

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel

Laudo nº LA 2024-0190

Município de Poxoréu/MT

Cartório da 47ª Z.E



Contratante: Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso - TRE/MT

Execução: Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

Florianópolis/SC

Julho de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. da nota de empenho: 24NE355/MT - Contrato: 11/2023

Solicitante: **Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso - TRE/MT**

Contratada: **Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda**

Objetivo da avaliação: **Locação.**

Endereço completo do imóvel:

Bairro: **Jardim Poxoréu** Município: **Poxoréu** UF: **MT** CEP: **78.800-000**

Rua Jaciara, 1

Área Edificada: **204,44 m²** Área do Terreno: **375,00 m²**

Método utilizado: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Resultados de avaliação para **locação**:

- **Valor máximo de mercado para o imóvel: R\$ 8.102,44**

(oito mil cento e dois reais e quarenta e quatro centavos)

- **Valor médio de mercado para o imóvel: R\$ 7.607,21**

(sete mil seiscentos e sete reais e vinte e um centavos)

- **Valor mínimo de mercado para o imóvel: R\$ 7.038,19**

(sete mil e trinta e oito reais e dezenove centavos)

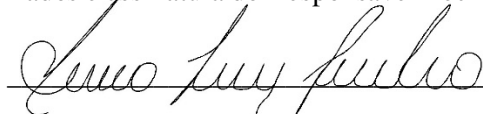
Prazo de validade: 12 meses

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:



Sergio Luiz Pinheiro – CREA/SC: 091.869-7

Local e data do laudo de avaliação: **Florianópolis/SC, 29 de julho de 2024.**

Sumário

1. SOLICITANTE	4
2. CONTRATADA	4
3. PROPRIETÁRIO	4
4. FINALIDADE	4
5. OBJETIVO	4
6. OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO	5
7.1) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
7.1.1) <i>Caracterização Física</i>	5
7.1.2) <i>Serviços / Infraestrutura</i>	5
7.2) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	6
9. METODOLOGIA EMPREGADA	6
10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	6
10.1) PERÍODO DE PESQUISA	6
10.2) REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	7
10.3) METODOLOGIA	7
10.3.1) <i>Tratamento dos Dados</i>	7
10.3.2) <i>Elementos Comparativos</i>	7
10.3.3) <i>Modelo Estatístico</i>	8
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11.1) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	9
11.2) GRAU DE PRECISÃO	10
12. DADOS DA AVALIAÇÃO	11
12.1) DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO.....	11
12.2) INFORMAÇÕES DO IMÓVEL.....	13
13. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO	19
13.1) VARIÁVEIS E COEFICIENTES UTILIZADOS.....	20
14. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	21
15. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	23
15.1) VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
16. EQUIPE TÉCNICA	24
17. REFERÊNCIAS	24
18. TERMO DE ENCERRAMENTO	25
19. APÊNDICES	26
20. ANEXOS	26

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso - TRE/MT

2. Contratada

Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

3. Proprietário

Alda Lopes de Oliveira

4. Finalidade

Determinação do valor de mercado para fins de renovação contratual de locação de imóvel.

5. Objetivo

Valor de mercado de locação de imóvel comercial.

6. Objeto da Avaliação

Data da vistoria: 25 de junho de 2024

Tipo do bem: Casa Comercial

Endereço:

Bairro: Jardim Poxoréu Município: Poxoréu UF: MT CEP: 78.800-000

Rua Jaciara, 1

Área Construída: **204,44 m²** Área do Terreno: **375,00 m²**

O imóvel, para uso comercial, está localizado no bairro Jardim Poxoréu, município de Poxoréu/MT, sendo constituído de 01 (uma) casa comercial, edificado no nível da via pública, com padrão de acabamento médio e em regular estado de conservação.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado pelo TRE/MT.

Tipo de ocupação: Comércio/Serviços Públicos

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de área inserida na malha urbana do Município de Poxoréu/MT, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar e multifamiliar, com padrão de ocupação médio, apresentando facilidade de acessos, estando localizada à Rua Jaciara, 1.

A região é formada por construções de médio padrão construtivo, possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres, o padrão de comércio da localidade observado é médio, compatível com o tipo de comércio local e de atratividade média. Na rua principal de acesso ao imóvel avaliando a intensidade de veículos é média.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada da infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas das pequenas cidades paranaenses, possuindo rede escolar, de saúde, posto da polícia militar, praça central, redes de água, de drenagem pluvial, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, transporte coletivo e telefone, mas não possui rede completa de esgotamento sanitário nem gás canalizado.

5

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial ou serviços públicos, tipo casa comercial, de propriedade de Alda Lopes de Oliveira, edificada em terreno no nível do logradouro público com área de construção descrita no item 6 anterior, conforme matrícula 7.569, no Registro de Imóveis – Registro Geral, da Comarca de Poxoréu/MT.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade aparente de 21 anos e encontra-se em regular estado de conservação.

Foi observado o acabamento do imóvel em estudo como segue:

- Fachadas: fechamento das paredes em alvenaria com pintura acrílica sobre reboco, porta principal em madeira, portas internas em madeira e janelas em ferro e vidro.
- Piso: cerâmica.
- Fechamento das paredes: alvenaria com revestimento em pintura acrílica sobre reboco.
- Forro: laje.

- Banheiros: paredes revestidas em reboco e cerâmica, piso em cerâmica e pia de coluna.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando se localiza no perímetro urbano de Poxoréu/MT, em área de uso comercial/residencial de atratividade média, compatível com o porte do cidade, havendo na localidade um número normal de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa devido ao porte da cidade e à especificidade do imóvel avaliando.

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, com padrão de acabamento similar àqueles dos imóveis coletados como amostras. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, com a utilização de modelos de regressão linear, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. A utilização do supracitado método estatístico foi exigência da contratante.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

10.1) Período de pesquisa:

de 15/07/2024 a 29/07/2024.

10.2) Referências Normativas:

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

10.3) Metodologia:

10.3.1) Tratamento dos Dados

Para se obter o valor de mercado para locação da casa comercial por inferência estatística, com a utilização de modelos de regressão linear, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 12 elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada como variável dependente o valor unitário (R\$/m²).

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o software de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais –SisDEA, que geraram como produto os Relatórios Estatísticos de Regressão Linear que seguem no Apêndice 1.

10.3.2) Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel avaliando, com a finalidade de investigar imóveis possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliado e comercializados ou ofertados para locação.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, estado de conservação, área entre outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foram empregadas variáveis independentes que melhor explicassem as diferenças encontradas nos valores unitários dos imóveis das amostragens.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do imóvel é composto por 12 elementos efetivamente utilizados, nenhum *outlier*, nos comparativos que podem ser observados junto ao Apêndice 2. Neste anexo encontra-se a relação dos imóveis da amostragem, com endereço, área, valor de locação, informante ou responsável pelo imóvel, dimensões coletadas *in loco* ou informadas pelo responsável pelo imóvel e as fotografias das fachadas frontais.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no Apêndice 1 – Relatórios Estatísticos de Regressão Linear.

10.3.3) Modelo Estatístico

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. O relatório completo segue no Anexo 1. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8573
Coeficiente de determinação:	0,73502
<i>Fisher - Snedecor:</i>	12,48
Significância do modelo:	0,00349

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

Mínimo (%)	Unit. Calculado (R\$/m²)	Máximo (%)
7,48	-	6,51
7.038,19	7.607,21	8.102,44

Quadro 2 – Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	29,27	6.466,13	-15%
Adotado	37,21	7.607,21	-
Máximo	42,79	8.748,29	15%
Valor adotado	7.607,21		

Quadro 3 – Campo de Arbítrio

A metodologia de seleção das amostras efetivamente utilizadas se deu através do Teste de Hipóteses, metodologia estatística que nos auxilia a tomar decisões sobre uma ou mais populações baseado na informação obtida do conjunto amostral, onde após a análise gráfica e de índices de análise considerando-se todo o universo coletados, foram feitas exclusões aleatórias dos dados amostrais que possuíam maior dispersão no modelo, gerando-se assim, novos modelos até se encontrar um modelo consistente e que satisfizesse os requisitos exigidos pela contratante.

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles:

- Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), de acordo com o item "a" do tópico A2, da norma NBR 14.653-2 - Anexo A.

- Linearidade, observando a linearidade entre as variáveis independentes e a variável dependente.
- Normalidade, observada pela semelhança do histograma dos resíduos amostrais padronizados com a curva normal, pelo gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que contém a maior parcela dos pontos situados entre 2 e -2, dentre outros indicadores, de acordo com a norma NBR 14.653-2, Anexo A, Tópico A.2.1.2.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando corretamente os dados.

11. Especificação da Avaliação

11.1) Grau de Fundamentação:

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, utilizando-se tratamento por inferência estatística/ regressão linear, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação:

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X		
Total de Pontos		16		
Grau de Fundamentação do Laudo		II		

Quadro 4 - Grau de fundamentação da avaliação, conforme NBR 14653-2

Ainda, conforme a NBR 14653, o enquadramento do laudo segundo seu grau de Fundamentação com a utilização de modelo de regressão deve atender aos seguintes pressupostos.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Quadro 5 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, conforme NBR 14653-2.

Mais detalhes podem ser encontrados no Apêndice 1 - Relatórios Estatísticos de Regressão Linear.

11.2) Grau de Precisão:

O quadro a seguir, constante na NBR 14653-2, apresenta o enquadramento da avaliação conforme o seu Grau de Precisão, definido pela amplitude alcançada de 13,99% (limite superior de 6,51 e inferior de 7,48).

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

Quadro 6 - Grau de precisão da avaliação. (conforme NBR 14653-2)

12. Dados da avaliação

12.1) Dados gerais do município

O município de Poxoréu, MT localiza-se a uma latitude 15° 50' 13" S, longitude 54° 23' 20" O, estando a uma altitude média de 360,00 metros. Está inserido na microrregião de Tesouro, mesorregião Sudeste Mato-Grossense, situando-se a 240,00 km de Cuiabá, a capital do Estado.

Sua população é de 23.283 habitantes, conforme dados do IBGE, 2022 e tem como vocação econômica a Agropecuária, Indústria e Serviços que contribuem para um PIB per capita de 67.630,15 reais, segundo IBGE, 2021.

A seguir, na Figuras 1, é apresentada a localização de Poxoréu em relação à unidade da federação. Na Figura 2 apresenta-se, por meio de ortoimagem, a área urbana de Poxoréu/MT e na Figura 3 a localização do imóvel avaliando em relação às principais vias de acesso.



Figura 1 – Localização de Poxoréu/MT. Fonte: IBGE.

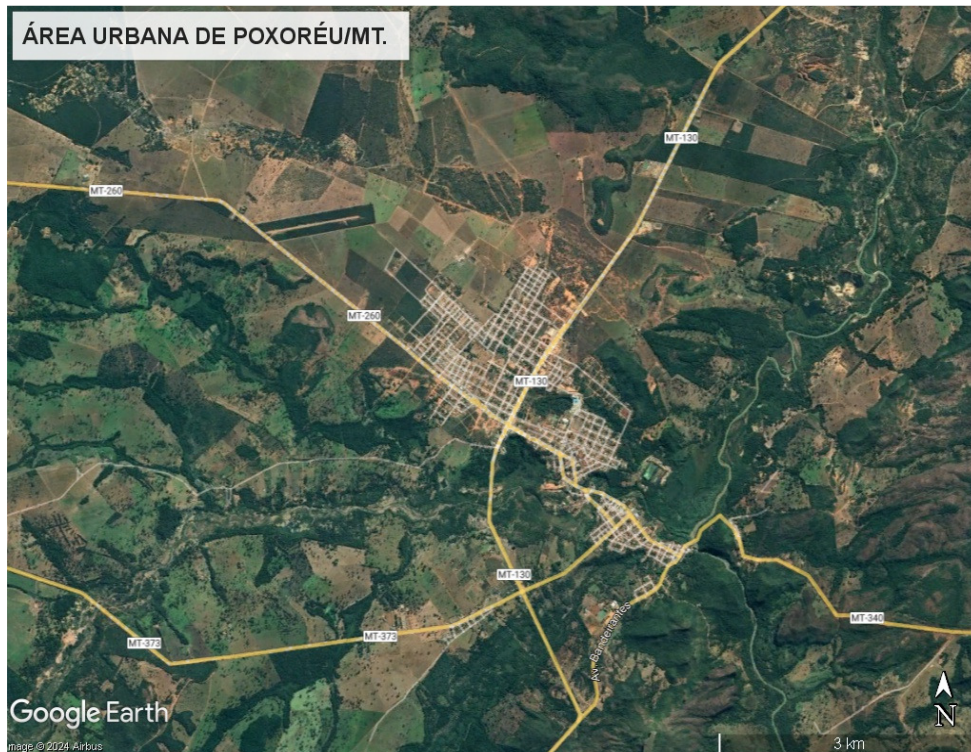


Figura 2 – Vista aérea de Poxoréu/MT. Fonte: Google Earth.



Figura 3 – Mapa de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Earth.

12.2) Informações do Imóvel

O imóvel avaliando está localizado a Rua Jaciara, 1, com área construída de 204,44 m². Como pode ser observado pelas fotos abaixo, apresenta estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, com cobertura do imóvel avaliando em telha de cerâmica e piso em cerâmica.

A Figura 4 a seguir mostra a vista geral do imóvel avaliando onde pode-se observar a fachada do imóvel.



Figura 4 – Vista geral do imóvel avaliando.

Como pode se observar nas Figuras 5 e 6 a seguir, a rua principal de acesso ao imóvel, denominada Rua Jaciara, apresenta pavimentação em asfalto e passeio em lajotas sextavadas.



Figura 5 – Vista 1 da rua principal de acesso



Figura 6 – Vista 2 da rua principal de acesso

A Figura 7 a seguir mostra a fachada frontal do imóvel avaliando mostrando o fechamento das paredes em alvenaria sobre estrutura em concreto armado. As aberturas da fachada frontal com porta em madeira.



Figura 7 – Fachada Frontal do imóvel avaliando.

As Figuras a seguir mostras as demais vistas externas e internas gerais e parciais do imóvel avaliando.



Figura 08 – Vista dos fundos da edificação.

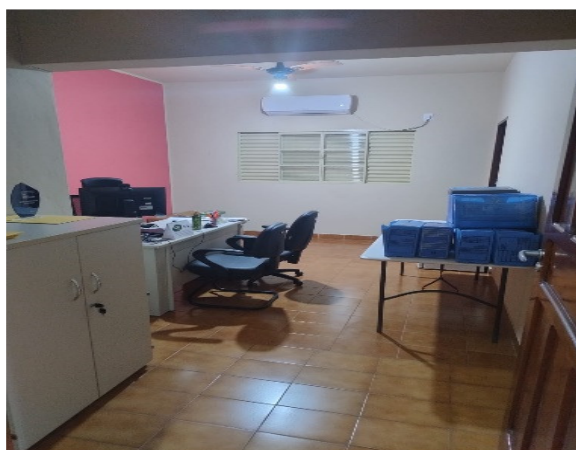


Figura 09 – Vista interna (sala 01).

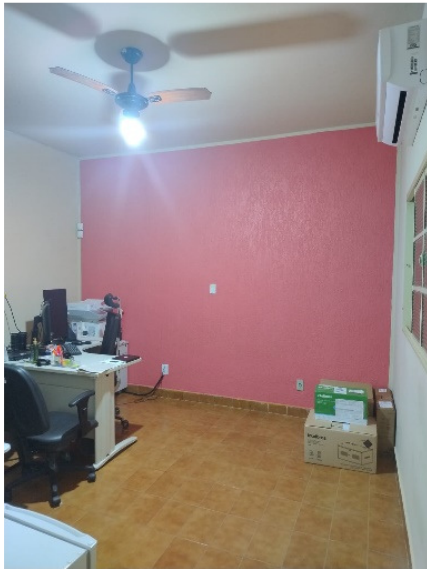


Figura 10 –Vista interna (sala 02)



Figura 11 –Vista interna (dos fundos para a entrada)



Figura 12 –Vista interna (copa/cozinha)



Figura 13 –Vista interna (sala 01)



Figura 14 –Vista interna (WC 1)



Figura 15 –Vista interna (WC 2)



Figura 16 –Vista interna (WC 3)



Figura 17 –Vista interna (sala 01)



Figura 18 –Vista interna (sala 02)

Dados do município	
Centro regional mais próximo	Cuiabá
Distância ao centro regional (km)	240,00
Distância à rodovia pavimentada (km)	0
PIB Per Capita Municipal (R\$)	67.630,15
População do município (hab.)	23.283
Área do Município (km²)	6.915,298
Densidade Populacional (hab./km²)	3,37
Atividade econômica predominante	Agropecuária, Indústria e Serviços
Infraestrutura	
Pavimentação do acesso principal do município	asfalto
Pavimentação na rua do imóvel	asfalto
Iluminação Pública	sim
Telefone	sim
Rede pública de esgotamento sanitário	parcial
Drenagem pluvial	sim
Abastecimento de água	sim
Coleta de lixo	sim
Escola	sim
Centro de saúde	sim
Gás canalizado	não
Comercio	sim
Lazer	sim
Segurança	sim

Rede bancária	sim
Transporte Público	sim
Edificação	
Área Edificada (m ²)	204,44
Tipo	casa comercial
Uso	comércio/serviços públicos
Posição	frente
Situação	01 esquina
Número de frentes	1
Pé direito (m)	3,00
Alinhamento	recuado
Idade aparente (anos)	21
Vagas de garagem e estacionamento	sim
Padrão de acabamento	médio
Estado de Conservação Externo	regular
Estado de conservação Interno	regular
Forro	laje
Cobertura do Imóvel Avaliando	telha de cerâmica
Piso	cerâmica
Esquadrias	ferro e vidro
Revestimento da fachada	reboco
Fechamento das paredes	alvenaria
Estrutura	concreto armado
Pavimentos da construção	1
Acessibilidade	parcial
Solidez	sim
Vícios de construção	não
Habitabilidade	sim
Terreno	
Área do terreno	375,00
Inclinação do terreno	plano
Cota (altitude em metros)	360,00
Forma do Terreno	retangular
Situação	01 esquina
Documentos	
Fotos externas	sim
Fotos internas	sim
Escritura / Registro de imóvel	sim
Matrícula no Registro de Imóveis	7.569
Comarca	Poxoréu
Planta / Croqui	sim
Dimensões coletadas/conferida <i>in loco</i>	não

Tabela 1 – Resumo dos dados e informações referentes ao imóvel avaliando.

13. Cálculo do valor de mercado

Para se fazer a avaliação do imóvel e obter seu valor de mercado para locação, procedeu-se com o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, incluindo-se, para que se obtenha um valor mais condizente com as condições do local, o método por inferência estatística com a utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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, em módulo	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 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Quadro 7 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear. Fonte: NBR 14653-2

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Quadro 8 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação conforme no caso de utilização de modelos de regressão linear. Fonte: NBR 14653-2

13.1) Variáveis e Coeficientes Utilizados

A variável dependente utilizada no cálculo foi o Valor Unitário. Além desta foram utilizadas outras 2 variáveis independentes: Estado de Conservação, Área Construída.

Segue a descrição e tipos de variáveis utilizadas:

VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO DE REGRESSÃO LINEAR	
Estado de Conservação	Códigos Alocados
Área Construída	Quantitativa
Valor Unitário	Dependente

Quadro 9 – Variáveis utilizadas

Segue o quadro com a descrição e explicação dos códigos alocados da variável “Estado de Conservação”:

VARIÁVEL INDEPENDENTE ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Código	Descrição	Condições Físicas
0	Mau	Requer reparações importantes
1	Regular	Requer reparações simples
2	Bom	Requer/recebeu pequenos reparos
3	Novo/Ótimo	Não sofreu nem requer reparos

Quadro 10 – Explicação dos códigos alocados da variável independente Estado de Conservação

14. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR-14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em nossa experiência profissional e na prática do mercado de imóveis de mesmo segmento.

Esta avaliação, como toda inferência mercadológica, espelha uma dada conjuntura econômica, a qual ficam subordinadas às suas conclusões bem como aos seus resultados.

Este relatório constitui uma peça única, com vinte e seis páginas numeradas, mais apêndices e anexos, não devendo ser tomadas como definitivas suas considerações parciais.

Cabe salientar que a pesquisa de dados deste laudo contempla imóveis que não atendam de imediato as exigências técnicas da contratante, de modo que para algumas amostras obtidas nesta avaliação seriam necessárias intervenções, como por exemplo adaptações na rede elétrica e modificações para atendimentos às normas de acessibilidade, entre outros.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o croqui elaborado pelo avaliador foi apresentado somente para fins descritivos do imóvel. Cabe ressaltar que não é escopo deste trabalho a verificação de documentos e de sua regularidade.

Para a elaboração deste laudo efetuou-se, *in loco*, a conferência das medidas do imóvel avaliando, conforme dita a NBR 14653-1 confirmando-se as dimensões que constam na planta-baixa fornecida pela contratante e que segue no Anexo 1 deste laudo.

Para o cálculo da área útil, considera-se a área obtida por meio do perímetro externo ao imóvel avaliando, quando este apresenta-se isolado. Quando há parede conjugada, considera-se como limite o eixo mediano que separa os imóveis conjugados.

Frequentemente os resultados obtidos pela mensuração do perímetro do imóvel avaliando apresenta resultados diferentes daqueles que constam na planta aprovada pela contratante, das medidas apresentadas no memorial descritivo ou registro de imóvel fornecidos pela contratante. Para que não haja divergências entre as áreas a serem consideradas no laudo e levando-se em consideração que é natural pequenas divergências entre valores levantados por diferentes técnicas

e metodologias, a contratada decide pelo seguinte: havendo diferença de até +/-5% entre as áreas levantada e documental, considera-se, para efeito de cálculo, a área documental ou contratual.

O trabalho avaliatório não contempla máquinas e equipamentos de atividades específicas desenvolvidas dentro do imóvel avaliando (gráfica, CPD etc.) como também não considera equipamentos de suporte de uso exclusivo da contratante.

Assume-se que os elementos constantes da documentação estão corretos e, que os dados obtidos no mercado imobiliário local que foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O valor levantado na amostragem são os valores aplicados no momento da obtenção do dado, ou seja, não é considerado o período de vigência contratual do referido imóvel.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias etc.) dentre outras.

15. Resultados da Avaliação

A partir da análise do comportamento dos mercados específicos de casa comercial, foram consignadas as Receitas Gerais de locação para comercialização da unidade que compõem o objeto da avaliação.

Observadas as premissas contidas no presente laudo e, depois de realizada minuciosa análise do imóvel objeto deste estudo, analisando-se os graus de concorrência do segmento a qual se insere sua unidade, compreendida a estrutura do mercado, conduta e desempenho de seus agentes, e considerando ainda, áreas, localização, zoneamento, estado de conservação e padrão construtivo, o imóvel foi avaliado por meio dos cálculos desenvolvido com os dados apresentados neste relatório e obteve-se o valor da avaliação de locação por comparação direta com utilização de inferência estatística e modelos de regressão linear.

15.1) Valor de locação do imóvel

Após a conclusão dos cálculos chegou-se ao valor médio unitário de: R\$ 37,21/m², que multiplicado pela área equivalente construída de 204,44m² totaliza o valor de R\$ 7.607,21.

23

Considerando-se o intervalo de confiança aplicado na memória de cálculo para obtenção do valor* de locação do imóvel, com limite superior de 6,51% e inferior de 7,48%, apresenta-se a seguir os valores médios, máximos e mínimo:

Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 8.102,44 ou 39,63 R\$/m²

Valor justo médio de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 7.607,21 ou 37,21 R\$/m²

Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 7.038,19 ou 34,43 R\$/m²

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

16. Equipe Técnica

Responsável Técnico: Sérgio Luiz Pinheiro - CREA/SC: 091.869-7
Engenheiro Civil, Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

Vistoriadores *in loco*: Sérgio Luiz Pinheiro - CREA/SC: 091.869-7 - CFT: 00403810990
Terezinha Aparecida Dalabrida - CFT: 79860222991

Pesquisa Mercadológica: Alexsandra Espíndola - CFT: 08448994965

17. Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: **Avaliação de bens.** Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: **Avaliação de bens.** Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: **Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios** - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO. **Instrução Normativa SPU/ME n. 67 de 20 de setembro de 2022.**

TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO. **Acórdão 2369/2011.**

18. Termo de Encerramento

Este laudo foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável, sendo de utilização restrita e exclusiva da contratante, não podendo ser copiado, modificado, reproduzido ou divulgado sem a prévia anuência por escrito da contratada, conforme determina a legislação competente.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 8 (oito) apêndices/anexos.

Florianópolis/SC, 29 de julho de 2024.

Sergio Luiz Pinheiro
Engenheiro Civil
Esp. Eng. de Avaliações e Perícias
CREA/SC 091.869-7

Terezinha Aparecida Dalabrida
Sócia Administradora
Dallabrida Avaliações Perícias e Projetos

25

SERGIO LUIZ
PINHEIRO:00403
810990

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ
PINHEIRO:00403810990
Dados: 2024.07.30 14:55:56 -03'00'

TEREZINHA APARECIDA
DALABRIDA:798602229
91

Assinado de forma digital por TEREZINHA APARECIDA
DALABRIDA:79860222991
Dados: 2024.07.30 14:56:16 -03'00'

19. APÊNDICES

APÊNDICE 1: Relatório Estatístico – Regressão Linear

APÊNDICE 2: Fotos das amostras

APÊNDICE 3: BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário

APÊNDICE 4: Quadro Geral de Acabamento

20. ANEXOS

ANEXO 1: Planta Baixa

ANEXO 2: Matrícula

ANEXO 3: Localização das Amostras

ANEXO 4: ART

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DALLABRIDA AVALIAÇÕES
Modelo:	TRE-MT
Data do modelo:	segunda-feira, 29 de julho de 2024
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	12
Dados utilizados no modelo:	12

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
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	0 = Reparos Importantes; 1 = Reparos Simples; 2 = Bom; 3 = Novo/Ótimo	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor unitário em R\$/m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Estado de Conservação	2,00	3,00	1,00	2,42
Área total	50,00	500,00	450,00	241,93
Valor unitário	30,00	67,25	37,25	40,37

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8573356 / 0,7763072
Coeficiente de determinação:	0,7350243
Fisher - Snedecor:	12,48
Significância do modelo (%):	0,25

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	0,000	2	0,000	12,483
Não Explicada	0,000	9	0,000	
Total	0,000	11		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0,02857272101 - 0,003976936448 * \text{Estado de Conservação} + 3,06049538E-05 * \text{Área total}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de Conservação	x	-1,94	8,40
Área total	x	4,51	0,15
Valor unitário	1/y	5,31	0,05

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0,00	-0,05	-0,37
Área total	x2	-0,05	0,00	0,79
Valor unitário	y	-0,37	0,79	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0,00	0,43	0,54
Área total	x2	0,43	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,54	0,83	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

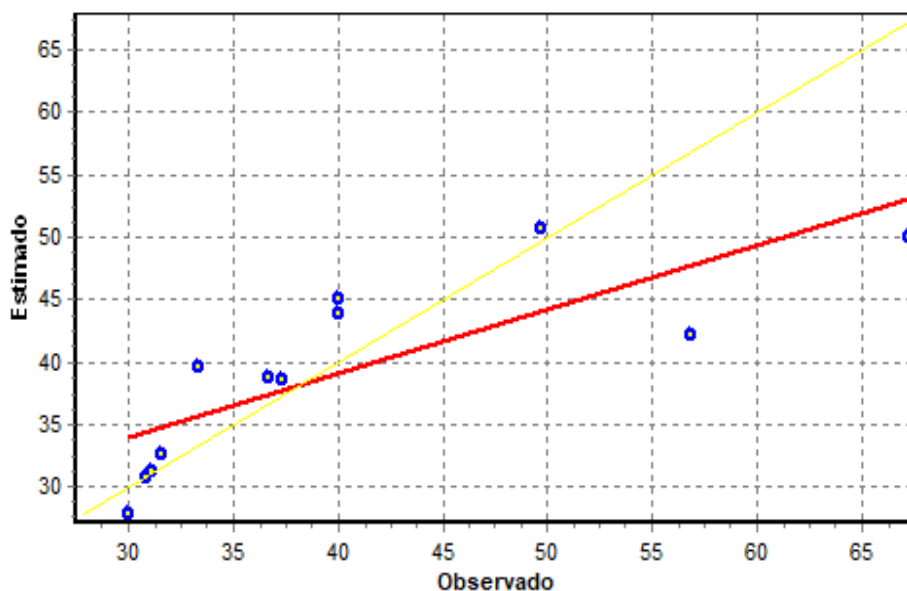
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,01487000	0,01997800	-0,00510800	-34,3511%	-1,462196	0,33572000
2	0,03333300	0,03592100	-0,00258800	-7,7640%	-0,740834	0,18417000
3	0,02012100	0,01970200	0,00041800	2,0790%	0,119747	0,00238400
4	0,02678800	0,02594700	0,00084100	3,1381%	0,240637	0,00450300
5	0,01760600	0,02367900	-0,00607400	-34,4987%	-1,738649	0,37812200
6	0,03172600	0,03072000	0,00100600	3,1700%	0,287889	0,02949500
7	0,03217500	0,03194300	0,00023200	0,7221%	0,066512	0,00045800
8	0,02500000	0,02276300	0,00223700	8,9484%	0,640387	0,04411400
9	0,03000300	0,02521000	0,00479300	15,9764%	1,372152	0,16655200
10	0,02727000	0,02582300	0,00144700	5,3056%	0,414173	0,02017200
11	0,02500000	0,02214900	0,00285100	11,4036%	0,816094	0,12807800
12	0,03249900	0,03255500	-0,00005600	-0,1711%	-0,015914	0,00003000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

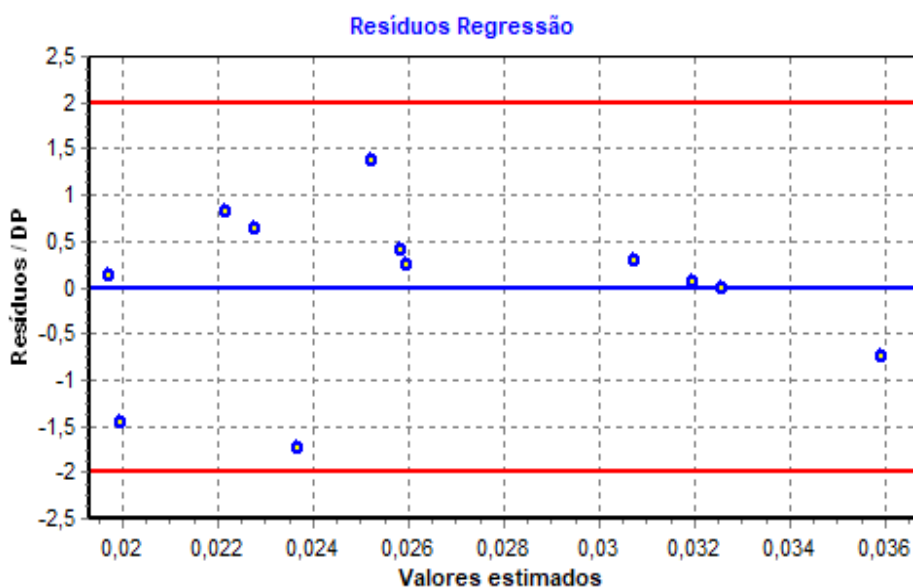
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

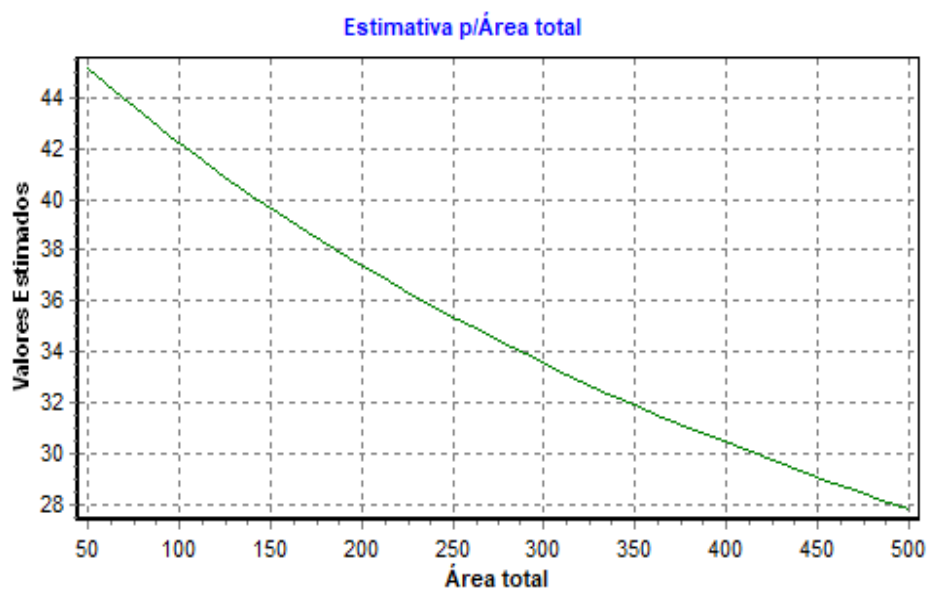
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Av. Brg. Eduardo Gomes, 80	Jardim das Américas	Verônica	(66) 3436-1155
2		Av. Brg. Eduardo Gomes, 82	Jardim das Américas	Maiara	(66) 3436-1297
3		Av. Brg. Eduardo Gomes, 15	Vila Cruzeiro	Júlia	(66) 3436-1677
4		Av. Brasil, 74	Centro	Site do Correios	(66) 3436-1164
5		R. Mato Grosso, 293	Centro	Aline	(66) 99613-2113
6		Av. Joaquim M. de Siqueira, s/n	Centro	Márcio	0800-644-9292
7		MT-130, KM 082	Lagoa II	Murilo	(66) 3436-2195
8		MT-130, esq. MT-260	Centro	Filipe	(66) 99723-4930
9		Av. Brasília, esq. R. Salvador	Centro	Madalena	(66) 3436-1626
10		Av. Brasil, 211	Centro	Luciano	(66) 99711-6272
11		Av. João Ribeiro Viléla, 13	Vila Irantinópolis	Lúcia	(66) 99213-5441
12		R. Paraíba, 699	Centro	Márcia	(66) 3436-2015

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Estado de Conservação	Área total	Valor unitário
1		3,00	109,00	67,25
2		2,00	500,00	30,00
3		3,00	100,00	49,70
4		2,00	174,11	37,33
5		2,00	100,00	56,80
6		3,00	460,00	31,52
7		2,00	370,00	31,08
8		3,00	200,00	40,00
9		2,00	150,00	33,33
10		3,00	300,00	36,67
11		2,00	50,00	40,00
12		2,00	390,00	30,77

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	34,79	6,51%	
Valor Médio	37,21	-	III
Valor Máximo	39,99	7,48%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Jaciara, 01	-
Bairro	Jardim Poxoréu	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Estado de Conservação	2,00	Não
Área total	204,44	Não

APÊNDICE 02b – FOTOS DA AMOSTRAGEM



AM01



AM02



AM03



AM04



AM05



AM06



AM07



AM08



AM09



AM10



AM11



AM12

APÊNDICE 3 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Solicitante:

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso - TRE/MT

Contratada:

Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

1 - IDENTIFICAÇÃO

OS/Contrato:	Lote/Polo/DR:	Finalidade:	Produto:	Data da Vistoria:
2024NE355	Único	Locação	Avaliação Mercadológica de Imóveis	25/06/2024
Endereço do Imóvel (Rua, Av, Serv.):			Número/Complem.:	CEP:
Rua Jaciara			1	78800-000
Bairro:		Município:	UF:	
Jardim Poxoréu		Poxoréu	MT	
Unidade:	Proprietário:		Ocupante:	
Cartório TRE/MT	Alda Lopes de Oliveira		TRE/MT	

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes:		Infraestrutura urbana:		Serviços públicos e comunitários:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Res. Unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Canalizada	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação
<input checked="" type="checkbox"/>	Res. Multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Esg. Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Passeio Público
<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado
<input checked="" type="checkbox"/>	Serviços Públicos	<input checked="" type="checkbox"/>	Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização
<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
				<input checked="" type="checkbox"/>	Transp. Coletivo
				<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
				<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária
				<input checked="" type="checkbox"/>	Brig. de Incêndio
				<input checked="" type="checkbox"/>	Escola
				<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
				<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança Pública
				<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer

3 - TERRENO

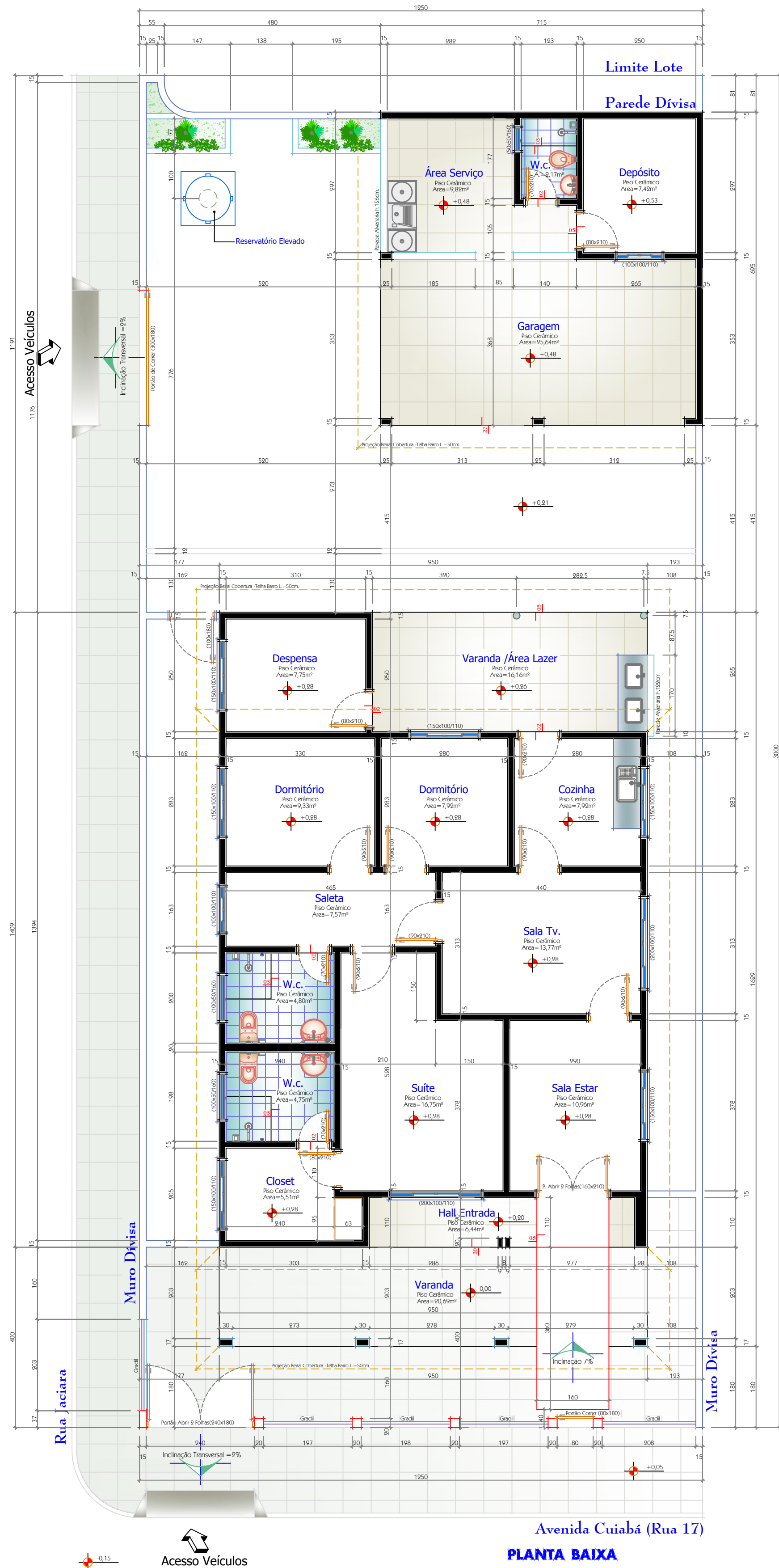
Área (m²):	Fronte (m):	Lado Dir.(m):	Lado Esq.(m):	Fundos (m):	Matrícula:	Comarca:
375,00					7.569	Poxoréu
Forma:	Inclinação:	Situação:		Nº de Frentes:	Cota (m):	
Retangular	Plano	01 Esquina		1	360,00	

4 - EDIFICAÇÃO

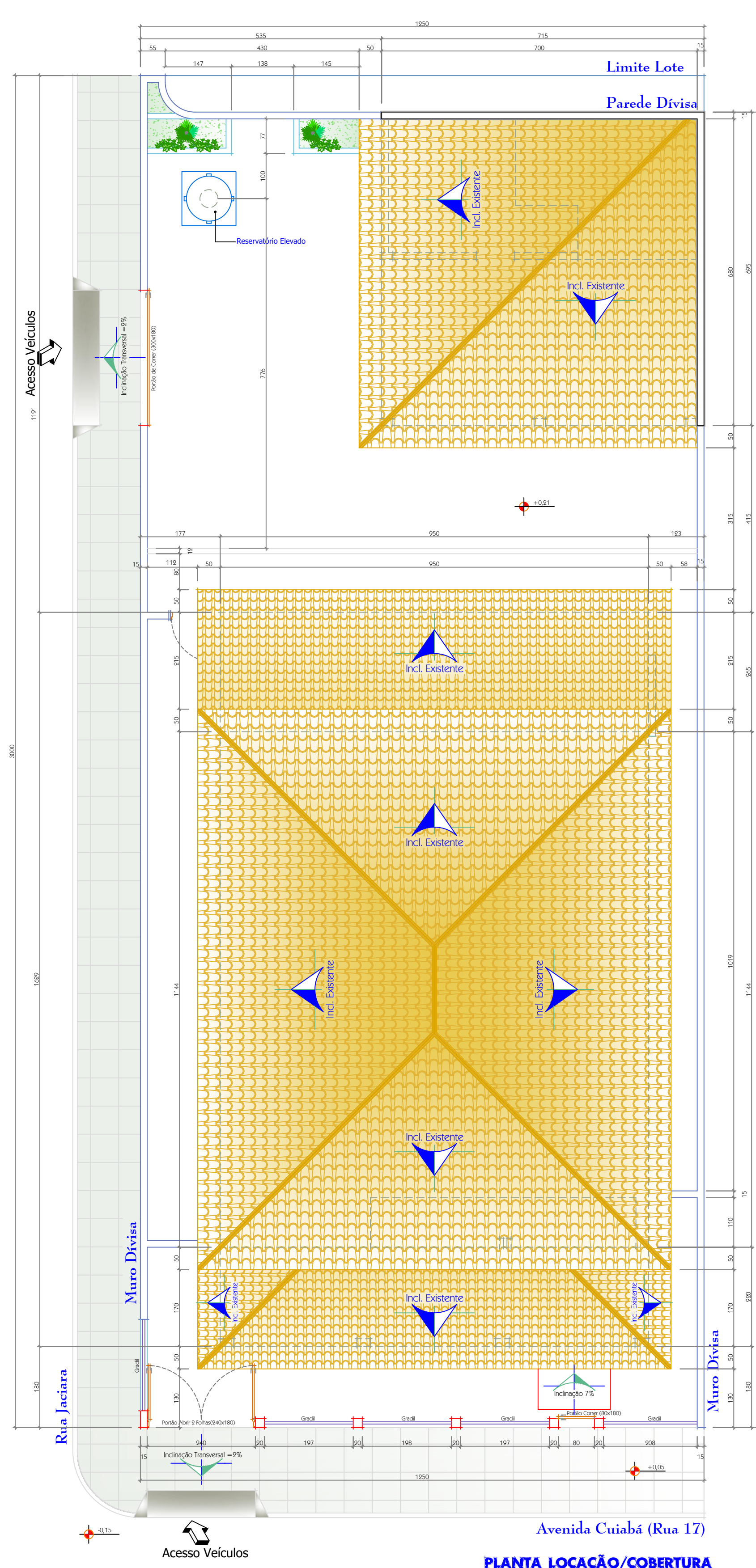
Tipo:	Uso:	Área (m²):	Pé Direito (m):	Nº de Pavimentos:	
Casa Comercial	Comércio/Serviços Públic	204,44	3,00	1	
Padrão Acabamento:	Padrão Construção:	Estado de Cons. Int.:	Estado de Cons. Ext.:	Vagas:	
Médio	Médio	Regular	Regular	Sim	
Paredes:	Estrutura:	Piso:	Forro:	Cobertura casa comercial:	
Alvenaria	Concreto Armado	Cerâmica	Laje	Telha de Cerâmica	
Revestimento Fachada:	Rev. Paredes Internas:	Porta Principal:	Portas Internas:	Esquadrias:	
Reboco	Reboco	Madeira	Madeira	Ferro e Vidro	
Parede WC:	Piso WC:	Bancada WC:	Grade Proteç. Portas:	Grade Proteção Janelas:	
Reboco e Cerâmica	Cerâmica	Pia de Coluna	Sem Grade de Prote	Sem Grade de Proteção	
Pavimento Passeio:	Pavimento Calçada:	Pavimento Estac.:	Pavimento da Rua:	Pintura:	
Lajotas Sextavadas	Lajotas Sextavadas	Cimento	Asfalto	Acrílica	
Largura do Passeio (m):	Larg. da Calçada (m):	Largura do Estac. (m):	Largura da Rua (m):	Idade do Imóvel:	
-	-	-	-	21	
Solidez:	Vícios de Construção:	Habitabilidade:	Acessibilidade:	Climatização:	
Sim	Não	Sim	Parcial	Ar Condicionado	
Alinhamento:	Posição:	Situação:	Transf. Imobiliária		
Recuado	Fronte	Isolado	Normal		

5 - MUNICÍPIO

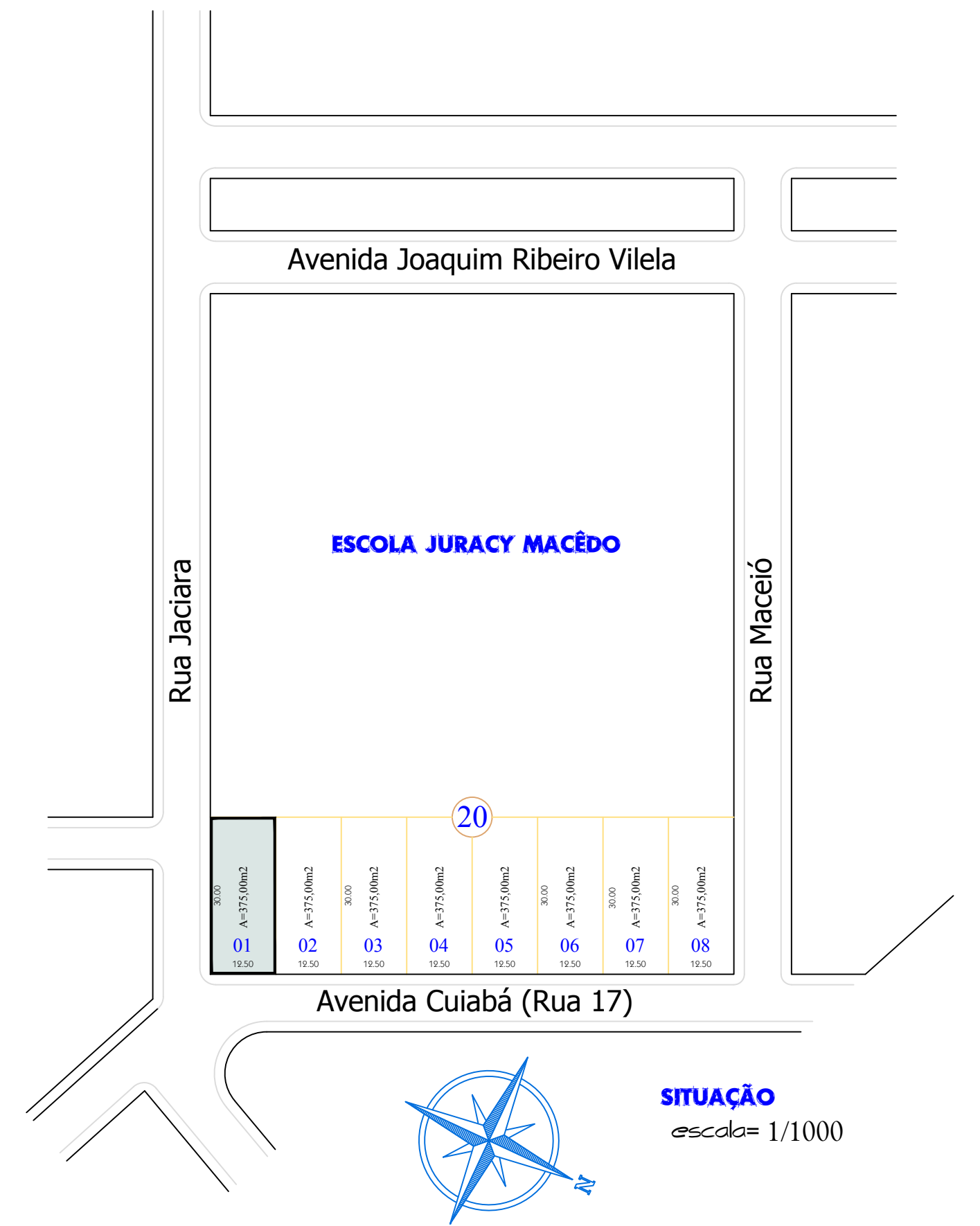
Distância da Capital (km):	Acesso ao Município:	Porte do Município:	Altitude (m):	Int. Veículos na Região:	
240,00	Asfalto	Pequeno	360,00	Média	
Padrão de Ocupação:	Padrão do Comércio:	Atrativ. Comercial:	Oferta Imobiliária:	Int. Veículos na Rua:	
Médio	Médio	Média	Baixa	Média	



PLANTA BAIXA
 escala=1/75
 (Residência) área=154,75 m²
 (Edícula) área=49,69 m²

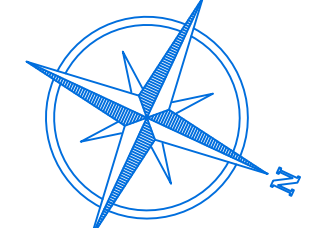


PLANTA LOCAÇÃO/COBERTURA
 escala=1/75
 (Residência/Edícula)



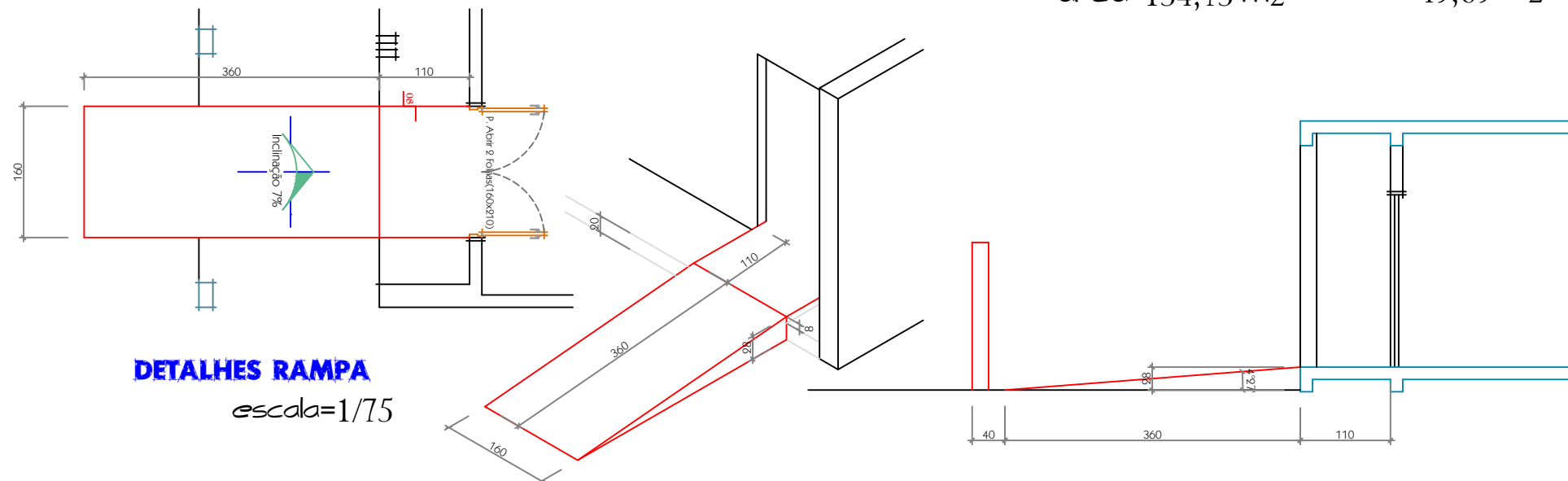
ESCOLA JURACY MACÊDO

Avenida Cuiabá (Rua 17)



SITUAÇÃO
 escola= 1/1000

PROJETISTA NOEMÉ F. MATOS		RESIDENCIAL	
Endereço: Rua 17 (Avenida Cuiabá) esq./com Rua Jaciara, Quadra-20, Lote-01, Bairro Jardim Poxoréu			
Município - UF: Poxoréu - MT.			
Proprietário(a): Sociedade Hospitalar São João Batista - CNPJ: 03.128.118/0001-98			
Autor / Responsável Projeto: Noemé F. Matos CAU-14.301-4 / Arquiteta e Urbanista			
Proprietário(a): Sociedade Hospitalar São João Batista CNPJ-03.128.118/0001-98			
Autor / Responsável Projeto: NOEMÉ F. MATOS CAU-14.301-4 / Arquiteta e Urbanista			
PREFEITURA:	CREA:		
Coordenação: N.º. MATRICULA - 7.569		Folha: Ar 01/01	
Conteúdo: - Situação Esc.1/1000 - Planta Locação / Cobertura Esc.1/75 - Planta Baixa Esc.1/75			
Revisão:	Projeto: Claudighe@gmail.com	Escola: Indicada	Visão:
		Data Emissão: Maio-2019	



DETALHES RAMPA
 escala=1/75



ITEM	ÁREA (m ²)	%
ÁREA TERRENO	375,00	100,00%
ÁREA DA RESIDÊNCIA (Planta Baixa)	154,75	41,27%
ÁREA DA EDÍCULA (Planta Baixa)	49,69	13,25%
TAXA OCUPAÇÃO	204,44	54,52%
ÁREA LIVRE	170,56	45,48%
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO		
	Público	
	Privado	
QUADRA DE ÁREAS:		
RESIDENCIA	Área	154,75 m ²
EDÍCULA	Área	49,69 m ²
Área Total a Construir	Área	204,44 m²
Área Terreno	Área	375,00 m ²
Área Livre	Área	170,56 m ²

Poxoréu-MT, 26 de novembro de 1.991.

FICHA n.º 021

LIVRO Nº 2 AE REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma casa modelo residencial, com vários cômodos e instalações sanitárias sanitárias, tendo referida casa 08 (oito) peças e 02 (dois) banheiros internos, com 121,54m², (cento e vinte e um metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados), de área construída, situada no Loteamento denominado Jardim Poxoréu, nesta Cidade e Comarca de Poxoréu, Estado de Mato Grosso edificada sobre o lote nº 01 (um), da quadra nº 20 (vinte), medindo dito lote 12,50 X 30,00 metros, igual a 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Frente, para a Rua nº 17 (dezessete), antes praça Projetada, na extensão de 12,50 metros Fundo, com o Colégio Juracy Macêdo, na mesma extensão de 12,50 metros; Lado Direito, para a Rua Cuiabá, na extensão de 30,00 metros; Lado esquerdo, com o lote nº 02 (dois), na mesma extensão de 30,00 metros. **ADQUIRENTES:** ONÉSIMO NUNES ROCHA e sua esposa Zelinda Farias Nunes Rocha. **NUMERO DO REGISTRO-ANTERIOR:** R-01.M-4.778, fls. 280, livro 2-P, em 05/12/86. Eu, Irisvalter dos Santos Oliveira, Escrevente Juramentada que a datilografei, conferi, subscrevi e assino a final.

Irisvalter dos Santos Oliveira
ESCREVENTE JURAMENTADA

R-01.M-7.569: Feito em 26/11/91. **TRANSMITENTES:** ONÉSIMO NUNES ROCHA, brasileiro, magistrado, filho de José Nunes de Aguiar e Ana Rocha Nunes, portador do CIC. nº 075.199.071-04, C/I RG. nº 642.724-SSP-MT, e sua esposa ZELINDA FARIAS NUNES ROCHA, brasileira, advogada, filha de Flávio Borges de Farias e Elvira Mendonça Farias, portadora do CIC. nº 206.019.721-04, C/I RG. nº 043.063-SSP-MT, casados no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Almeida Lara nº 146, Bairro Bandeirantes-Cuiabá-MT. **ADQUIRENTE:** DIOCESE DE GUIRATINGA-MT, inscrita no CGC/MF sob nº 03 071 818/0001-93, com sede na Avenida Marechal Rondon nº 85, na Cidade de Guiratinga-MT, representada neste ato pelo Bispo Dom Camilo Faresin, brasileiro, solteiro, maior, bispo diocesano, portador do CIC. nº 117.115.661-87, C/I RG, nº 168.698-SSP-MT, residente e domiciliado no endereço da outorgada, este por sua vez, se acha representado neste ato, pelo Padre Pietro Melesi, italiano, solteiro, religioso, portador do CIC. nº 043.832.221-53, C/I RG. nº RNE-W115402J-SPMAF-SR/MT, expedida em 27/04/1.990, residente e domiciliado na Rua Goiás, 128, nesta Cidade, conforme procuração pública, lavrada nas Notas do Tabelionato de Guiratinga-MT, às fls. 04, do livro nº 40, em 21/02/1.984. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de compra e venda, lavrada às fls. 0073/0074, do livro 0048, nas Notas do Cartório do 2º Ofício local, em 05/11/91, pela Escrevente Juramentada Odinalva Madalena da Costa Silva. **VALOR DO CONTRATO:** Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros). **CONDIÇÕES:** Obrigam-se a responder pela evicção. Isento do pagamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis-ITBI e taxas estaduais, de acordo com a Lei nº 1.363 de 22 de dezembro de 1.959, Art. 1, decretada pela Assembléia Legislativa do Estado de Mato Grosso, nos termos do Parágrafo 2º do Art. 16 da Constituição Estadual. Eu, Irisvalter dos Santos Oliveira, Escrevente Juramentada que a datilografei, conferi, subscrevi e assino a final.

Irisvalter dos Santos Oliveira
ESCREVENTE JURAMENTADA

R-02.M-7.569: Feito em 16/04/02. Uma casa modelo residencial e respectivo terreno, contendo vários cômodos e instalação sanitária, tendo a referida casa 08 (oito) peças e 02 (dois) banheiros internos, com 121,54m² (cento e vinte e um metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados) de área construída, situada no Loteamento denominado JARDIM POXORÉU, nesta Cidade e Comarca de Poxoréu, Estado de Mato Grosso, edificada sobre o lote nº 01 (um), da quadra nº 20 (vinte), por medir 12,50 X 30,00 metros, tendo todo o

Continua verso.

Cartório de Registro de Imóveis

Poxoréu-MT, 16 de abril de 2002.

LIVRO Nº 2 - 1ª F. REGISTRO GERAL

Verônica Cruz
Oficial Registradora
Jardim das Américas
CEP 78.800-000 Fone
CNS 06.5
CNPJ: 05.757.4
COMARCA DE PO.

terreno a área de 375,00m², (TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS), compreendido entre os limites e confrontações seguintes: Frente, para a Rua 17 (dezessete, na extensão de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros); fazendo Fundo, com o Colégio Juracy Macedo, na mesma extensão de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros); Lado Direito, para a Rua Cuiabá, na extensão de 30,00m (trinta) metros; Lado Esquerdo, com o lote nº 02 (dois), na mesma extensão de 30,00m (trinta) metros. **OUTORGADA DONATÁRIA: SOCIEDADE HOSPITALAR SÃO JOÃO BATISTA**, entidade filantrópica, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 03 128 118/0001-98, situada na Avenida Brasil s/nº Vila Cruzeiro, nesta Cidade, representada neste ato, pelo seu Diretor, **PE. PEDRO MÉLESI**, italiano, solteiro, maior, religioso, titular da cédula de identidade de estrangeiro RNE-W 115402-J-SPMAF-SR/MT, expedida aos 27/04/1990, inscrito no CPF-MF sob nº 043 832 221-53, residente e domiciliado na Rua Goiás, nº 128, centro, nesta Cidade. **OUTORGANTE DOADORA: DIOCESE DE GUIRATINGA - MT**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 03.071.818/0001-93, com sede à Avenida Marechal Rondon, nº 85, na Cidade de Guiratinga-MT, representada neste ato, pelo Bispo Dom José Foralosso, italiano, solteiro, maior, religioso, titular da carteira de identidade de estrangeiro nº 0705537-SE/DPMAF, RNE n. W158948-A, residente e domiciliado na Cidade de Guiratinga - MT, estando este, representado neste ato por seu bastante procurador **PE. PEDRO MÉLESI**, italiano, solteiro, maior, religioso, titular da cédula de identidade de estrangeiro RNE-W 115402-J-SPMAF-SR/MT, expedida aos 27/04/1990, inscrito no CPF-MF sob o nº 043.832.221-53, residente e domiciliado na Rua Goiás, nº 128, centro, nesta Cidade, através do instrumento público de procuração das Notas do Serviço Notarial e Registral - Segundo Ofício local, lavrado no livro nº 042, à folha 141 e vº, em data de 18 de novembro de 1994. **FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação Pura e Simples**, lavrada às fls. 054 e vº, do livro nº 052-A, nas Notas do Serviço Notarial e Registral - Segundo Ofício local, em data de 12/04/2002, pela Tabeliã Substituta Odinalva Madalena da Costa Silva. **VALOR DO CONTRATO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).** **CONDIÇÕES: Obrigam-se a responder pela evicção. Que esta doação é pura e simples, livre de encargos de qualquer natureza. Que para os efeitos fiscais, foi dado ao imóvel ora doado, o valor estimativo de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). A presente transação está isenta do pagamento de impostos e taxas de conformidade com a Lei.** Emolumentos: R\$ 70,00. Eu, Irisvalter dos Santos Oliveira, Escrevente Juramentada que a digitei, conferi, subscrevi e assino afinal.

Irisvalter dos Santos Oliveira
ESCREVENTE JURAMENTADA

AV-03-7.569 - Protocolo sob nº 61.631, datado de 14/12/2021 - 14:37:26h - **AVERBAÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS - NÚMERO DO REGISTRO DO ESTATUTO/ATO CONSTITUTIVO DA PESSOA JURÍDICA** - Nos termos do requerimento integrante da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 179/181, do Livro nº 070-A, aos 13/12/2021, no Cartório Freitas Fernandes - 2º Ofício de Poxoréu-MT, pela Tabeliã de Notas, Belª. Ludmilla Eveline de Freitas Fernandes, acompanhada dos documentos oficiais, que ficam arquivados neste Serviço, **AVERBA-SE a complementação dos dados cadastrais da proprietária, SOCIEDADE HOSPITALAR SÃO JOÃO BATISTA**, a saber: Ata de Reunião Ordinária da Assembleia Geral - Eleição e Posse da Diretoria e Conselho Fiscal para o Biênio 2021/2023, realizada aos 22/05/2021, registrada sob Termo nº 492, lavrada às fls. 01, no Livro nº A-06, aos 08/06/2021, no Segundo Serviço Notarial e Registral - Registro Civil, Pessoas Jurídicas, Protesto e Tabelionato, pela Tabeliã, Ludmilla Eveline de Freitas Fernandes, e Estatuto da Sociedade Hospitalar São João Batista, realizado em Poxoréu-MT, aos 16/04/2007, registrada sob Termo nº 395, lavrada às fls. 299vº, no Livro nº A-3, aos 16/04/2007, no Segundo Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Poxoréu-MT, pela Tabeliã Substituta, Odinalva Madalena da

CONTINUA NA
FICHA Nº 02

**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS**COMARCA DE POXORÉU-MT
BELª VERONICA CRUVINEL VALADÃO
Oficiala Registradora Interina*Valadão*Matrícula
7.569Data
18/01/2022LIVRO 2
REGISTRO GERALFicha
02F

Costa Silva. **Emolumentos: R\$ 14,90. Selo/Custa(s) Aninhada(s): BQD03437. Poxoréu-MT, em 18 de janeiro de 2022.** Eu, *Valadão*, Belª. Veronica Cruvinel Valadão, Oficiala Registradora Interina, que a fiz digitar, conferi e subscrevi. (hamb/vcv).
AV-04-7.569 - Protocolo sob nº 61.631, datado de 14/12/2021 - 14:37:26h - AVERBAÇÃO DE NÚMERO DE CADASTRO MUNICIPAL - Nos termos do requerimento referido na Av-03 supra, acompanhada do Cadastro Imobiliário Completo, emitido pela Prefeitura Municipal de Poxoréu-MT, que ficam arquivados neste Serviço, **AVERBA-SE que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº 1734. Emolumentos: R\$ 14,90. Selo/Custa(s) Aninhada(s): BQD03437. Poxoréu-MT, em 18 de janeiro de 2022.** Eu, *Valadão*, Belª. Veronica Cruvinel Valadão, Oficiala Registradora Interina, que a fiz digitar, conferi e subscrevi. (hamb/vcv).

R-05-7.569- Protocolo sob nº 61.631, datado de 14/12/2021 - 14:37:26h - REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO - Consoante Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 179/181, do Livro nº 070-A, aos 13/12/2021, no Cartório Freitas Fernandes - 2º Ofício de Poxoréu-MT, pela Tabela de Notas, Belª. Ludmilla Eveline de Freitas Fernandes, **SOCIEDADE HOSPITALAR SÃO JOÃO BATISTA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.128.118/0001-98, com sede na Avenida Brasil, s/n, Vila cruzeiro, em Poxoréu-MT, cujos diretores foram eleitos nos termos da Assembleia Geral Extraordinária, realizada de acordo com o estabelecido no capítulo III da Organização Administrativa, do Conselho Direto art. 16 c/c art. 18 - Parágrafo primeiro e segundo, de seu Estatuto, e conforme consta na Ata de Reunião do Conselho de Administração, lavrada aos 22/05/2021, às fls. 299, Livro nº A-3, registro nº 395, representada por sua Diretora Presidente, sra. **Olinet Aparecida Madalena da Costa Magne**, brasileira, casada, aposentada, nascida em 01/06/1961, em Dom Aquino/MT, filha de Basilio Ribeiro da Costa e Seluta Madalena da Costa, portadora da Carteira Nacional de Habilitação de Habilitação, CNH registro nº 00364295121/DETRAN-MT, emitida em 10/07/2018, onde consta ser portadora da CI RG nº 243229/SSP-MT, inscrita no CPF/MF sob nº 172.267.081-91, residente e domiciliada na Rua Natal, nº 41, Bairro Jardim Poxoréu, em Poxoreu-MT, eleita e empossada conforme consta na Ata de Reunião Extraordinária da Assembleia Geral de Eleição e Posse da Diretoria e Conselho Fiscal para o Biênio 2021/2023, datada de 22 de maio de 2021, registrada no Termo sob nº 492, às fls. 01, do Livro A-06, **deu em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, à ALDA LOPES DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, do lar, nascida aos 02/10/1955, em Poxoréu-MT, filha de Angelo Lopes Pitão e Arlinda Soares de Oliveira, portadora da CI RG nº 0279.882-4/SSP-MT, expedida aos 28/01/1980, inscrita no CPF/MF sob nº 205.092.511-53, residente e domiciliada na Rua Planejada s/n, Bairro Projeto Casulo, em Poxoréu-MT, **pelo valor de R\$ 536.611,66 (quinhentos e trinta e seis mil, seiscentos e onze reais e sessenta e seis centavos), em conjunto com outro imóvel**, referente o cumprimento de sentença, o qual refere-se ao Processo nº 0000135-46.2007.8.11.0014, considerando o petitório id de nº 64147492, homologado e extinto com resolução de mérito em 28/08/2021, conforme informações contidas na escritura pública. A outorganteadora obrigou-se a responder pela evicção de direito. Apresentados no registro: DAM - Documento de Arrecadação Municipal, sob nº 128/2021 expedido pela Prefeitura Municipal de Poxoréu-MT, no valor de R\$ 5.251,95 (cinco mil, duzentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos), quitado, comprovando o recolhimento de ITBI, **incidente sobre o valor de avaliação de R\$ 262.597,49 (duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e noventa e sete reais e quarenta e nove centavos); Certidão Negativa de Débitos**

Conteúdo Verbo

nº 2386/2021, expedida pelo município de Poxoréu-MT, em 29/11/2021 com código de autenticação nº 5DDEC289AA22A1D889AA309973D3D5E4; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e abrange inclusive as Contribuições Sociais previstas nas alíneas "a" a "d", do Parágrafo único do art. 11, da Lei 8.212/1991, sob código de controle nº 932E.B9F9.1DB3.D413, emitida aos 07/10/2021, às 16:56:48h pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal; Certidão Negativa de Débitos Trabalhista, sob nº 46553051/2021, emitida em 01/11/2021, às 16:47:59h, pelo Poder Judiciário/Justiça do Trabalho. As demais declarações e/ou certidões exigidas em lei foram prestadas e/ou apresentadas por ocasião da escritura, estando nela consignadas. Consultada a Central Nacional de Indisponibilidades por Hellen Amanda Marques de Brito, aos 18/01/2022, código(s) hash(s) sob nº(s) 304b.2b89.cadb.1499.39e2.5e16.d2c0.94dc.d13e.036c, em nome de Sociedade Hospitalar Sao Joao Batista (Hospital e Maternidade Sao Joao Batista), na data 18/01/2022 às 10:59:00h; db94.ea58.be8a.895b.675d.498a.4f08.8131.8dcb.cce5, em nome de Alda Lopes Passos, na data 18/01/2022 às 10:59:35h, tendo sido constatado que nada consta em relação ao(s) CPF('s) do(a-s) outorgante(s) e outorgado(a-s). **Emolumentos: R\$ 4.707,40/ Selo/Custa(s) Aninhada(s): BQD03437. Poxoréu-MT, em 18 de janeiro de 2022.** Eu, Valadao, Belª. Veronica Cruvinel Valadão, Oficiala Registradora Interina, que a fiz digitar, conferi e subscrevi. (aifa/hamb/vcv).


CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 7569, do Livro 2, não existindo quaisquer outros registros e/ou averbações, além do que dela consta, até a presente data e horário e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73.

Válida por 30 dias, nos termos do art. 754, do Provimento nº 42/2020-CGJ/MT.

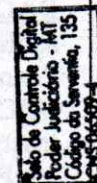
O referido é verdade e dou fé.

Poxoréu-MT, em 03 de maio de 2024, às 08:41:37 h.



Gislene Lina dos Santos
Escrevente Autorizada
Pedido nº 71.057
Emolumentos: R\$ 38,30.

EM BRANCO



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e Registro
Código do Cartório: 135

Selo de Controle Digital
Cód. Ato(s): 176 (1) 177(2)



CCE35828 R\$ 38,30

Consulte: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Legenda

- 📌 AMOSTRAS
- ★ CARTÓRIO DA 47ª TRE
- ▭ CARTÓRIO DA 47ª TRE





Autenticidade

ART Nº 9401053-7

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado
 ENGENHEIRO CIVIL 091869-7
SERGIO LUIZ PINHEIRO
 RUA ARTHUR DE BRITO, 610, AP-101 PALHOÇA
 ARIRIU 88135-273 SC Fone: Fax:
 Fone: Fax: -- CPF:004.038.109-90 ART Múltipla
 sergioluizpinheiro@gmail.com

Empresa Executora:
DALLABRIDA AVALIACOES, PERICIAS E PROJETOS E
 146037-4

Contratante
DIVERSOS 000000000000
 DIVERSOS
 DIVERSOS PALHOÇA SC
 88135-273

Resumo do Contrato
 IMÓVEIS (LAUDO)

Início em :19/07/2024 Término em :31/07/2024 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$1.500,00

Identificação da Obra/Serviço
DIVERSOS 000000000000
 DIVERSOS
 DIVERSOS PALHOÇA SC
 88135-273

Assinaturas

PALHOÇA 30/07/2024 *Sergio Luiz Pinheiro* SERGIO LUIZ PINHEIRO 004.038.109-90 DIVERSOS 000000000000

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

ART: 9401053-7

Participação Técnica Individual **Atividades**

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
24 ##	A2543	2	45

Entidade de Classe Nenhuma

Regularização

SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990 810990

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990
 Dados: 2024.07.30 14:50:10 -03'00'

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br

Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações conforme resolução 1025/09 CONFEA e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.
 Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas na ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296.



Autenticidade

ART N° 9401053-7
MM Protocolo N° 1947004

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado

ENGENHEIRO CIVIL 091869-7
SERGIO LUIZ PINHEIRO
RUA ARTHUR DE BRITO, 610, AP-101 PALHOÇA
ARIRIU 88135-273 SC
Fone: 004.038.109-90
sergioluizpinheiro@gmail.com

Empresa Executora:
DALLABRIDA AVALIACOES, PERICIAS E PROJETOS E
146037-4
Fone:
Fax:
ART Múltipla

Contratante

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso 05.901.308/0001-21

Resumo do Contrato

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis para fins de locação de uma casa comercial com área edificada de 204,44 m². Foi utilizado o MCDDM, com utilização de inferência/regressão linear, conforme a NBR 14.653, partes 1 e 2. O laudo obteve Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Início em :31/07/2024 Término em :31/07/2024 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$700,00

Identificação da Obra/Serviço

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso 05.901.308/0001-21
Rua Jaciara,1
Jardim Poxoreú POXOREU MT
78800000

Assinaturas

PALHOÇA
30/07/2024


SERGIO LUIZ PINHEIRO
004.038.109-90

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso
05901308000121

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 6.496/77)

Reservado ao Responsável Técnico

Participação Técnica
Individual

Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
24 ##	A2543	1,00	45

Entidade de Classe

Nenhuma

Regularização

SERGIO LUIZ
PINHEIRO:00403810
990

Assinado de forma digital por
SERGIO LUIZ
PINHEIRO:00403810990
Dados: 2024.07.30 14:39:43 -03'00'

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para aferir www.crea-sc.org.br

Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito verificações conforme resolução 1025/09 CONFEA e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul. Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da BNi, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.