

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel

Laudo nº LA 2024-0197

Município de Nova Monte Verde/MT

Cartório da 50ª 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: 24NE539/MT - 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: **Nova Monte Verde** UF: **MT** CEP: **78593-000**

Av. Rondonópolis, 39

Área Edificada Equivalente: **117,50 m²** Área do Terreno: **1.040,00 m²**

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

Resultados de avaliação para **locação**:

- **Valor máximo de mercado para o imóvel: R\$ 3.476,81**
(três mil quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e um centavos)

- **Valor médio de mercado para o imóvel: R\$ 3.388,70**
(três mil trezentos e oitenta e oito reais e setenta centavos)

- **Valor mínimo de mercado para o imóvel: R\$ 3.295,85**
(três mil duzentos e noventa e cinco reais e oitenta e cinco centavos)

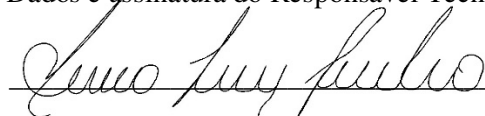
Prazo de validade: 12 meses

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, 13 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.....	20
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

Lourenço Boing Sobrinho

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: 9 de setembro de 2024

Tipo do bem: Loja

Endereço:

Bairro: Centro Município: Nova Monte Verde UF: MT CEP: 78593-000

Av. Rondonópolis, 39

Área Construída Equivalente: **117,50 m²** Área do Terreno: **1.040,00 m²**

O imóvel, para uso comercial, está localizado no bairro Centro, município de Nova Monte Verde/MT, sendo constituído de 01 (um) loja, edificado no nível da via pública, com padrão de acabamento médio e em entre novo e 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 Nova Monte Verde/MT, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar e multifamiliar, com padrão de ocupação médio, apresentando facilidade de acessos, estando localizada à Av. Rondonópolis, 39. A região é formada por construções de médio padrão construtivo, possui média-baixa 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.

5

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel para uso comercial ou serviços públicos, tipo loja, de propriedade de Lourenço Boing Sobrinho, edificada em terreno no nível do logradouro público com área de construção descrita no item 6 anterior, conforme matrícula 16.236, no Registro de Imóveis – Registro Geral, da Comarca de Nova Monte Verde/MT.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade aparente de 18 anos e encontra-se em entre novo a 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: gesso acartonado rebaixado.

- 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 Nova Monte Verde/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 14 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:	0,9910
Coeficiente de determinação:	0,98201
<i>Fisher - Snedecor:</i>	245,66
Significância do modelo:	0,0000

Quadro 1 – Resultados estatísticos obtidos

Mínimo (%)	Unit. Calculado (R\$/m²)	Máximo (%)
2,74	-	2,60
3.295,85	3.388,70	3.476,81

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

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	23,84	2.880,40	-15%
Adotado	28,84	3.388,70	-
Máximo	33,17	3.897,01	15%
Valor adotado		3.388,70	

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 5,34% (limite superior de 2,60 e inferior de 2,74).

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 Nova Monte Verde, MT localiza-se a uma latitude 9°58'55" S, longitude 57°32'06" O, estando a uma altitude média de 330,00 metros. Está inserido na microrregião Alta Floresta, mesorregião Norte Mato-Grossense, situando-se a 972,00 km de Cuiabá, a capital do Estado.

Sua população é de 8.313 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\$ 39.171,89 reais, segundo IBGE, 2022.

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



Figura 1 – Localização de Nova Monte Verde/MT. Fonte: IBGE.



Figura 2 – Vista aérea de Nova Monte Verde/MT. Fonte: Google Earth.

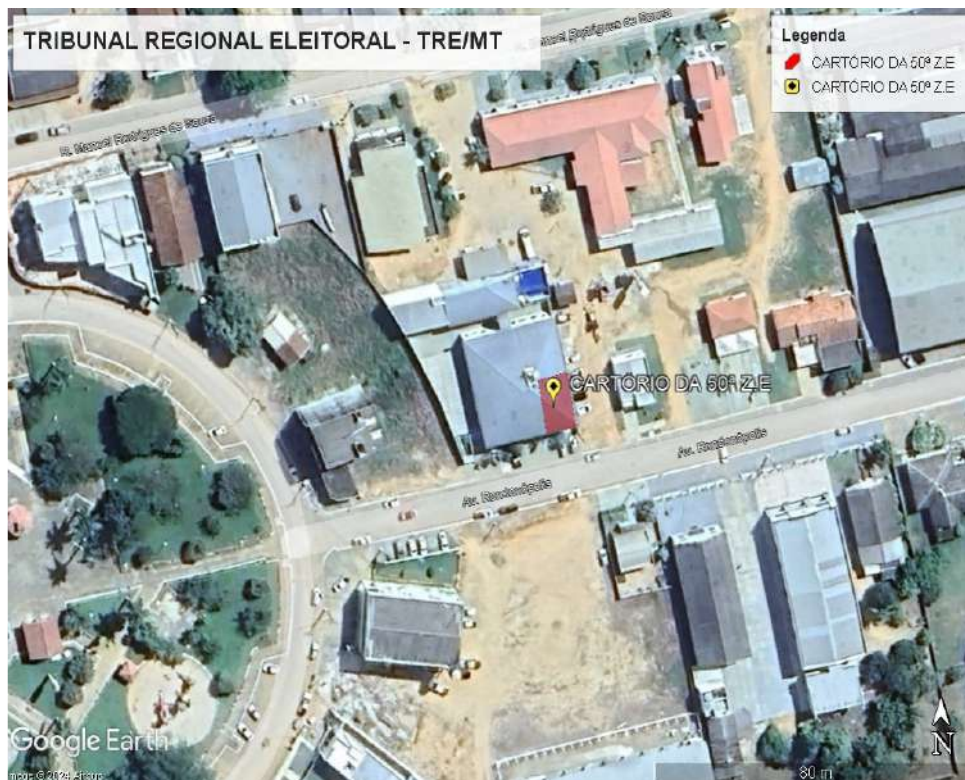


Figura 3 – Mapa de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Earth.

12.2) Informações do Imóvel

O imóvel avaliando está localizado a Av. Rondonópolis, 39, com área construída equivalente de 117,50 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 Av. Rondonópolis, 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 dos fundos da edificação.



Figura 11 – Vista geral do pátio.



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



Figura 13 – Vista interna (atendimento)



Figura 14 – Vista interna (copa/cozinha)



Figura 15 – Vista interna (arquivo)



Figura 16 –Vista interna (WC 1)



Figura 17 –Vista interna (área operacional)



Figura 18 –Vista interna (Sala 02)



Figura 19 –Vista interna (atendimento)



Figura 20 –Vista interna (área operacional)



Figura 21 –Vista interna (sala 03)



Figura 22 –Vista interna (área operacional)

Dados do município	
Centro regional mais próximo	Cuiabá
Distância ao centro regional (km)	972,00
Distância à rodovia pavimentada (km)	0
PIB Per Capita Municipal (R\$)	R\$ 39.171,89
População do município (hab.)	8.313
Área do Município (km ²)	5139,307
Densidade Populacional (hab./km ²)	1,62
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 Equivalente (m ²)	117,50
Tipo	loja
Uso	Comércio/Serviços Públicos

Posição	internamente à galeria comercial
Situação	meio de quadra
Número de frentes	1
Pé direito (m)	3,00
Alinhamento	recuado
Idade aparente (anos)	18
Vagas de garagem e estacionamento	sim
Padrão de acabamento	médio
Estado de Conservação Externo	entre novo e regular
Estado de conservação Interno	entre novo e regular
Forro	gesso acartonado rebaixado
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	02 (01 TRE)
Acessibilidade	sim
Solidez	sim
Vícios de construção	não
Habitabilidade	sim
Terreno	
Área do terreno	1.040,00
Inclinação do terreno	plano
Cota (altitude em metros)	330,00
Forma do Terreno	irregular
Situação	meio de quadra
Documentos	
Fotos externas	Sim
Fotos internas	Sim
Escritura / Registro de imóvel	Sim
Matrícula no Registro de Imóveis	16.236
Comarca	Nova Monte Verde
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.

Foi utilizado o coeficiente para o cálculo das áreas equivalentes às áreas de custo padrão. Segundo a NBR 12721, a área equivalente é entendida como área virtual, cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real. Esta área é utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência podendo ser, conforme caso, maior ou menor que a área real correspondente como mostra o quadro 11 a seguir. No quadro 12, segue a composição de áreas utilizada nesta avaliação.

COEFICIENTES MÉDIOS PARA ÁREAS EQUIVALENTES	
Tipo	Coeficiente
Garagem (subsolo)	0,50 a 0,75
Área privativa (unidade autônoma padrão)	1,00
Área privativa (salas com acabamento)	1,00
Área privativa (salas sem acabamento)	0,75 a 0,90
Área de loja sem acabamento	0,40 a 0,60
Varandas	0,75 a 1,00
Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	0,30 a 0,60
Estacionamento sobre terreno	0,05 a 0,10
Áreas de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00
Área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (área aberta)	0,50
Barrilete	0,50 a 0,75
Caixa d'água	0,50 a 0,75
Casa de máquinas	0,50 a 0,75
Piscinas, quintais, etc.	0,50 a 0,75

Quadro 11 – Coeficientes médio para áreas equivalentes, conforme NBR 12721.

Para esta avaliação foi considerada a seguinte composição de áreas:

COMPOSIÇÃO DE ÁREAS				
Descrição	Tipo	Área Inicial (m ²)	Coeficiente	Área Final (m ²)
Área 01	Área privativa (unidade autônoma padrão)	107,00	1,00	107,00
Área 02	Garagem (subsolo)	21,00	0,50	10,50
Total		128,00	-	117,50

Quadro 12 – Áreas equivalentes consideradas na avaliação.

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\$ 28,84/m², que multiplicado pela área equivalente construída de 117,50m² totaliza o valor de R\$ 3.388,70.

Considerando-se o intervalo de confiança aplicado na memória de cálculo para obtenção do valor* de locação do imóvel, com limite superior de 2,60% e inferior de 2,74%, apresenta-se a seguir os valores médios, máximos e mínimo:

Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 3.476,81 ou 29,59 R\$/m²

Valor justo médio de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 3.388,70 ou 28,84 R\$/m²

Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 3.295,85 ou 28,05 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 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 27 (vinte e sete) folhas e 8 (oito) apêndices/anexos.

Florianópolis/SC, 13 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

**SERGIO LUIZ
PINHEIRO:0
0403810990** Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990
Dados: 2024.09.17 17:30:04 -03'00'

**TEREZINHA
APARECIDA
DALABRIDA:7986
0222991** Assinado de forma digital por TEREZINHA APARECIDA DALABRIDA:79860222991
Dados: 2024.09.17 17:30:58 -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 3: Matrícula

ANEXO 4: ART

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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:	14
Dados utilizados no modelo:	12

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	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	2,50
Área total	40,00	290,00	250,00	168,21
Valor unitário	17,24	35,50	18,26	24,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9909648 / 0.9951997
Coeficiente de determinação:	0.9820112
Fisher - Snedecor:	245.66
Significância do modelo (%):	0.00

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%	83%
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	0.001	2	0.001	245.656
Não Explicada	0.000	9	0.000	
Total	0.001	11		

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

$1/\text{Valor unitário} = +0.05011322733 - 0.008499672193 * \text{Estado de Conservação} + 8.55997583E-05 * \text{Área total}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado de Conservação	x	-6.87	0.01
Área total	x	11.67	0.00
Valor unitário	1/y	12.44	0.00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0.00	-0.64	-0.84
Área total	x2	-0.64	0.00	0.94
Valor unitário	y	-0.84	0.94	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Estado de Conservação	x1	0.00	0.82	0.92
Área total	x2	0.82	0.00	0.97
Valor unitário	y	0.92	0.97	0.00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

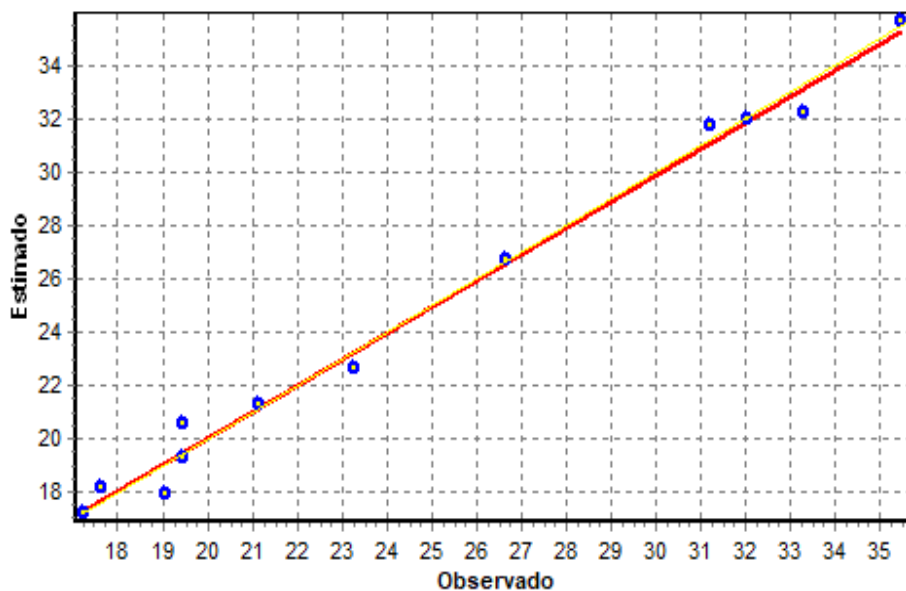
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	0,03749500	0,03745400	0,00004100	0,1097%	0,025131	0,00006200
4	0,05144000	0,04852200	0,00291800	5,6735%	1,782835	0,33873200
5	0,05249300	0,05558400	-0,00309000	-5,8872%	-1,887840	0,36746800
6	0,05665700	0,05494200	0,00171500	3,0277%	1,047898	0,10416700
7	0,04299200	0,04415600	-0,00116400	-2,7074%	-0,711054	0,13344800
8	0,04728100	0,04687000	0,00041100	0,8696%	0,251178	0,07648000
9	0,03000300	0,03103400	-0,00103100	-3,4370%	-0,629931	0,04038900
10	0,03120100	0,03129100	-0,00009000	-0,2876%	-0,054822	0,00029600
11	0,03200000	0,03146200	0,00053800	1,6807%	0,328534	0,01039000
12	0,02816900	0,02803800	0,00013100	0,4644%	0,079911	0,00112100
13	0,05800500	0,05793800	0,00006700	0,1152%	0,040823	0,00026000
14	0,05141400	0,05186000	-0,00044600	-0,8681%	-0,272663	0,00596100

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

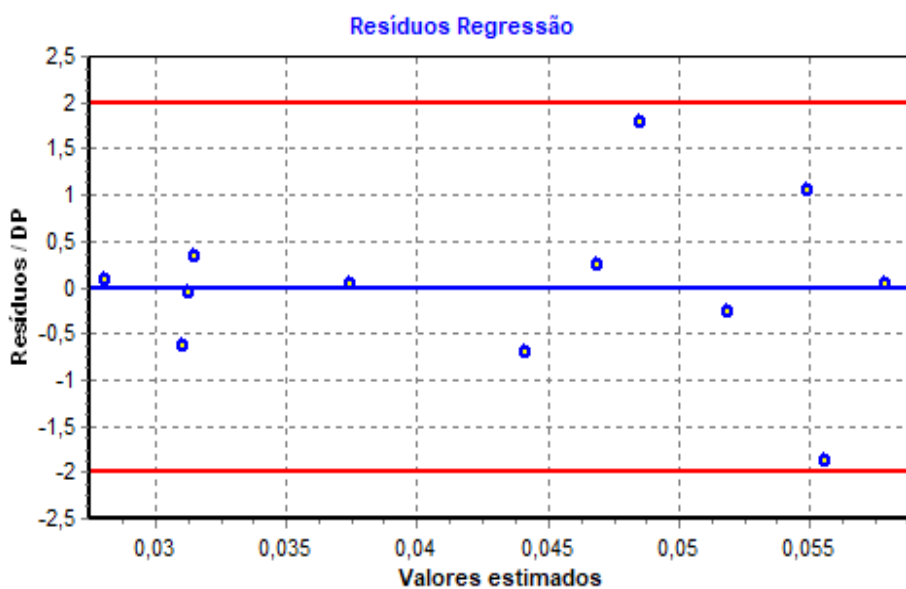
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

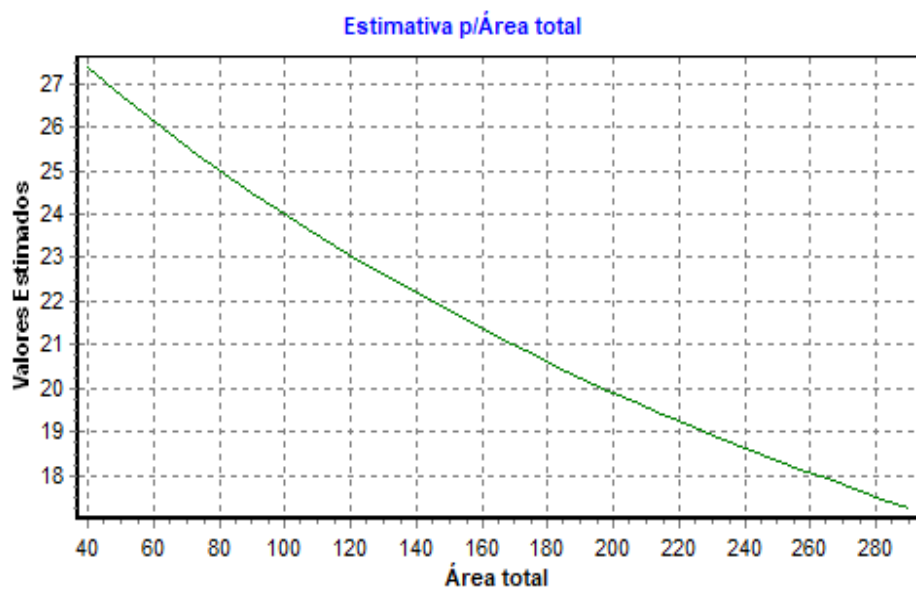
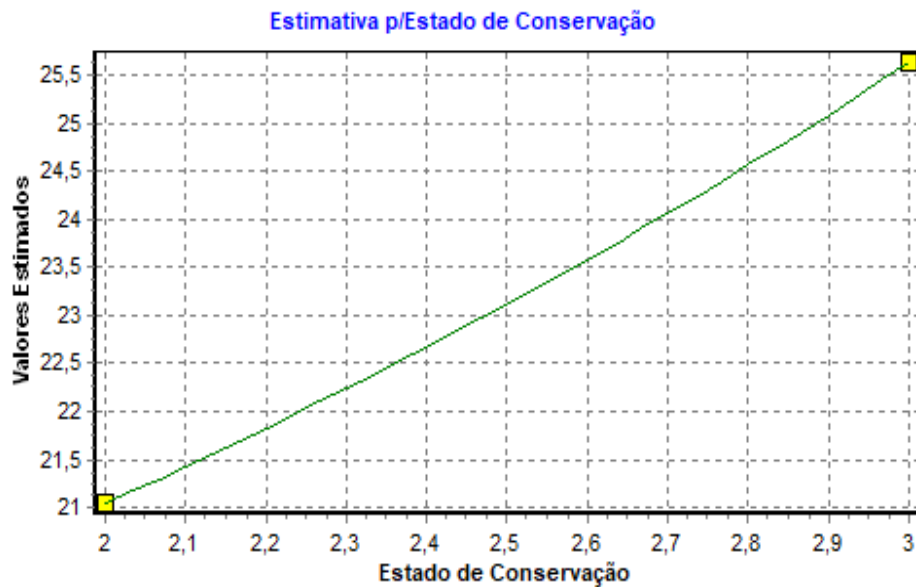
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



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	*	Av. Rondonópolis,39	Centro	Nova Monte Verde	Lorenço Boing
2	*	Av. Rondonópolis, 39, Sl. 02	Centro	Nova Monte Verde	Lorenço Boing
3		Av. Rondonópolis,39, Sl. 03	Centro	Nova Monte Verde	Lorenço Boing
4		Av. José Joaquim Vieira, 194	Centro	Nova Monte Verde	Leni
5		Av. Mato Grosso,18 B	Centro	Nova Monte Verde	Leni
6		Av. Mato Grosso, 15	Centro	Nova Monte Verde	Leandro
7		Av. Mato Grosso, s/n, ao lado nº 15	Centro	Nova Monte Verde	Valdinei
8		R. Manoel Rodrigues de Souza, 44	Centro	Nova Monte Verde	Patricia
9		Av. Genésio Alves Fonseca, 30, Sl. A	Centro	Nova Monte Verde	Hugo
10		Av. Genésio Alves Fonseca, 30, Sl. B	Centro	Nova Monte Verde	Hugo
11		Av. Genésio Alves Fonseca, 30, Sl. C	Centro	Nova Monte Verde	Hugo
12		Av. Mato Grosso, s/n	Centro	Nova Monte Verde	Thiago
13		Av. Mato Grosso, 444	Centro	Nova Monte Verde	Josinely
14		Av. Mato Grosso, 33	Centro	Nova Monte Verde	Galileu

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1	*	(66) 3597-1712
2	*	(66) 3597-1712
3		(66) 3597-1712
4		(66) 98427-3414
5		(66) 98427-3414
6		(66) 3597-1441
7		(66) 98403-1861
8		(66) 8408-2203
9		(66) 8432-7368
10		(66) 8432-7368
11		(66) 8432-7368
12		(66) 98439-4978
13		(66) 3597-1686
14		(66) 3597-1359

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Estado de Conservação	Área total	Valor unitário
1	*	3,00	114,00	21,44
2	*	3,00	80,00	40,00
3		3,00	150,00	26,67
4		2,00	180,00	19,44
5		2,00	262,50	19,05
6		2,00	255,00	17,65
7		2,00	129,00	23,26
8		3,00	260,00	21,15
9		3,00	75,00	33,33
10		3,00	78,00	32,05
11		3,00	80,00	31,25
12		3,00	40,00	35,50
13		2,00	290,00	17,24
14		2,00	219,00	19,45

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	28,09	2,60%	
Valor Médio	28,84	-	III
Valor Máximo	29,63	2,74%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Rondonópolis, 39	-
Bairro	Centro	-
Município	Nova Monte Verde	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Estado de Conservação	3,00	Não
Área total	117,50	Não

APÊNDICE 02b – FOTOS DA AMOSTRAGEM



AM01



AM02



AM03



AM04



AM05



AM06



AM07



AM08



AM09



AM10



AM11



AM12



AM13



AM14

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:
2024NE000539	Único	Locação	Avaliação Mercadológica de Imóveis	09/09/2024
Endereço do Imóvel (Rua, Av, Serv.):			Número/Complem.:	CEP:
Av. Rondonópolis			39	78593-000
Bairro:		Município:	UF:	
Centro		Nova Monte Verde	MT	
Unidade:		Proprietário:	Ocupante:	
Loja		Lourenço Boing Sobrinho	TER/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 type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Transp. Coletivo
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Brig. de Incêndio
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Escola
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança Pública
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer

3 - TERRENO

Área (m²):	Fronte (m):	Lado Dir.(m):	Lado Esq.(m):	Fundos (m):	Matrícula:	Comarca:
1040,00					16.236	Nova Monte Verde
Forma:	Inclinação:	Situação:		Nº de Frentes:	Cota (m):	
Irregular	Plano	Meio de Quadra		1	330,00	

4 - EDIFICAÇÃO

Tipo:	Uso:	Área (m²):	Pé Direito (m):	Nº de Pavimentos:
Loja	Comércio/Serviços Públic	117,50	3,00	02 (01 TRE)
Padrão Acabamento:	Padrão Construção:	Estado de Cons. Int.:	Estado de Cons. Ext.:	Vagas:
Médio	Médio	Entre novo e regular	Entre novo e regular	Sim
Paredes:	Estrutura:	Piso:	Forro:	Cobertura loja:
Alvenaria	Concreto Armado	Cerâmica	Gesso Acartonado F	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	Concreto/Cimento	Concreto/Cimento	Asfalto	Acrílica
Largura do Passeio (m):	Larg. da Calçada (m):	Largura do Estac. (m):	Largura da Rua (m):	Idade do Imóvel:
-	-	-	-	18
Solidez:	Vícios de Construção:	Habitabilidade:	Acessibilidade:	Climatização:
Sim	Não	Sim	Sim	Ar Condicionado
Alinhamento:	Posição:	Situação:	Transf. Imobiliária	
Recuado	Internamente à Gale	Conjugado	Normal	

5 - MUNICÍPIO

Distância da Capital (km):	Acesso ao Município:	Porte do Município:	Altitude (m):	Int. Veículos na Região:
972,00	Asfalto	Pequeno	330,00	Média-baixa
Padrão de Ocupação:	Padrão do Comércio	Atrativ. Comercial:	Oferta Imobiliária:	Int. Veículos na Rua:
Médio	Médio	Média	Baixa	Média-baixa



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MATO GROSSO – COMARCA DE NOVA MONTE VERDE

1º SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

CNPJ: 07.380.782/0001-80

Lorenço Boing Sobrinho

Oficial

1º SERVIÇO REGISTRAL
NOVA MONTE VERDE - MATO GROSSO
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Lorenço Boing Sobrinho
Oficial Registrador

MATRICULA Nº	LIVRO	DATA	C.N.M	FOLHAS
199	2	28 de julho de 2005	063529.2.0000199-18	01

LOTE Nº 02 (DOIS) DA QUADRA Nº 22 (VINTE E DOIS) COM A ÁREA DE 1.040,00 M² (UM MIL E QUARENTA METROS QUADRADOS), LOCALIZADO NA AV RONDONÓPOLIS, S/Nº, CENTRO, ZONA RESIDENCIAL DO LOTEAMENTO URBANO DE NOVA MONTE VERDE, ESTADO DE MATO GROSSO, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: 26,00 metros para Rua Rondonópolis; LADO DIREITO: 40,00 metros para Equip. Comum; LADO ESQUERDO: 40,000 metros para Equip. Comum.; FUNDO: 26,00 metros para o Equip. Comum.- **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA MONTE VERDE.- NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 12.196, Livro 2-BH, aos 04/11/1998, deste 1º Serviço Registral. O REGISTRADOR SUBSTITUTO, ROSENILTON DE SOUZA LIMA EM SUBSTITUIÇÃO.

R-1 / 16.236 – Protocolo nº 50.945 – Feito em 22 de abril de 2004.

TÍTULO: Título Definitivo.- **TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA MONTE VERDE**, inscrita no CGC/MF nº 37.465.556/0001-63, situada na Avenida Antônio Joaquim de Azevedo, s/nº, centro, no Município de Nova Monte Verde-MT. - **ADQUIRENTE: LORENÇO BOING SOBRINHO**, brasileiro, Professor, portador da CI/RG nº 3.345.252-7-SSP/PR e inscrito no CPF sob o nº 557.546.609-44, casado com **APARECIDA FERREIRA DA SILVA BOING**, portadora da CI/RG nº 1.081.245-8-SSP/MT e inscrita no CPF nº 569.916.141-49, conforme Certidão de Casamento nº 002, fls. 002, Livro B-001, do CRC da cidade de Nova Monte Verde-MT, residente e domiciliado à Avenida Maria do Carmo Spletozer Lopes, s/nº, Centro, na cidade de Nova Monte Verde-MT.- **FORMA DE TÍTULO:** Título Definitivo nº 581/2003, expedido pela Prefeitura Municipal da Cidade de Nova Monte Verde-MT, devidamente assinado aos 26/09/2003, pelo Prefeito Municipal Sr. Geremias Bortolato.- **VALOR:** Não Consta.- **CONDIÇÕES:** Não Há. Apresentou comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis no valor de R\$ 249,60, pagos na Prefeitura Municipal de Nova Monte Verde-MT aos 12/09/2003. O REGISTRADOR SUBSTITUTO, ROSENILTON DE SOUZA LIMA EM SUBSTITUIÇÃO.

A presente transferência refere-se a matrícula nº 16.236, do Livro 2-CC de 22 de Abril de 2004, Conforme certidão expedida pelo 1º Serviço Notarial da Comarca de Alta Floresta-MT, em data de 07 de Julho de 2005.

O REGISTRADOR,  LORENÇO BOING SOBRINHO.

AV-2/199 – Onze de agosto de dois mil e quinze (11/08/2015).

TÍTULO: CONSTRUÇÃO. A requerimento do proprietário, que juntou o Alvará de Construção nº 014/2006 – Processo nº 014/2006, datado de 30/10/2006, acompanhada de uma carta de “habite-se” datado de 28/07/2015, sob nº 009/2015 – Processo nº 009/2015, ambas emitidas pelo Serviço de Engenharia da Prefeitura Municipal de Nova Monte Verde, **averba-se** a edificação de um prédio em construído em Alvenaria e Concreto, de sua propriedade, sito a Rua Rondonópolis, nº 039, Centro, na cidade de Nova Monte Verde- MT, com área construída de 990,00 m² (Novecentos e noventa metros quadrados), no valor de R\$ 1.000.000,00. Apresentou CND do INSS nº 002262015-88888239 de 05/08/2015. PROTOCOLO: Título apontado sob número dezoito mil, quinhentos e vinte e dois (18.522), em onze de agosto de dois mil e quinze (11/08/2015). Emolumentos cobrados **(Segue no verso)**

MATRICULA N°	LIVRO	DATA	FOLHAS
199	2	28 de julho de 2005	01 v°

R\$ 1.038,70. Selo: AQD 86705.

O REGISTRADOR,  LORENÇO BOING SOBRINHO.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
MATRÍCULA n° 199

CERTIFICAMOS constar desta imagem reprográfica, expedida nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, o integral teor da matrícula referida, arquivada no Livro 02 desta Serventia Imobiliária, constando dela, em relação ao Imóvel descrito, todas as alienações, os ônus reais e as citações do proprietário em ações reais e/ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel.

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS.

O referido é verdade e dou Fê.
Nova Monte Verde – MT, 01 de Julho de 2.024.





Luciano Jesus Brito
Escrevente Autorizado

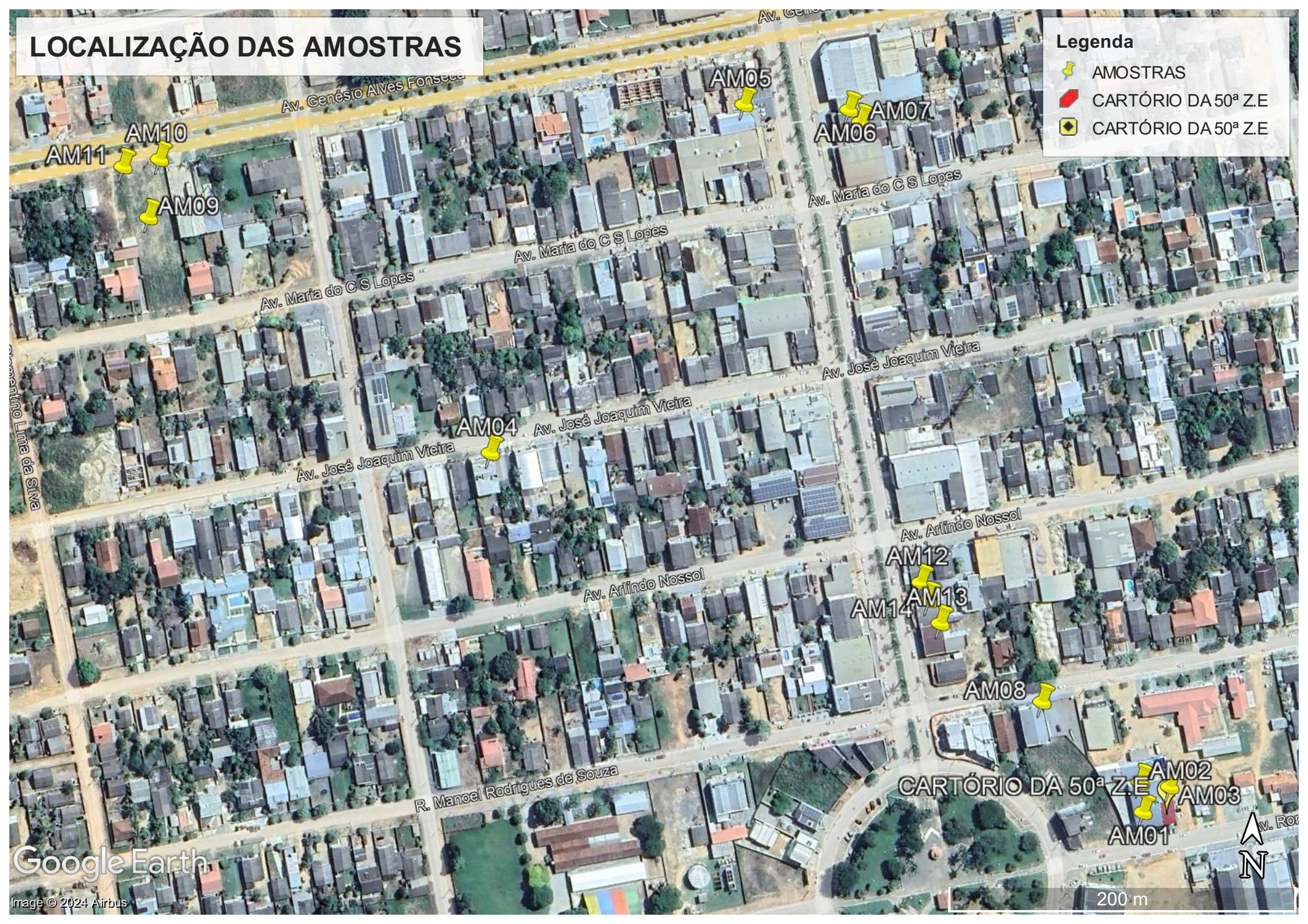


1º SERVIÇO REGISTRAL
NOVA MONTE VERDE - MATO GROSSO
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos
Lorenço Boing Sobrinho
Oficial Registrador

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Legenda

-  AMOSTRAS
-  CARTÓRIO DA 50ª Z.E
-  CARTÓRIO DA 50ª 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

	SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990 <small>Resumo de forma digital por SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990 Dados: 2024.09.17 17:32:43 -0300'</small>	
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° 1962523

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado		Empresa Executora:	
ENGENHEIRO CIVIL	091869-7	DALLABRIDA AVALIACOES, PERICIAS E PROJETOS E	
SERGIO LUIZ PINHEIRO		146037-4	
RUA ARTHUR DE BRITO, 610, AP-101	PALHOCA	Fone:	Fax:
ARIRIU	88135-273 SC	ART Múltipla	
Fone:	Fax: -- 004.038.109-90		
sergioluizpinheiro@gmail.com			
Contratante			
Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso		05.901.308/0001-21	

Resumo do Contrato

CARTÓRIO DA 505 Z.E. - NOVA MONTE VERDE/MT Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis para fins de locação de uma loja com área edificada 117,50 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\$800,00

Identificação da Obra/Serviço

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso 05.901.308/0001-21
Av. Rondonópolis, 39
Centro NOVA MONTE VERDE MT
78593000

Assinaturas

	SERGIO LUIZ PINHEIRO:00403810990	Assinado de forma digital por sergio.luz
	10990	Dados: 2024.09.17 17:33:26 -03'00'
PALHOCA	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.