

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



**R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Solicitante:** Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso - MT
- **Finalidade do laudo:** Determinação do valor de mercado para locação.
- **Objeto:** Imóvel urbano – Cartório da 60ª Zona Eleitoral – Campo Novo do Parecis/MT
- **Endereço:** Av. Mato Grosso, 2053 – Lote 33B Quadra 33 - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, CEP: 78360-000.
- **Coordenada Geográfica:** 13°38'55.5"S 57°53'22.3"W
- **Proprietário do imóvel:** Robson Magosso do Carmo & outros.
- **Área do Terreno:** 262,50m<sup>2</sup>
- **Área Construída:** 142,87m<sup>2</sup>
- **Área a construir:** 90,43m<sup>2</sup>
- **Área Total:** 233,30m<sup>2</sup>
  
- **Resultado da avaliação (Locação):**
- Valor Mínimo: R\$ 6.600,00
- **Valor Médio: R\$ 6.900,00 (Valor adotado)**
- Valor Máximo: R\$ 7.200,00
  
- **Classificação quanto a liquidez:** liquidez média
- **Metodologia:** Método Evolutivo
- **Especificação da avaliação (venda):** Grau de Fundamentação II/ Grau de Precisão: III
  
- **Representante Legal da empresa:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.
- **CNPJ:** 47.799.315/0001-04
- **Endereço:** Rua Mauro Orlei Hoffmann, 73 - sobrado 03 Capão da Imbuia, Curitiba, PR.
- **Contato:** (41) 99640-3878
- **Dados dos Responsáveis Técnicos:** Keyla Maria Duarte da Silva Reis CREA SP nº 5069829445 e Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende CREA PR-114918/D
- **Restrições de uso:** sem restrições

12 de setembro de 2025



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>FINALIDADE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>8</b>
7.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....	8
<b>8</b>	<b>METODOLOGIAS APLICADAS.....</b>	<b>9</b>
8.1	NORMATIZAÇÃO.....	9
8.2	METODOLOGIA.....	9
8.3	PESQUISA DE MERCADO .....	10
8.4	TRATAMENTO ESTATÍSTICO .....	10
<b>9</b>	<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>12</b>
9.1	MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO – BENFEITORIAS.....	14
9.1.1	FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO.....	14
9.1.2	BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS.....	15
9.1.3	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO .....	16
9.2	MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS .....	16
9.3	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO .....	17
<b>10</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL .....</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....</b>	<b>20</b>
<b>13</b>	<b>ANEXOS A: PESQUISA DE MERCADO + AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>ANEXO B: COMPOSIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO .....</b>	<b>41</b>
<b>15</b>	<b>ANEXO C: FOTOS AVALIANDO .....</b>	<b>42</b>
<b>16</b>	<b>ANEXO D: PROJETOS TÉCNICOS DO AVALIANDO.....</b>	<b>46</b>
<b>17</b>	<b>ANEXO E: DOCUMENTO DO AVALIANDO. ....</b>	<b>52</b>
<b>18</b>	<b>ANEXO F: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.....</b>	<b>61</b>



## **1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO**

O presente laudo foi solicitado pelo Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso – TRE/MT, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 05.901.308/0001-12. O imóvel avaliado é de propriedade do Sr. Robson Magosso do Carmo, pessoa física, coordenador de serviços, portador da Carteira Nacional de Habilitação – CNH nº 01102442793, expedida pelo DETRAN/MT, e de sua esposa, Sra. Gessyca Liamme Nascimento de Siqueira Magosso, pessoa física, portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH nº 06761306195, expedida pelo DETRAN/MT, ambos residentes e domiciliados na Rua Mangueira, nº 130-NE, Bairro Alvorada, nesta cidade de Campo Novo do Parecis/MT.

## **2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Identificar o Valor de Mercado para locação do Cartório da 60ª Zona Eleitoral Campo Novo do Parecis/MT, objeto desta avaliação.

## **3 FINALIDADE**

Este laudo tem a finalidade de inferir valor de mercado para o imóvel em análise, podendo ser utilizado em possível acordo entre o proprietário e interessados na locação.

## **4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES**

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Em informações coletadas in loco quando da vistoria do imóvel avaliando, realizada em 04/09/2025.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas

a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.

- É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as abaixo se encontra a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:

- 1) Escritura de Compra e Venda – Livro nº82 Folha nº104.
- 2) Matrícula do Imóvel nº 4.244 – Comarca de Campo Novo do Parecis/MT
- 3) Projetos técnicos que contemplam: planta baixa, planta de cobertura, cortes, fachadas e planta de situação.
- 4) Ressalta-se que, para efeito desta avaliação, foi considerada a área construída constante no projeto fornecido, não correspondendo necessariamente àquela registrada na matrícula do imóvel. A aferição decorreu de vistoria in loco e conferência das dimensões projetuais, sendo certo que eventuais divergências entre projeto, matrícula ou demais documentos oficiais são de responsabilidade exclusiva dos órgãos competentes e dos proprietários. O avaliador não se responsabiliza por inconsistências, erros ou omissões existentes nos registros apresentados, limitando-se à análise técnica com base nas informações disponibilizadas e nas condições observadas em vistoria.

Ressalto que não possuo nenhum interesse pessoal atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo.

Todos os dados de pesquisa de mercado utilizados na presente avaliação são referentes ao mês de setembro de 2025.

## **5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O imóvel objeto da presente avaliação está situado na Avenida Mato Grosso, nº 2053, Bairro Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis – MT, CEP 78360-000, em meio de quadra, com acesso direto por via pública pavimentada e dotada de infraestrutura urbana básica. O bem encontra-se vinculado ao Tribunal Regional Eleitoral do Estado de Mato Grosso – TRE/MT, sendo utilizado como sede do Cartório da 60ª Zona Eleitoral, onde são desenvolvidas atividades administrativas e de atendimento ao público.

O terreno urbano possui área total de 262,50 m<sup>2</sup>, apresentando topografia plana, formato regular e condições adequadas para o uso institucional. Suas coordenadas geográficas aproximadas são 13°38'55.5"S e 57°53'22.3"W.

A edificação implantada no lote possui área construída de 142,87 m<sup>2</sup>, caracterizada como institucional – Padrão Comercial Normal (CSL-8), com estrutura em alvenaria convencional, cobertura em telhas cerâmicas do tipo francesa apoiadas em estrutura de madeira e laje em parte dos ambientes. As fachadas apresentam acabamento simples, com pintura acrílica, esquadrias metálicas e portão de acesso frontal.

Conforme registros fotográficos, a construção encontra-se em estado de conservação regular a bom, compatível com sua idade e utilização, apresentando ambientes destinados ao atendimento do público, salas administrativas, sanitários, área de depósito e pequenos apoios. Observa-se a existência de climatização por aparelhos de ar-condicionado em alguns compartimentos, além de divisórias internas simples que organizam os ambientes de trabalho.

Em síntese, trata-se de imóvel institucional de porte modesto, implantado em terreno de dimensões compatíveis com sua finalidade, com padrão construtivo simples e funcional, adequado ao uso atual como cartório eleitoral.

FIGURA 1– IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FONTE: Google Maps (2025).

## 6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Campo Novo do Parecis é um município localizado na região Centro-Oeste do Brasil, no estado de Mato Grosso, a aproximadamente 400 km da capital Cuiabá. Está inserido na Mesorregião Norte Mato-grossense e se destaca pela forte presença do agronegócio, especialmente no cultivo de grãos como soja, milho e algodão, além da produção de girassol e outras culturas voltadas para biocombustíveis. Essa base agrícola faz da cidade um dos polos de destaque na fronteira agrícola brasileira.

O município possui economia fortemente ligada ao setor primário, com modernas técnicas de plantio e colheita, atraindo empresas ligadas à agroindústria e logística. Além disso, a cidade apresenta crescente setor de serviços, comércio estruturado e eventos culturais e técnicos voltados ao agronegócio, como a Parecis SuperAgro, feira que movimentava a economia regional.

No campo social, Campo Novo do Parecis dispõe de rede educacional, unidades de saúde e infraestrutura urbana em expansão. O IDH municipal está acima da média estadual, reflexo do dinamismo econômico e dos investimentos em políticas públicas locais.

O município é cortado por rodovias estaduais estratégicas, como a MT-235, MT-364 e MT-488, que facilitam o escoamento da produção agrícola para centros consumidores e portos. A localização geográfica privilegia a ligação com outros polos agrícolas do Mato Grosso e com rotas de exportação.

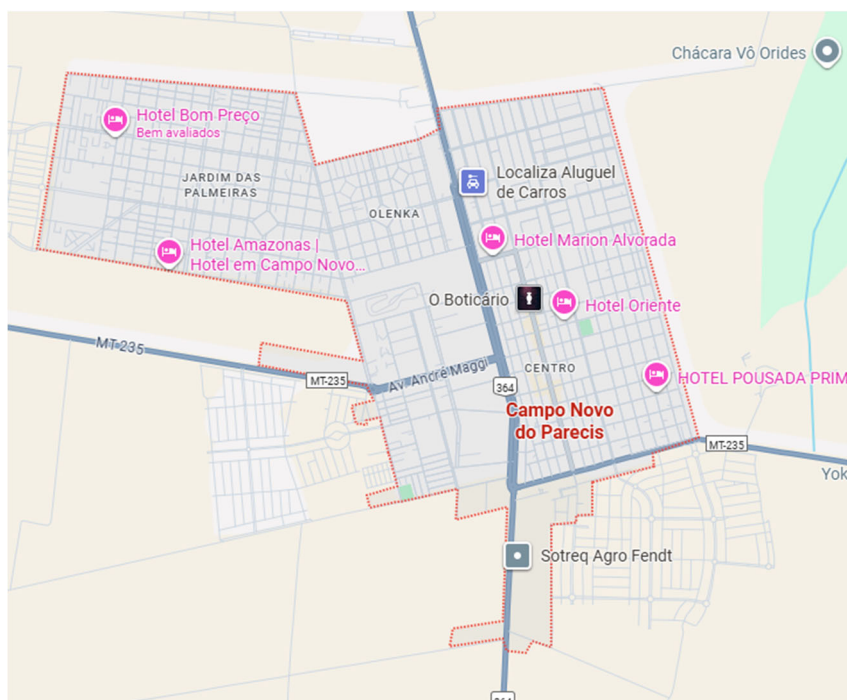
A cidade apresenta boa infraestrutura urbana, com vias pavimentadas, serviços de energia elétrica, telecomunicações e saneamento básico em expansão. Além disso, existem investimentos em silos, armazéns e transporte, consolidando Campo Novo do Parecis como entreposto regional do agronegócio.

Apesar de sua principal vocação econômica ser agrícola, Campo Novo do Parecis também se destaca no ecoturismo e turismo de aventura. O município é conhecido por suas belezas naturais, com cachoeiras, rios cristalinos e áreas propícias para esportes náuticos e pesca. A presença da cultura indígena também é relevante, com a etnia Paresi, que mantém tradições culturais e promove experiências turísticas diferenciadas.

No que se refere ao mercado imobiliário, Campo Novo do Parecis apresenta um perfil de expansão pautado pela demanda ligada ao agronegócio. A valorização de imóveis urbanos decorre do crescimento populacional e da instalação de empresas ligadas à cadeia agrícola. Já no meio rural, as terras da região possuem alto valor agregado devido à produtividade e à mecanização agrícola, tornando-se ativos estratégicos de investimento



FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE CAMPO NOVO DO PARECIS/MT



FONTE: Google Maps (2025).

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Campo Novo do Parecis/MT é impulsionado pela forte base agroindustrial, que sustenta a valorização contínua de imóveis urbanos e rurais. No setor residencial, a liquidez concentra-se em moradias de padrão médio, enquanto o comércio apresenta boa absorção em pontos estratégicos voltados ao agronegócio. As áreas industriais e logísticas, localizadas principalmente às margens das rodovias, vêm se consolidando com silos e armazéns, acompanhando a expansão da fronteira agrícola. No meio rural, a liquidez é elevada em função da alta produtividade das terras, o que atrai investidores e reforça a tendência de valorização em todos os segmentos.

### 7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) Liquidez: MÉDIA;
- b) Desempenho de mercado: ESTÁVEL;
- c) Número de ofertas: MÉDIA;
- d) Absorção pelo mercado: MÉDIO (NORMAL);

- e) Público alvo para absorção do bem: PESSOAS FÍSICAS, JURÍDICAS E INVESTIDORES.
- f) Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO.

## 8 METODOLOGIAS APLICADAS

### 8.1 NORMATIZAÇÃO

Para esta avaliação foram utilizadas as diretrizes constantes na NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e NBR 14653-1 de 2019, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### 8.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. **Método Evolutivo.**

A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. No caso em pauta foi utilizado o método evolutivo conjugando dois métodos de avaliações, uma para o terreno e uma para a edificação.

Para o terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelha MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

Para as edificações utilizou-se o Método de Quantificação de Custo (custo de reedição), que consiste na apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção (CUB)MT, sendo posteriormente aplicada a depreciação usando-se o método consagrado de Ross-Heideck.

Para as benfeitorias considerou-se ainda um valor referente ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas, do inglês *Budget Difference Income*). O BDI consiste em custos indiretos

adicionado aos custos diretos da Construção, e elencam despesas como administração das empresas, custo financeiros, seguros, garantias, margem de incertezas, tributos diversos, etc.

A somatória destes dois métodos, multiplicado por um fator de comercialização compõe o valor de mercado do imóvel pelo método evolutivo, assim como mostra a fórmula a seguir:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

FC é o fator de comercialização

### 8.3 PESQUISA DE MERCADO

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca por imóveis semelhantes, estendendo-se a cidades vizinhas, levantando em consideração os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa buscaram-se elementos que por sua finalidade assemelhassem o máximo com o imóvel objeto dessa avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 30 elementos (vide anexo) para com aproveitamento de 16. Todos os dados utilizados para o desenvolvimento desta avaliação são relativos à oferta no bairro do imóvel avaliando ou em cidades vizinhas.

Data da pesquisa: setembro de 2025. Vide planilha de dados e fotos dos elementos em anexo.

### 8.4 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir dos conhecimentos das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra

representativa extraída desta população. Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não leva em conta todas as informações, mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas. Existem alguns sistemas (softwares) disponíveis no mercado para o tratamento de dados por regressão. Para o cálculo inferencial estatísticos deste trabalho, utilizou-se o software SISDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia.

Após os tratamentos através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e importantes e foram utilizadas:

- Área terreno: Variável quantitativa crescente, corresponde à área total dos terrenos, medida em metros quadrados (m<sup>2</sup>). Amplitude das amostras 240,00m<sup>2</sup> a 1.200,00m<sup>2</sup>;
- IBGE: Variável numérica (proxy), crescente, representa o valor recebido por uma pessoa ou família em troca de trabalho, investimento ou outras fontes, como salários, lucros e benefícios. O IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) é o órgão responsável por realizar pesquisas e levantar dados sobre a economia e a sociedade do Brasil, incluindo a distribuição da renda entre a população. Amplitude das amostras: 1.862,07 a 4.170,38.
- Testada: Variável quantitativa crescente, referente a medida em metros da frente do terreno. Amplitude das amostras: 10 a 34.
- Profundidade: Variável quantitativa crescente, referente a medida em metros da profundidade do terreno, medida a partir do alinhamento frontal. Amplitude das amostras: 20 a 60.
- Topografia: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que representa a condição geomorfológica do terreno — plana ou inclinada — com impacto direto na viabilidade técnica e econômica da implantação de edificações. Trata-se de um fator relevante para a estimativa dos custos de construção, o aproveitamento do solo, a acessibilidade e a atratividade do imóvel. Os valores atribuídos são: 0 – Não Plano e 1 – Plano. Amplitude da amostra: 1.
- Pavimentação: Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a existência de pavimentação na via de acesso do elemento amostral, sendo: 0- sem pavimentação e 1 – com pavimentação; Amplitude das amostras: 1.

- Região Central: Variável Qualitativa (Códigos Alocados) crescente, que representa conforme a distância dos elementos amostrais em relação à região central da cidade, definida nos seguintes intervalos:
  - 1 – Periférico: bairros situados a mais de 4 km;
  - 2 – Não Central: bairros intermediários, entre 2 km e 4 km;
  - 3 – Central: bairros localizados até 2 km.Amplitude das amostras: 1 e 3;
- Predominância de Uso: Variável qualitativa dicotômica (independente), de natureza crescente, que representa o uso predominante do solo no local. Os valores atribuídos são: 0 – Uso Residencial e 1 – Uso Misto. Amplitude das amostras: 0 a 1.
- Distância ao Polo de influência: Variável quantitativa decrescente, corresponde a distância em quilômetros até a Prefeitura da cidade. Amplitude da amostra: 0,350 km a 6,30 km.
- Valor unitário: Variável dependente, decrescente, referente ao preço unitário do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 222,00 a R\$ 4.500,00;
- Valor Total: Variável dependente, crescente, referente ao preço total do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 80.000,00 a R\$ 2.700.000,00.

Após análise preliminar as variáveis IBGE 2010, testada, profundidade, topografia, formato, pavimentação, distância até a prefeitura e Valor Unitário foram descartadas por atribuírem características ao modelo que inviabilizariam sua fundamentação além de apresentarem alta dependência linear com outras variáveis. Os cálculos estão apresentados no anexo.

## 9 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para elaboração do laudo, foram coletados 30 dados de mercado com características semelhantes ao avaliado, sendo 16 dados efetivamente utilizados no modelo.

Os cálculos e a equação adotada estão apresentados detalhadamente em anexo.

O coeficiente de correlação obtido nesta inferência foi de 0,9861857, que indica que 98,61% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

O modelo desta avaliação, obteve uma Amplitude em torno do valor médio de 24,38%, para um Nível de **Confiança de 80%**, que define a probabilidade de nele estar contido o real



valor buscado em uma avaliação. De acordo com esse resultado, atingindo, portanto, um percentual inferior a 30%, define-se desta forma a **Precisão de Grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve um total de **17 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**
- Grau de Precisão: **Grau III**.

**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	3
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
---	--	----	----	----	---

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 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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR</b>			<b>II</b>

**TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR</b>			<b>III</b>

## 9.1 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO – BENFEITORIAS

Para a valoração das benfeitorias utilizou-se, o Método da Quantificação de Custo, ou seja, foi feita a apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção, CUB-MT (referência agosto/2025), acrescidos dos devidos custos de despesas indiretas.

As benfeitorias tiveram a vida útil estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue e seu valor depreciado pelo método consagrado de Heidecke. A área utilizada para valoração das benfeitorias foi a admitida conforme documento apresentado

Os cálculos estão apresentados no anexo.

### 9.1.1 FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Por se tratar de um imóvel comercial, utilizou-se os valores baseados nos estudos realizados e apresentados no XIX Cobreap Foz do Iguaçu (2017), sob o tema: “O Cálculo Fundamentado Do Fator De Comercialização”, publicado pelos autores Nelson Roberto Pereira Alonso e Monica D'amato.

ESTRUTURA	GRUPO	PADRÃO	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO								
			Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos				
Grande	Apartamento	Fino c/ elev.	1,73	1,73	1,44	1,44	1,15	1,15	0		
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	1,46	1,46	1,23	1,23	0		
		Médio c/ elev.	1,54	1,54	1,36	1,36	1,18	1,18	0		
Média	Escritório	Fino c/ elev.	1,52	1,52	1,31	1,31	1,10	1,10	0		
		Médio s/ elev.	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0		
Pequena	Residência	Fino	1,36	1,36	1,24	1,24	1,12	1,12	0		
		Popular	1,17	1,17	1,11	1,11	1,06	1,06	0		
	Galpão	Médio	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03	0
		Popular	1,24	1,24	1,17	1,17	1,10	1,10	1,03	1,03	0
			1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	1,09	1,00

ESTRUTURA	FATORES DE COMERCIALIZAÇÃO							
	Novos	de 0 a 10 anos	de 10 a 20 anos	de 20 a 30 anos	de 30 a 40 anos			
Grande estrutura	1,62	1,62	1,39	1,39	1,16	1,16	0,00	
Pequena estrutura	1,36	1,36	1,23	1,23	1,10	1,10	0,00	
Industrial comum	1,36	1,36	1,27	1,27	1,18	1,18	1,09	0
Residencial modes.	1,21	1,21	1,15	1,15	1,09	1,09	0,69	1,03

Por se tratar de um imóvel tipo comercial escritório médio sem elevador, com idade aparente na faixa de 15 anos, foi adotado o valor de:1,00.

### 9.1.2 BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS

#### COMPOSIÇÃO ANALÍTICA DE BDI

DESCRIÇÃO	BDI ADOTADO - %
Administração Central (AC)	3,00
Seguro e Garantia (S+G)	0,80
Risco (R)	0,97
Despesas Financeiras (DF)	0,59
Lucro (L)	6,16
<b>Impostos** (soma dos itens a seguir)</b>	<b>8,65</b>
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	2,50
<b>TOTAL</b>	<b>22,12</b>

Fonte da composição, valores de referência e fórmula do BDI:  
Acórdão 2622/2013 – TCU – Plenário

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$



### 9.1.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve-se um total de **7 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo, sintético	Pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo Grau II	1 e 2, no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

### 9.2 MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS

No presente caso para a determinação do valor do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Assim, o valor do imóvel é determinado através da conjugação de métodos, acima descritos (MCDDM por inferência estatística e Método da Quantificação de Custo).

Para o valor final, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o Valor do imóvel;

VT é o Valor do terreno;

CB é o Custo de reedição da benfeitoria;

FC é o Fator de Comercialização.

Sendo assim, tem-se:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Em anexo estão demonstrados:

- Os cálculos, por inferência estatística, do valor do terreno;
- Os orçamentos utilizando o CUB, conforme indicado na planilha em anexo;
- O índice utilizado para cálculo do valor de locação.

### 9.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve- um total de **6 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação I**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2 no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

## 10 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL

A determinação do valor locatício do imóvel avaliando será realizada com fundamento no índice de mercado imobiliário disponibilizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FipeZAP). Considerando que o município objeto da presente análise não dispõe de índice específico publicado, adota-se, para fins de cálculo, o índice correspondente à capital Cuiabá/MT, por se tratar do parâmetro oficial disponível que abrange a região e reflete, de forma representativa, a dinâmica do mercado imobiliário local. Ressalta-se que a adoção deste procedimento encontra respaldo nos preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, que autoriza a utilização de fontes secundárias idôneas e reconhecidas quando inexisterem dados diretos na localidade em estudo. Conforme demonstrado na tabela a seguir:



		Imóveis residenciais				
Cuiabá		Rentabilidade do aluguel (rental yield)				
		(% - mensalizada)				
Data	Total	1D	2D	3D	4D	
ago/24	0,62%	-	-	-	-	
set/24	0,63%	-	-	-	-	
out/24	0,63%	-	-	-	-	
nov/24	0,63%	-	-	-	-	
dez/24	0,62%	-	-	-	-	
jan/25	0,63%	-	-	-	-	
fev/25	0,63%	-	-	-	-	
mar/25	0,63%	-	-	-	-	
abr/25	0,65%	-	-	-	-	
mai/25	0,66%	-	-	-	-	
jun/25						

Comportamento recente dos preços de locação de imóveis residenciais (%) - Índice FipeZap e cidades monitoradas

Para o valor de locação, utilizou-se a seguinte formula:

$$VL = (VI \times i)$$

Onde:

VL é o valor de locação (mensal)

VI é o Valor de venda do imóvel;

I é a taxa percentual de aluguel

Sendo assim, tem-se:

$$VL = (VI \times i)$$

$$\Rightarrow VL = R\$ 1.047.000,00 \times 0,66\% \Rightarrow VL = R\$ 6.910,20$$



Arredondando em 1% conforme permitido em norma:

**VL = R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais)**

## **11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA**

Com base nos elementos amostrais analisados e na aplicação da metodologia do **Método Evolutivo**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, o valor de mercado do imóvel foi estimado a partir da inferência estatística do valor médio. Para o terreno, adotou-se o valor médio ajustado, como forma de mitigar a tendência inflacionária presente nos valores de oferta e aproximar a estimativa ao montante mais provável de transação no mercado imobiliário.

Para a composição do valor de venda, foi incluso, além do valor do terreno, cálculo de benfeitorias, com as devidas depreciações. Conclui-se que, na data de referência de **12 de setembro de 2025**, o imóvel avaliado possui **valor de mercado de R\$ 1.055.000,00 (Um milhão e cinquenta e cinco mil reais)** para venda.

Posteriormente, foi utilizada a tabela do FipeZAP, com índice de 0,66% do valor do imóvel, resultando assim no **valor de mercado R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)** valor de locação mensal. Além disso, foi aplicado o **arredondamento de 1%**, conforme permitido pela norma ABNT NBR14653.

**VALOR DE MERCADO ADOTADO**

**R\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**



## 12 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi elaborado com fundamento na Norma Brasileira NBR 14.653, partes 1 e 2, vigente para avaliações, sob a responsabilidade direta da Engenheira Civil Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, CPF: 056.094.839-56, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná (CREA/PR) sob o nº 114918/D, e da Engenheira Civil Keyla Maria Duarte da Silva Reis, CPF: 328.228.998-78, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA/SP) sob o nº 5069829445.

**ELAINE CRISTINA  
ROCHA CONCEICAO DE  
RESENDE:05609483956**

Assinado de forma digital por  
ELAINE CRISTINA ROCHA  
CONCEICAO DE  
RESENDE:05609483956  
Dados: 2025.10.03 09:16:06 -03'00'

**Empresa:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende Serviços de Engenharia Ltda.  
**CNPJ:** 47.799.315/0001-04  
**Representante Legal e Técnico:** Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende  
**CPF:** 056.094.839-56  
**Registro CREA PR N°** 114918-D

**KEYLA MARIA  
DUARTE DA SILVA  
REIS:32822899878**

Assinado de forma digital  
por KEYLA MARIA DUARTE  
DA SILVA REIS:32822899878  
Dados: 2025.10.03 09:19:36  
-03'00'

**Responsável Técnico:** Keyla Maria Duarte da Silva Reis.  
**CPF sob n°** 328.228.998-78  
**Registro CREA SP N°** 5069829445

### **13 ANEXOS A: PESQUISA DE MERCADO + AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

ANEXO A1: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.

ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS.

ANEXO A3: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO.

ANEXO A4: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS E VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL.

ANEXO A5: TABELA DE HEIDECKE PARA DEPRECIACÃO E IDADE REFERENCIAL DE IMÓVEIS.

ANEXO A6: TABELA CUB/M<sup>2</sup> - CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO.



## ANEXO A1: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RN ENGENHARIA
Modelo:	TERRENO
Data do modelo:	segunda-feira, 8 de setembro de 2025
Tipologia:	Lotes

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	16

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Cidade/UF	Texto	Texto	Localização geográfica do imóvel identificada pelo município e unidade federativa.	Sim
Endereço com nº	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Coordenadas Geográficas	Texto	Texto	Posição do imóvel em latitude e longitude obtida por GPS ou mapas digitais.	Sim
Bairro	Texto	Texto	Nome do bairro ou setor urbano onde o imóvel se insere.	Sim
Informante	Texto	Texto	Pessoa responsável por fornecer informações sobre o imóvel ou oferta.	Sim
Contato	Texto	Texto	Meio de comunicação do informante (telefone, e-mail ou outro).	Sim
Área útil(m <sup>2</sup> )	Numérica	Quantitativa	Dimensão interna ou área construída efetivamente utilizável do imóvel, em metros quadrados.	Sim
IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável numérica (proxy), crescente, representa o valor recebido por uma pessoa ou família em troca de trabalho, investimento ou outras fontes, como salários, lucros e benefícios. O IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) é o órgão responsável por realizar pesquisas e levantar dados sobre a economia e a sociedade do Brasil, incluindo a distribuição da renda entre a população	Não
Testada	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa crescente, referente a medida em metros da frente do terreno.	Não
Profundidade	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa crescente, referente a medida em metros da profundidade do terreno, medida a partir do alinhamento frontal.	Não
Topografia	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que representa a condição geomorfológica do terreno - plana ou inclinada - com impacto direto na viabilidade técnica e econômica da implantação de edificações. Trata-se de um fator relevante para a estimativa dos custos de construção, o aproveitamento do solo, a acessibilidade e a atratividade do imóvel.	Não

Pavimentação	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a existência de pavimentação na via de acesso do elemento amostral.	Não
Região Central	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica (independente) de natureza crescente, que indica a existência de pavimentação na via de acesso do elemento amostral	Sim
Distância até a Prefeitura da cidade	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável Qualitativa (Códigos Alocados) crescente, que representa conforme a distância dos elementos amostrais em relação à região central da cidade	Não
Predominância de Uso	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa decrescente, corresponde a distância em quilômetros até a Prefeitura da cidade	Sim
Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Numérica	Dicotomica	Variável qualitativa dicotômica (independente), de natureza crescente, que representa o uso predominante do solo no local	Não
Preço Total (R\$)	Numérica	Dependente	Variável dependente, decrescente, referente ao preço unitário do imóvel	Sim

#### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área útil(m <sup>2</sup> )	240,00	911,00	671,00	490,23
Região Central	1,00	3,00	2,00	1,44
Predominância de Uso	0,00	1,00	1,00	0,19
Preço Total (R\$)	147.000,00	2.700.000,00	2.553.000,00	413.125,00

#### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9861857 / 0,9952372
Coeficiente de determinação:	0,9725622
Fisher - Snedecor:	141,78
Significância do modelo (%):	0,00

#### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

#### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	141,784
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	15		

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

$$1/\text{Preço Total (R\$)} = +2,964538378\text{E-}06 - 4,882791116\text{E-}09 * \text{Área útil(m}^2\text{)} + 5,118362932\text{E-}06 / \text{Região Central} - 1,385644435\text{E-}06 * \text{Predominância de Uso}$$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área útil(m <sup>2</sup> )	x	-4,90	0,04
Região Central	1/x	13,00	0,00
Predominância de Uso	x	-3,01	1,09
Preço Total (R\$)	1/y	4,94	0,03

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m <sup>2</sup> )	x1	0,00	-0,21	0,80	-0,76
Região Central	x2	-0,21	0,00	-0,08	0,75
Predominância de Uso	x3	0,80	-0,08	0,00	-0,65
Preço Total (R\$)	y	-0,76	0,75	-0,65	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m <sup>2</sup> )	x1	0,00	0,75	0,18	0,80
Região Central	x2	0,75	0,00	0,66	0,80
Predominância de Uso	x3	0,18	0,66	0,00	0,66
Preço Total (R\$)	y	0,80	0,80	0,66	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00000300	0,00000300	0,00000000	-6,4468%	-0,496239	0,01586600
2	0,00000700	0,00000600	0,00000000	5,1236%	0,841344	0,02512400
4	0,00000600	0,00000600	0,00000000	4,6924%	0,731523	0,01723600
6	0,00000600	0,00000600	0,00000000	-0,0297%	-0,004568	0,00000100
7	0,00000600	0,00000600	0,00000000	-0,0297%	-0,004568	0,00000100



8	0,00000700	0,00000600	0,00000000	5,1236%	0,841344	0,02512400
9	0,00000300	0,00000300	0,00000000	1,4263%	0,092452	0,00140100
11	0,00000600	0,00000600	0,00000000	-8,5783%	-1,173880	0,04438300
13	0,00000000	0,00000000	0,00000000	4,0581%	0,037022	0,01962300
20	0,00000300	0,00000300	0,00000000	-6,4468%	-0,496239	0,01586600
21	0,00000500	0,00000600	-0,00000100	-11,5944%	-1,543725	0,07675600
22	0,00000700	0,00000600	0,00000000	5,1236%	0,841344	0,02512400
24	0,00000200	0,00000200	-0,00000100	-37,3883%	-1,534895	0,94545500
25	0,00000300	0,00000200	0,00000100	21,2838%	1,497873	0,96889900
29	0,00000700	0,00000700	0,00000000	-1,5922%	-0,266787	0,00838400
30	0,00000200	0,00000200	0,00000000	12,9508%	0,637998	0,11755900

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	3
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	10%	20%	30%	3

	nula de cada regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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 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
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR</b>			<b>II</b>

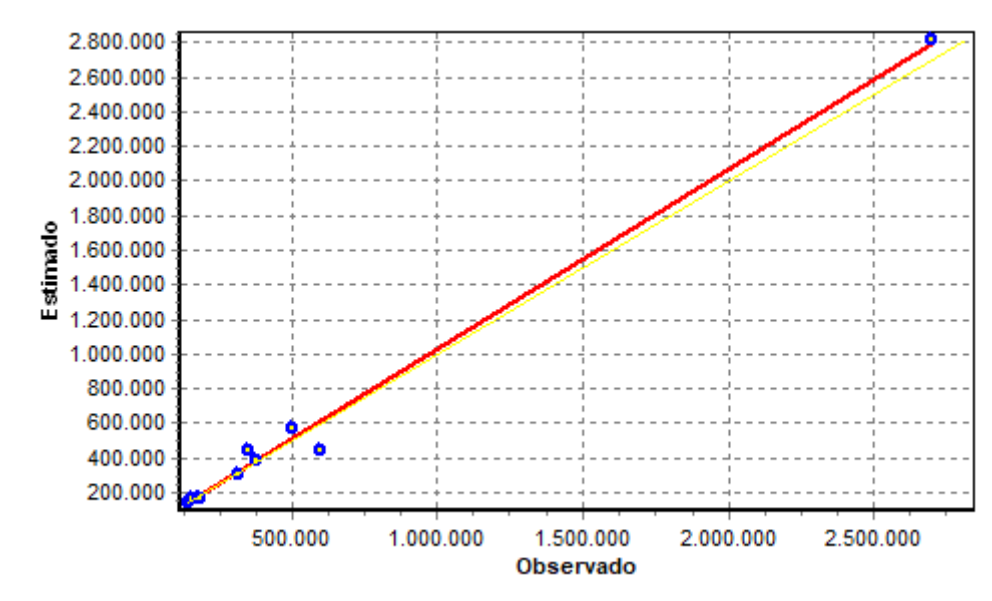
**TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR</b>			<b>III</b>

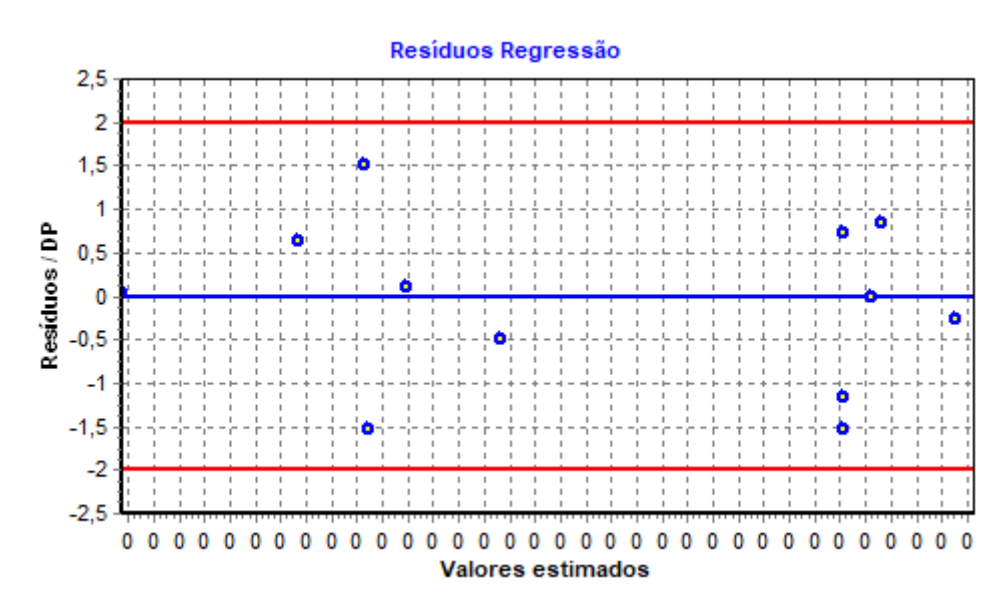


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

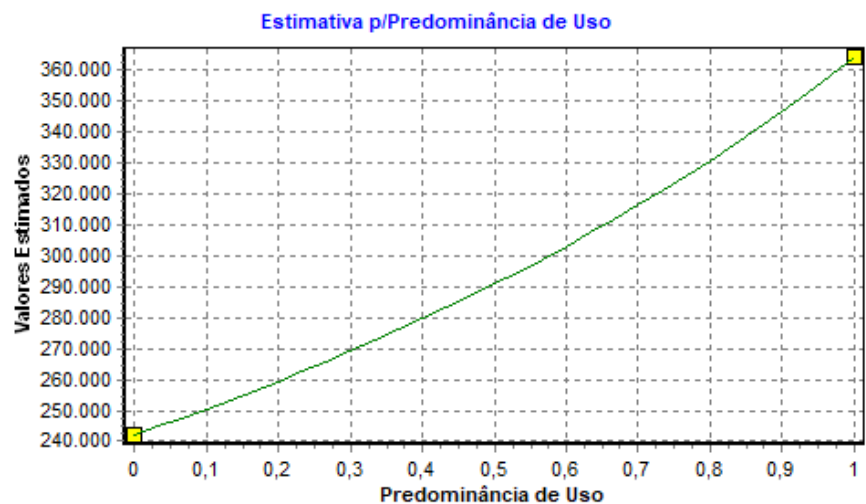
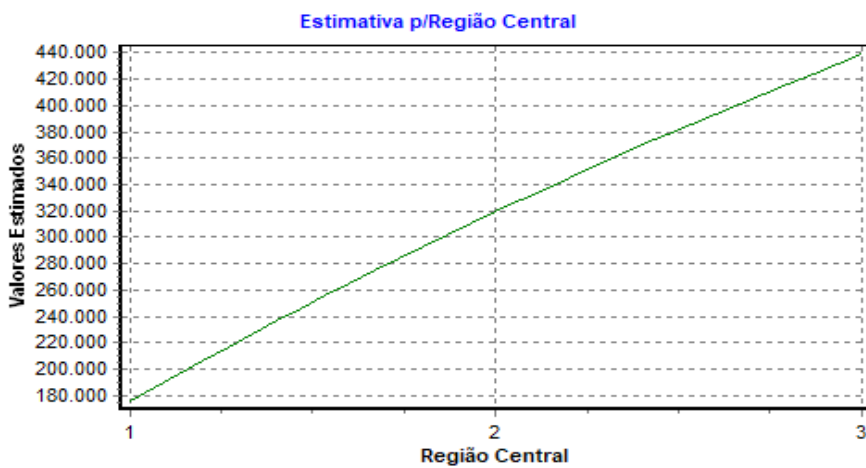
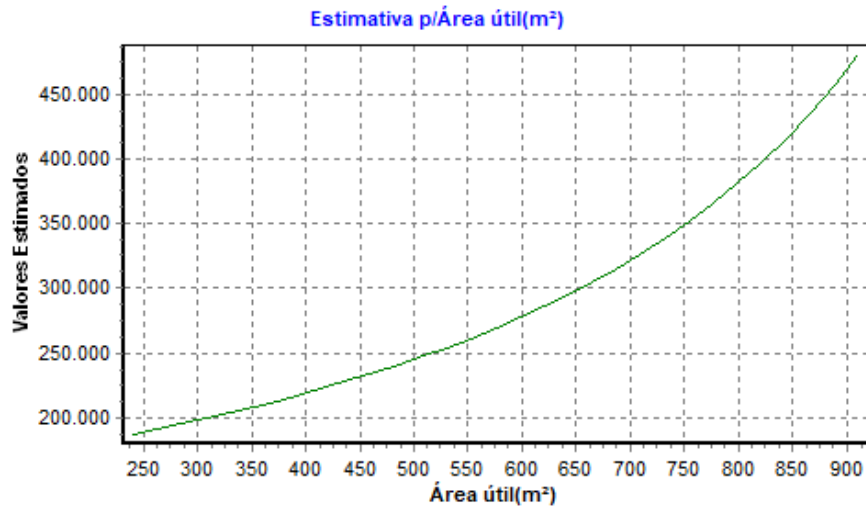
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



17) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Cidade/UF	Campo Novo do Parecis/MT	-
Endereço com nº	Av. Mato Grosso, 2053 - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	-
Coordenadas Geográficas	Jardim Alvorada,	-
Bairro		-
Informante	Cartório Eleitoral da 60ª Zona	-
Contato		-
Área útil(m²)	262,50	Não
Região Central	3,00	Não
Predominância de Uso	0,00	Não

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	263.425,99	10,73%	
Valor Médio	295.078,68	-	III
Valor Máximo	335.376,82	13,66%	

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	245.474,38	16,81%
Valor Máximo	369.807,65	25,33%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	250.816,87
Valor Máximo	339.340,48

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653-2, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos pelo método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno, aplicou-se o valor médio, de forma a mitigar a tendência inflacionária inerente aos valores ofertados, ajustando a estimativa ao valor mais provável de transação no mercado imobiliário. Além disso, procedeu-se ao arredondamento de até 1%, conforme permitido pela norma, para obtenção do valor final de mercado.

## ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elementos com \* foram desabilitados

ID	Desabilitado	Cidade/UF	Endereço	Bairro	Coordenadas Geográficas
1		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 36 lote 08 -R. Cerejeira - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'32.5"S 57°53'30.9"W
2		Campo Novo do Parecis/MT	Lote 02 - R. Milão - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'38.8"S 57°54'30.1"W
3	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 66 Lote17 - R. Garibaldi - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'44.4"S 57°54'32.4"W
4		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 33, Lote 08 - R. Garibaldi - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'46.2"S 57°54'20.1"W
5	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 36, Lote 024 - Av. Mato Grosso - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'29.4"S 57°53'30.0"W
6		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 99 Lote 04 -R. Mauro Valter Berft - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália II	13°37'51.1"S 57°54'43.9"W
7		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 107, Lote 15 - R. Luca - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália II	13°37'53.0"S 57°54'46.1"W
8		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 28 lote 02 e 03 - R. Nápoles - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'44.4"S 57°54'18.2"W
9		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 57 Lote 06 -Av. Paraíso - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'39.7"S 57°53'15.7"W
10	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 48 Lote 30 -R. 07 - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Parque Dos Girassóis	13°40'14.7"S 57°54'36.6"W
11		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 34, Lote 08 - Av. Arezzo - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'41.7"S 57°54'22.5"W
12	*	Campo Novo do Parecis/MT	Av. Minas Gerais - Jardim das Palmeiras, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim das Palmeiras	13°39'00.4"S 57°54'30.2"W
13		Campo Novo do Parecis/MT	Av. Brasil - Centro, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Centro	13°39'21.1"S 57°53'26.0"W
14	*	Campo Novo do Parecis/MT	Rua Andorinha - Olenka, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Olenka	13°39'09.3"S 57°53'57.7"W
15	*	Campo Novo do Parecis/MT	R. Paraná, Centro, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Centro	13°39'41.2"S 57°53'26.7"W
16	*	Campo Novo do Parecis/MT	Av. Brasil - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'57.1"S 57°53'31.9"W
17	*	Campo Novo do Parecis/MT	Av. Paraíso, Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'40.4"S 57°53'19.3"W
18	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra:26 Lote:32 - R. NC 18 - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Milão	13°40'22.1"S 57°52'57.9"W

19	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 116 lote 25 -R. Emilia - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Italia II	13°38'00.9"S 57°54'52.1"W
20		Campo Novo do Parecis/MT	R. Paineira - Jardim Alvorada, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Jardim Alvorada	13°38'31.0"S 57°53'22.1"W
21		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 32, Lote 09 - Av. Sorrento - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'51.4"S 57°54'20.3"W
22		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 85 Lote 16 R. Calabria - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'50.3"S 57°54'41.4"W
23	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 34, Lote 15 R. NC 20 - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Milão	13°40'40.3"S 57°52'58.0"W
24		Campo Novo do Parecis/MT	lotes 03 e 04 - Av. Arezzo - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'41.3"S 57°54'11.5"W
25		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 10 lote 09 e 10 R. Ravello - Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'45.1"S 57°54'10.5"W
26	*	Campo Novo do Parecis/MT	R. Roberto Carlos Brolio, Centro, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Centro	13°39'57.2"S 57°52'59.2"W
27	*	Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 22 Lotes 07 e 10 Av. Mato Grosso, Centro, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Centro	13°39'47.9"S 57°53'08.6"W
28	*	Campo Novo do Parecis/MT	R. Gaiyota, Olenka, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Olenka,	13°39'08.8"S 57°54'12.7"W
29		Campo Novo do Parecis/MT	Quadra 67 Av. Sorrento, Campo Novo do Parecis, MT, 78360-000	Jardim Itália	13°37'50.1"S 57°54'30.4"W
30		Campo Novo do Parecis/MT	R. Rodolfo Ulrich, 1110 - Nossa Sra. Aparecida, Campo Novo do Parecis - MT, 78360-000	Nossa Sra. Aparecida	13°39'22.7"S 57°53'05.3"W

ID	Desabilitado	Informante	Contato
1		Lucia Coura	(65) 99681-5596
2		Lucia Coura	(65) 99681-5596
3	*	Lucia Coura	(65) 99681-5596
4		Lucia Coura	(65) 99681-5596
5	*	Eliane Cossetin	(65) 9 8433-4062
6		Eliane Cossetin	(65) 9 8433-4062
7		Eliane Cossetin	(65) 9 8433-4062
8		Eliane Cossetin	(65) 9 8433-4062
9		Imobiliária Aparecida	(65) 3382-1295
10	*	Imobiliária Aparecida	(65) 3382-1295
11		Luana Brolio	(65) 9 9664-2681
12	*	Luana Brolio	(65) 9 9664-2681
13		Robinson Oliveira	(65) 9922-3953
14	*	Robinson Oliveira	(65) 9922-3953
15	*	Robinson Oliveira	(65) 9922-3953
16	*	Robinson Oliveira	(65) 9922-3953
17	*	Feitosa - Cleverton	(66) 99999-7767
18	*	Imobiliária Aparecida	(65) 3382-1295
19	*	Imobiliária Aparecida	(65) 3382-1295



20		Luana Brolio	(65) 9 9664-2681
21		Luana Brolio	(65) 9 9664-2681
22		Luana Brolio	(65) 9 9664-2681
23	*	Imobiliaria Aparecida	(65) 3382-1295
24		Imobiliaria Aparecida	(65) 3382-1295
25		Imobiliaria Aparecida	(65) 3382-1295
26	*	Lucia Coura	(65) 99681-5596
27	*	Lucia Coura	(65) 99681-5596
28	*	Lucia Coura	(65) 99681-5596
29		Feitosa - Cleverton	(66) 99999-7767
30		Kássia Christina	(65) 99972-2590

ID	Desabilitado	Área útil(m²)	IBGE 2010	Testada	Profundidade	Topografia	Pavimentação	Região Central
1		450,00	3.278,76	15	30	1	1	2
2		360,00	3.073,15	12	30	1	1	1
3	*	420,00	3.073,15	14	30	1	1	1
4		420,00	3.073,15	14	30	1	1	1
5	*	450,00	3.278,76	15	30	1	1	2
6		375,00	3.073,15	15	25	1	1	1
7		375,00	3.073,15	15	25	1	1	1
8		360,00	3.073,15	12	30	1	1	1
9		600,00	2.559,26	15	40	1	1	2
10	*	462,00	4.170,38	18	26	1	1	2
11		420,00	3.073,15	14	30	1	1	1
12	*	800,00	1.862,07	20	40	1	1	2
13		600,00	3.052,88	12	40	1	1	3
14	*	1.200,00	2.352,55	20	60	1	1	3
15	*	450,00	2.748,16	15	30	1	1	3
16	*	1.110,00	3.278,76	30	37	1	1	3
17	*	450,00	2.559,26	15	30	1	1	2
18	*	360,00	4.170,38	12	30	1	1	3
19	*	300,00	3.073,15	10	30	1	1	1
20		450,00	2.559,26	15	30	1	1	2
21		420,00	3.073,15	14	30	1	1	1
22		360,00	3.073,15	12	30	1	1	1
23	*	360,00	4.170,38	12	30	1	1	2
24		902,65	3.073,15	34	32	1	1	1
25		911,00	3.073,15	32	38	1	1	1
26	*	600,00	2.801,69	15	40	1	1	3
27	*	900,00	3.441,45	15	60	1	1	3
28	*	765,00	2.352,55	17	45	1	1	2
29		240,00	3.073,15	12	20	1	1	1
30		600,00	3.045,68	15	40	1	1	3

ID	Desabilitado	Distância até a Prefeitura da cidade	Predominância de Uso	Preço unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Preço Total (R\$)
1		2,800	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 711	R\$ 320.000,00
2		6,000	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 417	R\$ 150.000,00
3	*	5,900	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 274	R\$ 115.000,00
4		5,500	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 376	R\$ 158.000,00
5	*	3,000	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 1.067	R\$ 480.000,00
6		6,200	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 427	R\$ 160.000,00
7		6,300	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 427	R\$ 160.000,00
8		5,700	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 417	R\$ 150.000,00
9		2,800	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 633	R\$ 380.000,00
10	*	3,900	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 346	R\$ 160.000,00
11		5,800	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 429	R\$ 180.000,00
12	*	4,700	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 2.500	R\$ 2.000.000,00
13		1,600	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 4.500	R\$ 2.700.000,00
14	*	3,000	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 833	R\$ 1.000.000,00
15	*	1,500	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 2.000	R\$ 900.000,00
16	*	2,400	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 2.432	R\$ 2.700.000,00
17	*	2,700	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 1.222	R\$ 550.000,00
18	*	1,000	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 496	R\$ 178.500,00
19	*	6,200	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 400	R\$ 120.000,00
20		3,200	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 711	R\$ 320.000,00
21		5,500	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 440	R\$ 185.000,00
22		6,300	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 417	R\$ 150.000,00
23	*	1,600	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 222	R\$ 80.000,00
24		5,400	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 665	R\$ 600.000,00
25		5,500	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 384	R\$ 350.000,00
26	*	0,350	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 792	R\$ 475.000,00
27	*	0,500	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 1.333	R\$ 1.200.000,00
28	*	3,600	1,000	R\$/m <sup>2</sup> 556	R\$ 425.000,00
29		5,800	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 613	R\$ 147.000,00
30		1,300	0,000	R\$/m <sup>2</sup> 833	R\$ 500.000,00



**ANEXO A3: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO**



1



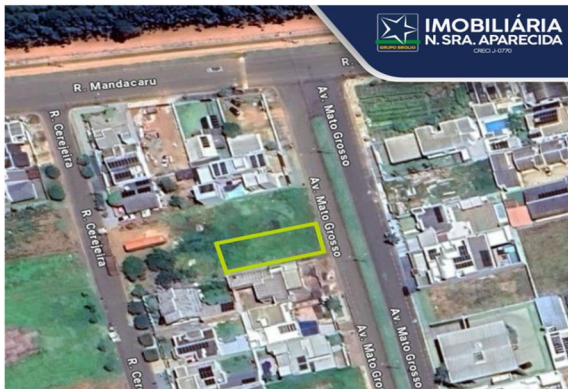
2



3



4



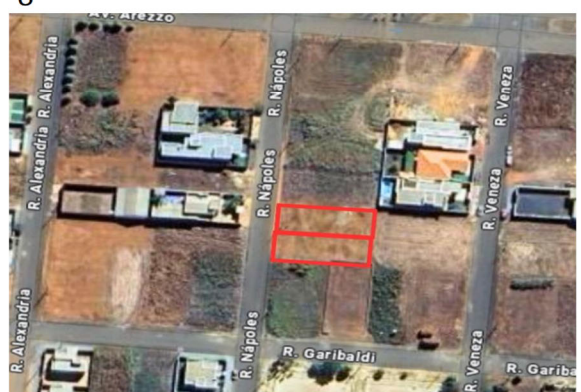
5



6



7



8

**JD. ALVORADA**  
**TERRENO**  
**15x40 (600m<sup>2</sup>)**  
QUADRA 57 LOTE 06  
**R\$380 MIL**

**TERRENOS À VENDA**

9

**TERRENO**  
**PARQUE DOS GIRASSÓIS**  
**18x25,68 (462m<sup>2</sup>)**  
QUADRA 48 LOTE 30  
**R\$160 MIL**

**TERRENOS À VENDA**

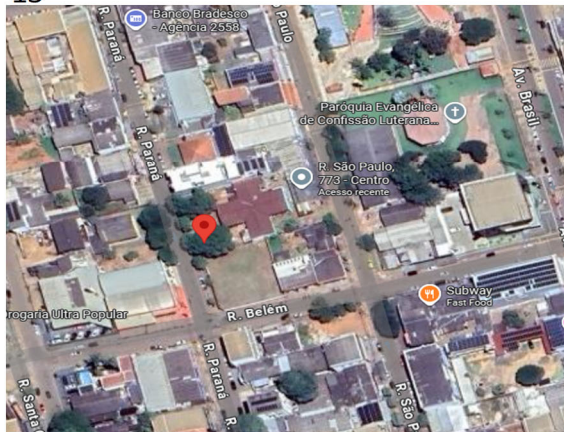
10



11



13



15



12



14



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30

## ANEXO A4: AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS E VALOR ADOTADO PARA O IMÓVEL

### 1) Edificação

ITEM	BENFEITORIAS	TIPOLOGIA	IA	VU	EC	R	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )
1	TRE ELEITORAL	CSL-8	15,0	60	2,0	20,00%	233,30

### 2) Cálculo do BDI

#### COMPOSIÇÃO ANALÍTICA DE BDI

DESCRIÇÃO	BDI ADOTADO - %
Administração Central (AC)	3,00
Seguro e Garantia (S+G)	0,80
Risco (R)	0,97
Despesas Financeiras (DF)	0,59
Lucro (L)	6,16
<b>Impostos** (soma dos itens a seguir)</b>	<b>8,65</b>
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	2,50
<b>TOTAL</b>	<b>22,12</b>

Fonte da composição, valores de referência e fórmula do BDI:  
Acórdão 2622/2013 – TCU – Plenário

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$

### 3) Determinação do Valor Total do Avaliando (venda)

ITEM	BENFEITORIAS	TIPOLOGIA	IA	VU	EC	R	ÁREA REAL (m <sup>2</sup> )	CUB OU SINAPI UTILIZADO (R\$/m <sup>2</sup> )	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	TRE ELEITORAL	CSL-8	15,0	60	2,0	20,00%	233,30	R\$ 3.065,70	22,12%	R\$ 873.436,20	85,80% 14,20%	R\$ 749.399,53


Custo de reedição das benfeitorias	R\$ 749.399,53
Valor do terreno	R\$ 298.000,00
Valor do imóvel: Terreno + Benfeitorias	R\$ 1.047.399,53
Fator de Comercialização (fc)	R\$ 1.047.399,53
<b>Valor do imóvel arredondado em até 1%, conforme NBR 14.653</b>	<b>R\$ 1.047.000,00</b>

**ANEXO A5: TABELA DE HEIDECKE PARA DEPRECIÇÃO E IDADE REFERENCIAL DE IMÓVEIS.**

Tabela de Classificação de Heidecke					
ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	EC	COEF.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
A	Não sofreu nem requer reparos	Ótimo	1,0	0,00%	Novo
B		Muito bom	1,5	0,32%	Entre novo e regular
C	Requer ou recebeu pequenos re	Bom	2,0	2,52%	Regular
D		Intermediário	2,5	8,09%	Entre regular e reparos simples
E	Requer reparações simples	Regular	3,0	18,10%	Reparos simples
F		Deficiente	3,5	33,20%	Entre reparos simples e importantes
G	Requer reparações importantes	Mau	4,0	52,60%	Reparos importantes
H		Muito mau	4,5	75,20%	Entre reparos importantes e sem valor
I	Valor de demolição (Residual)	Demolição	5,0	100,00%	Sem valor

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

## ANEXO A6: TABELA CUB/M<sup>2</sup> - CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO.

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		<b>Custos Unitários Básicos de Construção</b>			
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2025</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de <b>Agosto/2025</b>. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	3.153,61	R-1	3.712,96	R-1	4.530,94
PP-4	2.916,62	PP-4	3.547,44	R-8	3.731,02
R-8	2.792,85	R-8	3.105,78	R-16	3.875,56
PIS	2.099,53	R-16	2.999,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>			
CAL-8	3.593,27	CAL-8	3.867,38		
CSL-8	3.065,70	CSL-8	3.353,03		
CSL-16	4.112,56	CSL-16	4.480,73		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	3.073,39				
GI	1.655,05				

## 14 ANEXO B: COMPOSIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

A determinação do valor locatício do imóvel avaliando será realizada com fundamento no índice de mercado imobiliário disponibilizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FipeZAP). Considerando que o município objeto da presente análise não dispõe de índice específico publicado, adota-se, para fins de cálculo, o índice correspondente à capital Cuiabá/MT, por se tratar do parâmetro oficial disponível que abrange a região e reflete, de forma representativa, a dinâmica do mercado imobiliário local. Ressalta-se que a adoção deste procedimento encontra respaldo nos preceitos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, que autoriza a utilização de fontes secundárias idôneas e reconhecidas quando inexisterem dados diretos na localidade em estudo. Conforme demonstrado na tabela a seguir:

		Imóveis residenciais				
		Rentabilidade do aluguel (rental yield)				
		(% - mensalizada)				
		Total	1D	2D	3D	4D
<p><b>ÍNDICE</b></p> <p><b>fipe zap</b></p> <p><b>Planilha de Resultados</b></p> <p>Selecione o período ▼</p> <p>último dado disponível ▼</p> <p>▼ Clique na cidade para acessar as séries históricas*</p> <p>Data de referência dos dados da tabela</p>	Cuiabá					
	Data					
	ago/24	0,62%	-	-	-	-
	set/24	0,63%	-	-	-	-
	out/24	0,63%	-	-	-	-
	nov/24	0,63%	-	-	-	-
	dez/24	0,62%	-	-	-	-
	jan/25	0,63%	-	-	-	-
	fev/25	0,63%	-	-	-	-
	mar/25	0,63%	-	-	-	-
	abr/25	0,65%	-	-	-	-
	mai/25	0,66%	-	-	-	-
jun/25						

Comportamento recente dos preços de locação de imóveis residenciais (%) - Índice FipeZap e cidades monitoradas

Para o valor de locação, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$VL = (VI \times i)$$

Onde:

VL é o valor de locação (mensal)

VI é o Valor de venda do imóvel;

I é a taxa percentual de aluguel

Sendo assim, tem-se:

$$VL = (VI \times i)$$

$$\Rightarrow VL = R\$ 1.047.000,00 \times 0,66\% \Rightarrow VL = R\$ 6.910,20$$

Arredondando em 1% conforme permitido em norma:

$$VL = R\$ 6.900,00 \text{ (seis mil e novecentos reais)}$$

**15 ANEXO C: FOTOS AVALIANDO**



**1 - Fachada Principal**



**2 - Vista lateral**



**3 - Detalhe da entrada principal**



**4 - Ampliação da fachada lateral**



**5 - Vista da via pública (sentido 1)**



**6 - Vista da via pública (sentido 2)**



**7 - Área de espera coberta**



**8 - Área coberta frontal/garagem**



9 – Área de recepção/espera interna



10 – Sala ampla de atendimento



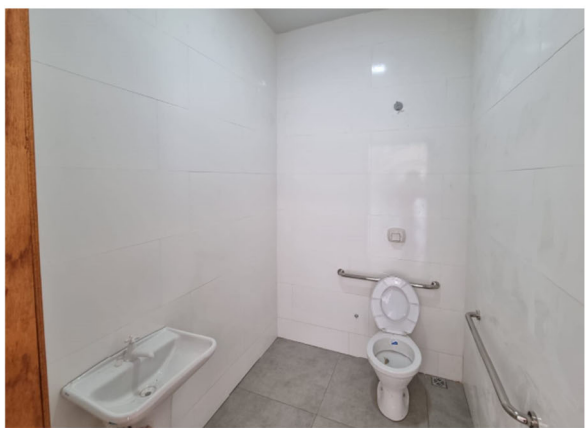
11 – Sala ampla de atendimento



12 – Sala ampla de atendimento



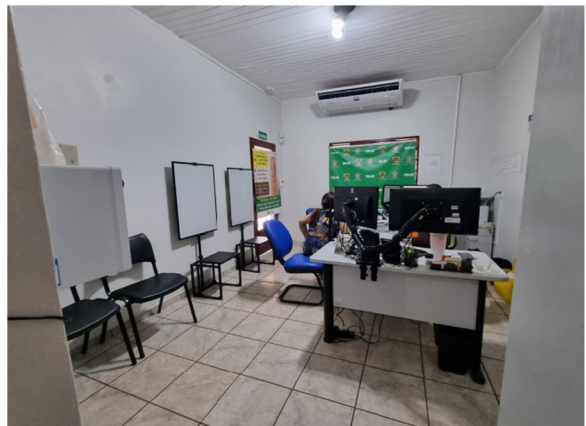
13- Sala de apoio com acesso a sanitário



14- Sanitário masculino/feminino



15 - Sala de atendimento administrativo



16 - Sala de atendimento administrativo



17 - Sala de atendimento administrativo



18 - Sala de atendimento administrativo



19 - Sala de atendimento administrativo



20 - Arquivos



21 - Copa



22 - WC masculino/feminino



23 - Área de serviço



24 - Acesso interno à área de serviço



25 - Área de serviço e arquivos



26 - Área externa técnica

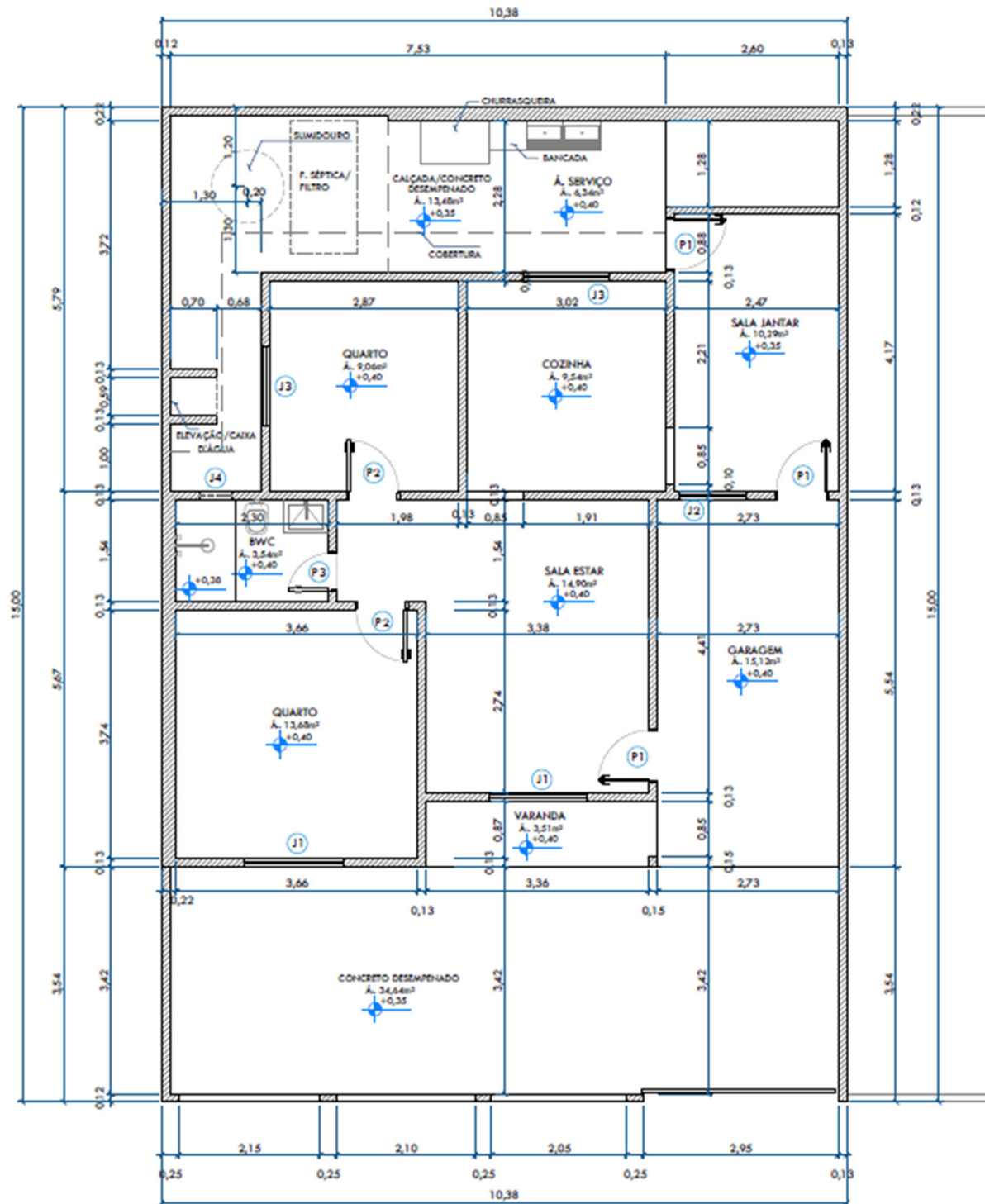


27- Detalhe da área externa técnica



28- Detalhe da área externa técnica

16 ANEXO D: PROJETOS TÉCNICOS DO AVALIANDO



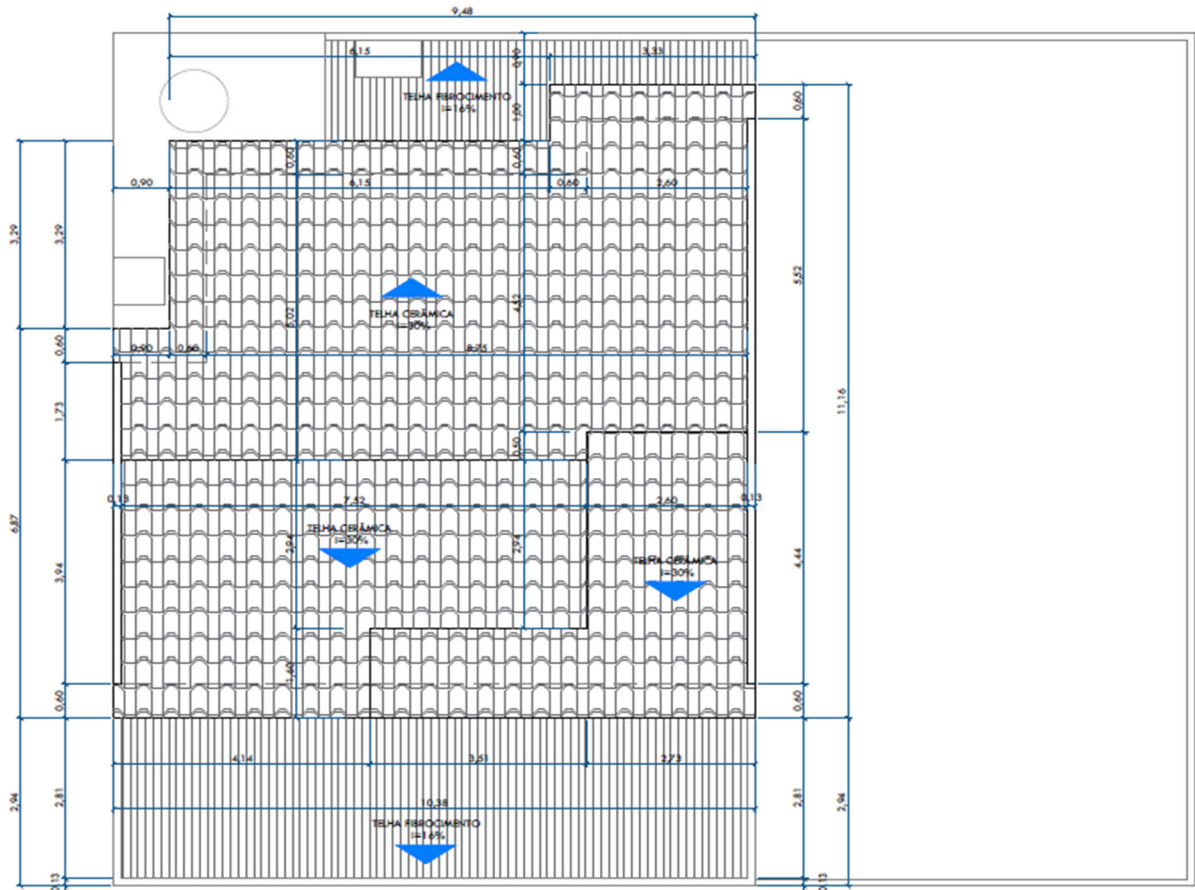
○ PLANTA BAIXA  
ESCALA: 1/75

Á. EDIFICAÇÃO À REGULARIZAR: 142,21m<sup>2</sup>

Á. TERRENO: 262,50m<sup>2</sup>

Á. CALÇADA: 13,48m<sup>2</sup>

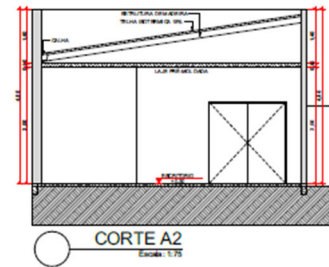
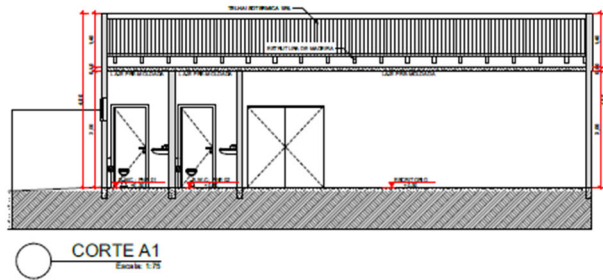
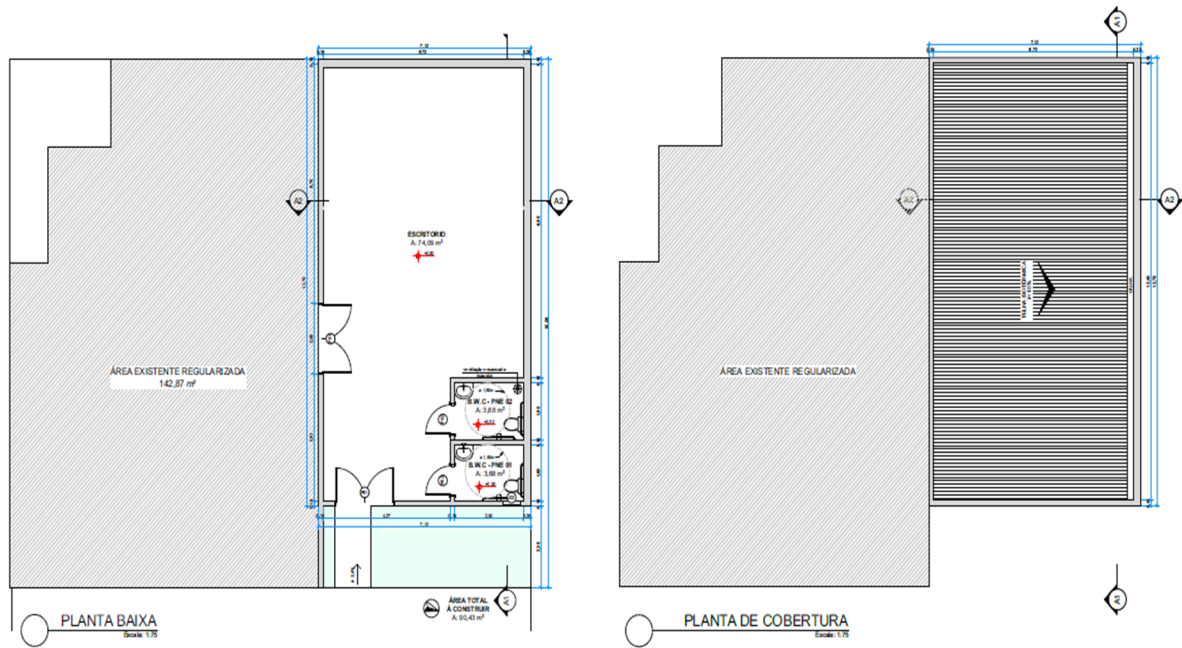




○ PLANTA DE COBERTURA  
ESCALA: 1/75



○ PLANTA DE LOCAÇÃO  
ESCALA 1:200

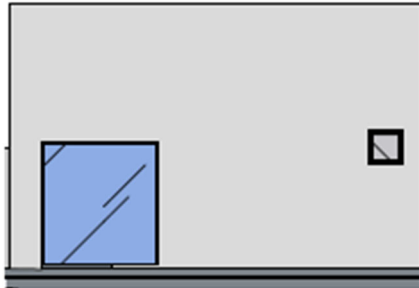


Mapa de Portas			
ID de Elemento	Quantidade	Tamanho L x A	
P01	2	2,00x2,10	
P02	2	0,90x2,10	

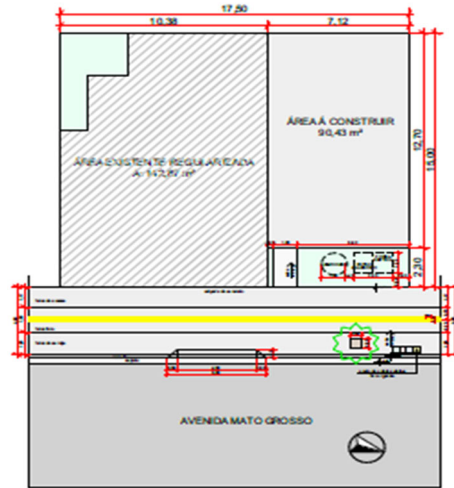
Mapa de Janelas			
ID de Elemento	Quantidade	Tamanho L x A	Altura de soleira da Janela
J02	1	0,60x0,60	1,70

QUADRO DE ESQUADRIAS - PORTAS					
	LARG.	ALT.	PEIT.	TIPO	QUAN.
P1	0.80	2.10	-	ABRIR DE FERRO/VIDRO	3
P2	0.80	2.10	-	ABRIR DE MADEIRA	2
P3	0.60	2.10	-	ABRIR DE MADEIRA	1

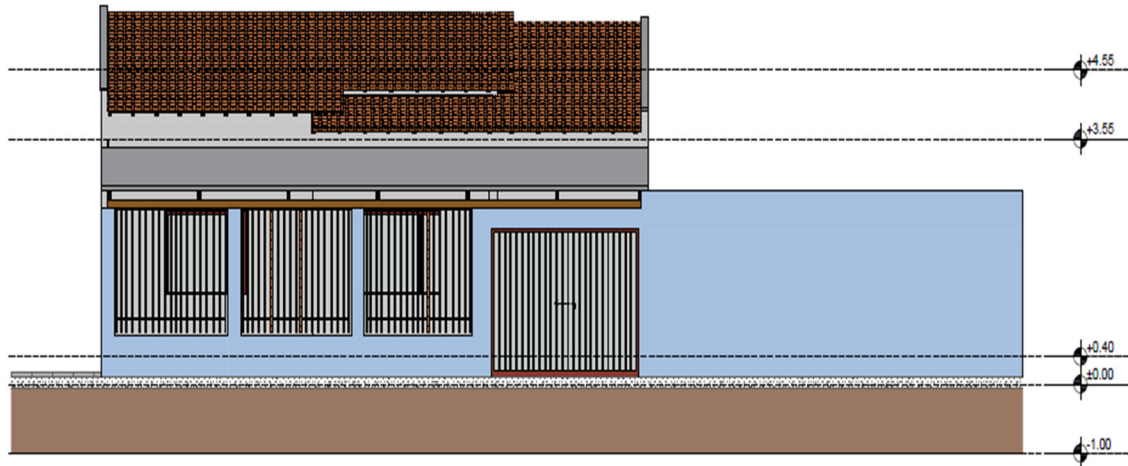
QUADRO DE ESQUADRIAS - JANELAS					
	LARG.	ALT.	PEIT.	TIPO	QUAN.
J1	1.50	1.20	0.90	CORRER DE FERRO/VIDRO TEMPERADO	2
J2	1.00	1.00	1.10	CORRER DE FERRO/VIDRO TEMPERADO	1
J3	1.30	1.00	1.10	CORRER DE FERRO/VIDRO TEMPERADO	2
J4	0.50	0.50	1.70	BASCULANTE DE FERRO/VIDRO TEMPERADO	1



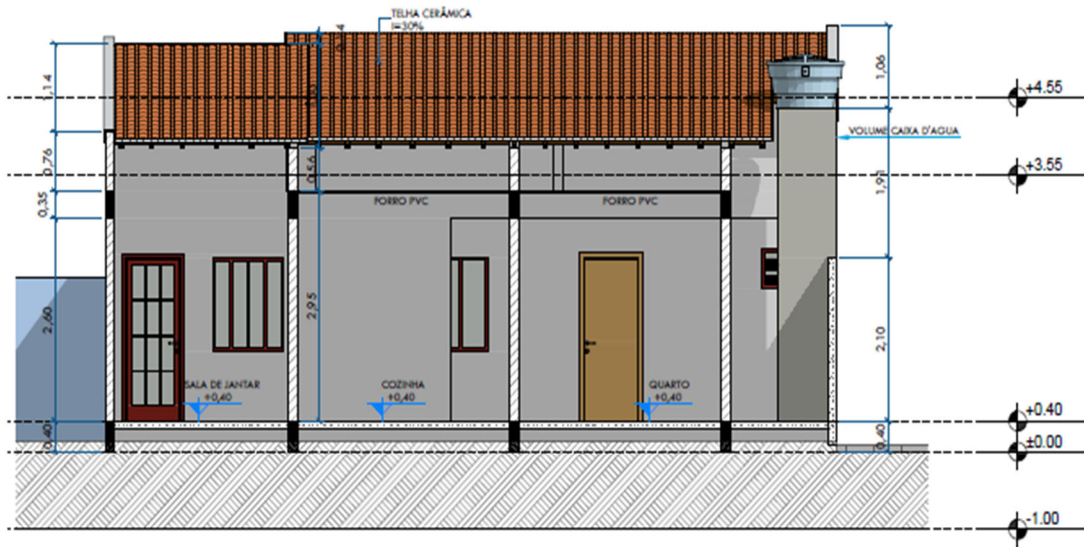
FACHADA  
Escala: 1:75



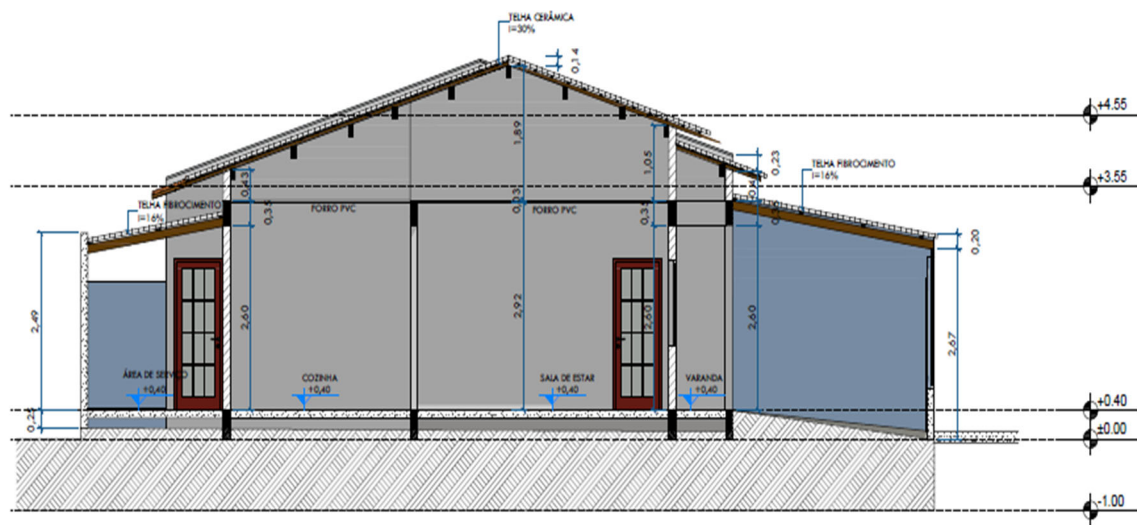
PLANTA DE LOCAÇÃO  
Escala: 1:200



FACHADA FRONTAL  
ESCALA 1:75



○ CORTE AA'  
ESCALA 1:75



○ CORTE BB'  
ESCALA 1:75



PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESCALA: 1:1.500 NM

**PROJETO:** EDIFICAÇÃO COMERCIAL COM FECHAMENTO EM ALVENARIA

**ENDEREÇO:** AVENIDA MATO GROSSO QD: 33 L: 33-8 BAIRRO: ALVORADA  
CAMPO NOVO DO PARCIS-MT CEP: 78360-000

**RESP. TÉCNICO:** EWERTON QUERENDO  
ARQUITETO E URBANISTA  
CPF: 024.027.521-73 / CAU: A67828-7

**PROPRIETÁRIO:** ROBSON MAGOSSO DO  
CARMO  
CNPJ: 699.756.391-00

**DESENHO:**  
CICERO A.  
DA ROSA

**CONTEÚDO:** PLANTA BAIXA/PLANTA DE COBERTURA/CORTES/  
FACHADA/LOCAÇÃO/SITUAÇÃO

**ESCALA:** INDICADA  
**DATA:** MAR/2025

**QUADRO DE ÁREAS**  
ÁREA DO LOTE: 262,50 m<sup>2</sup>  
ÁREA REGULAR: 142,87 m<sup>2</sup>  
ÁREA A CONSTRUIR: 90,43 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL: 233,30 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CALÇADA: 2,75 m<sup>2</sup>

**TAXA DE OCUPAÇÃO**  
88,87%  
**TAXA DE PERMEABILIDADE**  
10,08%  
**COEF. AP. ROVEITAMENTO**  
0,88

**PRANCHA:**  
1/1

**VISTOS/CARIMBO/OBS.:**

**EWERTON QUERENDO**  
ARQUITETO E URBANISTA

**ENDEREÇO:**  
RUA BAHIA 522 CENTRO (SALA 2)  
CAMPO NOVO DO PARCIS - MT  
CEP: 78 360-000

**FONES:**  
(65) 3382-4628  
(65) 9 9637-9812





República Federativa do Brasil  
Estado do Mato Grosso  
Município e Comarca de Campo Novo do Parecís



**TABELIONATO GUEDES**  
2º OFÍCIO  
PRIVATIVO DE: NOTAS, PROTESTOS DE TÍTULOS,  
PESSOAS JURÍDICAS E REGISTRO CIVIL.

E-mail: tabelionatoguedes.procuracao@gmail.com  
E-mail: tabelionatoguedes@gmail.com

LIVRO Nº 82  
FOLHA Nº 104



Thiago Marques Guedes  
Tabelião Substituto

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, na declarada

forma abaixo:

SAIBAM, quantos esta Pública Escritura bastante virem que, aos nove (09) dias do mês de agosto (08) do ano de dois mil e vinte e um (2.021), nesta cidade e Comarca de Campo Novo do Parecís, Estado de Mato Grosso, no TABELIONATO "GUEDES" - 2º OFÍCIO - Privativo de Notas, Protesto de Títulos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil, localizado à Rua Bahia, 989-NE, esquina com a Rua Rio Branco, centro, perante mim, TABELIÃO SUBSTITUTO, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como VENDEDORES: IVAR ROLIM DE MOURA, aposentado, natural de Caxambu do Sul - SC, onde nasceu no dia 10/02/1947, filho de Mirom Rolim de Moura e de Adiles Chaves de Moura, portador da Cédula de Identidade, RG nº 9.300.549-0 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 197.663.869-00, endereço eletrônico: ivarmoura5459@gmail.com, e sua esposa, JACINTA RODRIGUES DE MOURA, do lar, natural de Ecoporanga - ES, onde nasceu no dia 28/02/1961, filha de Jaci Rodrigues de Souza e de Geralda Benedita de Souza, portadora da Cédula de Identidade, RG nº 020.454.728-5 SESP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 431.721.309-59, endereço eletrônico: não informado, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento objeto da matrícula de nº 091546 01 55 1999 2 00016 036 0006076 81, emitida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Teresópolis /RJ - Ofício do RCPN do 1º Distrito, em 10/06/2019, cujo casamento realizou-se em 10/09/1999, residentes e domiciliados na Rua Rouxinol, nº 422-D, EFAPI, na cidade de Chapecó - SC, fazendo-se o vendedor, IVAR ROLIM DE MOURA, representar-se pelo procurador legalmente constituído para este ato, Sr. JAISON RODRIGUES DE MOURA, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, natural de Guaira - PR, onde nasceu no dia 21/03/1983, filho de Ivar Rolim de Moura e de Jacinta Rodrigues do Carmo, portador da Cédula de Identidade, RG nº 9.300.553-8 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.432.417-05, residente e domiciliado na Rua da Carpa, nº 1353, Bairro Jardim Ipê, na cidade de Sapezal - MT, aqui de passagem, endereço eletrônico: jaison.tga@gmail.com, consoante Público Instrumento de Procuração, lavrado na Escritania de Paz do município de Guatambu - SC, às fls. nº 052 a 054, do Livro nº 31, na data de 16/07/2021, cujo traslado fica arquivado em pasta própria, nesta Serventia; e, de outro lado,

Jacinta

Ivar

Bel. Teodolindo Guedes da S. Lima  
Tabelião  
Rua Bahia, 989-NE - esq. cl Rua Rio Branco - Centro - Cx. P. 11 - Fone/Fax (65) 3382-1267 / 3382-2764 - CEP 78.360-000 - Campo Novo do Parecís - MT

Thiago Marques Guedes  
Tabelião Substituto

Andréia Nogueira Guedes  
Escrivente Juramentada

Reinaldo da Costa Alves Pereira  
Escrivente Juramentado

Annie Paula Marques Zeni  
Escrivente Juramentada

Juáquina Marques Silva  
Escrivente Juramentada

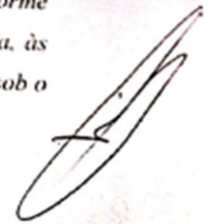
Digitizado com CamScanner



como **COMPRADOR: ROBSON MAGOSSO DO CARMO**, brasileiro, coordenador de serviços, nascido no dia 08/12/1981, filho de Roque do Carmo e de Marlene Magosso do Carmo, portador da CNH – Carteira Nacional de Habilitação com registro nº 01102442793, expedida pelo DETRAN/MT (Campo Novo do Parecis), em 04/02/2020, na qual constam os dados do Documento de Identidade, RG nº 11674768 SJ/MT, inscrito no CPF/MF sob o nº 699.756.391-00, endereço eletrônico: robson.carmo@pampa.net, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com a Sra. **CESSYCA LIAMME NASCIMENTO DE SIQUEIRA MAGOSSO**, brasileira, encarregada de RH, nascida no dia 16/07/1984, filha de Enio Ramos de Siqueira e de Judite Nascimento Magalhães, portadora da CNH – Carteira Nacional de Habilitação com registro nº 06761306195, expedida pelo DETRAN/MT (Campo Novo do Parecis), em 11/03/2021, na qual constam os dados do Documento de Identidade, RG nº 14731681 SESP/MT, inscrita no CPF/MF sob o nº 977.242.031-72, endereço eletrônico: gliamme@gmail.com, conforme Certidão de Casamento objeto da matrícula de nº 065136 01 55 2015 2 00055 184 0018678 31, expedida pelo Segundo Serviço Notarial e Registral da cidade de Várzea Grande – MT, em 13/11/2015 (data da realização do casamento), residente e domiciliado na Rua Mangueira, nº 130-NE, Bairro Alvorada, nesta cidade de Campo Novo do Parecis – MT; as presentes pessoas, maiores e capazes, foram reconhecidas e identificadas como as próprias por mim, **TABELIÃO SUBSTITUTO**, à vista dos documentos apresentados, do que dou fé. Então, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, uniforme e sucessivamente, me foi dito que têm, justos e acordados, a presente Escritura Pública, nos termos das seguintes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO** – Os **VENDEDORES**, a justo título, são senhores e legítimos possuidores do seguinte imóvel: Lote urbano 33-B (trinta e três – B), da quadra 33 (trinta e três), com área de 262,50m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), do loteamento denominado “Jardim Alvorada”, situado nesta cidade e comarca de Campo Novo do Parecis – MT, com os seguintes limites e confrontações: “Frente: 17,50m (dezesete metros e cinquenta centímetros) com a Avenida Mato Grosso; Fundos: 17,50m (dezesete metros e cinquenta centímetros), com o lote 32 da quadra 33; Lado Direito: 15,00m (quinze metros), com o lote 29 da quadra 33; Lado Esquerdo: 15,00m (quinze metros) com o lote 33-A da quadra 33”; **CLÁUSULA SEGUNDA – DA PROCEDÊNCIA** – O descrito imóvel está matriculado no CRI local sob o nº 4.244, Livro 02, Registro Geral, efetivada em 22 de novembro de 2007 e foi adquirido pelos **VENDEDORES**, por compra feita junto a **JOÃO OLIVEIRA DE JESUS** e sua esposa **MARIA DE LOURDES DOS SANTOS JESUS**, pelo preço de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), conforme “Escritura Pública de Compra e Venda” lavrada no Tabelionato de Notas desta Serventia, às Fls. 110/111, do Livro nº 30, na data de 30/09/2010, devidamente registrada no CRI local sob o

Thiago Marques Buedes  
Tabelião Substituto

facite





Thiago Marques Guedes  
Tabelião Substituto

R.3 da matrícula supramencionada, em 04 de outubro de 2010; **CLÁUSULA TERCEIRA - DA DISPONIBILIDADE** - Mister se faz frisar que o imóvel objeto desta escritura encontra-se livre de ônus reais, fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo, em relação a ele, ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, o que é declarado pelos **VENDEDORES** para os efeitos do artigo 1º, § 3º, do Decreto Federal nº 93.240/86; **CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO** - Os **VENDEDORES**, de livres e espontâneas vontades, sem constrangimento ou coação de espécie alguma, vendem, como de fato vendido têm ao **COMPRADOR**, que deles aceita adquirir, o **OBJETO** descrito e caracterizado na cláusula primeira, supra, pelo preço certo e ajustado de **RS 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, quantia essa a paga da seguinte forma: a) a importância de **RS 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, paga na data de 04/08/2021, mediante transferência bancária, debitada da Conta Corrente nº 234028, Agência 2558, do Banco Bradesco S/A, e creditada na Conta Corrente nº 399841, Agência 01590, do Banco do Brasil S/A; e, b) a importância de **RS 100.000,00 (cem mil reais)**, paga na data de 04/08/2021, mediante transferência bancária, debitada da Conta Corrente nº 7112-9, Agência 4640-X, do Banco do Brasil S/A, e creditada na Conta Corrente nº 399841, Agência 01590, do Banco do Brasil S/A; o que é declarado e ratificado pelas partes sob as penas da lei. **Isto posto**, dão os **VENDEDORES** em favor do **COMPRADOR**, plena, rasa, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais do mesmo **COMPRADOR** reclamar com fundamento nesta transação; **CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSMISSÃO** - Que, destarte, os **VENDEDORES**, se obrigarem pela transferência do domínio do objeto descrito ao **COMPRADOR**, a efetivar-se com o registro desta escritura na Serventia Predial competente, transferem-lhe, todavia, desde já, a **posse, direitos e ações** que sobre dito imóvel vinham exercendo, de forma que o **COMPRADOR**, desse mesmo imóvel possa usar, gozar e livremente dispor como coisa sua que fica sendo desta data em diante; **CLÁUSULA SEXTA - DA EVICÇÃO** - Responderão os **VENDEDORES** pela evicção de direito, nos exatos termos do artigo 447 do Código Civil Brasileiro; **CLÁUSULA SÉTIMA - DA ACEITAÇÃO DA PRESENTE ESCRITURA** - Em seguida, pelos contratantes, me foi dito que aceitam esta escritura como aqui se contém e declara, por se achar a mesma conforme o ajustado e contratado entre eles, ratificando-a em seus expressos termos; **CLÁUSULA OITAVA - DO FORO DE ELEIÇÃO** - Elegem, os contratantes, o foro desta Comarca de Campo Novo do Parecís - MT, como único competente para dirimir eventuais dúvidas ou questões

Guedes

Guedes



decorrentes do presente instrumento, renunciando, desde já, a qualquer outro por mais privilegiado e especial que seja: **CLÁUSULA NONA - Por fim, exibiram-me os contratantes à lavratura desta escritura, a documentação seguinte:** **I) Boletim de Cadastro Imobiliário expedido pela Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis - MT, na data de 05/08/2021, tendo por objeto o imóvel descrito e caracterizado na "Cláusula Primeira" da presente escritura, através do qual fora atribuído pela Prefeitura local, ao referido imóvel, o Valor Venal Total de R\$ 225.284,17 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Duzentos e Oitenta e Quatro Reais e Dezessete Centavos) - Cód. do Imóvel junto à Prefeitura Municipal: 8971; II) Certidão Negativa de Débitos Imobiliários nº 36974/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Campo Novo do Parecis - MT, na data de 06/08/2021, válida até 05/09/2021, por meio da qual certifica-se a inexistência de débitos fiscais com relação ao imóvel objeto desta escritura, Código de Autenticidade: 2eac090fcb45fbb0dc4c294f0f7b3103; III) Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 4.244, Livro 02 - Registro Geral, expedida pelo CRI local em 02/08/2021, noticiando a INEXISTÊNCIA DE ÔNUS sobre o imóvel objeto desta transação - Prazo de Validade: 30 (trinta) dias; IV) Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, certificando que não constam pendências em nome dos VENDEDORES, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Referidas Certidões abrangem inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único da Lei nº. 8.212, de 24 de julho de 1991. Certidões emitidas em 09/08/2021 - Válidas até: 05/02/2022 - Códigos de Controle das Certidões: a) E765.32A1.9DF5.063E; e, b) 34A6.FB5D.F7A5.695A; V) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 21511790/2021 e 21512097/2021, emitidas pela Justiça do Trabalho, certificando que os VENDEDORES, não constam do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas - Data de Emissão das Certidões: 09/08/2021 - Validade: 04/02/2022; VI) Certidões Eletrônicas de Ações Trabalhistas, expedidas pelo Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região, certificando que NÃO CONSTAM Ações Trabalhistas tramitando ou arquivadas provisoriamente em que os VENDEDORES figurem no polo passivo processual - Data de Emissão das Certidões: 09/08/2021 - Códigos de Verificação: a) 3.314.689.555; e, b) 3.314.699.229; VII) Certifica o TABELIÃO o seguinte: A) DO ITBI - Fica esclarecido que o recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis, devido por esta transação, ocorrerá quando do registro desta escritura perante a Serventia Predial competente, em conformidade com a tese de repercussão geral fixada pelo plenário do STF (Supremo Tribunal Federal), no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) 1294969 (Tema 1124), de 12/02/2021, na qual tem-se que: "o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro"; B) O COMPRADOR, declara sob as penas da lei, assumindo integral**

Thiago Martins Buedes  
Tabelião Substituto

Assinatura

Yacinto



Thiago Marques Guedes  
Tabelião Substituto



responsabilidade, que foi devidamente alertado e orientado a exigir dos **VENDEDORES** as certidões negativas de ações cíveis e criminais da Justiça Estadual e Federal, assim como Certidão Negativa de protesto de títulos e outros documentos de dívida. Declara, ainda, que apesar de ter sido devidamente orientado, desiste/dispensa a apresentação de tais certidões negativas, desistindo, ainda, de outros documentos e certidões de que trata a Lei Federal nº. 7.433, de 18/12/1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 09/09/1986, isentando o Tabelião desta Serventia, bem como seus prepostos, de quaisquer responsabilidades: **C) Os VENDEDORES, o procurador e o COMPRADOR, declaram sob as penas da lei, que não se enquadram na condição de pessoas expostas politicamente nos termos da Resolução COAF nº 29, de 28 de março de 2017; D) Ficam arquivadas neste Serviço Notarial, na Pasta "AZ/404", sob o nº "009", cópias de documentos de identificação das partes contratantes e outros documentos relacionados à venda e compra ora contratada; E) Pelo presente ato foi "EMITIDA A DOI" à Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme Instrução Normativa nº 1.112 RFB, de 28/12/2010; F) Certifico e dou fé, que em cumprimento ao art. 14 do Provimento nº 39/2014 do CNJ, referente à Consulta de Indisponibilidade de Bens, foi realizada, na data de 09/08/2021, a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome de "IVAR ROLIM DE MOURA", "JACINTA RODRIGUES DE MOURA" e de "ROBSON MAGOSSO DO CARMO", todas com resultado NEGATIVO, cujos códigos HASH são, respectivamente, os seguintes: a) 8f53\_278f\_2739\_c25\_c844\_9e8e\_c5e4\_0847\_b28d\_f26e; b) 06f4\_5a57\_da77\_c0ba\_6240\_8f24\_3132\_1127\_210e\_f85b; c) a56a\_a3bd\_3235\_668d\_d5d1\_e08a\_88e9\_ea8b\_659a\_30bd. Assim o disseram, do que dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, que lhes sendo lida em voz alta pausada, acharam-na conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias, de conformidade com o art. 215 do Código Civil Brasileiro. Eu, **TABELLÃO SUBSTITUTO**, que escrevi e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.**

IVAR ROLIM DE MOURA - Vendedor  
(a) p/p Jaison Rodrigues De Moura

JACINTA RODRIGUES DE MOURA - Vendedora

ROBSON MAGOSSO DO CARMO - Comprador



**CAMPO NOVO DO PARECIS - MATO GROSSO, 09 DE AGOSTO DE 2021.**  
**EMOLUMENTOS NO VALOR DE R\$ 1.707,10. SENDO R\$ 6,40 DO FNCPNRC, R\$ 940,20 DO FUNAJURIS; E, R\$ 3.760,80 DO TABELIONATO. NADA MAIS: EU, THIAGO MARQUES GUEDES, TABELIÃO SUBSTITUTO DO 2º OFÍCIO, a digitei, conferi, achei conforme, dou fé e assino.**

**EM TESTE \_\_\_\_\_ DA VERDADE**

*Thiago Marques Guedes*  
Thiago Marques Guedes  
Tabelião Substituto

**Bel. Thiago Marques Guedes - Tabelião Substituto.**



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro  
Cod Cartório 40 Cod. Ato(s) 12  
Selo de Controle Digital: B0Y68568  
Valor: R\$ 4707,40  
Consulte: [www.tjmt.jus.br/selos](http://www.tjmt.jus.br/selos)



*[Signature]*

*Jose Jacinta*

**Cartório Rui Barbosa**  
1º Ofício - Registro de Imóveis - Títulos e Documentos - Comércio de Campo Novo do Parecis - MT  
José de Arimatéia Barbosa - Oficial

PROTOCOLO n. 43997. CERTIFICO que nesta data foi efetuado o REGISTRO 4 n. M.4.244, no Livro 2-RG.  
(Emolumentos: R\$ 4707,40 - Lei 7.550/2011) Dou fe.  
Campo Novo do Parecis-MT 01 de setembro de 2021

*Maria J. A. Barbosa*  
Maria J. A. Barbosa  
Oficial Substituta

Jose de Arimatéia Barbosa / Oficial Registrador  
O.S: 118303 - Selo de autent. aposto na via do apresentante.

R. Roberto Carlos Bello, 422 - R. Nuno Loureiro de Aguiar - CEP 78268-000 - Campo Novo do Parecis - MT - Tel: (61) 3382-4216

**Cartório Rui Barbosa**  
1º Ofício - Registro de Imóveis - Títulos e Documentos - Comércio de Campo Novo do Parecis - MT  
José de Arimatéia Barbosa - Oficial

PROTOCOLO n. 43997. CERTIFICO que nesta data foi efetuado a AVERBAÇÃO, Av.5 n. M.4.244, no Livro 2-RG.  
(Emolumentos: R\$ 14,90 - Lei 7.550/2011) Dou fe  
Campo Novo do Parecis-MT 01 de setembro de 2021

*Maria J. A. Barbosa*  
Maria J. A. Barbosa  
Oficial Substituta

Jose de Arimatéia Barbosa / Oficial Registrador  
O.S: 118303 - Selo de autent. aposto na via do apresentante.

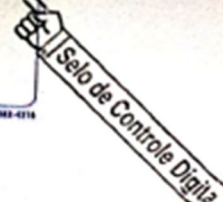
R. Roberto Carlos Bello, 422 - R. Nuno Loureiro de Aguiar - CEP 78268-000 - Campo Novo do Parecis - MT - Tel: (61) 3382-4216

**Cartório Rui Barbosa**  
1º Ofício - Registro de Imóveis - Títulos e Documentos - Comércio de Campo Novo do Parecis - MT  
José de Arimatéia Barbosa - Oficial

*Maria J. A. Barbosa*  
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro  
Código da Serventia 274

**SELO DE CONTROLE DIGITAL**  
Cód Ato(s) 148, 53  
BOX 58194 - R\$: 4.722,30  
Consulta: <http://www.tjmt.gov.br/selos>

R. Roberto Carlos Bello, 422 - R. Nuno Loureiro de Aguiar - CEP 78268-000 - Campo Novo do Parecis - MT - Tel: (61) 3382-4216



Estado de Mato Grosso  
Comarca de Campo Novo do Parecis  
REGISTRO DE IMÓVEIS - TÍTULOS E DOCUMENTOS

**José de Arimatéia Barbosa**  
Oficial / Registrador

# CERTIDÃO

José de Arimatéia Barbosa, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, desta Comarca de Campo Novo do Parecis, Estado de Mato Grosso, na forma da lei etc.,

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada e para que produza seus legais e jurídicos efeitos, que revendo neste Cartório de 1º Ofício - Registro de Imóveis o Livro 2-RG, dele verifiquei existir a matrícula nº 4.244, efetivada em 22/11/2007, cujo teor é constituído(s) de 1 ficha(s), extraída(s) por meio reprográfico - (art. 19 § 1º, da 6.015/73 e art. 41 da lei 8.935/94), que fica(m) fazendo parte integrante desta e está(ão) conforme o(s) original(is) aqui arquivado(s).

Era o que continha a respectiva matrícula, registros e averbações; servindo esta como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, positiva de bens**; tendo sua situação com referência a alienações, constrições de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente nela noticiadas. Dado e passado nesta cidade em **21 de agosto de 2025**. (Emol.: R\$ 40,20 Lei 7.550/2001).

O referido é verdade, dou fé.

**José de Arimatéia Barbosa**  
Oficial

Lucas Cláudio Macedo  
Oficial Substituto

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e de Registro  
Código do Cartório: 274



Selo de Controle Digital  
Cód. Ato(s): 176, 177  
**CIO-70502 R\$ 40,20**  
Consulte: <http://www.tj.mt.jus.br/selos>



Selo de Controle Digital

- Validade: 30 (trinta) dias.

Rua Roberto Carlos Brólio nº 432 - CEP 78.360-000 - Campo Novo do Parecis - MT  
Fone: (065) 9 8468-2329 / 9 9922-4996 - E-mail: [crb.cnp@gmail.com](mailto:crb.cnp@gmail.com)



ESTADO DE MATTO GROSSO		COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS	<b>Livro 2</b> <b>Registro Geral</b>
CARTÓRIO RUI BARBOSA - 1º OFÍCIO Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Bel. José de Arimatéia Barbosa Oficial Registrador			
Matrícula n.º 4.244			
Data: 22 de novembro de 2007			Ficha n.º 1

**IMÓVEL:** Lote urbano 33-B (trinta e três-B), da quadra 33 (trinta e três), com área de **262,50 m²** (duzentos e sessenta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), do loteamento denominado "**Jardim Alvorada**", situado nesta cidade e comarca de Campo Novo do Parecis-MT, com os seguintes limites e confrontações: "**Frente:** 17,50m (dezesete metros e cinquenta decímetros) com a Avenida Mato Grosso; "**Fundos:** 17,50m (dezesete metros e cinquenta decímetros) com o lote 32 da quadra 33; "**Lado Direito:** 15,00m (quinze metros) com o lote 29 da quadra 33; "**Lado Esquerdo:** 15,00m (quinze metros) com o lote 33-A da quadra 33".

**PROPRIETÁRIA:** **Bróllo & Bróllo Ltda**, CNPJ/MF nº 26.766.253/0001-64, com sede à Av. Rio Grande do Sul, 604, esquina com Av. Mato Grosso, nesta cidade de Campo Novo do Parecis-MT.

**REGISTRO ANTERIOR:** AV.2/M-4.242, Liv. 2 - RG, deste RI. Dou fé. O oficial.

AV.1-4.244 - Protoc. 9435 - Liv. 1-E - 22/ novembro /2007: **ABERTURA DE MATRÍCULA.** A requerimento de parte interessada, procede-se a esta **averbação** para constar que a presente matrícula foi aberta em virtude do **fracionamento** do imóvel constante da matrícula nº **4.242**. (Emol.: R\$ 35,60 - Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

R.2-4.244 - Protoc. 11483 - Liv. 1-G - 23/ dezembro /2008: **COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 25/ novembro /2008, no Tabelionato local, Livro nº 25, fls. 136/137, a proprietária já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo **preço** de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), à **JOÃO OLIVEIRA DE JESUS**, CIRG nº 256.935-SSP-MT, CPF/MF nº 206.059.271-20, casado com **Maria de Lourdes dos Santos Jesus**, CIRG nº 1888900-0-SSP-MT, CPF/MF nº 650.655.141-00, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, brasileiros, ele pedreiro, ela do lar, residentes e domiciliados à Rua Guerino da Luz, 1.401, Setor Industrial, na cidade de Juína - MT. **Consigna na Escritura a apresentação dos seguintes documentos:** I) Guia nº 240/2008, referente ao pagamento do ITBI, no valor de R\$165,32 (cento e sessenta e cinco reais e trinta e dois centavos), recolhido sobre o valor de R\$ 8.266,12 (oito mil duzentos e sessenta e seis reais e doze centavos); II) CND junto ao município; III) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 091352008-10001090, expedida em 25/11/2008 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 24/05/2009; IV) O adquirente dispensa a apresentação das certidões expedidas pelos respectivos Cartórios, do Distribuidor e Protesto; bem como aquelas de que trata a Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86; V) Emitida **DOI-SRF**. (Emol.: R\$ 127,80 - Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

R.3-4.244 - 04/ outubro /2010: **COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30/ setembro /2010, no Tabelionato local, Livro nº 30, fls. 110/111, os proprietários já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo **preço** de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), à **IVAR ROLIM DE MOURA**, CIRG nº 9.300.549-0 SESP/II-PR, CPF/MF nº 197.663.869-00, casado com **Jacinta Rodrigues de Moura**, CIRG nº 020.454.728-5 SESP/DETRAN/DIC-RJ, CPF/MF nº 431.721.309-59, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, ele mestre de obras, ela do lar, residentes e domiciliados na Rua São Luiz, 579, centro, nesta cidade. **Consigna na Escritura a apresentação dos seguintes documentos:** I) Guia nº 227/2010, referente ao pagamento do ITBI, no valor de R\$ 188,31 (cento e oitenta e oito reais e trinta e um centavos), **recolhido sobre R\$ 9.166,19** (nove mil, cento e sessenta e seis reais e dezenove centavos); II) CND junto ao município; III) O adquirente dispensa a apresentação das certidões de que trata a Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 (art. 1º, § 2º - III, letra "a"); IV) Emitida **DOI-SRF**. **PROTOCOLO:** 14.887 - Liv. 1-I, de 04/ outubro /2010. (Emol.: R\$ 179,92 - Lei 7.550/2001). Dou fé. O oficial.

Rui Barbosa Netto  
Oficial Substituto

R.4 - 4.244 - 01/ setembro /2021: **COMPRA E VENDA.** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09 de agosto de 2021, no Tabelionato local, Livro nº 82, fls.104/106, os proprietários, já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula, pelo **preço** de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), à **ROBSON MAGOSSO DO CARMO**, Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 01102442793, expedida pelo DETRAN/MT (Campo Novo do Parecis), em 04/02/2020, na qual constam a CIRG nº 11674768 SJ/MT, CPF/MF nº

699.756.391-00, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **Gessyca Liamme Nascimento de Siqueira Magosso**, Carteira Nacional de Habilitação - CNH nº 06761306195, expedida pelo DETRAN/MT (Campo Novo do Parecis), em 11/03/2021, na qual constam a CIRG nº 14731681 SSP/MT, CPF/MF nº 977.242.031-72, brasileiros, maiores e capazes, ele coordenador de serviços, ela encarregada de RH, residentes e domiciliados na Rua Mangueira, nº 130-NE, bairro Alvorada, nesta cidade. Consigna na Escritura a apresentação dos seguintes documentos: a) BCI expedido pela Prefeitura Local em 05/08/2021, no qual consta o valor de avaliação do presente imóvel de R\$ 225.284,17 (duzentos e vinte e cinco mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezessete centavos); b) CNDI nº 36974/2021, emitida pela Prefeitura Local em 06/08/2021, válida até 05/09/2021; c) CND expedidas pela SRFB/PGFN em 09/08/2021, válidas até 05/02/2022 - Códigos de controle: I) E765.32A1.9DF5.063E e 34A6.FD5D.F7A5.695A; d) CNDT nºs 21511790/2021 e 21512097/2021, expedidas pela Justiça do Trabalho em 09/08/2021, válidas até 04/02/2022; e) Certidões Eletrônicas de Inexistência de Ações Trabalhistas da 23ª Região, emitidas em 09/08/2021 - códigos de verificação: I) 3.314.689.555; e II) 3.314.699.229; f)  adquirente dispensa a apresentação das certidões negativas de ações cíveis e criminais da Justiça Estadual e Federal, Certidão Negativa de protesto de títulos e outros documentos de dívida, bem como dos documentos e certidões que trata a Lei Federal nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86; g) Emitida DOI-SRFB. Documento Apresentado: Guia nº 1125/2021, referente ao pagamento do ITBI, no valor de R\$ 5.158,77 (cinco mil, cento e cinquenta e oito reais e setenta e sete centavos), **sobre R\$ 257.938,49** (duzentos e cinquenta e sete mil, novecentos e trinta e oito reais e nove centavos), recolhido em 27/08/2021, junto ao Bradesco. **PROTOCOLO:** 43.997 - Liv.1-U, de 30 de agosto de 2021. Emitida DOI-SRFB por esta serventia. (Emol./Selo: R\$ 4.707,40 - BOX 58194). Dou fé. O oficial. *Lucas Cláudio Macedo*  
Marta de S. Pires Silva Barbosa  
Oficial Substituta

**AV.5 - 4.244 - 01/ setembro /2021: MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DO BAIRRO.** Procedem-se esta averbação (art. 167 - II - 4 - LRP), para constar que, por força da Lei Municipal nº 902 de 05/agosto/2002, a área do loteamento Jardim Alvorada passou a denominar-se Bairro "Alvorada". **PROTOCOLO:** 43.997 - Liv.1-U, de 30 de agosto de 2021. (Emol./Selo: R\$ 14,90 - BOX 58194). Dou fé. O oficial. *Lucas Cláudio Macedo*  
Marta de S. Pires Silva Barbosa  
Oficial Substituta

**AV.6 - 4.244 - 29/ dezembro /2021: CONSTRUÇÃO.** A requerimento do proprietário, **averba-se a construção residencial, em alvenaria**, Cod. Imóvel 8971, medindo **142,21m<sup>2</sup>** (cento e quarenta e dois metros e vinte e um centímetros quadrados), com frente para a **Avenida Matô Grössó, nº 2053-NE**, avaliada em **R\$ 170.789,66** (cento e setenta mil, setecentos e oitenta e nove reais e sessenta e seis centavos). Documentos apresentados: I) Requerimento; II) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.009.05162/68-001, emitida em 14/12/2021 pela SRFB/PGFN, válida até 12/06/2022 - Código de controle: BBAB.F92C.18D8.FB93; III) Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.009.08094/66-001, emitida em 14/12/2021 pela SRFB/PGFN, válida até 12/06/2022 - Código de controle: AF27.F716.0E1C.1D34; IV) RRT nº SI11168116100, devidamente assinada pelo Arquiteto e Urbanista Ewerton de Oliveira Querendo - CAU 000A678287, recepcionado digitalmente via CEI; V) Habite-se nº 388-CNP/2021, datado de 30/novembro/2021, recepcionado digitalmente via CEI; VI) Certidão de Avaliação e Localização nº 043776/2021, expedida pela Prefeitura local em 22/dezembro/2021, válida até 31/12/2021. **PROTOCOLO:** 45.075 - Liv. 1-U, de 27 de dezembro de 2021. (Emol./Mat./Desmat./Selo: R\$ 500,30 - BOX 63098). Dou fé. O oficial. *Lucas Cláudio Macedo*  
Marta de S. Pires Silva Barbosa  
Oficial Substituta



18 ANEXO F: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Página 1/1



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

**CREA-PR**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

**ART Múltipla**  
**1720255361410**

**1. Responsável Técnico**  
**ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE**

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL** RNP: 1709190549  
Registro: PR-114918/D  
Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA** Registro: 79508

**2. Dados do Contrato**  
Contratante: **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO** CNPJ: 05.901.308/0001-21  
AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONÇA, 4750 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO, 4750  
CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO - CUIABAMT 78049-941  
Contrato: (Sem número) Celebrado em: 01/09/2025  
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

**3. Dados da Obra/Serviço**  
AV MATO GROSSO, 2053  
JARDIM ALVORADA - CAMPO NOVO DO PARECISMT 78360-000  
Data de início: 01/09/2025 Prazo de término: 30/09/2025

**3. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	1,00	UND

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

**6. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE, registro Crea-PR PR-114918/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/09/2025 e hora 18h02.

**7. Informações**

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferida no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br).
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)  
Central de atendimento: 0800 041 0067

Valor da ART: R\$ 103,00

Registrada em: 17/09/2025

Valor Pago: R\$ 103,00

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>  
Impresso em: 17/09/2025 18:10:56

