

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóvel

Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso

Cartório da 29ª Zona Eleitoral

Município de São José do Rio Claro/MT



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

Execução: Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

Florianópolis/SC

Mai de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. da solicitação: 2024NE227-GEREN/MT

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

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

Proprietário: **Dari Norberto Sonnenberg**

Objetivo da avaliação: **Locação.**

Endereço completo do imóvel:

Bairro: **Centro** Município: **São José do Rio Claro** UF: **MT** CEP: **78435-000**

Av. **Siegfried Buss, 1243**

Área: **131,25 m²**

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

Resultados de avaliação:

- **Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel:**

R\$ 2.876,00 (dois mil oitocentos e setenta e seis reais)

- **Valor justo médio de mercado para locação do imóvel:**

R\$ 2.755,00 (dois mil setecentos e cinquenta e cinco reais)

- **Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel:**

R\$ 2.633,00 (dois mil seiscentos e trinta e três reais)

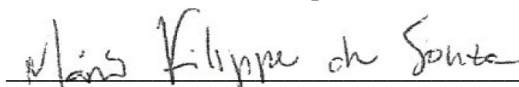
Prazo de validade: 12 meses

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:



Eng. Mario Filipe de Souza – CPF: 055.689.689-00 CREA/SC 111.508-8

Local e data do laudo de avaliação

Florianópolis/SC, 8 de maio 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 |
| 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 8 |
| 11.1) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO..... | 8 |
| 11.2) GRAU DE PRECISÃO..... | 9 |
| 12. DADOS DA AVALIAÇÃO | 9 |
| 12.1) DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO..... | 9 |
| 12.2) INFORMAÇÕES DO IMÓVEL..... | 11 |
| 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 |
| 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 - TRE/MT

2. Contratada

Dallabrida Avaliações, Perícias e Projetos Ltda

3. Proprietário

Dari Norberto Sonnenberg

4. Finalidade

Determinação do valor de mercado para locação

5. Objetivo

Locação de imóvel para Cartório do TRE/MT

6. Objeto da Avaliação

Data da vistoria: 3 de maio de 2024

Tipo do bem: Loja

Endereço:

Bairro: Centro Município: São José do Rio Claro UF: MT CEP: 78435-000

Av. Siegfried Buss, 1243

Área: **131,25 m²**

O imóvel, para uso comercial, está localizado no bairro Centro, município de São José do Rio Claro/MT, sendo constituído de 01 (uma) loja, no nível da via pública, com padrão de acabamento médio e em regular estado de conservação, necessitando reparos simples no revestimento interno da edificação.

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 São José do Rio Claro/MT, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial unifamiliar e multifamiliar, com padrão de ocupação médio, apresentando facilidade de acessos, estando localizada à Av. Siegfried Buss, 1243.

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

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada da infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas das pequenas cidades mato grossenses, 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 Dari Norberto Sonnenberg, edificada em terreno no nível do logradouro público com área de construção descrita no item 6 anterior, conforme matrícula 7.569, no Registro de Imóveis – Registro Geral, da Comarca de São José do Rio Claro/MT.

O imóvel avaliando possui estrutura geral em concreto armado, padrão de acabamento médio, idade aparente de 18 anos e encontra-se em entre regular e reparos simples estado de conservação. Possui pavimento superior ocupado por residência.

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 vidro temperado.
- Piso: cerâmica.

- Fechamento das paredes: alvenaria com revestimento em pintura acrílica sobre reboco.
- Forro: PVC.
- Banheiros: paredes revestidas em reboco, piso em cerâmica e bancadas em pia de coluna.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando se localiza no perímetro urbano de São José do Rio Claro/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.

6

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 25/04/2024 a 08/05/2024.

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 19 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 18 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.

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 | 3 | | |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | | 2 | |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | | 2 | |
| 4 | Extrapolação | 3 | | |
| 5 | Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 3 | | |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 3 | | |
| Total de Pontos | | 16 | | |
| Grau de Fundamentação do Laudo | | II | | |

Quadro 1 - Grau de fundamentação da avaliação, conforme NBR 14653-2

O modelo estatístico apresentou coeficiente de determinação igual a 0,8749538 e de correlação igual a 0,9354. Já a significância do modelo atingiu o valor menor que 0,0001, enquanto o F Calculado chegou a 32,65. Mais detalhes podem ser encontrados no Apêndice 1 - Relatórios Estatísticos de Regressão Linear.

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

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 8,82%.

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

Quadro 3 - Grau de precisão da avaliação. (conforme NBR 14653-2)

12. Dados da avaliação

12.1) Dados gerais do município

O município de São José do Rio Claro, MT localiza-se a uma latitude 13° 26' 49" S e a uma longitude 56° 43' 15" O, estando a uma altitude de 350 metros. Sua população é de 14.911 habitantes, conforme dados do IBGE, 2020.

O município localiza-se na microrregião Arinos, mesorregião Norte Mato-Grossense, situando-se a 320 km de Cuiabá, a capital do Estado e tem como vocação econômica a Agricultura, Indústria e Serviços, possuindo um PIB per capita de 68.644,21 reais, segundo IBGE, 2021.

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



Figura 1 – Localização de São José do Rio Claro/MT. Fonte: IBGE.



Figura 2 – Vista aérea de São José do Rio Claro/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. Siegfried Buss, 1243, com área total de 131,25 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 se pode observar nas Figuras 5 e 6 a seguir, a rua de acesso ao imóvel, denominada Av. Siegfried Buss, apresenta pavimentação em asfalto, largura de 20,00m, passeio em concreto/cimento com 4,00m de largura.

12



Figura 5 – Localização do imóvel avaliando com vista para a Av. Siegfried Buss



Figura 6 – Localização do imóvel avaliando com vista para a Av. Siegfried Buss

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.

13



Figura 7 – Fachada Frontal do imóvel avaliando.

A Figura 8 a seguir mostra a vista da lateral direita da edificação do imóvel avaliando mostrando o fechamento das paredes em alvenaria sobre estrutura em concreto armado. Possui revestimento em reboco com pintura acrílica.



Figura 8 – Vista da lateral direita do imóvel avaliando, junto ao acesso interno do edifício comercial.



Figura 9 – Circulação interna do edifício comercial.



Figura 10 – Área Operacional.

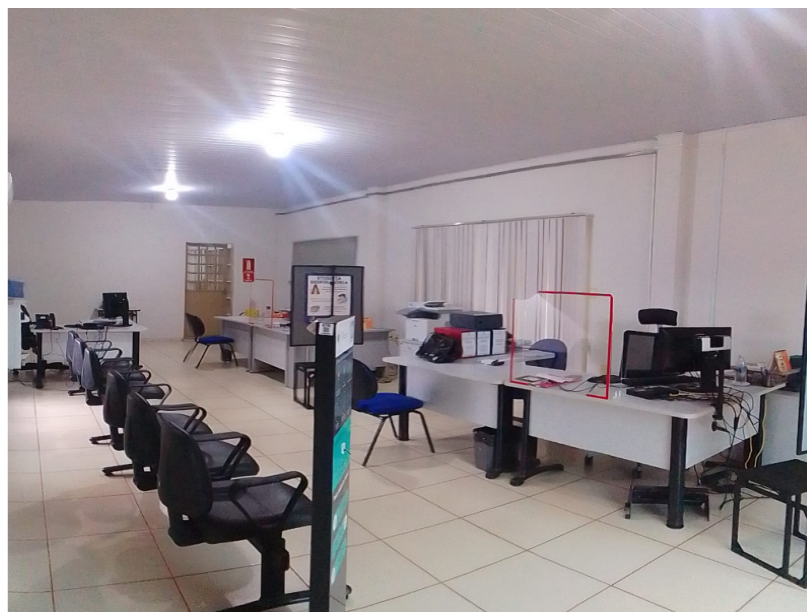


Figura 11 – Hall público e atendimento



Figura 12 – Área Operacional



Figura 13 – Vista interna da edificação do imóvel avaliando (Copa).

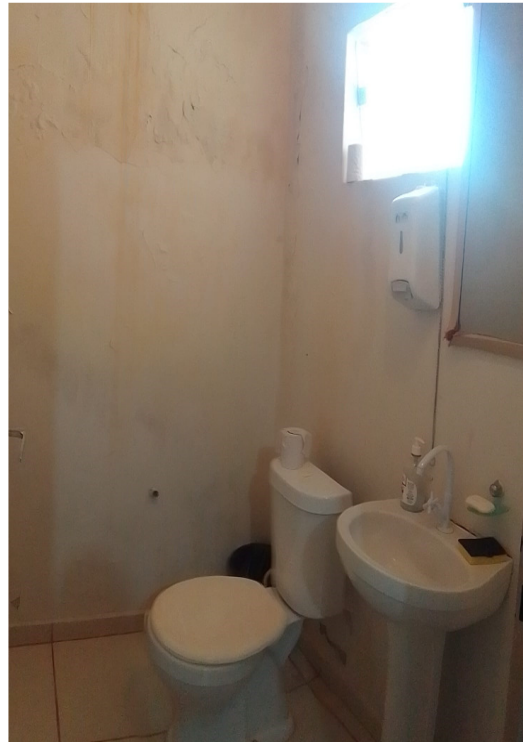


Figura 14 – Vista interna da edificação do imóvel avaliando (WC 01).



Figura 15 – Vista interna da edificação do imóvel avaliando (WC 02).

| Dados do município | |
|--|-----------------------------------|
| Centro regional mais próximo | Cuiabá |
| Distância ao centro regional (km) | 320 |
| Distância à rodovia pavimentada (km) | 0 |
| PIB Per Capita Municipal (R\$) | 68.644,21 |
| População do município (hab.) | 14.911 |
| Área do Município (km ²) | 4.525,30 |
| Densidade Populacional (hab./km ²) | 3,3 |
| Atividade econômica predominante | Agricultura, 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 (m ²) | 131,25 |
| Tipo | loja |
| Uso | Comércio/Serviços Públicos |
| Posição | frente |
| Situação | meio de quadra |
| Número de frentes | 1 |
| Largura do passeio (m) | 4,00 |
| Largura da calçada (m) | - |
| Largura da rua (m) | 20,00 |
| 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 regular e reparos simples |
| Estado de conservação Interno | reparos simples |

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Forro | PVC |
| Cobertura do Imóvel Avaliando | laje |
| Piso | cerâmica |
| Esquadrias | vidro temperado |
| Revestimento da fachada | reboco |
| Fechamento das paredes | alvenaria |
| Estrutura | concreto armado |
| Pavimentos da construção | 02 (01 TRE) |
| Acessibilidade | parcial |
| Solidez | sim |
| Vícios de construção | não |
| Habitabilidade | sim |
| Terreno | |
| Inclinação do terreno | plano |
| Cota (altitude em metros) | 350 |
| Forma do Terreno | retangular |
| Situação | meio de quadra |
| Documentos | |
| Fotos externas | Sim |
| Fotos internas | Sim |
| Escritura / Registro de imóvel | Sim |
| Matrícula | 7.569 |
| Comarca | São José do Rio Claro |
| Planta / Croqui | Sim |
| Dimensões coletadas a campo | 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 4 - 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 5 - 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 03 variáveis independentes: Localização, Estado de Conservação e Área Total Construída.

Segue a descrição e tipos de variáveis utilizadas:

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

Quadro 6 – Variáveis utilizadas

Segue o quadro com a descrição e explicação dos códigos alocados da variável Localização:

| VARIÁVEL INDEPENDENTE LOCALIZAÇÃO | |
|-----------------------------------|---|
| Código | Descrição/Explicação |
| 1 | Localização em área com baixa intensidade de tráfego de veículos e pedestres |
| 2 | Localização em área com média intensidade de tráfego de veículos e pedestres |
| 3 | Localização em área com média a alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres |

Quadro 7 – Explicação dos códigos alocados da variável independente Localização

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 8 – Explicação dos códigos alocados da variável independente Estado de Conservação

14. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

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

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

Este relatório constitui uma peça única, com vinte e 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 vistoria do imóvel avaliando, conforme dita a NBR 14653-1. As edificações e áreas abertas foram confirmadas conforme constam nas plantas e quadro de áreas fornecidas pela contratante.

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 da propriedade 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.

Após a conclusão dos cálculos chegou-se ao valor médio unitário de: R\$ 20,99/m², que multiplicado pela área equivalente a ser contratada de 131,25m² totaliza o valor de R\$ 2.754,94.

Considerando-se o intervalo de confiança aplicado na memória de cálculo para obtenção do valor de locação do imóvel, com limite superior de 4,41% e inferior de 4,41%, apresenta-se a seguir os valores médios, máximos e mínimo:

Valor justo máximo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 2.876,00.

Valor justo médio de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 2.755,00.

Valor justo mínimo de mercado para locação do imóvel avaliando é de R\$ 2.633,00.

16. Equipe Técnica

Responsável Técnico: Eng. Mario Filippe de Souza - CREA/SC: 111.508-8
Vistoriadores *in loco*: Sérgio Luiz Pinheiro - CREA/SC: 091.869-7 - CFT: 00403810990

Pesquisa Mercadológica: Terezinha Aparecida Dalabrida - CFT: 79860222991
Alexsandra Espíndola - CFT: 08448994965

17. Referências

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

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

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

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 9 (nove) apêndices/anexos.

Florianópolis, 8 de maio de 2024.

Eng. Mario Filipe de Souza
Engenheiro Civil
CREA/SC 111.508-8

Terezinha Aparecida Dalabrida
Sócia Administradora
Dallabrida Avaliações Perícias e Projetos

TEREZINHA
APARECIDA
DALABRIDA:79860
222991

Assinado de forma digital por
TEREZINHA APARECIDA
DALABRIDA:79860222991
Dados: 2024.05.08 19:22:19 -03'00'

19. APÊNDICES

APÊNDICE 1: Relatórios Estatísticos de Regressão Linear

APÊNDICE 2: Fotos das Amostras

APÊNDICE 3: Boletim de Cadastro Imobiliário

APÊNDICE 4: Quadro Geral de Acabamento

APÊNDICE 5: Mapa de Localização dos Imóveis Amostrandos

20. ANEXOS

ANEXO 1: Planta Baixa

ANEXO 2: Matrícula junto ao Registro de Imóveis

ANEXO 3: Certidão Negativa de Débitos Imobiliários

ANEXO 4: RRT/ART/TRT

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| Autor: | DALLABRIDA AVALIAÇÕES |
| Modelo: | TRE/MT |
| Data do modelo: | quarta-feira, 8 de maio de 2024 |
| Tipologia: | Lojas |

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis: | 4 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 19 |
| Dados utilizados no modelo: | 18 |

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 |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |
| Localização | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | 1 = Baixa a média movimentação; 2 = Média movimentação; Média a alta movimentação | 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 |
|-----------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| Localização | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,17 |
| Estado de Conservação | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,06 |
| Área total | 40,00 | 900,00 | 860,00 | 233,12 |
| Valor unitário | 6,67 | 33,00 | 26,33 | 18,93 |

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação: | 0,9353896 / 0,9353896 |
| Coefficiente de determinação: | 0,8749538 |
| Fisher - Snedecor: | 32,65 |
| Significância do modelo (%): | 0,00 |

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 83% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 88% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 94% |

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 | 740,335 | 3 | 246,778 | 32,653 |
| Não Explicada | 105,807 | 14 | 7,558 | |
| Total | 846,142 | 17 | | |

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

Valor unitário = $+64,43172802 - 6,807852964 / \text{Localização} - 13,43127401 / \text{Estado de Conservação} - 6,831701244 * \ln(\text{Área total})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|-----------------------|----------|--------|---------|
| Localização | 1/x | -2,51 | 2,50 |
| Estado de Conservação | 1/x | -3,51 | 0,34 |
| Área total | $\ln(x)$ | -8,84 | 0,00 |
| Valor unitário | y | 13,56 | 0,00 |

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Localização | x1 | 0,00 | -0,30 | 0,16 | -0,28 |
| Estado de Conservação | x2 | -0,30 | 0,00 | -0,08 | -0,21 |

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

| | | | | | |
|----------------|----|-------|-------|-------|-------|
| Área total | x3 | 0,16 | -0,08 | 0,00 | -0,86 |
| Valor unitário | y | -0,28 | -0,21 | -0,86 | 0,00 |

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|
| Localização | x1 | 0,00 | 0,56 | 0,47 | 0,56 |
| Estado de Conservação | x2 | 0,56 | 0,00 | 0,64 | 0,68 |
| Área total | x3 | 0,47 | 0,64 | 0,00 | 0,92 |
| Valor unitário | y | 0,56 | 0,68 | 0,92 | 0,00 |

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

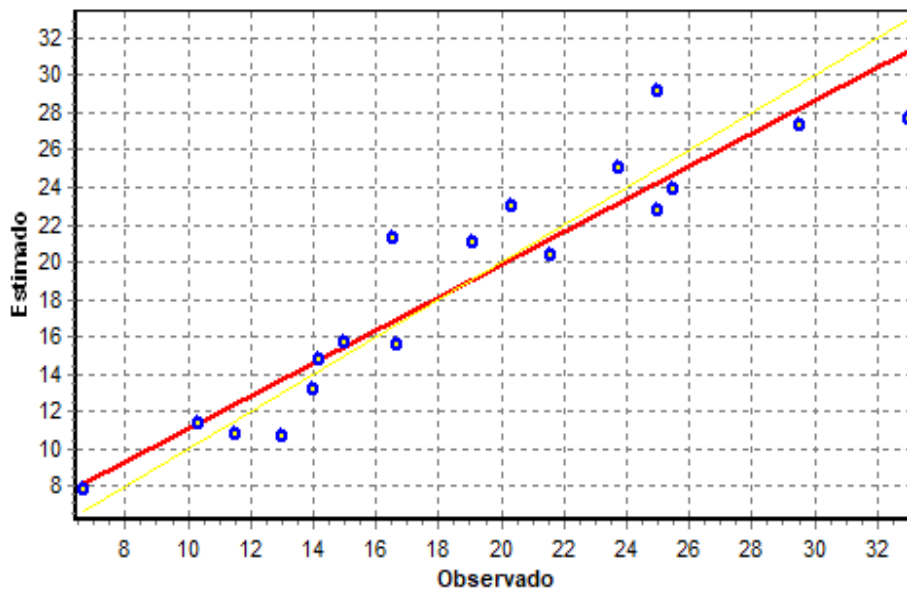
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|------|-----------|----------|---------|-------------|--------------|------------|
| 1 | 10,33 | 11,29 | -0,96 | -9,2844% | -0,348869 | 0,05199200 |
| 2 | 20,33 | 22,94 | -2,61 | -12,8229% | -0,948268 | 0,19879800 |
| 3 | 14,20 | 14,71 | -0,51 | -3,6036% | -0,186139 | 0,00366700 |
| 4 | 29,52 | 27,25 | 2,27 | 7,6848% | 0,825190 | 0,03907600 |
| 5 | 6,67 | 7,84 | -1,17 | -17,5448% | -0,425677 | 0,02781000 |
| 6 | 14,00 | 13,19 | 0,81 | 5,8052% | 0,295635 | 0,00945400 |
| 7 | 13,00 | 10,69 | 2,31 | 17,7659% | 0,840111 | 0,11669700 |
| 8 | 16,53 | 21,22 | -4,69 | -28,3463% | -1,704419 | 0,09543500 |
| 9 | 33,00 | 27,59 | 5,41 | 16,4049% | 1,969218 | 0,22734100 |
| 10 | 11,54 | 10,74 | 0,80 | 6,9613% | 0,292217 | 0,00656200 |
| 11 | 25,51 | 23,86 | 1,65 | 6,4557% | 0,599048 | 0,00958200 |
| 12 | 25,00 | 29,11 | -4,11 | -16,4434% | -1,495333 | 0,18572500 |
| 13 | 15,00 | 15,62 | -0,62 | -4,1254% | -0,225096 | 0,00406500 |
| 14 | 19,08 | 21,06 | -1,98 | -10,3701% | -0,719731 | 0,00929500 |
| 15 | 16,69 | 15,58 | 1,11 | 6,6294% | 0,402475 | 0,05935000 |
| 16 | 23,73 | 24,98 | -1,25 | -5,2619% | -0,454197 | 0,01725100 |
| 17 | 21,59 | 20,32 | 1,27 | 5,8800% | 0,461786 | 0,00718400 |
| 19 | 25,00 | 22,74 | 2,26 | 9,0396% | 0,822049 | 0,02287000 |

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

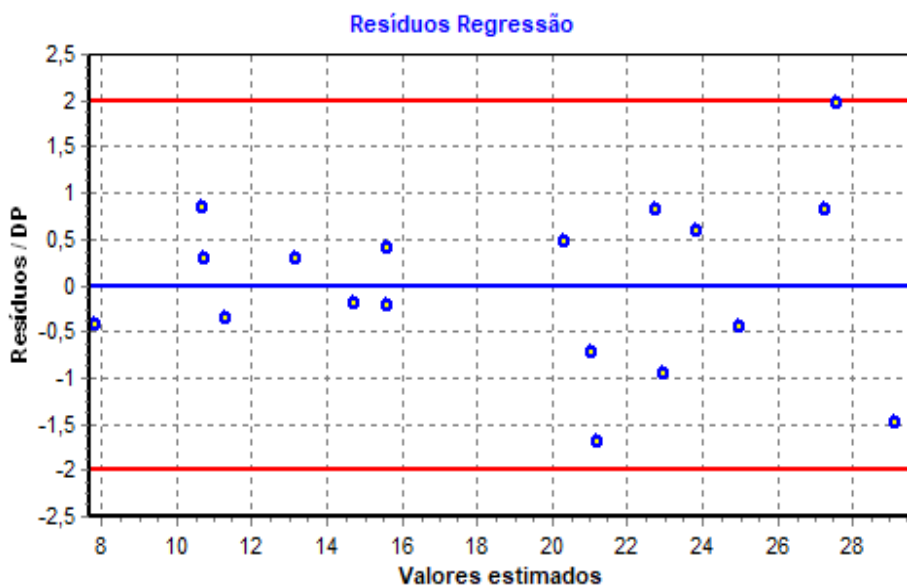
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|---|----------------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 2 | Quantidade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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

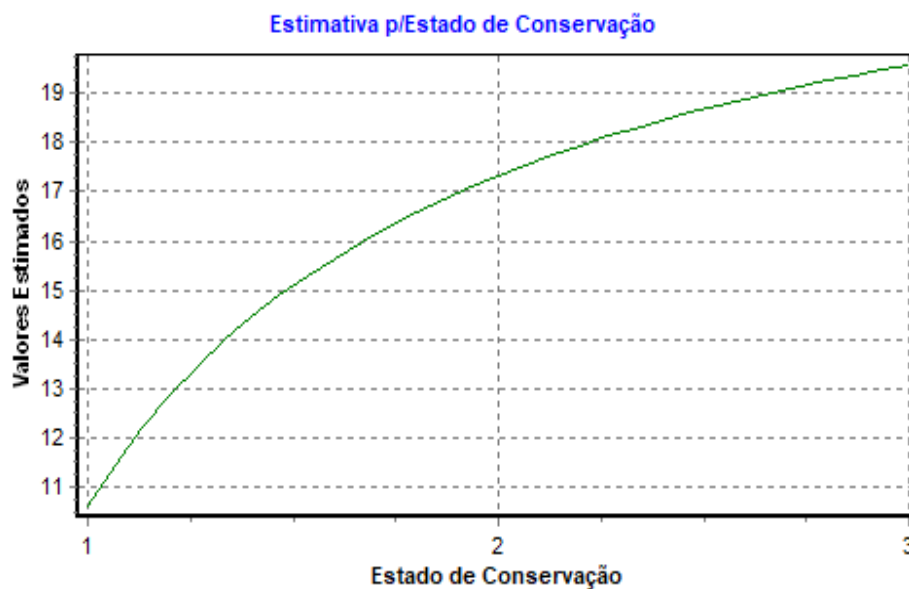
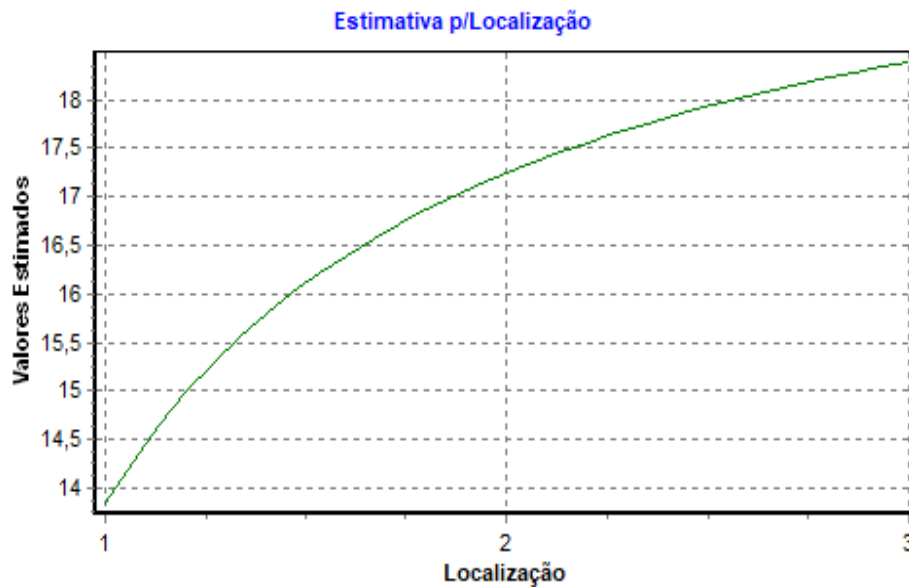
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

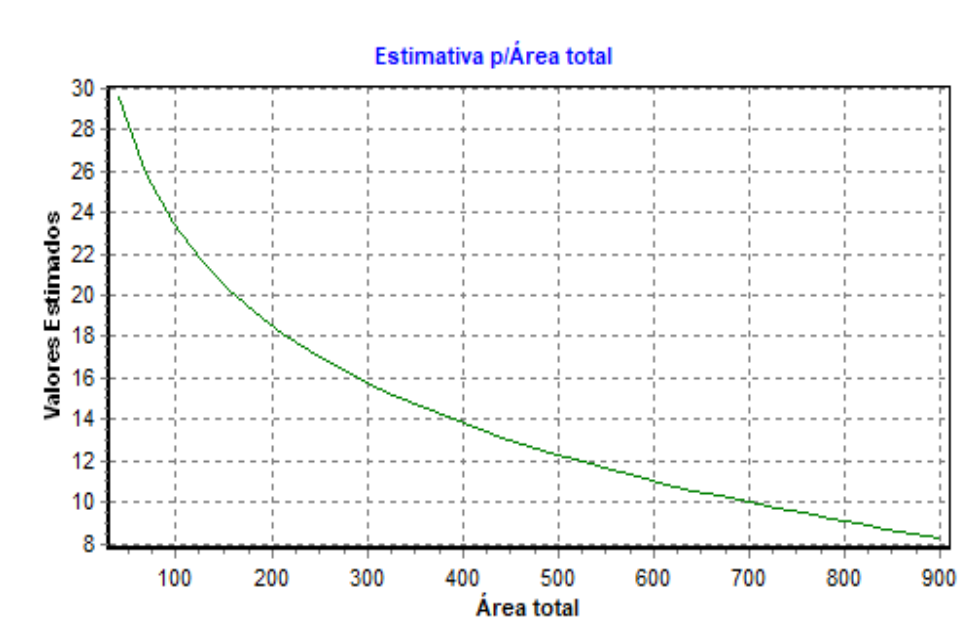


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Endereço | Bairro | Informante | Telefone do informante |
|----|--------------|-------------------------------------|--------|------------|------------------------|
| 1 | | Av. Júlio Campos, 724 | Centro | Genilson | (65) 3386-1522 |
| 2 | | Av. Argentina, 325 | Centro | Eraldo | (65) 3386-1380 |
| 3 | | Av. Argentina, 325/fundos | Centro | Eraldo | (65) 3386-1337 |
| 4 | | Av. Siegfried Buss, 674 | Centro | David | (65) 3386-2518 |
| 5 | | R. Guilherme Selent, 691 | Centro | Leon | (65) 3386-2688 |
| 6 | | R. Paraná/esquina com R. Alagoa | Centro | Rui | (65) 3386-1936 |
| 7 | | Av. Uruguai, 34 | Centro | Fernanda | (66)3386-1180 |
| 8 | | Av. Júlio Campos, 1088 | Centro | Marcia | (66) 9963-9911 |
| 9 | | Av. Mato Grosso, 1034 | Centro | Dirlei | (65) 99998-0361 |
| 10 | | Av. Mato Grosso, 1035 | Centro | Naira | (65) 3386-1942 |
| 11 | | Av. Siegfried Buss, 1243, Sl. 04-05 | Centro | Rejane | (65) 9923-1965 |
| 12 | | Av. Siegfried Buss, 1243, Sl. 06 | Centro | Rejane | (65) 9923-1965 |
| 13 | | Av. Progresso, 1.137 | Centro | Alex | (65) 3386-5650 |
| 14 | | Av. Siegfried Buss, 1165 | Centro | Erida | (65) 99238-6804 |
| 15 | | Av. Siegfried Buss, 915, Sl. 02 | Centro | Toninho | (66) 99211-2817 |
| 16 | | Av. Siegfried Buss, 915, Sl. 01 | Centro | Diego | (66) 3546-1212 |
| 17 | | Av. Mato Grosso, 960 | Centro | Nice | (66) 3386-1613 |
| 18 | * | Av. Mato Grosso, 950 | Centro | Nice | (66) 3386-1613 |
| 19 | | Av. Mato Grosso, 867 | Centro | Nice | (66) 3386-1613 |

Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Localização | Estado de Conservação | Área total | Valor unitário |
|----|--------------|-------------|-----------------------|------------|----------------|
| 1 | | 3,00 | 1,00 | 240,00 | 10,33 |
| 2 | | 1,00 | 2,00 | 60,00 | 20,33 |
| 3 | | 1,00 | 2,00 | 200,00 | 14,20 |
| 4 | | 3,00 | 2,00 | 62,00 | 29,52 |
| 5 | | 2,00 | 2,00 | 900,00 | 6,67 |
| 6 | | 1,00 | 2,00 | 250,00 | 14,00 |
| 7 | | 1,00 | 3,00 | 500,00 | 13,00 |
| 8 | | 3,00 | 2,00 | 150,00 | 16,53 |
| 9 | | 2,00 | 2,00 | 50,00 | 33,00 |
| 10 | | 2,00 | 2,00 | 589,00 | 11,54 |
| 11 | | 2,00 | 2,00 | 86,23 | 25,51 |
| 12 | | 2,00 | 2,00 | 40,00 | 25,00 |
| 13 | | 2,00 | 3,00 | 400,00 | 15,00 |
| 14 | | 2,00 | 2,00 | 130,00 | 19,08 |

| | | | | | |
|----|---|------|------|--------|-------|
| 15 | | 3,00 | 1,00 | 128,00 | 16,69 |
| 16 | | 3,00 | 3,00 | 120,00 | 23,73 |
| 17 | | 3,00 | 2,00 | 171,00 | 21,59 |
| 18 | * | 3,00 | 3,00 | 225,00 | 31,50 |
| 19 | | 3,00 | 2,00 | 120,00 | 25,00 |

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|-------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 20,07 | 4,41% | |
| Valor Médio | 20,99 | - | III |
| Valor Máximo | 21,92 | 4,41% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|------------------------|--------------------------|--------------|
| Endereço | Av. Siegfried Buss, 1243 | - |
| Bairro | Centro | - |
| Informante | | - |
| Telefone do informante | | - |
| Localização | 2,00 | Não |
| Estado de Conservação | 2,00 | Não |
| Área total | 131,25 | Não |

APÊNDICE 02b – FOTOS DA AMOSTRAGEM



AM01



AM02



AM03



AM04



AM05



AM06



AM07



AM08



AM09



AM10



AM11



AM12



AM13



AM14



AM15



AM16



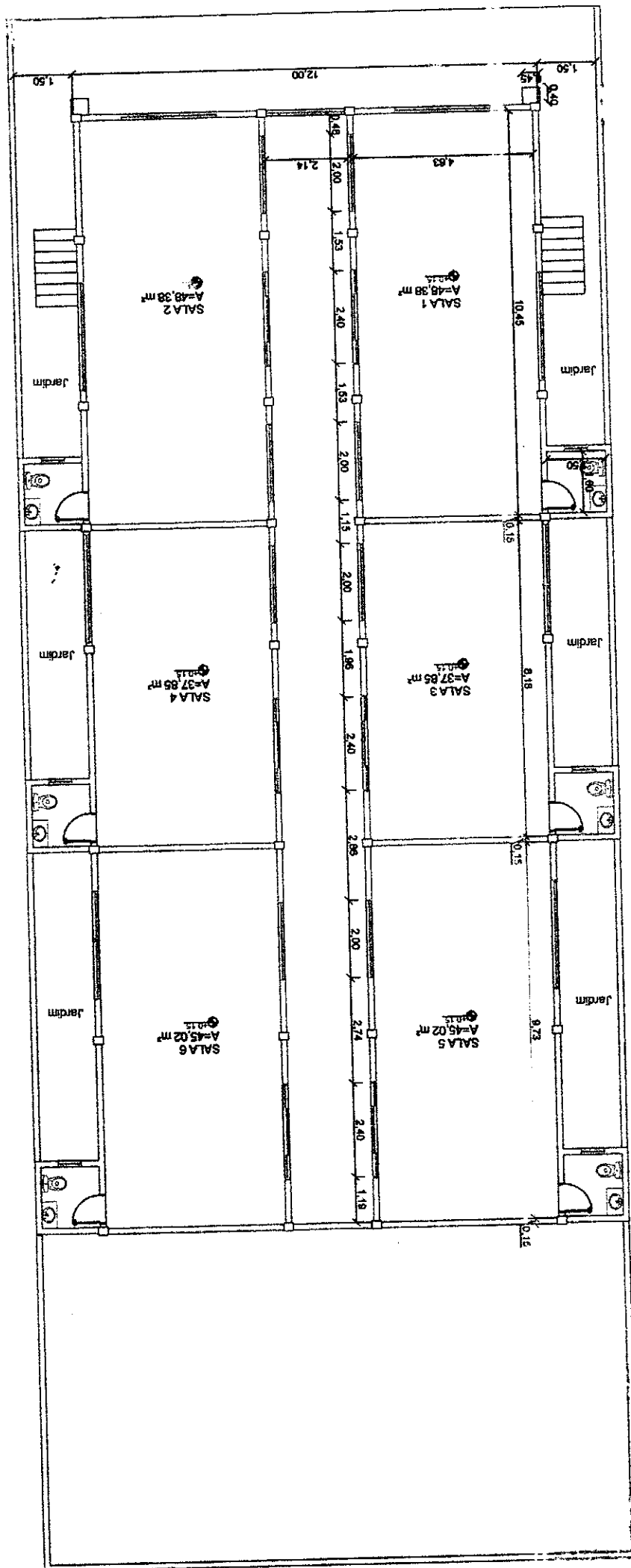
AM17



AM18



AM19





PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO JOSE DO RIO CLARO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
RUA PARAIBA , CENTRO
15.024.037/0001-27

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

7304/2024

| Dados do Imóvel | | | | | |
|------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------|------------|
| Detém | Proprietário | CPF/CNPJ | | | |
| 100.0000% | DARI NORBERTO SONNENBERG | 321.715.871-72 | | | |
| Cód. do Imóvel | Ano Aquisição | Tipo Imóvel | Status | Inscrição Imobiliária | Unidade |
| 1429 | 2003 | PREDIAL | ATIVO | 001.01.065.07.1 | 1 |
| Endereço | | | Número | Quadra | Sub-Quadra |
| AVENIDA SIEGFRIED BUSS | | | 1243 | 065 | |
| Bairro | | | | Lote | Sub-Lote |
| CENTRO | | | | 07 | |
| Complemento | | Loteamento | Cidade | | |
| | | | SAO JOSE DO RIO CLARO / MT | | |
| Finalidade | | | | | |

APRESENTAÇÃO JUNTO A ÓRGÃOS PÚBLICOS

SAO JOSE DO RIO CLARO - , 6 de Fevereiro de 2024.

Observações

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE COBRAR QUAISQUER CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS, CERTIFICO, PARA A FINALIDADE ACIMA INDICADA, NÃO EXISTIR, DÉBITOS, INSCRITOS OU NÃO EM DÍVIDA ATIVA, VENCIDOS JUNTO A ESTA MUNICIPALIDADE ATÉ A PRESENTE DATA, PELO QUE, NA FORMA DOS DISPOSITIVOS REGULAMENTARES VIGENTES, FORNEÇO A PRESENTE CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO IMOBILIÁRIO, A QUAL PRODUZIRÁ OS EFEITOS LEGAIS.

A PREFEITURA DE SAO JOSE DO RIO CLARO - MT, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO, CNPJ SOB N 15.024.037.0001-27 ATRAVÉS DA COORDENADORIA DE TRIBUTAÇÃO, CERTIFICA PARA OS DEVIDOS FINS QUE O CONTRIBUINTE ACIMA NÃO POSSUI DÉBITOS JUNTO A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: c7f8aa5b60ca2a9b040955a8176edd43

CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ: 07/03/2024



A autenticidade deste documento poderá ser realizado pelo endereço
https://www.gp.srv.br/tributario/saojosedorioclaro/tcertidao_validacao?c7f8aa5b60ca2a9b040955a8176

Certidão Negativa de Débitos

Data: 07/02/2024

Hora: 11:46:23

Página: 1 de 1

Ate3016

Nº da Certidão: **377**

Contrato: **4088**

Data de Emissão: **07/02/2024**

Validade: **30 dias**

Solicitante: **DARI NORBERTO SONNENBERG**

Inscrição Cadastral: **010-01002-003021**

C.D.C. - DV: **4086-0**

Endereço: **AVEN. SIEGFRIED BUSS, No. 1243 - SALA 03 CENTRO - CENTRO, SAO JOSE DO RIO CLARO-MT - CEP.78435000**

Ressaltado o efeito de **ÁGUAS DE SÃO JOSÉ LTDA** cobrar qualquer dívida de responsabilidade do cliente acima a ser apuradas. E certifico que não constam, até a presente data, pendências neste CDC/MATRÍCULA e CONTRATO, relativas a faturas ou serviços.

São José Do Rio Clar, 07 de Fevereiro de 2024

Certidão Negativa de Débitos

Data: 07/02/2024

Hora: 11:45:08

Página: 1 de 1

Ate3016

Nº da Certidão: **376**

Contrato: **4089**

Data de Emissão: **07/02/2024**

Validade: **30 dias**

Solicitante: **DARI NOBERTO SONNENBERG**

Inscrição Cadastral: **010-01002-003021**

C.D.C. - DV: **4087-8**

Endereço: **AVEN. SIEGFRIED BUSS,1243-SALA 02 CENTRO-CENTRO-SAO JOSE DO RIO CLARO-MT-cep:78435000**

Ressaltado o efeito de **ÁGUAS DE SÃO JOSÉ LTDA** cobrar qualquer dívida de responsabilidade do cliente acima a ser apuradas. E certifico que não constam, até a presente data, pendências neste CDC/MATRÍCULA e CONTRATO, relativas a faturas ou serviços.

São José Do Rio Clar, 07 de Fevereiro de 2024

Certidão Negativa de Débitos

Data: 07/02/2024

Hora: 11:43:44

Página: 1 de 1

Ate3016

Nº da Certidão: **375**

Contrato: **4090**

Data de Emissão: **07/02/2024**

Validade: **30 dias**

Solicitante: **DARI NOBERTO SONNENBERG**

Inscrição Cadastral: **010-01002-003021**

C.D.C. - DV: **4088-6**

Endereço: **AVEN. SIEGFRIED BUSS,1243-SALA 01 CENTRO-CENTRO-SAO JOSE DO RIO CLARO-MT-cep:78435000**

Ressaltado o efeito de **ÁGUAS DE SÃO JOSÉ LTDA** cobrar qualquer dívida de responsabilidade do cliente acima a ser apuradas. E certifico que não constam, até a presente data, pendências neste CDC/MATRÍCULA e CONTRATO, relativas a faturas ou serviços.

São José Do Rio Clar, 07 de Fevereiro de 2024

ÁGUAS DE
SÃO JOSÉ

AV. SÃO FRANCISCO, 986
CENTRO CEP: 78405-000 - SÃO JOSÉ R. G. - MT
TELEFONE: (66) 3386-1812
CNPJ: 09.687.725/0001-17

MATRÍCULA 4798-8
MÊS/ANO 3096
01/2024

V. I. 4.561
28240115184481

NOME/ENDEREÇO

MORADOR: REJANE BUSS SONNENBERG
PROPRIETÁRIO: REJANE BUSS SOMENBERG
AV. MATO GROSSO 1162-CENTRO-CENTRO-SAO JOSE DO RIO
CLARO-MT-cep:78435000

LOCALIZAÇÃO

010-01002-003026

11/02/2024

GRUPO

2

NUMERO DO HIDROMETRO

Y15S129146

Comunicado de Débito

Prezado cliente, não identificamos o pagamento do(s) débito(s) abaixo relacionado(s). Deste modo, solicitamos que regularize sua situação junto a nossa empresa, ou faça contato para esclarecimentos através do 0800 647 6060. Os encargos correspondentes aos débitos listados serão cobrados na próxima fatura.

REFERÊNCIA
12/2023
11/2023

VENCIMENTO
02/01/2024
03/12/2023

VALOR (R\$)
49,80
49,80

DATA EMISSÃO: 15/01/2024

HORA EMISSÃO: 18:44

ÁGUAS DE
SÃO JOSÉ

MATRÍCULA

4798-8

01/2024

VENCIMENTO

VALOR A PAGAR

99,60

V. I. 4.561

28240115184481

82600000000 8 99601145000 3 00202400000 8 33420100504 1





**LIVRO 3 - REGISTRO AUXILIAR
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE NAVIRAÍ - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
 Bel. ELMA APARECIDA DE SOUZA BOGDAN
 OFICIALA DO REGISTRO**

CERTIDÃO
 Lei Federal nº 7.016/76, art. 18, § 1º

REGISTRO
10.181

LIVRO
3-L

FICHA
166

PROTOCOLO: Documento protocolizado sob nº 42.268, em 03 de novembro de 1998. Apresentante: Dari Norberto Sonnenberg..

TÍTULO: Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial.

CONTRATANTES: **DARI NORBERTO SONNENBERG**, brasileiro, solteiro, bancário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 167.133-SSP-MS e CPF nº 321.715.871-72, residente e domiciliado à Rua Sergipe, nº 99, nesta cidade de Navirai-MS; e **REJANE BUSS**, brasileira, solteira, estudante, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 264.243-SSP-MS e CPF nº 404.880.551-72, residente e domiciliada à Rua Sergipe, nº 99, nesta cidade de Navirai-MS, neste ato assistida por seu pai, Sr. Martinho Germano João Buss.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada no Cartório do 2º Ofício e Registro Civil desta cidade de Navirai-MS, em 16 de outubro de 1987, às fls. 36, do Livro nº 07.

CONDIÇÕES: O regime de bens que vigorará durante a sociedade conjugal dos contratantes será o da **COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS**, comunicando-se, assim os bens presentes e futuros que os mesmos possuem ou venham a possuir, bem como os havidos e os que houverem por doação e sucessão. Apresentaram a Certidão de Casamento nº 3.355, do Livro nº 12/B, fls. 18, expedido pelo Cartório do 2º Ofício e Registro Civil desta cidade de Navirai-MS, Dari Norberto Sonnenberg, na qual consta que o casamento foi realizado em 28 de novembro de 1987, passando a contratante a assinar "**REJANE BUSS SONNENBERG**".

Fica arquivada neste Cartório, a Certidão de Casamento dos contratantes e a cópia da Escritura de Convenção com Pacto Antenupcial.

Navirai, 03 de novembro de 1998.

Bel. ELMA APARECIDA DE SOUZA BOGDAN
 Oficiala do Registro.

Ladi Sérgio Bogdan
 Substituto

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS
 Oficiala: Elma Aparecida de Souza Bogdan - Substitutos: Ladi Sérgio Bogdan / Gisele Drimel G. dos Santos
 Rua dos Jardins, 179 - Navirai - MS - Fone: (67) 3461-1364

Certidão

CERTIFICO que a presente certidão, lavrada em inteiro teor, foi extraída em forma reprográfica, nos termos do §1º do Art 19, da Lei 6.015/73. É a que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. Dou fé. Navirai, (MS), 23 de Julho de 2018.

Gisele Drimel Gomes dos Santos
 2ª Oficiala Substituta

SELO DIGITAL N. AAF 75467-257-NOR - http://www.tjms.br E-mail: R\$ 29,00 - funjcc 10%: R\$2,90 - ISSQN 5%: R\$1,45 - FUNADEP 6%: R\$1,74 - FUNDE-PGE 4%: R\$1,16 - SELO: R\$1,50 - Total: R\$40,65



Gisele Drimel Gomes
 Substituta

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA

7.569

FOLHA

01F

1º Ofício - Registro de Imóveis,

Títulos e Documentos

São José do Rio Claro

Mato Grosso

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO URBANO SOB Nº 07 DA QUADRA Nº 65, COM A ÁREA DE 600,00 M² (SEISCENTOS METROS QUADRADOS), SITUADO NO LOTEAMENTO SÃO JOSÉ DO RIO CLARO, EM SÃO JOSÉ DO RIO CLARO-MT, com os seguintes limites: Ao NO com a data 6, no rumo SO 40º00' com 40,00 metros; ao SO com a Av. Brasil, no rumo SE 50º00' com 15,00 metros; ao SE com a data 8, no rumo NE 40º00' com 40,00 metros e finalmente ao NE com a data 18, no rumo NO 50º00' com 15,00 metros. **PROPRIETÁRIOS:** DARI NORBERTO SONNENBERG, comerciante, portador do RG nº 167.133 SSP-MS, inscrito no CPF sob nº 321.715.871-72, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial devidamente registrado sob nº 10.181, no RI de Navirai-MS, com REJANE BUSS SONNENBERG, advogada, portadora do RG nº 264.243 SSP-MS, inscrita no CPF sob nº 404.880.551-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Av. Júlio Campos, nº 1.488, em São José do Rio Claro-MT. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** 03-21.714, Lº 02, em 23/12/2003, no 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Diamantino-MT. O imóvel foi matriculado conforme requerimento datado de 17/05/2013. Em 47,90. Protocolo nº 17.606, de 17/05/2013. São José do Rio Claro, 22 de maio de 2013. Eu, Donaldo Kiefer, Oficial Registrador, que o fiz digitar e conferi.

Av. 01-7.569 - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento do proprietário datado de 30/05/2022, faz-se esta para constar que no imóvel foi edificada uma construção comercial, em alvenaria, com a seguinte divisão interna: **Térreo:** 02 (duas) salas comerciais, 02 (dois) banheiros, 01 (um) depósito, e 01 (uma) galeria; **Pavimento Superior:** 02 (duas) unidades de residência multifamiliar, contendo cada uma a seguinte divisão interna: 01 (uma) sacada, 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) lavanderia, 01 (um) banheiro, e 01 (um) patamar escada, totalizando a área construída de 531,03 m². Foram apresentados os seguintes documentos: Alvará de Construção nº 29/2011, expedido em 03/11/2011, Carta de Habite-se nº 04/2013, expedido em 15/02/2013, pela Prefeitura de São José do Rio Claro-MT, a CND Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002082020-88888589, CEI nº 60.009.27589/68, Planta e ART nº 1240965, elaborados pelo engenheiro civil Pedro Celso Cavalheiro - CREA-MT 7620/D. Em 1.566,90 + 62,68 (ISSQN). Selo Dig. DSSZ 32340 Protocolo nº 43.307, de 06/05/2022. São José do Rio Claro, 31 de maio de 2022. Eu, Donaldo Kiefer, Oficial, que o fiz digitar e conferi.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

CERTIFICO e dou fé que esta cópia é exata reprodução fiel da matrícula nº 7569, não existindo quaisquer registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data e tem vabr de certidão, conforme Art. 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. São José do Rio Claro-MT, 02 de fevereiro de 2024.

Donaldo Kiefer

Heraldo Kiefer

Oficial Registrador

CPF: 818.535.567-34

Comarca de S. José. Rio Claro - MT

1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Código de Escritura (E) 246 - CWS: 04.0319 - Heraldo Kiefer
 Av. Independência, 925 - Contato: CEI 7563.000 - São José do Rio Claro - MT - 13613-000

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Ato de Notas e Registro
 Código do Cartório: 246

Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s): 176 (1) BYZ69038 RS: 26,50

Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



63.606

Data de emissão

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Legenda

- 📌 AMOSTRAS
- 🏠 TRE-MT





CREA-SC

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 9278637-0

A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via
CREANET

Contratado

| | | | |
|---|----------|---|--------------|
| ENGENHEIRO CIVIL | 111508-8 | Empresa Executora: | |
| MARIO FILIPPE DE SOUZA | | DALLABRIDA AVALIACOES PERICIAS E PROJ EIRELI | 146037-4 |
| AVENIDA PAULO ROBERTO VIDAL, 1455, CASA PALHOÇA | | | |
| BELA VISTA 88132-599 SC | | Fone: | |
| Fone: 4830933595 | Fax: -- | CPF:055.689.689-00 | ART Múltipla |
| mariofilippe@gmail.com | | | |

Contratante

| | | |
|-----------------|---------|--------------|
| DIVERSOS | | 000000000000 |
| DIVERSOS | | |
| DIVERSOS | PALHOÇA | SC |
| 88132-599 | | |

Resumo do Contrato

IMÓVEIS (AVALIAÇÃO)

| | | | |
|-----------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|
| Início em :01/11/2023 | Término em :01/11/2023 | Honorários: | Valor Obra/Serviço: R\$2.100,00 |
|-----------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|

Identificação da Obra/Serviço

| | | |
|-----------------|---------|--------------|
| DIVERSOS | | 000000000000 |
| DIVERSOS | | |
| DIVERSOS | PALHOÇA | SC |
| 88132-599 | | |

Assinaturas

| | | |
|------------|------------------------|--------------|
| PALHOÇA | MARIO FILIPPE DE SOUZA | DIVERSOS |
| 08/05/2024 | 055.689.689-00 | 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: 9278637-0

Participação Técnica

Individual

Atividades

| Objetos | Classificação | Quantidade | Unidade |
|---------|---------------|------------|---------|
| 16 ## | A2543 | 3 | 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.

**CREA-SC**Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART Nº 9278637-0
MM Protocolo Nº 1926071**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade TécnicaART autenticada eletronicamente via
CREANET**Contratado**ENGENHEIRO CIVIL 111508-8
MARIO FILIPPE DE SOUZA
AVENIDA PAULO ROBERTO VIDAL, 1455, CASA PALHOÇA
BELA VISTA 88132-599 SC
Fone: 4830933595 Fax: -- 055.689.689-00
mariofilippe@gmail.comEmpresa Executora:
DALLABRIDA AVALIACOES PERICIAS E PROJ EIRELI 146037-4
Fone: Fax:
ART Múltipla**Contratante****Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso** 05.901.308/0001-21**Resumo do Contrato**CARTÓRIO DA 29ª Z.E. - SÃO JOSÉ DO RIO CLARO/MT São José do Rio Claro/MT: Av. Siegfried
Buss,1243, Centro - R\$ 700,00 - CEP: 78.435-000 Obs.: Foi utilizado o MCDDM, com utilização
de fatores e Estatística Descritiva, conforme a NBR 14.653, partes 1 e2. O laudo obteve
Grau de Fundamentação II e Precisão III. Área Construída Edificada de 131,25 m².

Início em :01/11/2023 Término em :01/11/2023 Honorários: Valor Obra/Serviço: R\$700,00

Identificação da Obra/Serviço**Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso** 05.901.308/0001-21
Av. Siegfried Buss,1243
CENTRO SAO JOSE DO RIO CLARO MT
78435000**Assinaturas**PALHOÇA MARIO FILIPPE DE SOUZA Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso
08/05/2024 055.689.689-00 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 1825/89 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.