

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel

Laudo nº LA 2024-0194

Município de Mirassol D'Oeste/MT

Cartório da 18ª Z.E



Contratante: Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso

Execução: Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

Florianópolis/SC

Setembro de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. da nota de empenho: 2024NE464 - Contrato: 11/2023

Solicitante: **Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso**
Contratada: **Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda**
Objetivo da avaliação: **Locação.**

Endereço completo do imóvel:
Bairro: **Centro** Município: **Mirassol D'Oeste** UF: **MT** CEP: **78280-000**
Rua Germano Greve, 638
Área Edificada: **182,18 m²** Área do Terreno: **500,00 m²**

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

Resultados de avaliação para **locação**:

- **Valor máximo de mercado para o imóvel: R\$ 5.679,06**
(cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e seis centavos)
- **Valor médio de mercado para o imóvel: R\$ 5.356,09**
(cinco mil, trezentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)
- **Valor mínimo de mercado para o imóvel: R\$ 5.033,12**
(cinco mil e trinta e três reais e doze centavos)

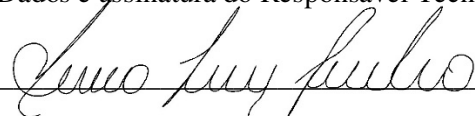
Prazo de validade: 12 meses

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, 6 de setembro 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.....	21
14. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	22
15. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	24
15.1) VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL.....	24
16. EQUIPE TÉCNICA	25
17. REFERÊNCIAS	25
18. TERMO DE ENCERRAMENTO	26
19. APÊNDICES	27
20. ANEXOS	27

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso

2. Contratada

Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

3. Proprietário

José Clayton de Freitas

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: 19 de setembro de 2024

Tipo do bem: Loja

Endereço:

Bairro: Centro Município: Mirassol D'Oeste UF: MT CEP: 78.280-000

Rua Germano Greve, 638

Área Construída: **182,18 m²** Área do Terreno: **500,00 m²**

O imóvel, para uso comercial, está localizado no bairro Centro, município de Mirassol D'Oeste/MT, sendo constituído de 01 (um) loja, 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 Mirassol D'Oeste/MT, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar e multifamiliar, com padrão de ocupação médio, apresentando facilidade de acessos, estando localizada à Rua Germano Greve, 638.

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-baixa.

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.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial ou serviços públicos, tipo loja, de propriedade de José Clayton de Freitas, edificada em terreno no nível do logradouro público com área de construção descrita no item 6 anterior, conforme matrícula 17.759, no Registro de Imóveis – Registro Geral, da Comarca de Mirassol D'Oeste/MT.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade aparente de 8 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 vidro temperado, portas internas em madeira e janelas em alumínio e vidro temperado.
- Piso: cerâmica.
- Fechamento das paredes: alvenaria com revestimento em pintura acrílica sobre reboco.

- Forro: modular de eps.
- Banheiros: paredes revestidas em cerâmica, piso em cerâmica e pia de coluna.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando se localiza no perímetro urbano de Mirassol D'Oeste/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 01/09/2024 a 17/09/2024.

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 loja por inferência estatística, com a utilização de modelos de regressão linear, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 13 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 13 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:	0,9131
Coeficiente de determinação:	0,83372
<i>Fisher - Snedecor:</i>	25,07
Significância do modelo:	0,01

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

Mínimo (%)	Unit. Calculado (R\$/m²)	Máximo (%)
6,03	-	6,03
5.033,12	5.356,09	5.679,06

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

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	23,49	4.552,68	-15%
Adotado	29,40	5.356,09	-
Máximo	33,81	6.159,51	15%
Valor adotado	5.356,09		

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 12,06% (limite superior de 6,03 e inferior de 6,03).

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$
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 Mirassol D'Oeste, MT localiza-se a uma latitude 15° 40' 30" S, longitude 58° 05' 45" O, estando a uma altitude média de 260,00 metros. Está inserido na microrregião Jauru, mesorregião Sudoeste Mato-Grossense, situando-se a 288,00 km de Cuiabá, a capital do Estado.

Sua população é de 26.785 habitantes, conforme dados do IBGE, 2022 e tem como vocação econômica a Agropecuária, Indústria e Serviços que contribuem para um PIB per capita de R\$ 29.702,61 reais, segundo IBGE, 2021.

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



Figura 1 – Localização de Mirassol D'Oeste/MT. Fonte: IBGE.



Figura 2 – Vista aérea de Mirassol D'Oeste/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 Germano Greve, 638, com área construída de 182,18 m². Como pode ser observado pelas fotos abaixo, apresenta estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria, com cobertura do imóvel avaliando em laje 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 Germano Greve, apresenta pavimentação em asfalto e passeio em concreto/cimento.



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 vidro temperado.



Figura 7 – Fachada Frontal do imóvel avaliando.

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

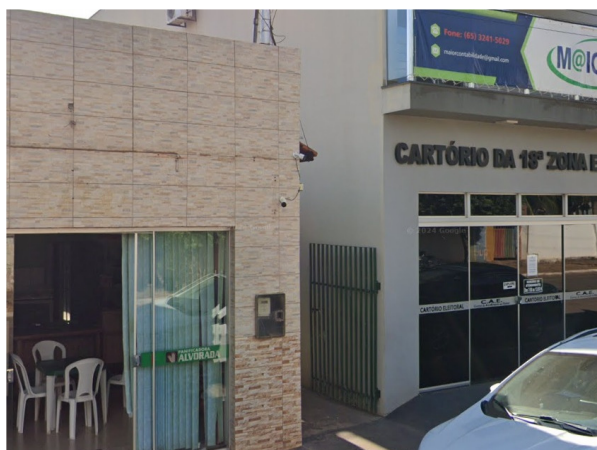


Figura 8 – Lateral direita da edificação.



Figura 9 – Lateral esquerda da edificação.



Figura 10 – Vista interna da edificação (Escada).

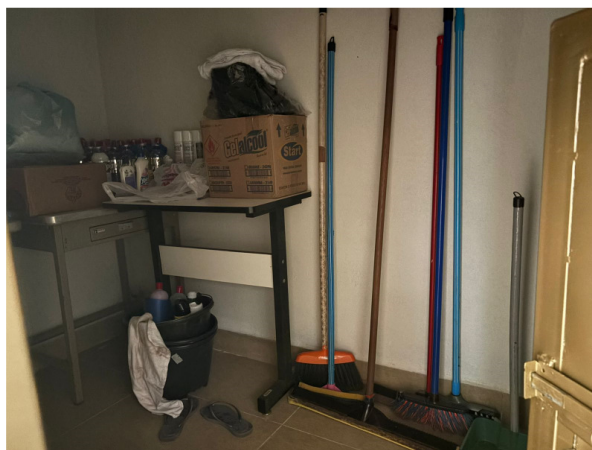


Figura 11 – Vista interna da edificação (Depósito).



Figura 12 – Vista interna (da entrada para os fundos)



Figura 13 – Vista interna (dos fundos para a entrada)



Figura 14 – Vista interna (copa/cozinha)



Figura 15 – Vista interna (sala 01)



Figura 16 –Vista interna (WC 1)



Figura 17 –Vista interna (WC 2)



Figura 18 –Vista interna (WC 3)



Figura 19 –Vista interna (WC 4)



Figura 20 –Vista interna (Depósito de Urnas)



Figura 21 –Vista interna (Sala 02)

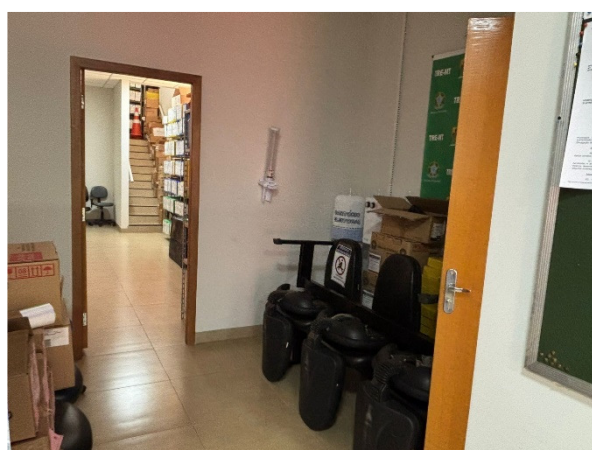


Figura 22 –Vista interna (Circulação)

Dados do município	
Centro regional mais próximo	Cuiabá
Distância ao centro regional (km)	288,00
Distância à rodovia pavimentada (km)	0
PIB Per Capita Municipal (R\$)	R\$ 29.702,61
População do município (hab.)	26785
Área do Município (km ²)	1085,486
Densidade Populacional (hab./km ²)	24,68
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)	182,18
Tipo	loja
Uso	Comércio/Serviços Públicos
Posição	frente
Situação	meio de quadra
Número de frentes	1
Pé direito (m)	3,00
Alinhamento	recuado
Idade aparente (anos)	8
Vagas de garagem e estacionamento	não
Padrão de acabamento	médio
Estado de Conservação Externo	regular
Estado de conservação Interno	entre novo e regular
Forro	modular de eps
Cobertura do Imóvel Avaliando	laje
Piso	cerâmica
Esquadrias	alumínio e vidro temperado
Revestimento da fachada	reboco
Fechamento das paredes	alvenaria
Estrutura	concreto armado
Pavimentos da construção	1
Acessibilidade	sim
Solidez	sim
Vícios de construção	não
Habitabilidade	sim
Terreno	
Área do terreno	500,00
Inclinação do terreno	plano
Cota (altura em metros)	260,00
Forma do Terreno	retangular
Situação	meio de quadra

Documentos	
Fotos externas	Sim
Fotos internas	Sim
Escritura / Registro de imóvel	Sim
Matrícula no Registro de Imóveis	17.759
Comarca	Mirassol D'Oeste
Planta / Croqui	Sim
Dimensões coletadas/conferida <i>in loco</i>	Sim

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

Para complemento da análise do comportamento das variações de preço, foram obtidas como significativas as variáveis “localização”, “padrão de acabamento”, “estado de conservação”, “área construída” e “área de terreno”, as quais seguem descritas em anexo e identificam o comportamento do valor do metro quadrado, em relação às suas variações.

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 sete 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. A vistoria realizada é confirmada pelo Atestado de Visita, assinado pelo responsável pela unidade avaliada e que se encontra no Anexo 2.

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 loja, 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\$ 29,40/m², que multiplicado pela área equivalente construída de 182,18m² totaliza o valor de R\$ 5.356,09.

Considerando-se o intervalo de confiança aplicado na memória de cálculo para obtenção do valor* de locação do imóvel, com limite superior de 6,03% e inferior de 6,03%, apresenta-se a seguir os valores médios, máximos e mínimo:

Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 5.679,06 ou 31,17 R\$/m²

Valor justo médio de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 5.356,09 ou 29,40 R\$/m²

Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 5.033,12 ou 27,63 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 – CREA/SC – 212.943-7 CFT: 08448994965
Engenheira da Computação e Técnica em Edificações e Agrimensura

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 edifícios** - 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 27 (vinte e sete) folhas e 8 (oito) apêndices/anexos.

Florianópolis/SC, 6 de setembro 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

26

SERGIO LUIZ Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ
PINHEIRO:00 PINHEIRO:00403810990
403810990 Dados: 2024.09.25 15:20:08 -03'00'

TEREZINHA Assinado de forma digital por TEREZINHA APARECIDA
APARECIDA DALABRIDA:79860222991
DALABRIDA:79860222 Dados: 2024.09.25 15:21:46
991 -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

APÊNDICE 5: Localização das Amostras

20. ANEXOS

ANEXO 1: Planta Baixa

ANEXO 2: Matrícula

ANEXO 3: ART

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	DALLABRIDA AVALIAÇÕES
Modelo:	TRE-MT
Data do modelo:	terça-feira, 17 de setembro 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:	13
Dados utilizados no modelo:	13

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
Município	Texto		Município 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	2,31
Área total	61,19	400,00	338,81	164,85
Valor unitário	16,25	50,00	33,75	33,36

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9130850 / 0,9130850
Coeficiente de determinação:	0,8337242
Fisher - Snedecor:	25,07
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	752,505	2	376,253	25,071
Não Explicada	150,078	10	15,008	
Total	902,583	12		

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

Valor unitário = $+19,97445774 + 9,744500078 * \text{Estado de Conservação} - 0,05524040643 * \text{Área total}$
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de Conservação	x	4,09	0,22
Área total	x	-4,77	0,08
Valor unitário	y	3,18	0,99

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0,00	-0,21	0,67
Área total	x2	-0,21	0,00	-0,75
Valor unitário	y	0,67	-0,75	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0,00	0,59	0,79
Área total	x2	0,59	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,79	0,83	0,00

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

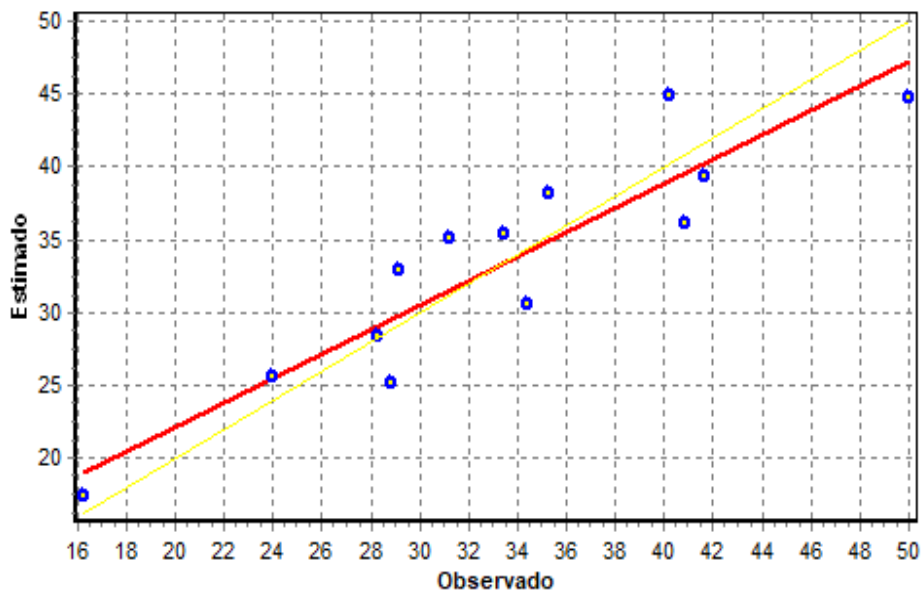
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	41,67	39,26	2,41	5,7723%	0,620889	0,06455300
2	34,38	30,62	3,76	10,9221%	0,969288	0,04555400
3	35,30	38,16	-2,86	-8,1016%	-0,738226	0,10358700
4	28,24	28,42	-0,18	-0,6210%	-0,045270	0,00010100
5	24,00	25,65	-1,65	-6,8890%	-0,426784	0,01340000
6	28,85	25,10	3,75	12,9950%	0,967750	0,07739900
7	29,17	32,83	-3,66	-12,5629%	-0,945953	0,05733400
8	40,86	36,08	4,78	11,6904%	1,233020	0,20204500
9	31,25	35,04	-3,79	-12,1415%	-0,979411	0,09820800
10	33,46	35,34	-1,88	-5,6064%	-0,484229	0,02577300
11	50,00	44,79	5,21	10,4225%	1,345197	0,31828200
12	40,19	44,95	-4,76	-11,8356%	-1,227860	0,27003300
13	16,25	17,37	-1,12	-6,8757%	-0,288410	0,07522400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

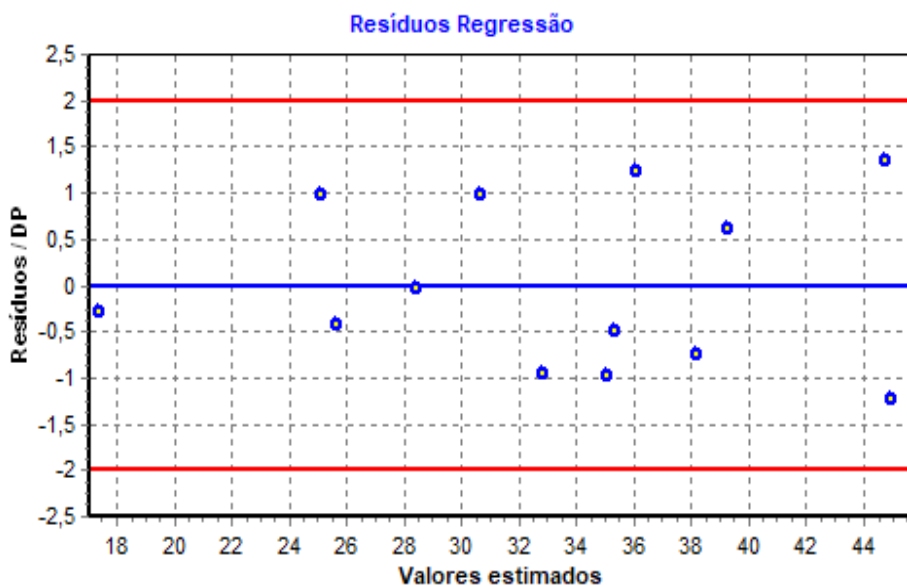
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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:

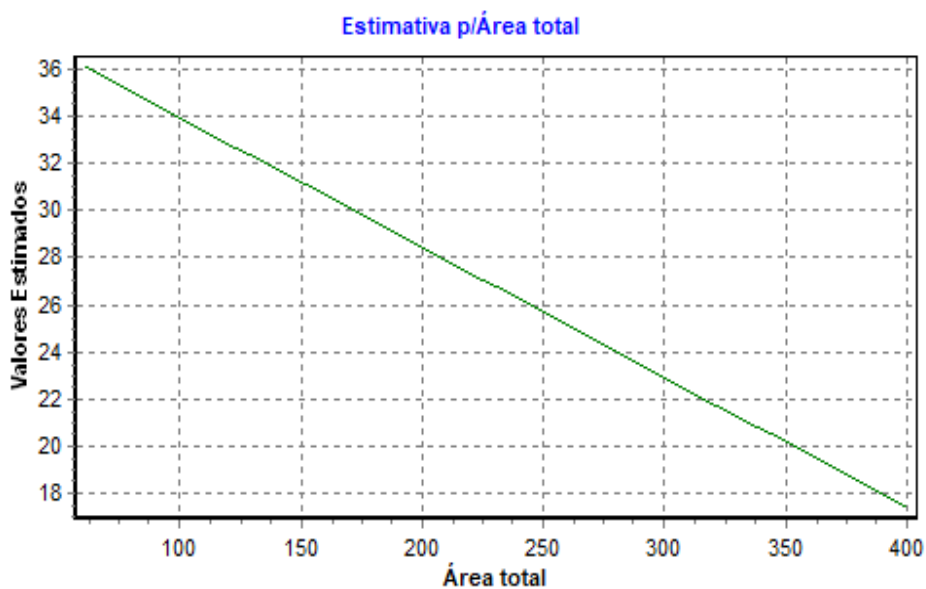
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante
1		R. Germano Greve, 178	Centro	Mirassol D'oeste	Jaqueline
2		R. Antônio Martins da Costa, 733	Centro	Mirassol D'oeste	Érica
3		R. Vinte Oito de Outubro, 2888 B	Centro	Mirassol D'oeste	Douglas
4		Av. Pres. Tancredo Neves, 3233	Centro	Mirassol D'oeste	Edna
5		R. Vinte e Oito de Outubro, 600	Centro	Mirassol D'oeste	Edeon
6		R. Antônio Martins da Costa, 701	Centro	Mirassol D'oeste	Marcelo
7		R. Mariano R. de Paiva, 3319, sl1	Centro	Mirassol D'oeste	Edna
8		R. Mariano R. de Paiva, 3319, sl2	Centro	Mirassol D'oeste	Edna
9		R. Vinte e Oito de Outubro, 1145, sl1	Centro	Mirassol D'oeste	Edna
10		R. Vinte e Oito de Outubro, 1145, sl2	Centro	Mirassol D'oeste	Edna
11		R. Antônio Martins da Costa, 830	Centro	Mirassol D'oeste	Jeferson
12		R. Germano Greve, 445	Centro	Mirassol D'oeste	Jeferson
13		R. Antônio Martins da Costa, 657	Centro	Mirassol D'oeste	David

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		(65) 99634-6653
2		(65) 999771100
3		(65) 99623-2599
4		(65) 99943-6419
5		(65) 9236-2200
6		(65) 99639-3273
7		(65) 99943-6419
8		(65) 99943-6419
9		(65) 99943-6419
10		(65) 99943-6419
11		(65) 981199214
12		(65) 99813-8854
13		(65) 3241-2300

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Estado de Conservação	Área total	Valor unitário
1		3,00	180,00	41,67
2		2,00	160,00	34,38
3		3,00	200,00	35,30
4		2,00	200,00	28,24
5		2,00	250,00	24,00
6		2,00	260,00	28,85
7		2,00	120,00	29,17
8		2,00	61,19	40,86
9		2,00	80,00	31,25
10		2,00	74,72	33,46
11		3,00	80,00	50,00
12		3,00	77,14	40,19
13		2,00	400,00	16,25

APÊNDICE 02b – FOTOS DA AMOSTRAGEM



AM01



AM02



AM03



AM04



AM05



AM06



AM07



AM08



AM09



AM10



AM11



AM12



AM13

APÊNDICE 3 - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Solicitante:

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso

Contratada:

Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

1 - IDENTIFICAÇÃO

OS/Contrato:	Lote/Polo/DR:	Finalidade:	Produto:	Data da Vistoria:
2024NE464	Único	Locação	Avaliação Mercadológica de Imóveis	19/09/2024
Endereço do Imóvel (Rua, Av, Serv.):			Número/Complem.:	CEP:
Rua Germano Greve			638	78280-000
Bairro:		Município:	UF:	
Centro		Mirassol D'Oeste	MT	
Unidade:	Proprietário:		Ocupante:	
Loja	José Clayton de Freitas		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"/> Coleta de Lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escola	
<input checked="" type="checkbox"/> Res. Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Esg. Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio Público	<input checked="" type="checkbox"/> Transp. Coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança Pública	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	
<input checked="" type="checkbox"/> Serviços Públicos	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Brig. de Incêndio		

3 - TERRENO

Área (m²):	Fronte (m):	Lado Dir.(m):	Lado Esq.(m):	Fundos (m):	Matrícula:	Comarca:
500,00					17.759	Mirassol D'Oeste
Forma:	Inclinação:	Situação:		Nº de Frentes:	Cota (m):	
Retangular	Plano	Meio de Quadra		1	260,00	

4 - EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Área (m²):	Pé Direito (m):	Nº de Pavimentos:	
Loja	Comércio/Serviços Públic	182,18	3,00	1	
Padrão Acabamento:	Padrão Construção:	Estado de Cons. Int.:	Estado de Cons. Ext.:	Vagas:	
Médio	Médio	Entre novo e regular	Regular	Não	
Paredes:	Estrutura:	Piso:	Forro:	Cobertura loja:	
Alvenaria	Concreto Armado	Cerâmica	Modular de EPS	Laje	
Revestimento Fachada:	Rev. Paredes Internas:	Porta Principal:	Portas Internas:	Esquadrias:	
Reboco	Reboco	Vidro Temperado	Madeira	Alumínio e Vidro Tempe	
Parede WC:	Piso WC:	Bancada WC:	Grade Protec. Portas:	Grade Proteção Janelas:	
Cerâmica	Cerâmica	Pia de Coluna	Sem Grade de Prote	Sem Grade de Proteção	
Pavimento Passeio:	Pavimento Calçada:	Pavimento Estac.:	Pavimento da Rua:	Pintura:	
Concreto/Cimento			Asfalto	Acrílica	
Largura do Passeio (m):	Larg. da Calçada (m):	Largura do Estac. (m):	Largura da Rua (m):	Idade do Imóvel:	
-	-	-	-	8	
Solidez:	Vícios de Construção:	Habitabilidade:	Acessibilidade:	Climatização:	
Sim	Não	Sim	Sim	Ar Condicionado	
Alinhamento:	Posição:	Situação:	Transf. Imobiliária		
Recuado	Fronte	Conjugado	Normal		

5 - MUNICÍPIO

Distância da Capital (km):	Acesso ao Município:	Porte do Município:	Altitude (m):	Int. Veículos na Região:	
288,00	Asfalto	Pequeno	260,00	Média	
Padrão de Ocupação:	Padrão do Comércio:	Atrativ. Comercial:	Oferta Imobiliária:	Int. Veículos na Rua:	
Médio	Médio	Média	Baixa	Média-baixa	

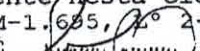
Registro N° 17.759

Data 31/Janerio/2003 01

Oficial Estado de Mato Grosso
Comarca de Mirassol D'OesteLivre nº 02
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Cartório do 1º OfícioDario Roberto Terrelira Braga
Oficial**IMÓVEL**

LOTE N° 23 DA QUADRA N° 27, situado no NÚCLEO URBANO, desta cidade, município e comarca de Mirassol D'Oeste-MT, com a área de **500,00m2**, dentro dos seguintes limites e confrontações:- tendo ao Norte: 50,00 metros com o lote n° 22; ao Nascente:- 10,00 metros com a Rua n° 07; ao Sul:- 50,00 metros com o lote n° 24; ao Poente:- 10,00m, com o lote n° 10.


PROPRIETÁRIOS:- ESPÓLIO - ELIAS ALVES DE OLIVEIRA; e IRMA MARCHESI DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, portadora do RG n° 104.645-SSP/MT, e do CPF n° 162.223.501-00, residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- R-1/M-1.685, nº 2-B-3, fls. 47, datado de 20/09/76, do CRI de Cáceres-MT. DOU FÉ 

Vera Lúcia de Souza Alves
Escrevente Juramentada

R-1/M-17.759 - PROTOCOLO:- 32.089 - DATA:- 31/01/03

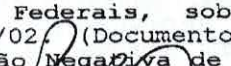
FORMAL DE PARTILHA:-

ADQUIRENTE:- IRMA MARCHESI DE OLIVEIRA, já qualificada. Pelo Formal de Partilha, expedido pelo MM. Juiz de Direito, do Juizado Especial desta comarca de Mirassol D'Oeste-MT, Dr. Luis Augusto Veras Gadelha, em 25/10/02, extraído do Processo n° 099/02, Sentença Prolatada em 10/09/02, Transitado em Julgado: 14/10/02, Ação: Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de **Elias Alves de Oliveira**, para satisfação de sua meação, sem condições especiais, adquiriu a parte ideal de **250,00m2**, do imóvel desta matrícula, no valor de R\$-1.000,00, ficando em condomínio dentro de suas divisas e confrontações gerais. Certidão Negativa de Débito Municipal n° 172/02, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 23/04/02; Certidão Negativa de Débito Fiscal n° 215/02, expedida pela Agência Fazendária desta cidade, em 07/05/02; ITCD n° 009/02, no valor de R\$-20,00, datado de 07/05/02, expedido pela Agência Fazendária desta cidade; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, sob n° 5.623.106, expedida pela IRF de Cáceres-MT, em 27/08/02. (Documentos declarados no Formal). Certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Ônus, expedidas pelo CRI de Cáceres-MT, em 27/01/03. DOU FÉ 

Vera Lúcia de Souza Alves
Escrevente Juramentada

R-2/M-17.759 - PROTOCOLO:- 32.089 - DATA:- 31/01/03

FORMAL DE PARTILHA:-

ADQUIRENTE:- YASMIM ALVES MARCHESI, brasileira, menor, portadora da Certidão de Nascimento n° 15.422, fls. 132v°, 1ªA-13, datada de 26/04/94, expedida pelo Cartório do 2º Ofício desta cidade, e do RG n° 1.168.234-5-SSP/MT, residente nesta cidade. Pelo Formal de Partilha, expedido pelo MM. Juiz de Direito, do Juizado Especial desta comarca de Mirassol D'Oeste-MT, Dr. Luis Augusto Veras Gadelha, em 25/10/02, extraído do Processo n° 099/02, Sentença Prolatada em 10/09/02, Transitado em Julgado: 14/10/02, Ação: Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de **Elias Alves de Oliveira**, para satisfação de sua legítima, sem condições especiais, a ora adquirente adquiriu a parte ideal de **125,00m2**, do imóvel desta matrícula, no valor de R\$-500,00, ficando em condomínio dentro de suas divisas e confrontações gerais. Certidão Negativa de Débito Municipal n° 172/02, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 23/04/02; Certidão Negativa de Débito Fiscal n° 215/02, expedida pela Agência Fazendária desta cidade, em 07/05/02; ITCD n° 009/02, no valor de R\$-20,00, datado de 07/05/02, expedido pela Agência Fazendária desta cidade; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, sob n° 5.623.106, expedida pela IRF de Cáceres-MT, em 27/08/02. (Documentos declarados no Formal). Certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Ônus, expedidas pelo CRI de Cáceres-MT, em 27/01/03. DOU FÉ 

Vera Lúcia de Souza Alves
Escrevente Juramentada

R-3/M-17.759 - PROTOCOLO:- 32.089 - DATA:- 31/01/03

FORMAL DE PARTILHA:-

ADQUIRENTE:- MARIANA MARCHESI DE LIMA, brasileira, menor impúbere, portadora da Certidão de Nascimento L° 044A, fls. 029v°, Termo: 066937, expedida pelo Serviço Registral e Notarial Xavier de Matos de Cuiabá-MT, residente em Cuiabá-MT. Pelo Formal de Partilha, expedido pelo MM. Juiz de



Estado de Mato Grosso
Comarca de Mirassol D'OesteLivro nº 02
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Cartório do 1º OfícioDario Roberto Terraire Braga
Oficial

Direito, do Juizado Especial desta comarca de Mirassol D'Oeste-MT, Dr. Luis Augusto Veras Gadelha, em 25/10/02, extraído do Processo n° 099/02, Sentença Prolatada em 10/09/02, Transito em Julgado: 14/10/02, Ação: Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de **Elias Alves de Oliveira**, para satisfação de sua legítima, sem condições especiais, a ora adquirente, adquiriu a parte ideal de 125,00m2, do imóvel desta matrícula, no valor de R\$-500,00, ficando em condomínio dentro de suas divisas e confrontações gerais. Certidão Negativa de Débito Municipal n° 172/02, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 23/04/02; Certidão Negativa de Débito Fiscal n° 215/02, expedida pela Agência Fazendária desta cidade, em 07/05/02; ITCD n° 009/02, no valor de R\$-20,00, datado de 07/05/02, expedido pela Agência Fazendária desta cidade; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, sob n° 5.623.106, expedida pela IRF de Cáceres-MT, em 27/08/02. (Documentos declarados no Formal). Certidão de Inteiro Teor e Certidão Negativa de Ônus, expedidas pelo CRI de Cáceres-MT, em 27/01/03. Que o imóvel desta matrícula encontra-se na seguinte proporção: Irma Marchesi de Oliveira, a área de 250,00m2; Yasmim Alves Marchesi, a área de 125,00m2; e Mariana Marchesi de Lima, a área de 125,00m2. Eu, Iara Luiza de Paula, digitei. Eu, Vera Lúcia de Souza Alves - Escrevente Juramentada, subscrevi. DOU FÉ

Vera Lúcia de Souza Alves
Escrevente Juramentada

R-4/M-17.759

PROTOCOLO:- 40.460

DATA:- 10/09/2008

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:-

ADQUIRENTE:- JOSÉ CLAYTON DE FREITAS, casado sob Regime de Comunhão Universal de Bens, posterior a Lei 6.515/77, com **JOELMA SEAWRIGHT ROWE FREITAS**, ele funcionário público municipal, portador do RG n° 389.562-SSP/MT e do CPF n° 292.931.891-00, residente nesta cidade. **TRANSMITENTE: IRMA MARCHESI DE OLIVEIRA**, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG n° 104.645-SSP/MT e do CPF n° 162.223.501-00, residente em Cuiabá-MT; **YASMIM ALVES MARQUESE**, brasileira, solteira, menor impúbere, estudante, portadora do RG n° 1.168.234-5-SSP/MT, residente em Cuiabá-MT, representada por sua tutora: **Irma Marchesi de Oliveira**, já qualificada, de conformidade com o Termo de Guarda e responsabilidade assinado pelo Juiz de Direito Dr. Luis Augusto Veras Gadelha; e **MARIANA MARCHESI DE LIMA**, brasileira, solteira, menor impúbere, conforme Certidão de Nascimento lavrada as Notas no Serviço Registral e Notarial Xavier de Matos - Distrito de Coxipó da Ponte, comarca de Cuiabá-MT, sob o Livro 44-A, fls. 029v, n° 66.937, representada por sua bastante procuradora: **Maria Aparecida Alves Leite**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB n° 3.480-A-MT, residente nesta cidade, conforme procuração lavrada as Notas do Serviço Registral e Notarial Xavier de Matos - Distrito de Coxipó da Ponte, comarca de Cuiabá-MT, L° 093, fls. 136, datada de 30/04/2002. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as Notas deste Ofício, L° 064-E, fls. 195/197, datada de 02/04/2008, sem condições especiais, o ora adquirente adquiriu o imóvel desta matrícula, no valor de R\$-2.000,00. ITBI n° 133/2008, no valor de R\$-268,27 e Certidão Negativa de Débito Municipal n° 2008/189, datados de 01/04/2008, expedidos pela Prefeitura Municipal local; Certidão Negativa de Ônus, Negativa de Ação Real e Negativa de Ação Pessoal Reipersecutória, expedidas por este Ofício, datada de 02/04/2008, sob n° 244/08; Alvará de Autorização n° 024/2007, expedido pelo Juízo da Segunda Vara da comarca de Mirassol D'Oeste-MT, com a finalidade, Autorização para a Permuta de 50% do bem imóvel localizado em Mirassol D'Oeste-MT, pelo 02 bens imóveis localizados no Bairro Pedra 90 Cuiabá-MT, devendo ainda a transferência dos bens a ser feita em nome das menores requerentes n° do Processo 2005/373, Espécie: Alvará datado de 27/12/2007. O Outorgado Comprador dispensam as Certidões Negativas de Débitos da Agência Fazendária faltantes, assumindo todas as responsabilidades nos termos da Lei, conforme faculta o §2° - V, do artigo 1° do Decreto 93.240/86, que regulamenta a Lei 7.433/85. (Documentos e Lei declarados na Escritura). Certidões Negativas de Débitos, referente ao ICMS/IPVA para fins gerais n° 0001364806, código de autenticidade: TAT222L2LALKA2B7, em nome de Irmã Marchesi de Oliveira, datada de 10/09/2008, expedido pelo endereço eletrônico da Sefaz/MT. Emolumentos R\$-56,20 e Associações R\$-4,20. Eu, **Elizangela Rodrigues dos Santos**, digitei. Eu **Rossana Braga** - Tabeliã Substituta, subscrevi. DOU FÉ

Rossana Braga
Tabeliã Substituta

SEQUE ÀS FLS 02



Registro N° 17.759

Data 19/Julho/2021

02

Oficial

Estado de Mato Grosso
Comarca de Mirassol D'Oeste

Livro nº 02

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Cartório do 1º Ofício

Dario Roberto Ferreira Braga
Oficial

IMÓVEL LOTE N° 23 DA QUADRA N° 27, situado no loteamento denominado NUCLEO URBANO, desta cidade, município e comarca de Mirassol D'Oeste-MT, com a área de 500,00m².

AV-5/M-17.759 - DATA: 19/07/2021 - PROTOCOLO: 60.522 - DATA: 22/06/2021
AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:-

Conforme Requerimento firmado em 22/06/2021, procede-se a presente averbação, para fazer constar para fazer constar que foi edificado no imóvel desta matrícula, uma Construção de Ampliação Comercial, em alvenaria para fim residencial/comercial, composta de três pavimentos, assim distribuído:- **Residencial:** com 143,56m² de área construída, contendo as seguintes peças:- Varanda, com 10,50m²; Sala, com 12,95m²; Cozinha, com 15,75m²; Área de Serviço, com 21,04m²; Circulação, com 5,75m²; Suite, com 15,80m²; Quarto 1, com 13,64m²; Quarto 2, com 11,37m²; Depósito, com 8,25m²; Banheiro 1, com 3,92m²; Banheiro 2, com 4,20m²; Banheiro 3, com 3,85m²; Área de Parede, com 16,54m²; **Comercial - Térreo:** com 182,18m² de área construída, contendo as seguintes peças:- Salão, com 132,97m²; Lavabo 1, com 2,15m²; Lavabo PCD, com 2,78m²; Banheiro 1, com 4,28m²; Copa, com 6,92m²; DML, com 5,26m²; Escada 1, com 10,69m²; Escada 2, com 9,38m²; Área de Parede, com 7,75m²; **1º Pavimento:** com 169,18m² de área construída, contendo as seguintes peças:- Deposito, com 43,27m²; Banheiro 2, com 3,95m²; Banheiro 3, com 3,95m²; Banheiro 4, com 3,95m²; Escritório, com 77,88m²; Sacada, com 9,26m²; Marquise, com 3,99m²; Área de Parede, com 22,93m², perfazendo um total de área construída de 494,92m². Memorial Descritivo elaborado e assinado por Joyce Brito Custódio, Arquiteta e Urbanista - CAU A71333-3, datado de 19/12/2019. Alvará de Construção nº 58/2020, de 30/06/2020 e Carta de Habite-se nº 125/2020, datada de 16/09/2020, expedidos pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000782021-88888805, datada de 29/03/2021, expedida pelo endereço eletrônico da SRF. Emol. R\$-1.412,10 - Selo Digital: BNX 7818. Eu, Pedro Ferreira Neto - Escriturário, digitei. Eu Pedro Ferreira Neto, Conferi, Subscrevi e Dou Fé.

Vera Lúcia Alves Rocha
Escrevente Juramentada

Certidão Inteiro Teor

CERTIFICO, para os devidos fins legais, que a presente certidão foi extraída nestas notas, no L° 02, matrícula nº 17759, e é reprodução fiel do documento original, do que dou fé (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

A presente Certidão é válida por 30 dias (art. 1º, IV do Dec. 93.240/86.)

Mirassol D'Oeste-MT, 04 de julho de 2024.

Edna Prado
Oficial/Tabella Substituta



Cartório 1º Ofício de Mirassol D' Oeste - MT
Av. Pres Tancredo Neves, 3233C - Fone/Fax: (65) 3241-1414






Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Registro - Código do Cartório: 103
Selo de Controle Digital - Cod. Ato(s): 176
BNX 07845 - R\$ 0,00 - OS 64454
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Legenda

-  AMOSTRAS
-  CARTÓRIO DA 18ª Z.E
-  CARTÓRIO DA 18ª Z.E



AM01

AM04

AM03

AM07

AM10

AM09

AM12

AM11

AM13

AM02

AM06

AM05

CARTÓRIO DA 18ª Z.E





Autenticidade

ART N° 9477961-0

A.R.T. Anotação de Responsabilidade TécnicaART autenticada eletronicamente via
CREANET**Contratado**

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

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

Contratante

DIVERSOS 000000000000
 DIVERSOS
 DIVERSOS PALHOCA SC
 88135-273

Resumo do Contrato

IMÓVEIS (AVALIAÇÃO)

Início em :30/09/2024 Término em :30/09/2024 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$2.900,00

Identificação da Obra/Serviço

DIVERSOS 000000000000
 DIVERSOS
 DIVERSOS PALHOCA SC
 88135-273

Assinaturas

PALHOCA	SERGIO LUIZ PINHEIRO	DIVERSOS
17/09/2024	004.038.109-90	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: 9477961-0

Participação Técnica

Individual

Atividades

Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
16 ##	A2543	4	45

Entidade de Classe

Nenhuma

Regularização**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° 9477961-0
MM Protocolo N° 1962524

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: -- 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

ARTÓRIO DA 18ª Z.E. - MIRASSOL DOESTE/MT Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis para fins de locação de uma loja com área edificada 182,18 m². Foi utilizado o MCDOM, 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 : 30/09/2024 Término em : 30/09/2024 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$700,00

Identificação da Obra/Serviço

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso 05.901.308/0001-21
Rua Germano Greve, 638
Centro MIRASSOL D OESTE MT
78280000

Assinaturas

PALHOÇA	SERGIO LUIZ PINHEIRO	Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso
17/09/2024	004.038.109-90	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
16 ##	A2543	1,00	45

Entidade de Classe

Nenhuma

Regularização**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 BNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.