said Brenner e Luiz Alberto Brenner, faço a averbação para mencionar que por Sentença de 27/08/03 foi homologada a Separação Judicial dos requerentes e conforme a Partilha de Bens o imóvel objeto desta matrícula ficou pertencendo exclusivamente aos filhos dos requerentes que são: MARIA LAURA SAID BRENNER, MÁRCIO LUIZ BRENNER, NAMIR LUIZ BRENNER, MARINA SAID BRENNER e JOSÉ LUIZ BRENNER NETO - com Usufruto Vitalício para LUIZ ALBERTO BRENNER. Mandado expedido em 25 de Fevereiro de 2.004 assinado pela Dra. Lamisse Roger Fegury Alves Corrêa. Poconé-Mt., 02 de Abril de 2.004. O Oficial.

AV - 05/8.726 - Por autorização Judicial através do Ofício nº 1.221/09 do Juízo da 3ª Vara do Trabalho - Execução Previdenciária da Comarca de Cuiabá-Mt., expedido no Processo nº 00179.2006.003.23.00-2, em 14.08.2009, - faço a averbação para **BAIXAR** as Penhoras constantes das averbações 02 e 03 desta matrícula, em consequência disso fica **LIBERADO** o imóvel objeto da Matrícula. Poconé-Mt., 02 de Setembro de 2.009 - Ato gratuito - O Oficial.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230386339

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0500986398

Registro: 41615BA

Empresa contratada: CONSUL ENGENHARIA LTDA EPP

Registro : 0000131690-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

CPF/CNPJ: 05.901.308/0001-21

AVENIDA Historiador Rubens de Mendonça

Nº: 4.750

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: CUIABÁ

UF: MT

CEP: 78049941

Contrato: 0592/2022

Celebrado em: 15/03/2023

Valor: R\$ 752,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA DOM AQUINO

Nº: 375

Complemento:

Bairro: BOA NOVA

Cidade: POCONÉ

UF: MT

CEP: 78175000

Data de Início: 15/03/2023

Previsão de término: 31/03/2023

Coordenadas Geográficas: 0, 0

Finalidade: Comercial

Código: Não Especificado

Proprietário: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO

CPF/CNPJ: 05.901.308/0001-21

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO
PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #TOS_10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

95,34

m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

SERVIÇOS DE ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO. Nota de Empenho 2023NE000135

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA - CPF: 005.935.905-87

Local de data de

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO - CNPJ:
05.901.308/0001-21

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em: 15/03/2023

Valor pago: R\$ 96,62

Nosso Número: 55552438