

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº92/2025



R&N ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Solicitante:** Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso
- **Finalidade do laudo:** Determinação do valor de mercado para locação.
- **Objeto:** Imóvel urbano – Cartório da 32ª Zona Eleitoral – Jaciara/MT
- **Endereço:** R. Dom Aquino Corrêa, 741, Cláudia - MT, 78540-000
- **Coordenada Geográfica:** 11°30'15.5"S 54°52'28.5"W
- **Proprietário do imóvel:** Adelio Virginio dos Santos e outros
- **Área do Terreno:** 600,00m²
- **Área Construída:** 122,35m²

- **Resultado da avaliação (Locação):**
- Valor Mínimo: R\$ 6.126,00
- **Valor Médio: R\$ 6.500,00**
- Valor Máximo: R\$ 7.100,00

VALOR ADOTADO: R\$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais)

- **Classificação quanto a liquidez:** liquidez normal
- **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 n° 5069829445 e Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende CREA PR-114918/D
- **Restrições de uso:** sem restrições

15 de dezembro de 2025



SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE.....	4
4	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....	4
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
7.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO	8
8	METODOLOGIAS APLICADAS.....	8
8.1	NORMATIZAÇÃO.....	8
8.2	METODOLOGIA	8
8.3	PESQUISA DE MERCADO.....	9
8.4	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	10
9	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
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
10	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL	18
11	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	19
12	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	19
13	ANEXOS A - PESQUISA DE MERCADO + AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	20
14	ANEXO B: COMPOSIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO	38
15	ANEXO C: FOTOS AVALIANDO	38
16	ANEXO C: CROQUI E DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES DO AVALIANDO.....	42
17	ANEXO D: DOCUMENTO DO AVALIANDO.....	44
18	ANEXO D: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	46



1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO

O presente laudo foi solicitado pelo Tribunal Regional Eleitoral de Mato Grosso, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 05.901.308/001-2. O imóvel avaliado é de propriedade do Sr. Adelio Virginio dos Santos, inscrito no CPF sob nº 415.101.601-59 e outros.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o Valor de Mercado para locação do Cartório da 32ª Zona Eleitoral Claudia/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 12/12/2025.
- 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) Matrícula do Imóvel nº 21.812 – Sinop/MT.
- 2) Planta Baixa.

Nesta avaliação considerou-se que toda a documentação se encontrava correta e devidamente regularizada.

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 dezembro de 2025.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

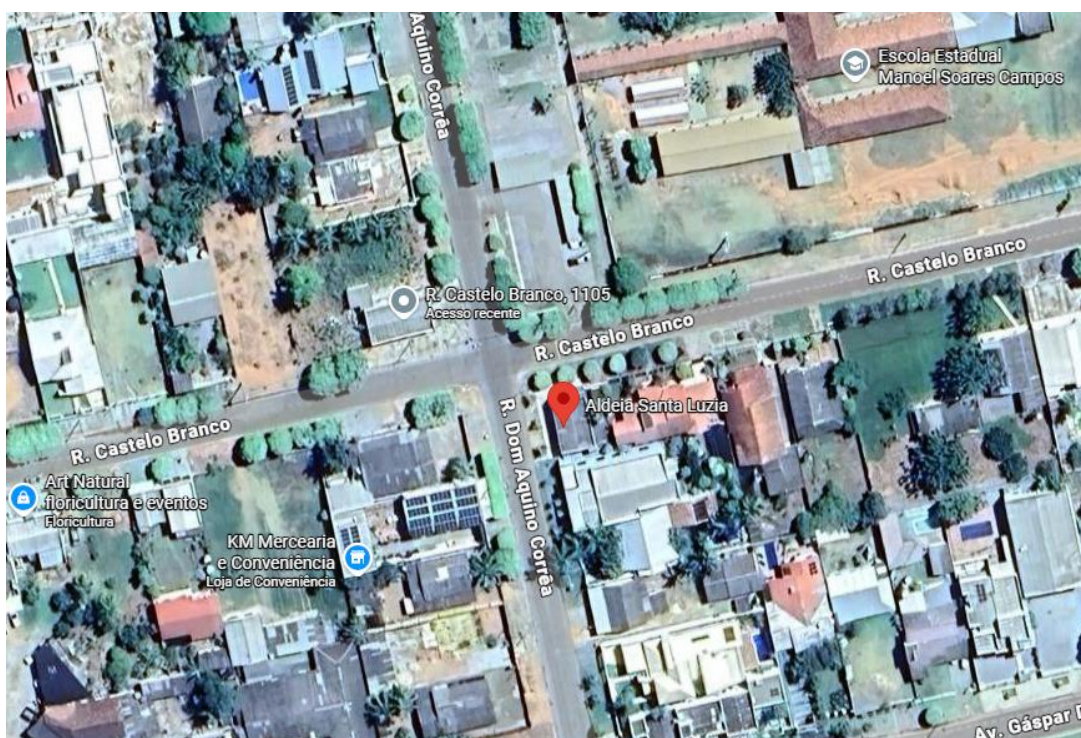
O imóvel avaliando está localizado na Avenida Marechal Cândido Rondon, no município de Cláudia – MT, conforme coordenadas geográficas 11°30'03.7"S / 54°52'37.6"W, situando-se em esquina com a Rua Floriano Peixoto, o que lhe confere dupla testada, melhor acessibilidade, maior visibilidade e facilidade de circulação de pedestres e veículos.

O entorno é caracterizado por área urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa, com vias pavimentadas, meio-fio, calçadas, iluminação pública, rede de energia elétrica, abastecimento de água, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos. O local apresenta ocupação predominantemente institucional, comercial e residencial, com equipamentos públicos próximos.

O terreno possui área total de 600,00 m², com topografia predominantemente plana, formato regular e nível compatível com o greide das vias públicas. A edificação possui 122,35 m² de área construída, sendo composta por salão principal de atendimento ao público, sala administrativa, dois sanitários, copa/cozinha e ambiente destinado a almoxarifado, conforme planta apresentada.

A edificação é construída em alvenaria convencional, com fachada principal em esquadrias de vidro, piso cerâmico, cobertura metálica e acesso adaptado por rampa. O estado geral de conservação é bom, compatível com o uso institucional, não sendo observadas, no momento da análise, patologias estruturais aparentes que comprometam a estabilidade, segurança ou funcionalidade do imóvel.

FIGURA 1– IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



FONTE: Google Maps (2025).

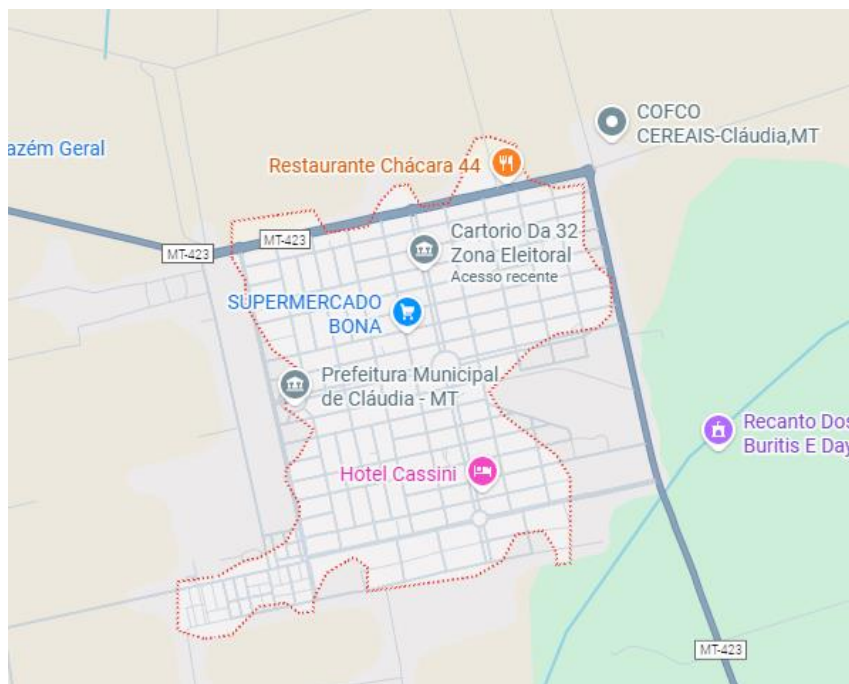
6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Cláudia, localizado na região norte do Estado de Mato Grosso, integra a região de influência do polo regional de Sinop, constituindo-se como importante centro de apoio às atividades agropecuárias, comerciais e de serviços da região. Possui acesso principal por rodovias estaduais pavimentadas, o que garante boa integração logística com os municípios vizinhos e com os principais corredores de escoamento da produção.

A cidade apresenta estrutura urbana consolidada, com oferta adequada de serviços públicos essenciais, tais como rede de abastecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, sistema de iluminação pública, pavimentação viária, equipamentos de saúde, educação e órgãos administrativos. O traçado urbano é predominantemente regular, com setores bem definidos e expansão ordenada.

Sob o aspecto socioeconômico, Cláudia possui economia fortemente vinculada ao agronegócio, ao comércio local e à prestação de serviços, desempenhando papel estratégico no suporte às atividades produtivas da região. O município apresenta dinâmica urbana estável, atendendo à demanda habitacional, institucional e administrativa compatível com seu porte populacional.

FIGURA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE CLÁUDIA/MT



FONTE: Google Maps (2025).

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário do município de Cláudia – MT apresenta-se com dinâmica moderada, fortemente influenciado pela economia regional baseada no agronegócio, comércio local e prestação de serviços públicos e privados. A demanda é predominantemente voltada para imóveis residenciais urbanos, imóveis comerciais e edificações institucionais, atendendo às necessidades da população local e da administração pública.

A oferta imobiliária é composta, em sua maioria, por imóveis de padrão construtivo simples a médio, com baixa verticalização, predominando edificações térreas. Observa-se razoável equilíbrio entre oferta e procura, com número limitado de imóveis disponíveis para locação imediata, especialmente quando se trata de imóveis com localização estratégica, boa acessibilidade e padrão funcional adequado.

O comportamento dos valores unitários apresenta variação sensível em função da localização, padrão construtivo, estado de conservação e testada do imóvel, sendo mais valorizados os imóveis situados em vias arteriais, áreas de esquina e regiões com infraestrutura consolidada. A liquidez pode ser classificada como média, com absorção gradual dos imóveis ofertados.

O segmento de locação institucional e comercial mostra-se ativo, sustentado pela presença de órgãos públicos, serviços essenciais, estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço, conferindo estabilidade à ocupação desses imóveis. De modo geral, o mercado imobiliário local apresenta desempenho estável, compatível com municípios de pequeno a médio porte do norte mato-grossense.

7.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) Liquidez: MÉDIA;
- b) Desempenho de mercado: ESTÁVEL;
- c) Número de ofertas: BAIXO;
- 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 22 elementos (vide anexo) para com aproveitamento de 17. 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: dezembro 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 (m²). Amplitude das amostras 167,85m² a 972,00m²;
- 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: 706,56 a 4.942,74.
- PIB PER CAPITA 2021: 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 da Amostra: 37.495,61 a 86.593,96;
- Total de Receitas Brutas Empenhadas 2024: Variável numérica (proxy), crescente, representa o valor arrecadado pela administração pública municipal em 2024. Amplitude da Amostra: 126.638.928,42 a 1.370.691.375,44;
 - Pavimentação: Variável (independente) qualitativa (dicotômica), crescente, refere-se à existência de revestimento definitivo na via de acesso principal ao imóvel avaliado. Considera-se pavimentado todo logradouro que apresenta acabamento com materiais como asfalto, paralelepípedos, blocos intertravados, entre outros. A classificação atribuída o valor 1 para ruas pavimentadas e 0 para aquelas sem pavimentação. Amplitude da Amostra: 0 a 1;
 - Topografia: variável (independente) qualitativa (dicotômica), crescente, que representa a condição geomorfológica do terreno — plana ou não plana — influenciando diretamente a viabilidade técnica e econômica da implantação de edificações. Trata-se de um fator relevante para a quantificação dos custos de construção, aproveitamento do solo, acessibilidade e atratividade do imóvel, sendo 0 – terreno não plano e 1 - terreno plano. Amplitude da Amostra: 0 a 1;
 - Esquina: Variável qualitativa (dicotômica), crescente, representa os imóveis que são localizados de esquina, sendo: 0 – Meio de quadra e 1 – Esquina. Amplitude da amostra: 0 e 1.
 - Distância até a cidade: Variável quantitativa decrescente, corresponde a distância em quilômetros até a Prefeitura da cidade de Claudia/MT. Amplitude da amostra: 1,100 km á 172,00 km.
 - Finalidade de Uso: Variável (independente) qualitativa (dicotômica), crescente, indica a destinação predominante do imóvel, assumindo valor 0 para uso exclusivamente residencial e 1 para uso misto, refletindo a diversificação funcional, o potencial de aproveitamento econômico e a influência sobre a atratividade e o valor de mercado.
 - Valor unitário: Variável dependente, decrescente, referente ao preço unitário do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 177,78 a R\$ 1.508,47;
 - Valor Total: Variável dependente, crescente, referente ao preço total do imóvel. Amplitude da amostra: R\$ 90.000,00 a R\$ 890.000,00.

Após análise preliminar as variáveis PIB Per Capita 2021, Total de Receitas Brutas Empenhadas 2024, pavimentação, esquina, topografia, distância até a prefeitura da cidade 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 22 dados de mercado com características semelhantes ao avaliado, sendo 17 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 0,9675068, que indica que 96,75% 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 23,24%, 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 **16 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	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



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
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

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%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR	III		

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 novembro/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	a	1,44	1,44	a	1,15	1,15	a	0			
		Médio Alto c/ elev.	1,69	1,69	a	1,46	1,46	a	1,23	1,23	a	0			
	Escritório	Médio c/ elev.	1,54	1,54	a	1,36	1,36	a	1,18	1,18	a	0			
		Fino c/ elev.	1,52	1,52	a	1,31	1,31	a	1,10	1,10	a	0			
Média	Apartamento	Médio s/ elev.	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
	Escritório	Médio s/ elev.	1,35	1,35	a	1,21	1,21	a	1,07	1,07	a	0			
	Residência	Fino	1,36	1,36	a	1,24	1,24	a	1,12	1,12	a	0			
Pequena	Residência	Popular	1,17	1,17	a	1,11	1,11	a	1,06	1,06	a	0			
		Médio	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
	Galpão	Popular	1,24	1,24	a	1,17	1,17	a	1,10	1,10	a	1,03	1,03	a	0
				1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	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	a	1,39	1,39	a	1,16	1,16	a	0,00			
Pequena estrutura	1,36	1,36	a	1,23	1,23	a	1,10	1,10	a	0,00			
Industrial comum	1,36	1,36	a	1,27	1,27	a	1,18	1,18	a	1,09	1,09	a	0
Residencial modes.	1,21	1,21	a	1,15	1,15	a	1,09	1,09	a	0,69	1,03	a	1,00

Por se tratar de um imóvel tipo comercial escritório médio sem elevador, com idade aparente na faixa de entre 20 a 30 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
Impostos** (soma dos itens a seguir)	8,65
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	2,50
TOTAL	22,12

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
Graus		III	II	I
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 II**.

- 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 de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (FipeZAP), tendo referência a cidade de Cuiabá - MT. Conforme, a tabela a seguir:

Cuiabá		Imóveis residenciais				
		Rentabilidade do aluguel (rental yield)				
		(% - mensalizada)				
Data	Total	1D	2D	3D	4D	
jan/25	0,63%	.	.	.	.
fev/25	0,63%	.	.	.	.
mar/25	0,63%	.	.	.	.
abr/25	0,65%	.	.	.	.
mai/25	0,66%	.	.	.	.
jun/25	0,67%	.	.	.	.
jul/25	0,68%	.	.	.	.
ago/25	0,68%	.	.	.	.
set/25	0,68%	.	.	.	.
out/25	0,68%	.	.	.	.
nov/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:

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

$$\Rightarrow VL = R\$ 954.000,00 \times 0,68\% \Rightarrow VL = R\$ 6.487,20$$

Arredondando em 1% conforme permitido em norma:

VL = R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)
--

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Conclui-se que, na data de referência de 08 de dezembro de 2025, o imóvel avaliado apresenta valor de mercado para locação estimado em R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) obtido a partir do valor médio por inferência estatística com desconto de 15%, considerando que os elementos amostrais utilizados são provenientes exclusivamente de ofertas. Para a determinação do valor locatício, estimou-se inicialmente o valor de venda do imóvel, contemplando, além do valor do terreno, o cálculo das benfeitorias com as respectivas depreciações, e, sobre este, aplicou-se o índice FIPEZAP de 0,68%, referente à cidade de Cuiabá/MT, no mês de outubro de 2025. Ao valor apurado, aplicou-se ainda o arredondamento técnico de 1%, conforme permitido pela ABNT NBR 14.653, resultando no montante final ora atribuído.

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos 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: 2025.12.17 13:38:45 -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: 2025.12.15 11:42:05

-03'00'

Representante Técnico: Keyla Maria Duarte da Silva Reis.

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 HEIDECHE PARA DEPRECIACÃO E IDADE REFERENCIAL DE IMÓVEIS

ANEXO A6: TABELA DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB/MT

ANEXO A1: TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	RN ENGENHARIA
Modelo:	LOTE
Data do modelo:	sexta-feira, 5 de dezembro 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:	22
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Habilitada
Cidade/UF	Texto	Texto	Sim
Endereço	Texto	Texto	Sim
Informante	Texto	Texto	Sim
Contato	Texto	Texto	Sim
Coordenadas	Texto	Texto	Sim
Área útil(m ²)	Numérica	Quantitativa	Sim
PIB per capita [2021]	Numérica	Proxy	Não
Total de receitas brutas realizadas [2024]	Numérica	Proxy	Não
IBGE 2010	Numérica	Proxy	Sim
PAVIMENTAÇÃO	Numérica	Dicotomica	Não
ESQUINA	Numérica	Dicotomica	Não
TOPOGRAFIA	Numérica	Dicotomica	Não
FINALIDADE USO	Numérica	Dicotomica	Sim
Distância até a Prefeitura da cidade Claudia MT	Numérica	Quantitativa	Não
Preço unitário (R\$/m ²)	Numérica	Dependente	Não
Preço Total (R\$)	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área útil(m ²)	167,85	972,00	804,15	454,90
IBGE 2010	37.495,61	86.593,96	49.098,35	49.952,55
FINALIDADE USO	126.638.928,42	1.370.691.375,44	1.244.052.447,02	604.713.031,59
Preço Total (R\$)	706,56	4.942,74	4.236,18	2.465,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9675068 / 0,9554545
Coeficiente de determinação:	0,9360695
Fisher - Snedecor:	63,45
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
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	7,974	3	2,658	63,449
Não Explicada	0,545	13	0,042	
Total	8,518	16		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Preço Total (R\$)}) = +3,906291301 + 1,034059201 * \ln(\text{Área útil(m}^2\text{)}) + 0,285959528 * \ln(\text{IBGE 2010}) + 0,6091605573 * \text{FINALIDADE USO}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Preço Total (R\$)} = +47,67469336 * e^{(+1,034059201 * \ln(\text{Área útil(m}^2\text{)}) + 0,285959528 * \ln(\text{IBGE 2010}) + 0,6091605573 * \text{FINALIDADE USO})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Preço Total (R\$)} = +49,71423453 * e^{(+1,034059201 * \ln(\text{Área útil(m}^2\text{)}) + 0,285959528 * \ln(\text{IBGE 2010}) + 0,6091605573 * \text{FINALIDADE USO})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Preço Total (R\$)} = +50,76649511 * e^{(+1,034059201 * \ln(\text{Área útil(m}^2\text{)}) + 0,285959528 * \ln(\text{IBGE 2010}) + 0,6091605573 * \text{FINALIDADE USO})}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área útil(m ²)	ln(x)	9,15	0,00
IBGE 2010	ln(x)	2,07	5,94
FINALIDADE USO	x	4,47	0,06
Preço Total (R\$)	ln(y)	3,63	0,30

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m ²)	x1	0,00	0,27	0,13	0,78
IBGE 2010	x2	0,27	0,00	0,68	0,67
FINALIDADE USO	x3	0,13	0,68	0,00	0,65
Preço Total (R\$)	y	0,78	0,67	0,65	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área útil(m ²)	x1	0,00	0,38	0,74	0,93
IBGE 2010	x2	0,38	0,00	0,02	0,50
FINALIDADE USO	x3	0,74	0,02	0,00	0,78
Preço Total (R\$)	y	0,93	0,50	0,78	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	12,68	12,65	0,03	0,2386%	0,147752	0,02771300
6	13,46	13,52	-0,06	-0,4436%	-0,291701	0,00567200
8	12,61	12,37	0,25	1,9449%	1,198438	0,16521800
9	13,12	13,04	0,08	0,6289%	0,403186	0,01070900
10	12,04	12,05	0,00	-0,0203%	-0,011952	0,00000600
11	11,98	12,08	-0,10	-0,8292%	-0,485447	0,00897200
12	12,04	11,89	0,16	1,3032%	0,766860	0,02902400
13	11,78	11,89	-0,11	-0,9453%	-0,543843	0,01459700
14	13,02	12,76	0,25	1,9532%	1,242221	0,11850600
15	13,22	13,32	-0,11	-0,7975%	-0,515022	0,11027600
16	11,43	11,24	0,20	1,7254%	0,963833	0,15726300
17	12,54	12,71	-0,17	-1,3627%	-0,835079	0,11805100
18	12,77	13,07	-0,30	-2,3815%	-1,485404	0,11511200
19	13,65	13,51	0,14	1,0458%	0,697635	0,03570700
20	12,97	13,12	-0,15	-1,1424%	-0,724022	0,05167300
21	13,70	13,49	0,21	1,5493%	1,036946	0,06490800
22	11,41	11,73	-0,32	-2,8068%	-1,564401	0,15458600

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

15)

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



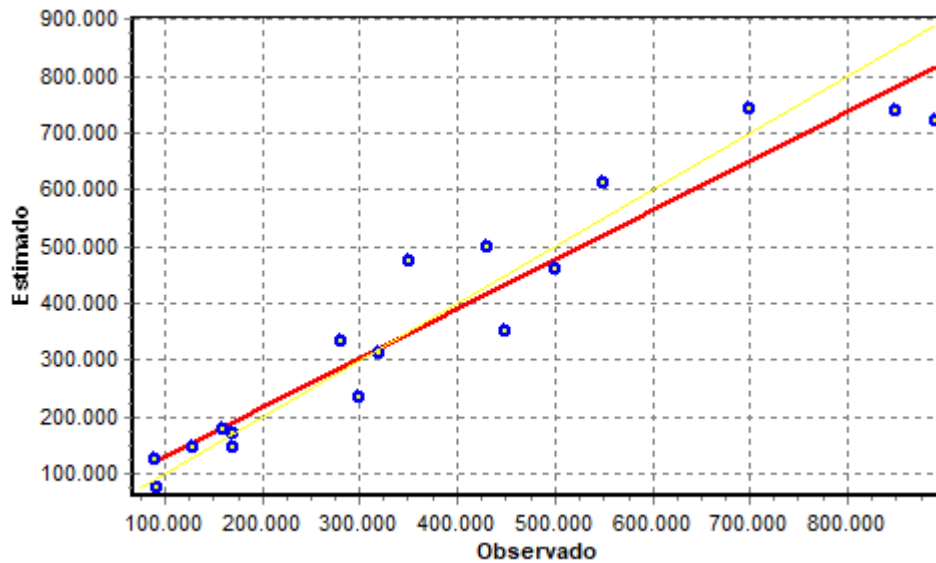
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 no grau III e os demais no mínimo grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			II

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%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			III

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

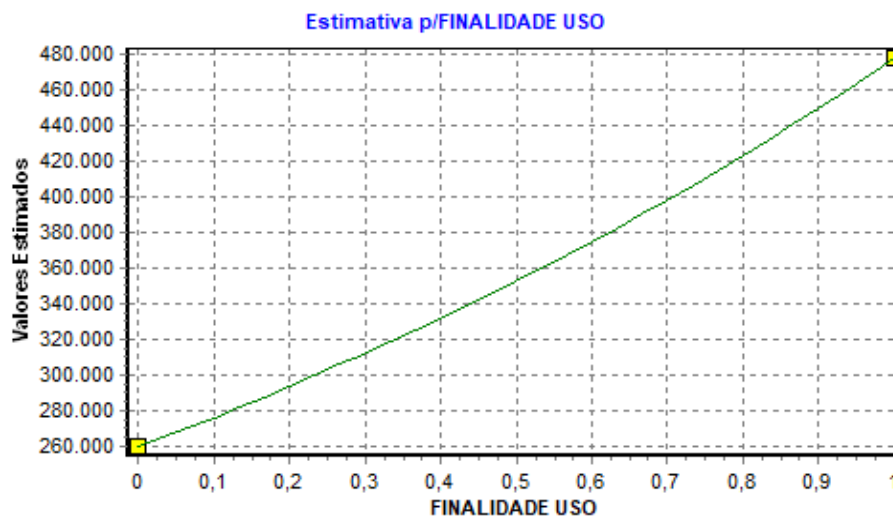
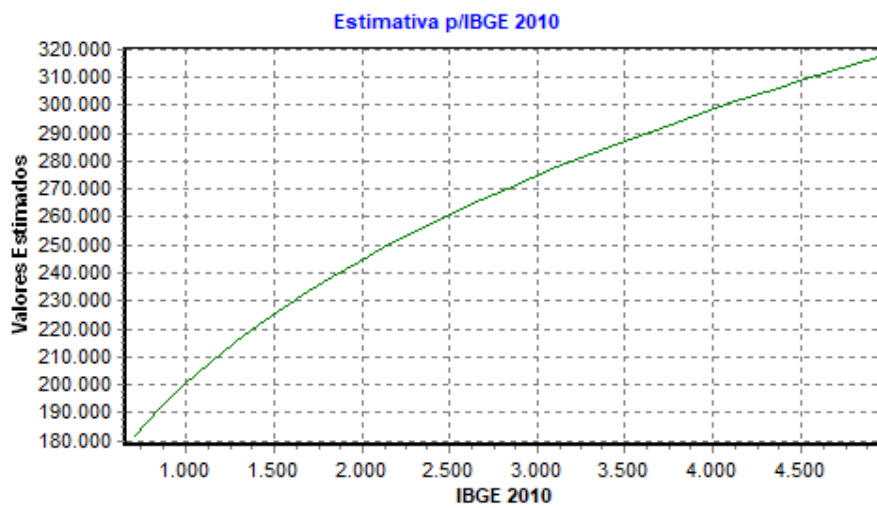
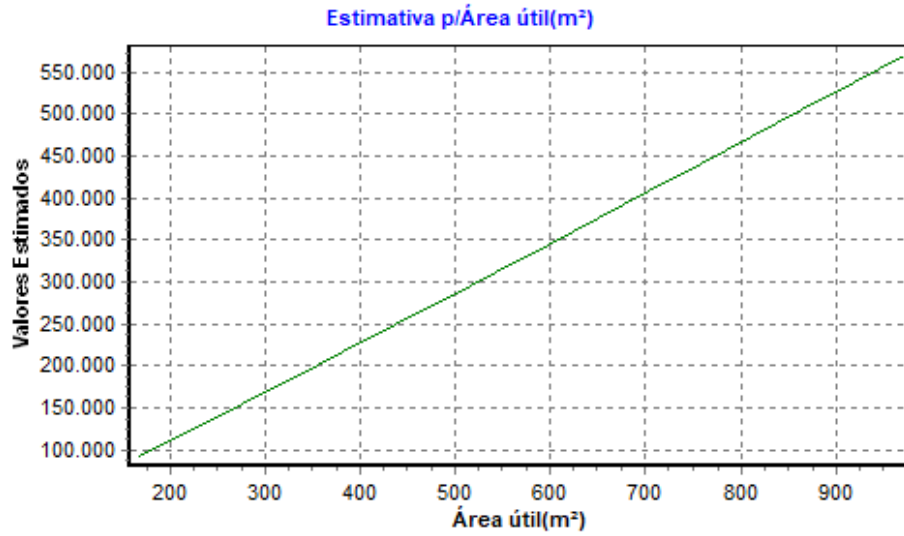
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



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	CLAUDIA/MT	-
Endereço	Cartorio Da 32 Zona Eleitoral Av. Mal. Cândido Rondon, Cláudia - MT	-
Coordenadas	11°30'03.8"S 54°52'37.8"W	-
Área útil(m ²)	600,00	Não
IBGE 2010	2.690,22	Não
FINALIDADE USO	1,00	Não

•Imóvel avaliando:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	557.251,21	581.090,63	593.390,10	10,95%	
Valor Médio	625.743,64	652.513,18	666.324,40	-	III
Valor Máximo	702.654,55	732.714,38	748.223,14	12,29%	

Intervalo de Predição	Média	Amplitude
Valor Mínimo	463.714,23	25,89%
Valor Máximo	844.388,79	34,94%

Campo de arbítrio	Média
Valor Mínimo	531.882,09
Valor Máximo	719.605,18

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**, e considerando que a totalidade dos elementos amostrais utilizados na inferência estatística é composta por valores de oferta, adotou-se, de forma tecnicamente fundamentada, o **valor médio** da amostra como referência para a composição do valor unitário do terreno avaliado, com aplicação de **desconto de 15%**. Adicionalmente, procedeu-se ao **arredondamento técnico de 1%**, conforme previsto pela norma, com o objetivo de mitigar a tendência inflacionária inerente aos valores ofertados e ajustar a estimativa ao valor mais provável de transação no mercado imobiliário.

ANEXO A2: PLANILHA DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elementos com * foram desabilitados

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Cidade/UF	Endereço	Informante	Contato
1	*	CLAUDIA/MT	Tucuna Recanto Oasis - Cláudia - MT, 78540-000	Gadani Imóveis	(66) 99253-8185
2	*	CLAUDIA/MT	R. Venceslau Brás, Cláudia - MT, 78540-000	Imobiliária Flamboyants	(66) 3515-7510
3		CLAUDIA/MT	Cond Náutico Cabo Verde Lote 04 Quadra 04, Estrada Guaxupe, Cláudia - MT	Ferreira Garcia	66 3535-1135
4	*	CLAUDIA/MT	Oásis da Amazônia - Complexo Náutico Residencial, Estrada Loanda, Cláudia - MT	Thomas Galvão	(66) 99954-9189
5	*	CLAUDIA/MT	R. Generoso Paes Lemes, Cláudia - MT, 78540-000	Suellen Gobbi	66 99217-9780
6		Colíder/MT	Av. Mal. Cândido Rondon, - Centro, Colíder - MT, 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
7	*	Colíder/MT	R. Cuiabá, Centro, Colíder - MT, 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
8		Colíder/MT	R. Anselmo Cavequia, - Jardim Eldorado, Colíder - MT, 78500-000	Susy Mochi	66 99621-4791
9		Colíder/MT	Av. Daurly Riva - Jardim Sao Goncalo, Colíder - MT, 78500-000	Susy Mochi	66 99621-4791
10		Colíder/MT	Rua Cordilheira - Residencial Everest - Colíder/MT - 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
11		Colíder/MT	Rua José Filho do Nascimento - Residencial Everest - Colíder/MT - 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
12		Colíder/MT	Rua Sebastião de Castro - Residencial Everest - Colíder/MT - 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
13		Colíder/MT	Rua Monte Fugi - Residencial Everest - Colíder/MT - 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
14		Colíder/MT	R. Cordilheira, Colíder - MT, 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
15		Colíder/MT	R. Cuiabá, Colíder - MT, 78500-000	Diego CRECI - 19843	(66) 99723-9824
16		Colíder/MT	Res. Jardim Amazônia - R. das Primaveras, 36, Colíder - MT, 78500-000	Glauber Pinho	(66) 99657-1597
17		SINOP/MT	Av. Notre Dame, Sinop - MT	Celeste Imoveis	66 3511-0550
18		SINOP/MT	Avenida Cascavel com Rua Chapecó, bairro Jardim Terra Rica	Celeste Imoveis	66 3511-0550
19		SINOP/MT	R. A-1 - St. Res. Norte, Sinop - MT, 78550-352	Celeste Imoveis	66 3511-0550
20		SINOP/MT	Av. Villa Lobos, Sinop - MT	Celeste Imoveis	66 3511-0550
21		SINOP/MT	R. das Rosas, 95 - St. Res. Sul, Sinop - MT, 78550-045	Rosa imóveis	(65) 3314-4500
22		SINOP/MT	R. Dino Ricardo Lorenzetti, 590 - Lot. Alto da Gloria, Sinop - MT, 78558-403	Gadani imoveis	(66) 99253-8185

ID	Desabilitado	Coordenadas
1	*	11°23'16.6"S 55°25'02.1"W
2	*	11°30'32.1"S 54°52'19.5"W
3		11°19'49.8"S 55°25'55.8"W
4	*	11°26'40.1"S 55°21'22.8"W
5	*	11°30'03.6"S 54°53'00.6"W
6		10°48'32.4"S 55°27'24.0"W
7	*	10°48'51.6"S 55°26'60.0"W
8		10°48'45.4"S 55°26'52.6"W
9		10°48'23.9"S 55°27'12.1"W
10		10°49'24.1"S 55°26'45.3"W
11		10°49'17.8"S 55°26'25.9"W
12		10°49'18.4"S 55°26'23.2"W
13		10°49'14.7"S 55°26'42.8"W
14		10°49'19.1"S 55°26'36.9"W
15		10°49'15.5"S 55°26'46.1"W
16		10°47'14.1"S 55°28'02.8"W
17		11°50'10.0"S 55°33'13.4"W
18		11°52'54.3"S 55°29'37.4"W
19		11°51'13.6"S 55°29'55.7"W
20		11°51'28.9"S 55°32'51.5"W
21		11°51'46.4"S 55°30'23.6"W
22		11°59'15.3"S 55°31'22.7"W

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área útil(m²)	PIB per capita [2021]	Total de receitas brutas realizadas [2024]	IBGE 2010	PAVIMENTAÇÃO	ESQUINA	TOPOGRAFIA
1	*	727,50	86.593,96	126.638.928,42	706,56	0,00	0,00	1,00
2	*	600,00	86.593,96	126.638.928,42	2.172,93	1,00	0,00	1,00
3		763,16	86.593,96	126.638.928,42	706,56	1,00	0,00	1,00
4	*	678,00	86.593,96	126.638.928,42	706,56	1,00	0,00	1,00
5	*	675,00	86.593,96	126.638.928,42	1.594,96	1,00	0,00	1,00
6		600,00	37.495,61	192.933.435,60	4.237,89	1,00	0,00	1,00
7	*	960,00	37.495,62	192.933.435,60	1.939,53	1,00	0,00	1,00
8		222,25	37.495,63	192.933.435,60	2.734,00	1,00	0,00	1,00
9		450,00	37.495,64	192.933.435,60	2.248,70	1,00	1,00	1,00
10		336,00	37.495,65	192.933.435,60	1.684,58	1,00	0,00	1,00
11		348,00	37.495,66	192.933.435,60	1.684,58	1,00	0,00	1,00
12		288,00	37.495,67	192.933.435,60	1.684,58	1,00	0,00	1,00
13		288,00	37.495,68	192.933.435,60	1.684,58	1,00	0,00	1,00
14		672,00	37.495,69	192.933.435,60	1.684,58	1,00	0,00	1,00
15		972,00	37.495,70	192.933.435,60	3.146,51	1,00	0,00	1,00
16		167,85	37.495,71	192.933.435,60	1.218,56	1,00	0,00	1,00
17		360,00	64.607,12	1.370.691.375,44	1.609,48	1,00	0,00	1,00
18		450,00	64.607,12	1.370.691.375,44	2.496,27	1,00	1,00	1,00
19		585,00	64.607,12	1.370.691.375,44	4.510,81	1,00	0,00	1,00
20		391,00	64.607,12	1.370.691.375,44	4.942,74	1,00	1,00	1,00
21		590,00	64.607,12	1.370.691.375,44	4.029,54	1,00	0,00	1,00



22	250,00	64.607,12	1.370.691.375,44	1.612,38	1,00	1,00	1,00
----	--------	-----------	------------------	----------	------	------	------

ID	Desabilitado	FINALIDADE USO	Distância até a Prefeitura da cidade Claudia Mt	Preço unitário (R\$/m²)	Preço Total (R\$)
1	*	0,00	80,300	209,28	152.250,00
2	*	0,00	1,600	183,33	110.000,00
3		0,00	89,300	419,31	320.000,00
4	*	0,00	65,000	1.238,94	840.000,00
5	*	0,00	1,100	177,78	120.000,00
6		1,00	170,000	1.166,67	700.000,00
7	*	1,00	169,000	468,75	450.000,00
8		1,00	169,000	1.349,83	300.000,00
9		1,00	170,000	1.111,11	500.000,00
10		0,00	169,000	505,95	170.000,00
11		0,00	168,000	459,77	160.000,00
12		0,00	168,000	590,28	170.000,00
13		0,00	168,000	451,39	130.000,00
14		0,00	169,000	669,64	450.000,00
15		0,00	168,000	565,84	550.000,00
16		0,00	172,000	550,00	92.317,00
17		1,00	95,200	777,78	280.000,00
18		1,00	91,600	777,78	350.000,00
19		1,00	88,600	1.452,99	850.000,00
20		1,00	95,700	1.099,74	430.000,00
21		1,00	90,300	1.508,47	890.000,00
22		0,00	104,000	360,00	90.000,00

ANEXO A3: FOTOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE MERCADO



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

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

1) Edificação

ITEM	BENFEITORIAS	TIPOLOGIA	IA	VU	EC	R	ÁREA REAL (m ²)
1	TRE ELEITORAL	CSL-8	10,0	60	1,5	20,00%	122,35

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
Impostos** (soma dos itens a seguir)	8,65
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	2,50
TOTAL	22,12

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 ²)	CUB OU SINAPI UTILIZADO (R\$/m ²)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	TRE ELEITORAL	CSL-8	10,0	60	1,5	20,00%	122,35	R\$ 3.069,13	22,12%	R\$ 458.570,44	91,99% 8,01%	R\$ 421.844,04

Custo de reedição das benfeitorias	R\$ 421.844,04
Valor do terreno	R\$ 531.882,09
Valor do imóvel: Terreno + Benfeitorias	R\$ 953.726,13
Fator de Comercialização (fc)	R\$ 953.726,13
Valor do imóvel arredondado em até 1%, conforme NBR 14.653	R\$ 954.000,00


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 DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO – CUB/MT

CUB/m²
Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.501, 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 **Novembro/2025**. "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".

"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, submuramentos, 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."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	3.157,36
PP-4	2.919,79
R-8	2.795,60
PIS	2.111,38

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.720,03
PP-4	3.555,53
R-8	3.110,69
R-16	3.005,51

PADRÃO ALTO	
R-1	4.544,59
R-8	3.746,70
R-16	3.885,76

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.600,78
CSL-8	3.069,13
CSL-16	4.116,94

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.881,07
CSL-8	3.361,58
CSL-16	4.492,27

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	3.071,27
GI	1.653,47



14 ANEXO B: COMPOSIÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Em virtude da qualidade do imóvel avaliado, foi adotado o valor médio encontrado na inferência estatística, conforme preconizado pelas normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2. Essa metodologia assegura que a estimativa do valor esteja em conformidade com os critérios técnicos e normativos aplicáveis à avaliação imobiliária.

A determinação do valor de aluguel do imóvel avaliando dar-se-á através do índice de mercado imobiliário obtido pela fundação instituto de pesquisas econômicas (FipeZAP), tendo referência a cidade de Cuiabá - MT. Conforme, a tabela a seguir:



Cuiabá	Imóveis residenciais				
	Rentabilidade do aluguel (rental yield)				
	(% - mensalizada)				
Data	Total	1D	2D	3D	4D
jan/25	0,63%	.	.	.	.
fev/25	0,63%	.	.	.	.
mar/25	0,63%	.	.	.	.
abr/25	0,65%	.	.	.	.
mai/25	0,66%	.	.	.	.
jun/25	0,67%	.	.	.	.
jul/25	0,68%	.	.	.	.
ago/25	0,68%	.	.	.	.
set/25	0,68%	.	.	.	.
out/25	0,68%	.	.	.	.
nov/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:

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

$$\Rightarrow VL = R\$ 954.000,00 \times 0,68\% \Rightarrow VL = R\$ 6.487,20$$

Arredondando em 1% conforme permitido em norma:

VL = R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)
--

15 ANEXO C: FOTOS AVALIANDO



1. Fachada principal do imóvel avaliado



2. Vista frontal do imóvel



3. Vista da via pública em frente ao imóvel



4. Vista do avaliando e da via pública



5. Vista da via pública – entorno imediato



6. Vista do avaliando



7. Vista do avaliando



8. Corredor lateral externo do imóvel



9. Portão de acesso ao imóvel avaliado



10. Vista do avaliando



11. Ambiente interno – sala



12. Ambiente interno – circulação



13. Ambiente interno – acesso a sala/ambiente principal



14. Ambiente interno – banheiro



15. Ambiente interno – banheiro



16. Ambiente interno – banheiro



17. Ambiente interno – salão/área principal



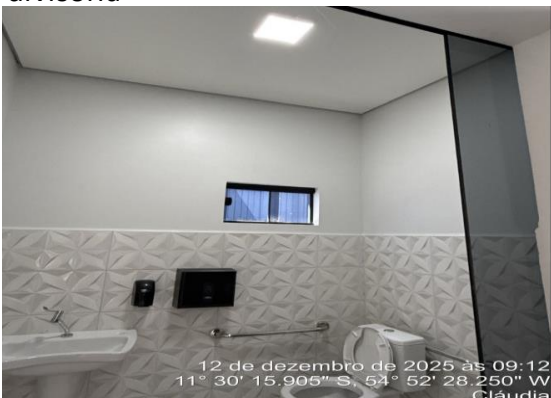
18. Ambiente interno – banheiro



19. Ambiente interno – porta de acesso / divisória



20. Ambiente interno – banheiro



21. Ambiente interno – banheiro



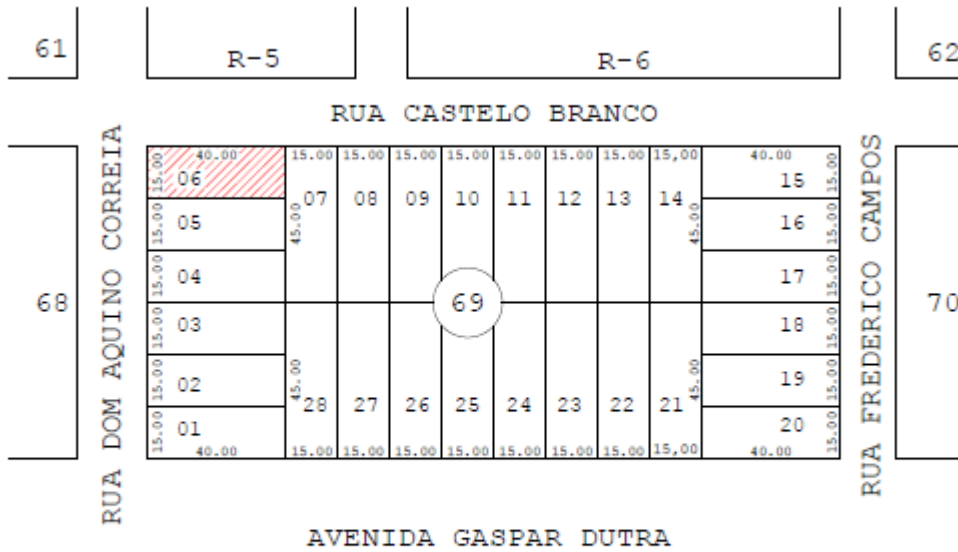
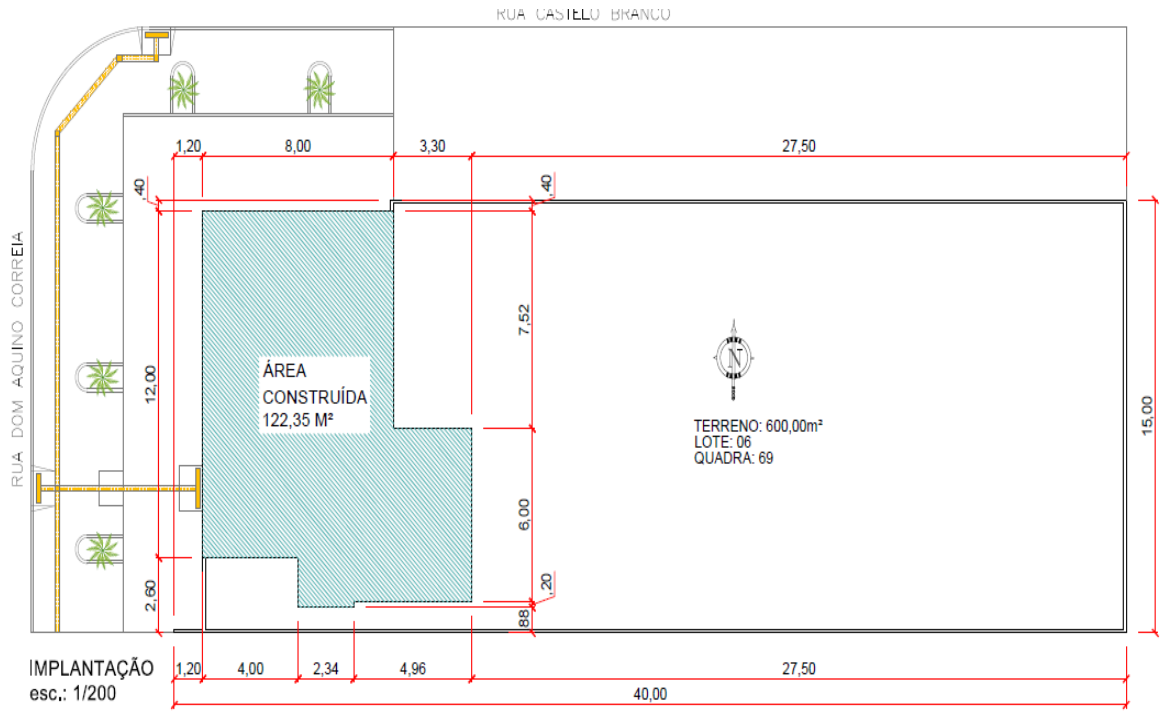
22. Ambiente interno – banheiro



23. Ambiente interno – área principal (visão geral)



24. Ambiente interno – área principal (outro ângulo)



LOCALIZAÇÃO
esc.: 1/2500

17 ANEXO E: DOCUMENTO DO AVALIANDO



Valide aqui este documento



1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SINOP - MT

Código Nacional de Serventias do CNJ: 06.552-4
 Telefone: (66) 3531-2501 - Celular/WhatsApp: (66) 9.9930-9137
 www.1oficiosinop.com.br - atendimento@1oficiosinop.com.br
 Pedido de Solicitação (SAEC/RI Digital) nº: S25100344246D

MATRÍC.
21.812

FICHA
001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SINOP - MATO GROSSO
 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

DATA:-07.07.03:- DATA nº 06 (SEIS), da QUADRA nº 69 (SESSENTA E NOVE), com a área de 600,00 M2 (SEISCENTOS METROS QUADRADOS), situada no Loteamento denominado CIDADE CLAUDIA, Gleba Celeste - 5ª Parte, no Município de Cláudia, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:- NORTE - Com a Rua Castelo Branco, com 40,00 metros; LESTE- Com a Data 07, com 15,00 metros; SUL - Com a Data nº 05, com 40,00 metros; OESTE - Com a Rua Dom Aquino Correia, com 15,00 metros.-***

PROPRIETÁRIA:- COLONIZADORA SINOP S/A, -***

NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-01 da Matrícula nº 17.636 do livro nº 2-BC, do 6º Ofício de Cuiabá-MT. Foi emitida Baixa ao 8º Ofício de Cuiabá/MT, sob nº 360/03. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 07 de Julho de 2.003. Osvaldo Reiners. Oficial. *[Assinatura]*

R-01-21.812:- DATA:- 07.07.03:- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 28 de Abril de 2003, nas Notas do Cartório de 6º Ofício de Cuiabá/MT, às Fls. 030/032 do livro nº 583, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ADELIO VIRGINIO DOS SANTOS**, brasileiro, Contador, Separado Judicialmente, portador da CI RG nº 690.129-SSP/MT e CIC nº 415.101.601-59, residente e domiciliado na Rua Generoso Paes Leme, nº 386, em Cláudia/MT e **TANIA MARA ROSA FINGER**, brasileira, Advogada, divorciada, portadora da CI RG nº 4.794.948-3-SSP/PR e CIC nº 880.559.739-20, residente e domiciliada na Rua Generoso Paes Leme, nº 386 em Cláudia/MT, no ato representada por seu bastante procurador OSVALDO BATISTA NEVES, brasileiro, casado, contador, portador da CI RG nº 125.862-SSP/MT e CIC nº 108.462.809-06, residente e domiciliado em Cuiabá-MT, conforme Procuração lavrada as folhas 095, do livro nº P-28, nas Notas do Cartório do Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelionato de Cláudia - MT., por compra feita a **COLONIZADORA SINOP S/A.**, sediada à Praça das Bandeiras nº 01, em Sinop-MT, inscrita no CNPJ sob nº 03.488.210/0001-69, no ato representada por seu Diretor de Relações Públicas LUIS OTÁVIO LOUREIRO DE CARVALHO, portador da CI RG nº 4.832.566-1-SSP/SP e CIC nº 161.754.688-72, brasileiro, Empresário, Divorciado, residente e domiciliado na Rua Cel. Conrado Caldeira nº 406, em Bebedouro -SP, e pelo seu bastante procurador CARLOS CELSO MARTINS, brasileiro, casado, do Comercio, portador da CI RG nº 2.260.983-SSP/PR e CIC nº 453.778.989-15, residente e domiciliado na Rua dos Araçás nº 272, em Sinop - MT, conforme procuração lavrada às Fls. 075/077, do livro nº 0253-P, nas Notas do Tabelionato Fratti da Cidade de Maringá-PR, pelo preço de R\$ 0,01 (Um Centavo). Não havendo condições especiais. REF nº 52.686 do livro nº 01-B. ITBI no valor de R\$ 251,84. DOI conforme consta na escritura. Certidão Negativa da Prefeitura Municipal de Cláudia / MT, sob nº 110/2003. O referido é verdade e dou fé. Sinop, 07 de Julho de 2.003. Osvaldo Reiners. Oficial. *[Assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNSXA-CPYWA-BTKU6-GVCTK>

ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 DIAS APÓS A DATA DE EMISSÃO

Página 0001/0002





Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE
SINOP - MT

1 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SINOP - MT

Código Nacional de Serventias do CNJ: 06.552-4
Telefone: (66) 3531-2501 - Celular/WhatsApp: (66) 9.9930-9137
www.1oficiosinop.com.br - atendimento@1oficiosinop.com.br
Pedido de Solicitação (SAEC/RI Digital) nº: S25100344246D

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **21.812**. O imóvel dela objeto tem sua situação com referência a registros e averbações de **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, que estejam integralmente nela noticiados, e retrata a situação jurídica registral imobiliária até a presente data, conforme dispõe os §§ 9º e 11º da Lei 6.015/73. Sinop-MT, 10 de outubro de 2025, às 10:20:09. (*)

CERTIFICO ainda, que quando extraída sob a forma de documento eletrônico nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73 (*), mediante processo e assinatura por certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, deverá ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://assinador-web.onr.org.br/pt/docs>, ou clicando diretamente no link lateral ou via leitura do QR-Code menor ao final de cada página.

A certidão, tanto em formato digital como na forma impressa, tem validade e fé pública em todo o território nacional, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. (*)

(*) Lei 6.015/73, Artigo 19,

§ 1º A certidão de inteiro teor será extraída por meio reprográfico ou eletrônico. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 5º As certidões extraídas dos registros públicos deverão, observado o disposto no § 1º deste artigo, ser fornecidas eletronicamente, com uso de tecnologia que permita a sua impressão pelo usuário e a identificação segura de sua autenticidade, conforme critérios estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, dispensada a materialização das certidões pelo oficial de registro. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 7º A certidão impressa nos termos do § 5º e a certidão eletrônica lavrada nos termos do § 6º deste artigo terão validade e fé pública. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 9º A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o respectivo titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 11. No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterá a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

O referido é verdade e dou fé.
SINOP - MT, 10 de outubro de 2025.

Assinado Digitalmente

André Luís Giocondo
Registrador

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Ato de Notas e de Registro

Código do Cartório: 169

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod. Ato(s): 545
SELO DIGITAL: CJE-44341
VALOR: 65,00
SINOP-MT, 10 de outubro de 2025.
Consulta: www.tj.mt.gov.br/selos



ESTA CERTIDÃO TEM VALIDADE DE 30 DIAS APÓS A DATA DE EMISSÃO

Página 0002/0002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZNSXA-CPYWA-BTKU6-GVCTK>

Documento registrado oficialmente no





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
1720257163011

1. Responsável Técnico

ELAINE CRISTINA ROCHA CONCEIÇÃO DE RESENDE

Título profissional:

ENGENHEIRA CIVIL

Empresa Contratada: **ELAINE CRISTINA R C DE RESENDE SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA**

RNP: 1709193549

Registro: PR-114918/D

Registro: 79508

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO**

CNPJ: 05.901.308/0001-21

AV HISTORIADOR RUBENS DE MENDONCA, 4750 - TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO, 4750

CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO - CUIABA/MT 78049-041

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/12/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA TAPIRAPÉS, 175

SETOR LESTE CENTRO - COLIDER/MT 78500-000

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de término: 31/12/2025

RUA CARIJOS, 540

CENTRO - JACIARA/MT 78820-000

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de término: 31/12/2025

RUA DOM AQUINO CORREIA, 988

CENTRO - CLAUDIA/MT 78540-000

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de término: 31/12/2025

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação, Laudo] de imóveis	3,00	UNID
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

4. Observações

Laudos - inf.estadistica-NBR14653

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 09/12/2025 e hora 09h24.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confes.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 nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



Valor da ART: R\$ 188,13

Registrada em : 09/12/2025

Valor Pago: R\$ 188,13

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 09/12/2025 09:26:01



www.crea-pr.org.br

