

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. TREMT.03/2022

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel RONDONÓPOLIS/MT, AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 1845, VILA MARINÓPOLIS, CEP 78700-300		
Cidade RONDONÓPOLIS	UF MT	
Objetivo da Avaliação <i>Valor mais provável de mercado</i>		
Finalidade da Avaliação <i>Valor patrimonial para fins de locação</i>		
Solicitante e/ou Interessado TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO		
CNPJ	05.901.308/0001-21	
Proprietário		
THAMIRES GABRIELA LOPES CARVALHO		
SILVANA RENATA LOPES		
KAMILA LEOPOLDINA LOPES CARVALHO		
CPF		
046.991.181-60		
900.813.401-25		
046.991.171-98		
Tipo de Imóvel		
Prédio Comercial		
Áreas do imóvel (m²) Área de terreno 1616m² ; Área Construída de 328,17m²		
Área Construída 328,17m²		
Metodologia METODO COMPARATIVO		
Especificação		
TRATAMENTO POR FATORES		
Fundamentação Grau II		
Precisão Grau III		
Manifestação quanto a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: SIM		
Valor total de venda do imóvel R\$10.000,00 (dez mil reais)		
Perspectiva de Liquidez do imóvel Médio		
Nome do Responsável Técnico BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		
CPF do RT 805.935.505-87		
Formação e CREA/CAU do RT ENGENHEIRO - CREA : 41615-BA		
Nome do Representante Legal BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA		
CPF do RL 805.935.505-87		
Nome da Empresa Credenciada CONSUL PATRIMONIAL LTDA		
CNPJ 04.934.077/0001-90		
Assinatura do Responsável Técnico SALVADOR, BA		
Assinatura do Representante Legal 15 de março de 2023		

ÍNDICE

1.	IMÓVEL	3
2.	OBJETIVO E FINALIDADE	3
3.	INTERESSADO	3
4.	PROPRIETÁRIOS	3
5.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
6.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
7.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
8.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	7
9.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS	7
10.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
11.	VALOR FINAL DE VENDA	13
12.	ANEXOS DO LAUDO	14

1. IMÓVEL

Prédio comercial na RONDONÓPOLIS/MT, AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 1845, VILA MARINÓPOLIS, CEP 78700-300

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Obtenção técnica do valor mais provável de mercado do imóvel avaliando para locação

3. INTERESSADO

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MATO GROSSO

4. PROPRIETÁRIOS

Kamila Leopoldina Lopes Carvalho, Silvana Renata Lopes, Thamires Gabriela Lopes Carvalho,

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O imóvel está registrado pelo Cartório do 1º ofício de Rondonópolis-MT
- O imóvel não apresenta vagas de garagem averbadas na matrícula.
- O imóvel apresenta área de terreno de 1.616m² conforme matrícula.
- No dia 03 de março de 2023, procedeu-se a vistoria interna ao avaliando, na qual se verificou tratar de:
 - 1 imóvel comercial com área construída de 328,17m² conforme área locada.
 - Para efeito de cálculo foi utilizada a área construída de 328,17m² conforme área locada.

O mercado apresenta uma média oferta de imóveis similares, que podem ser encontrados, distribuídos pelo bairro, e por isso foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado onde foi realizada uma pesquisa de imóveis comerciais e residenciais na região.

Foi considerado para efeito de avaliação, que toda a documentação pertinente ao imóvel encontram-se corretas e regularizadas, e que o imóvel esta livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condição de ser imediatamente comercializadas.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda/locação do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

Os procedimentos e metodologias adotados estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 e 2) da ABNT.

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como: “O valor de mercado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, atingindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais”.

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
2. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
3. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
4. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
5. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
6. Na falta de qualquer informação em contrário, é importante ressaltar que não foi verificado durante vistoria os itens abaixo:
 - a) Caso existam condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, ou a posteriores alterações ou adições ao imóvel;
 - c) Caso o imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - e) Caso o imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - g) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;

7. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
8. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
 - a) Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expresso.
 - b) Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, conservação de vias públicas, limpeza pública, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A região é dotada dos serviços e melhoramentos básicos disponíveis como comércios, segurança pública, lazer, saúde entre outros.

O uso predominante da região onde o avaliando está inserido é comercial, um médio padrão construtivo, bom acesso, e razoável facilidade de estacionamento, localizado no polo principal, em logradouro principal.

Topografia da região que o imóvel encontra-se inserido é plana.

A área territorial é de 4.165km²;

A densidade demográfica é de 57,5hab/km²;

O município tem uma economia baseada no comércio e nas indústrias

O imóvel é bem localizado, tendo em seus arredores todos os setores do comércio, lazer e saúde.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é localizado na RONDONÓPOLIS/MT, AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, Nº 1845, VILA MARINÓPOLIS, CEP 78700-300 com topografia plana, superfície seca, a cota do greide acima, com formato irregular.

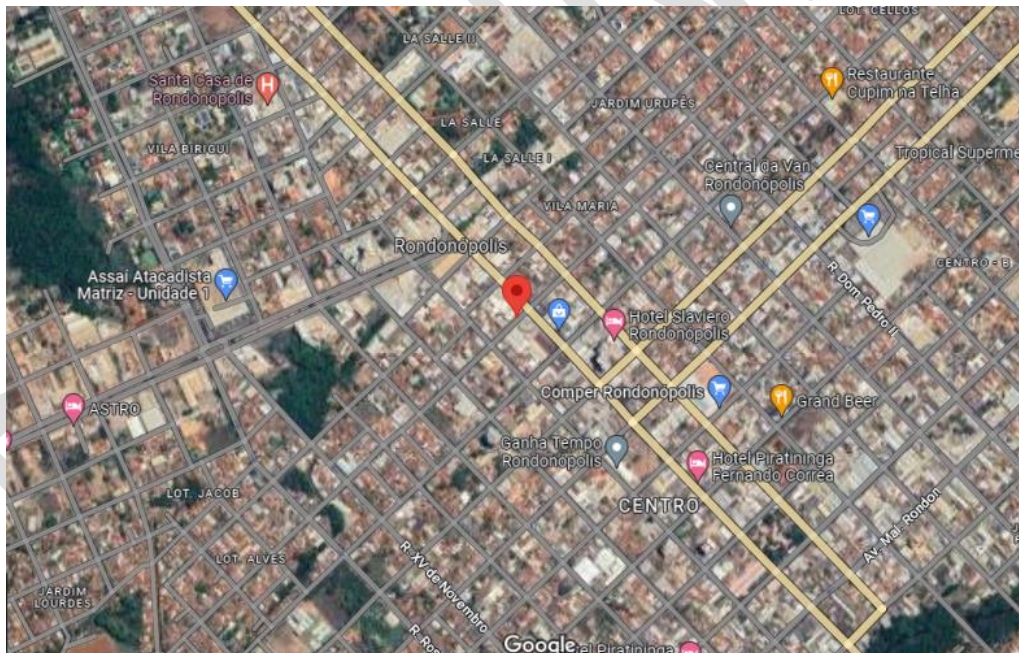
O imóvel possui pé direito estimado de 3 metros de altura

O avaliando é um prédio comercial de um pavimento, estado de conservação entre novo e regular, com idade aparente de 7 anos e padrão médio de acabamento.

O imóvel possui a seguinte divisão:

Divisão interna e acabamentos:				
Ambiente	Qnt.	Piso	Parede	Forro
Recepção	1	Porcelanat	Pintura	Gesso
Sanitário	2	Porcelanat	Porcelanato	Gesso
Copa	1	Porcelanat	Pintura	Gesso
Sala	4	Porcelanat	Pintura	Gesso

Localização



16°28'1"S 54°38'15"O

Localização do imóvel avaliando

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado apresenta uma quantidade média, de ofertas de imóveis com o mesmo padrão do avaliando, que podem ser encontrados espalhados pela microrregião da cidade.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas ABNT NBR 14.653 e suas partes, que detalha os procedimentos para avaliação de bens.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando. O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com a Norma, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência as locais da mesma situação geosócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na ABNT NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

No presente caso, optamos pelo **“Método comparativo direto de dados de mercado”**, onde o valor final do imóvel é obtido através de **Tratamento por Fatores**.

Para definição do valor do imóvel, a amostra coletada, segue descrita e detalhada no **Capítulo 11**, assim como as variáveis utilizadas e modelos escolhidos para cálculo. Todos os dados utilizados são considerados contemporâneos e foram coletados em fevereiro de 2023.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação: I

1.1.1 Item	1.1.2 Descrição	1.1.3 Pontuação	1.1.4 Grau		
			1.1.5 III (3pontos)	1.1.6 II (2pontos)	1.1.7 I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2	X		
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1			X
Total pontuação atingida		9			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão: III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Goiania 100	Jardim Pindorama	Rondonópolis	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Daisy Nobrega	66 981276922	5	Entre novo e regular
Descrição da amostra	Area Terreno	Area Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	494,00	15.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Area Privativa	30,36
		494,00	

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Rui Barbosa 657	Centro	Rondonópolis	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Centro Oeste Imobiliária	66 999840067	15	Regular
Descrição da amostra	Area Terreno	Area Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	371,00	14.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Area Privativa	37,74
		371,00	

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Lions Internacional 795	Vila Aurora	Rondonópolis	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Eldorado Imobiliária	66 999658887	10	Regular
Descrição da amostra	Area Terreno	Area Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	300,00	9.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Area Privativa	30,00
		300,00	

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Amazonas 945	Centro	Rondonópolis	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Daisy Nobrega	66 981276922	7	Regular
Descrição da amostra	Area Terreno	Area Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	315,00	16.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Area Privativa	50,79
		315,00	

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Lions Internacional 1355	Coophalis	Rondonópolis	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Eldorado Imobiliária	66 999658887	15	Regular
Descrição da amostra	Area Terreno	Area Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	100,00	3.500,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Area Privativa	35,00
		100,00	

VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
Valor Unitário	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de locação negociado ou em oferta para cada amostra, dividido pela respectiva área privativa.
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
Área (m²)	Fator que calcula a área do dado de mercado sobre o imóvel avaliando através da fórmula : Amostra / Avaliando, caso seja menor que 0,7 ou maior que 1,3, o fator é o resultado elevado por 1/8. Caso esteja enquadrado no intervalo de $0,7 < x < 1,3$, utiliza-se o x elevado a $\frac{1}{4}$.
Vocação	Fator que representa a propriedade do imóvel, sendo: 1 = Comercial;
Local	Fator que representa a localização do respectivo imóvel com o avaliando, sendo: Centro = 10; Outros Bairros = 8
Padrão	Fator que representa o Padrão dos dados de mercado e avaliando, sendo: Médio = 1,00;
Conservação	Fator que representa a conservação entre os dados de mercado e avaliando, sendo baseado na metodologia de Ross-Heidecke, que utiliza a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil estimada do respectivo imóvel, para calcular conforme tabela pré-estabelecida, o coeficiente que retrata a depreciação do mesmo.

* Variáveis analisadas e desconsideradas do modelo de regressão por não se demonstrarem estatisticamente representativas.

Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

0

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO N°	VALOR DE LOCAÇÃO R\$	ÁREA PRIVATIVA (m²)	FATOR OFERTA	UNITÁRIO (R\$/m²)	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Vocação (S)	CONSERVAÇÃO		LOCAL (L)	FATOR	SOMATÓRIO FATORES	SANEADO HOMOGEN° (R\$/m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)
						(A)	(P)	DEP°		(I)	(L)		(R)	(R)		
1	15.000,00	494,00	0,90	27,18	1,21	1,052	Médio	1,00	1,00	0,954	0,981	8,00	1,00	1,03	28,08	28,08
2	14.000,00	371,00	0,90	33,77	0,97	1,031	Médio	1,00	1,00	0,823	1,137	10,00	0,80	0,97	32,70	32,70
3	9.000,00	300,00	0,90	26,85	1,23	0,978	Médio	1,00	1,00	0,881	1,062	8,00	1,00	1,04	27,94	27,94
4	16.000,00	315,00	0,90	45,46	0,72	0,990	Médio	1,00	1,00	0,912	1,026	10,00	0,80	0,82	37,11	37,11
5	3.500,00	100,00	0,90	31,33	1,05	0,862	Médio	1,00	1,00	0,823	1,137	8,00	1,00	1,00	31,30	31,30
Avaliando		328,17				1,000	Médio	1,000	1,00	0,936		8,00				

Média	32,92
Desvio	7,59
C. Variação	0,23

NBR 14653-2:2011	
Graus de Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos admissíveis	0,50 a 2,00

Média	(x)		31,43	31,43
Desvio	(s)		3,79	3,79
C. Variação	s/x		0,12	0,12
Saneamento			15%	36,14
x ± 30%			-15%	26,71

NBR 14653-2: item 9,2,1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA			
Área		Unitário	Locação
328,17		31,43	R\$ 10.000,00
Campo de arbitrio A.10.1.1			R\$ 11.500,00
mais ou menos 15%			R\$ 8.500,00

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, considerando as mesmas variáveis detalhadas anteriormente.

Valor Unitário Média = R\$ 31,43 R\$/m²

R\$ 31,43/ m² x 328,17m² = R\$ 10.000,00

Valor de Mercado Mínimo: R\$ 8500,00

Valor de Mercado Médio: R\$ 10.000,00

Valor de Mercado Máximo: R\$ 11500,00

11. VALOR FINAL DE LOCAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de 15 de março de 2023:

VALOR FINAL DE MERCADO APROXIMADO = R\$ 10.000,00(dez mil reais).

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Planilhas de cálculos do modelo de regressão

Anexo II: Relatório Fotográfico

Anexo III: Tabelas e documentos complementares

Anexo IV: RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)

LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Salvador, 15 de março de 2023.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87

RESPONSÁVEL LEGAL
CONSUL PATRIMONIAL LTDA
CNPJ: 04.934.077/000190
BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA
CPF: 805.935.505-87

RASCUNHO

ANEXO I

Planilhas de cálculos do valor de mercado do imóvel

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

ELEMENTO	VALOR DE LOCAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	FATOR OFERTA	UNITÁRIO	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Vocação	CONSERVAÇÃO		LOCAL	FATOR	SOMATÓRIO	SANEADO	UNITÁRIO
Nº	R\$	(m²)		(R\$/m²)		ÁREA		(P)	(S)	DEP*	(I)		LOCAL	FATORES	HOMOGENº	SANEADO
						(A)							(L)		(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	15.000,00	494,00	0,90	27,18	1,21	1,052	Médio	1,00	1,00	0,954	0,981	8,00	1,00	1,03	28,08	28,08
2	14.000,00	371,00	0,90	33,77	0,97	1,031	Médio	1,00	1,00	0,823	1,137	10,00	0,80	0,97	32,70	32,70
3	9.000,00	300,00	0,90	26,85	1,23	0,978	Médio	1,00	1,00	0,881	1,062	8,00	1,00	1,04	27,94	27,94
4	16.000,00	315,00	0,90	45,46	0,72	0,990	Médio	1,00	1,00	0,912	1,026	10,00	0,80	0,82	37,11	37,11
5	3.500,00	100,00	0,90	31,33	1,05	0,862	Médio	1,00	1,00	0,823	1,137	8,00	1,00	1,00	31,30	31,30
Avaliando		328,17				1,000	Médio	1,000	1,00	0,936		8,00				

Média	32,92
Desvio	7,59
C. Variação	0,23

NBR 14653-2:2011	
Graus de	
Fundamentação	0,40 a 2,50
Intervalos	0,50 a 2,00
admissíveis	0,80 a 1,25

Média	(x)		31,43	31,43
Desvio	(s)		3,79	3,79
C. Variação	s/x		0,12	0,12
Saneamento			15%	36,14
x ± 30%			-15%	26,71

NBR 14653-2: item 9,2,1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundamentação	Tratamento por Fatores
Grau I N = 3	Grau I = 3
Grau II N = 4	Grau II = 5
Grau III N = 6	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
328,17	31,43	R\$ 10.000,00
Campo de arbitrio A.10.1.1		R\$ 11.500,00
mais ou menos 15%		R\$ 8.500,00

ANEXO II
Fotos do imóvel avaliando

RASCUNHO



Fachada



Fachada



Fachada do Vizinho da Direita



Fachada do Vizinho da Esquerda



Número de Identificação



Fachada

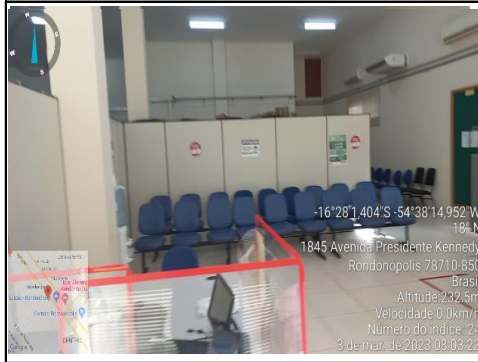


Vista do Logradouro - Calçamento da Via



Vista do Logradouro - Calçamento da Via

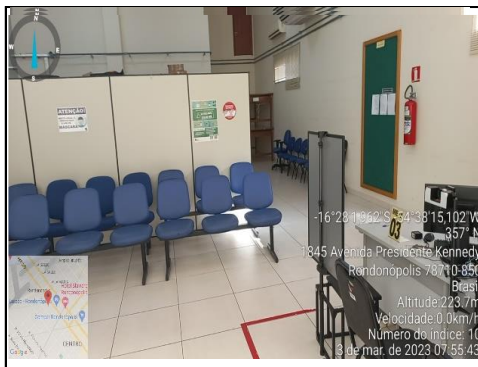
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



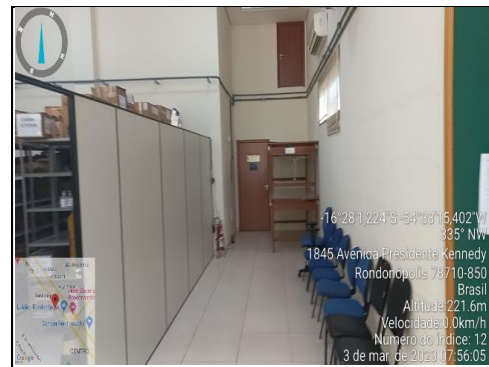
Recepção



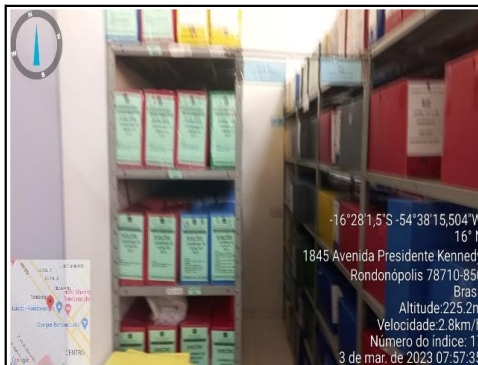
Recepção



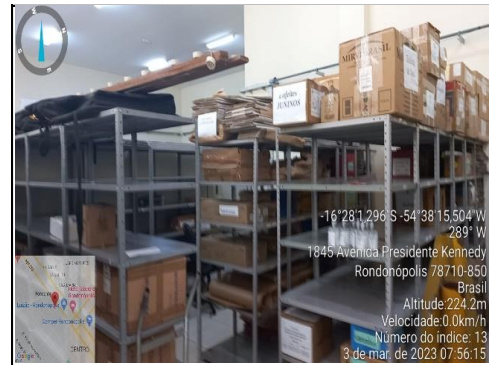
Recepção



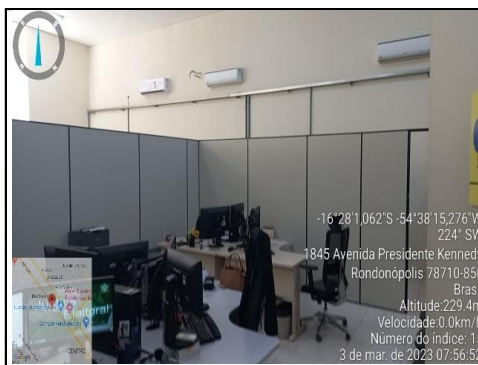
Espera



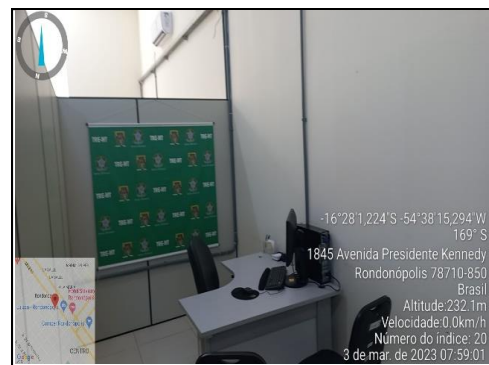
Arquivo



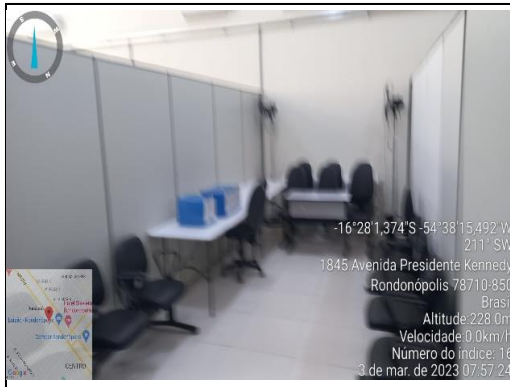
Arquivo



Processo



Processo



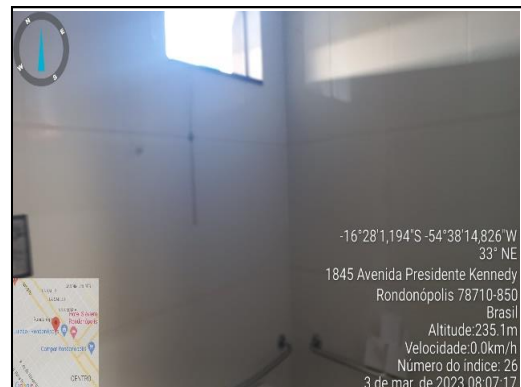
Sala Reunião



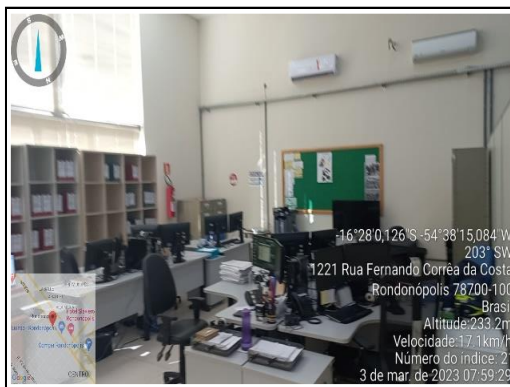
Copa



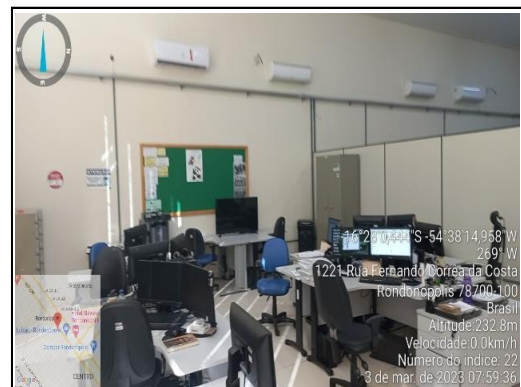
WC Feminino



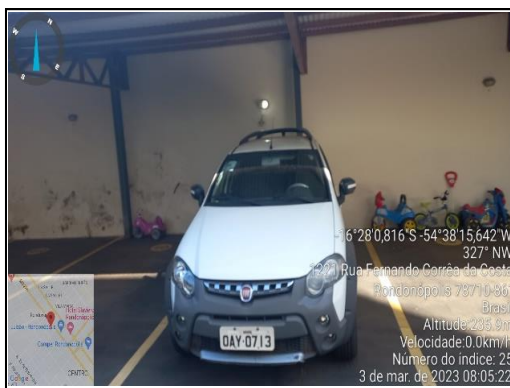
WC Masculino



Administração



Administração



Garagem



RASCUNHO

ANEXO III
DOCUMENTOS

**MATRÍCULA Nº**

106796

Data 25 de fevereiro de 2014

FLS

Oficial

1

Prenotação n. 266.964, em 20 de fevereiro de 2014.

Uma área de terreno para construção, com 1.616,00m², formada pela unificação dos lotes n.s 16 e 01 da quadra 01, **caracterizada como lote n. 16 da quadra n. 01**, localizada no loteamento denominado "VILA MARINÓPOLIS", zona urbana desta cidade, dentro dos seguintes limites, medidas e confrontações: Frente para a avenida Presidente Kennedy, com 62,00 metros; fundos irregular, partindo de um ponto a borda da rua Fernando Correa da Costa distante 19,00 metros da esquina com a avenida Presidente Kennedy, segue perpendicularmente com 38,00 metros divisando com a lateral direita do lote 15, deflete a direita num ângulo reto e segue 18,00 metros divisando com o fundo do lote 15 e parte do lote 14, deflete a esquerda num ângulo reto e segue com 12,00 metros divisando com o fundo do lote 10, deflete a direita num ângulo reto e segue com 0,50 metros divisando com parte da lateral esquerda do lote 10, deflete a esquerda num ângulo reto e segue finalmente com 12,00 metros divisando com o fundo do lote 09; lado direito para os lotes 02, 4A, 4B e parte do lote 05, com 37,50 metros; lado esquerdo para a rua Fernando Correa da Costa, com 19,00 metros. Tudo conforme Memorial Descritivo firmado em 22/11/2013, pelo engenheiro civil Jorge Luiz Bellinaso - CREA 2203364696, aprovado em 19/02/2014, pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Rondonópolis-MT, arquivado nesta Serventia Registral juntamente com a ART, na pasta desta matrícula.

PROPRIETÁRIAS: KAMILA LEOPOLDINA LOPES CARVALHO, nascida no dia 18/09/1992, conforme Termo de Nascimento n. 1.681/95, lavrado às fls. 139, do livro A-160, do Registro Civil desta cidade; **THAYLA KAROLINE LOPES CARVALHO**, nascida no dia 11/10/1994, conforme Termo de Nascimento n. 1.682/95, lavrado às fls. 139/vº do livro A-160, do Registro Civil desta cidade; e **THAMIRES GABRIELA LOPES CARVALHO**, nascida no dia 23/04/1997, conforme Termo de Nascimento n. 132/98, lavrado às fls. 032/vº do livro A-174, do Registro Civil desta cidade, menores impúbere, naturais desta cidade, neste ato representadas por seu pai, Leodete de Pinho Carvalho, brasileiro, divorciado, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG n. 383.495-SSP/MT e inscrito no CPF/MF n. 007.970.141-87, e por sua mãe Silvana Renata Lopes, brasileira, solteira, maior, de lides doméstica, portadora da cédula de identidade RG n. 1306453-3-SSP/MT e inscrita no CPF/MF n. 900.813.401-25, residentes e domiciliados na avenida Rui Barbosa n. 1421, centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Matrículas n.s 22.020 e 30.684 livro 2, desta Serventia Registral. Emolumentos R\$ 51,00. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. A Oficial Substituta **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

Av.1/106.796, feito em 25/02/2014.

REMISSÃO DE RESERVA DE USUFRUTO: Pelas Escrituras Públicas lavradas em 14/07/2005, às fls. 036/037 e 38 do livro n. 02-P, no 4º Tabelionato de Notas desta cidade, devidamente registradas sob n.s 6/22.020, em 05/12/2005 e 3/30.684 em 29/07/2005, fica reservado o usufruto vitalício a favor do Sr. Leodete de Pinho Carvalho, acima qualificado, e em sua falta, em favor de Silvana Renata Lopes, acima qualificada, enquanto as proprietárias forem menores, sendo que ao atingirem a maioridade, cada uma passará a usufruir 25% até a morte dos usufrutuários, quando extinguirá o usufruto. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. A Oficial Substituta **LUANA DE SOUZA FERREIRA**.

MATRÍCULA Nº

106796

Data 25 de fevereiro de 2014

FLS

Oficial

1

Av.2/106.796, feito em 25/02/2014.

REMISSÃO DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS: Pelas mesmas Escrituras Públicas lavradas em 14/07/2005, às fls. 036/037 e 38 do livro n. 02-P, no 4º Tabelionato de Notas desta cidade, devidamente averbada sob n. 7/22.020 e, em 05/12/2005 e 4/30.684 em 29/07/2005, o Sr. Leodete de Pinho Carvalho e Silvana Renata Lopes, acima qualificados, determinam que o imóvel fica gravado com as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, até a maioridade dos filhos delas outorgadas compradoras. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. A Oficial Substituta LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.3/106.796, em 18/05/2018.

AVERBAÇÃO EX-OFÍCIO: Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 213 inciso I alínea "a" da Lei n. 6.015/73 e posterior alterações, faz-se a presente averbação para constar que a escritura de compra e venda com Doação de Numerários e Reserva de Usufruto Vitalício, que deu origem aos registros n.ºs. 2, 3 e Av. 4/30.684 anterior a esta matrícula, foi lavrada nas notas do 4º Tabelionato de Notas desta cidade. Assinado à época pela Escrevente Juramentada Maria Célia Lima Botero. A Oficial Substituta LUANA DE SOUZA FERREIRA.

R.4/106.796, em 01/12/2020. Prenotação sob n. 378.177, em 06/11/2020. PARTILHA: No Formal de Partilha passado em 01 de julho de 2020, pela Drª Cláudia Beatriz Schmidt, MMª Juíza de Direito da Segunda Vara Especializada de Família e Sucessões desta Comarca, expedido no processo n. 1006069-15.2018.8.11.0003 de Inventário, dos bens deixados pelo falecimento de THAYLA KAROLINE LOPES CARVALHO, ocorrido aos 29/06/2018, no estado civil de solteira, inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.111-57, julgado por sentença proferida aos 18/06/2020, pela mesma juíza, transitada em julgado aos 30/06/2020, **consta que parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel objeto da presente matrícula, com inscrição municipal sob n. 581720, pelo valor de R\$ 1.150.352,00, foi partilhado na sua totalidade para LEODETE DE PINHO CARVALHO**, brasileiro, convivente, portador da cédula de identidade RG n. 1.105.068-3-SEJUSP/MT, inscrito no CPF/MF sob n. 007.970.141-87, residente e domiciliado na avenida Amazonas, n. 2.057, Centro, Rondonópolis-MT. Valor arbitrado R\$ 1.167.000,00 - Emolumentos R\$ 4.244,00. Selo Digital BMV 43506. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.5/106.796, em 12/05/2021. Prenotação n. 387.343, em 10/05/2021.

AVERBAÇÃO DA CÉDULA DE IDENTIDADE E CPF: Pelo requerimento datado de 03/05/2021, faz-se a presente averbação para constar que KAMILA LEOPOLDINA LOPES CARVALHO é portadora da CI/RG n. 2170260-8-SEJSP/MT, expedida em 02/12/2010, e inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.171-98. Emolumentos R\$ 14,90 cada, praticados 2 atos, totalizando R\$ 29,80. Selo Digital BOM 80855. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.6/106.796, em 12/05/2021. Prenotação n. 387.344, em 10/05/2021.

AVERBAÇÃO DA CÉDULA DE IDENTIDADE E CPF: Pelo requerimento datado de 03/05/2021, faz-se a presente averbação para constar que THAMIRES GABRIELA LOPES CARVALHO é portadora da CI/RG n. 2407583-3-SEJSP/MT, expedida em 18/08/2009, e inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.181-60.

MATRÍCULA Nº

106796

Data 25 de fevereiro de 2014

FLS

Oficial

1-A

expedida em 18/08/2009, e inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.181-60. Emolumentos R\$ 14,90 cada, praticados 2 atos, totalizando R\$ 29,80. Selo Digital BOM 80857. A Escrevente Juramentada LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.7/106.796, em 23/06/2021. Prenotação n. 389.589, em 17/06/2021. Pelo requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 15/06/2021, às folhas ns. 169/170vº do livro n. 17-A, no 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis-MT, faz-se a presente averbação para constar que o nome correto do proprietário no R.4 desta matrícula é **LEODETE PINHO CARVALHO**, conforme consta no Assento de Casamento sob n. 009189, folha n. 00290 do livro B n. 00025 de Registro de Casamentos, do Cartório de Registro Civil do 1º Ofício da Comarca de Londrina-PR, consoante faz prova a certidão passada em 05/07/1994, pela mesma Serventia Registral. Emolumentos R\$ 14,90. Selo Digital BOV 19028. Assinado à época pela Registradora Substituta Magda Alexandra Weber Cesca Rodrigues Soares. A Oficial Substituta LUANA DE SOUZA FERREIRA.

R.8/106.796, em 23/06/2021. Prenotação sob n. 389.926, em 22/06/2021. COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 15/06/2021, às folhas ns. 169/170vº do livro n. 17-A, no 1º Tabelionato e Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis-MT, pelo preço de R\$ 1.150.000,00, o proprietário **LEODETE PINHO CARVALHO**, brasileiro, divorciado, conforme sentença averbada na certidão de casamento, lavrada sob n. 009189, folha n. 00290 do livro B n. 00025, do Cartório do Registro Civil - 1º Ofício da Comarca de Londrina-PR, produtor rural, portador da CI/RG n. 1105068-3-SEJSP/MT, inscrito no CPF/MF sob n. 007.970.141-87, nascido aos 01/07/1934, em Campo Grande-MS, filho de Jose Carvalho Neto e de Leopoldina de Pinho Carvalho, e convive em união estável com **SILVANA RENATA LOPES**, abaixo qualificada, desde o ano de 1994, conforme Escritura Pública de Declaração e Reconhecimento de União Estável, lavrada em 13/03/2013, folha n. 009/009vº do livro n. 003-BP, do Segundo Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Rondonópolis-MT, a qual adotaram o regime de separação legal obrigatória (Art. 258, II do Código Civil de 1916 vigente à época, com equivalência legislativa no Art. 1641 do Código Civil ora vigente, Lei n. 10.406 de 10/01/2002), na vigência da Lei 6.515/77, ambos com endereço residencial e profissional na avenida Amazonas, n. 2057, Centro, Rondonópolis-MT, e endereço eletrônico: zwyck_n@hotmail.com; **VENDEU parte ideal correspondente a 1/3 ou seja 33,33% do imóvel objeto da presente matrícula**, com inscrição municipal sob n. 581720, para **SILVANA RENATA LOPES**, brasileira, declarou ser solteira, maior, produtora rural, portadora da CNH n. 2076594035, registro n. 00985133121-DETRAN/MT, na qual consta o Doc. de Identidade n. 13064533-SSP/MT, inscrita no CPF/MF sob n. 900.813.401-25, nascida aos 04/06/1972, filha de Manoel Fernandes Lopes e de Nelci Aparecida Ferreira Lopes, e convive em união estável com **LEODETE PINHO CARVALHO**, acima qualificado, desde o ano de 1994, conforme Escritura Pública de Declaração e Reconhecimento de União Estável, lavrada em 13/03/2013, folha n. 009/009vº do livro n. 003-BP, do Segundo Tabelionato de Notas e Registro Civil das Pessoas Naturais de Rondonópolis-MT, a qual adotaram o regime de separação legal obrigatória (Art. 258, II do Código Civil de 1916 vigente à época,


MATRÍCULA Nº

106796

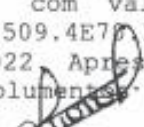
Data 25 de fevereiro de 2014

FLS
1

Oficial

com equivalência legislativa no Art. 1641 do Código Civil ora vigente, Lei n. 10.406 de 10/01/2002)), na vigência da Lei 6.515/77, ambos com endereço residencial e profissional na avenida Amazonas, n. 2057, Centro, Rondonópolis-MT, e endereço eletrônico: zwyck_n@hotmail.com. **Comparecem ainda como anuentes, concordando com a presente venda, KAMILA LEOPOLDINA LOPES CARVALHO**, brasileira, declarou ser solteira, maior, e não convive em união estável, produtora rural, portadora da CI/RG n. 2170260-8-SEJSP/MT, inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.171-98, nascida aos 18/09/1992, em Rondonópolis-MT, filha de Leodete de Pinho Carvalho e de Silvana Renata Lopes, com endereço residencial e profissional na avenida Amazonas, n. 2057, Centro, Rondonópolis-MT, e endereço eletrônico: zwyck_n@hotmail.com; **THAMIRES GABRIELA LOPES CARVALHO**, brasileira, declarou ser solteira, maior, e não convive em união estável, produtora rural, portadora da CI/RG n. 2407583-3-SEJSP/MT, inscrita no CPF/MF sob n. 046.991.181-60, nascida aos 23/04/1997, em Rondonópolis-MT, filha de Leodete de Pinho Carvalho e de Silvana Renata Lopes, com endereço residencial e profissional na avenida Amazonas, n. 2057, Centro, Rondonópolis-MT, e endereço eletrônico: zwyck_n@hotmail.com; e o usufrutuário, **LEODETE PINHO CARVALHO**, acima qualificado; sem condição suspensiva ou resolutiva. Valor avaliado pelo Município de Rondonópolis-MT R\$ 2.463.000,00 - Emolumentos R\$ 4.707,40. Selo Digital BOV 19030. Assinado à época pela Registradora Substituta Magda Alexandra Weber Cesca Rodrigues Soares. A Oficial Substituta  LUANA DE SOUZA FERREIRA.

Av.9/106.796, em 17/10/2022. Prenotação n. 417.043, em 22/09/2022.

EDIFICAÇÃO: Pelo requerimento datado de 04/10/2022, faz-se a presente averbação para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi edificada uma **construção residencial/comercial com 2.013,32m²**, com frente para avenida Presidente Kennedy, a qual recebeu o n. 1845, com inscrição municipal n. 581720, conforme prova o Habite-se n. 1724/2014, passado aos 25/09/2014, pela Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo - Departamento de Análise e Aprovação de Projetos da Prefeitura Municipal desta cidade, estando a mesma em situação regular com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, consoante faz prova a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União - Aferição n. 90.012.52149/63-001 emitida em 11/10/2022, pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN n. 1.751, de 02/10/2014, e na Instrução Normativa RFB n. 2.021, de 16/04/2021, com validade até 09/04/2023, código de controle da certidão: 4509.4E77-172E.1277, verificada a autenticidade da certidão em 17/10/2022. Apresentou Termo de Responsabilidade Técnica - ART n. 640150. Emolumentos R\$ 1.566,90. Selo Digital BUB 94922. A Oficial Substituta  LUANA DE SOUZA FERREIRA.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDONÓPOLIS
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMÓVEL- CND - 354009/2022

Inscrição: 00000000581720

Contribuinte: SILVANA RENATA LOPES CNPJ/CPF: 900.813.401-25

Endereço: AVENIDA PRES. KENNEDY, Nº. 1845, CEP: 78710850.
COMPLEMENTO:

Quadra: 1

Lote: 16

Bairro: VL. MARINOPOLIS

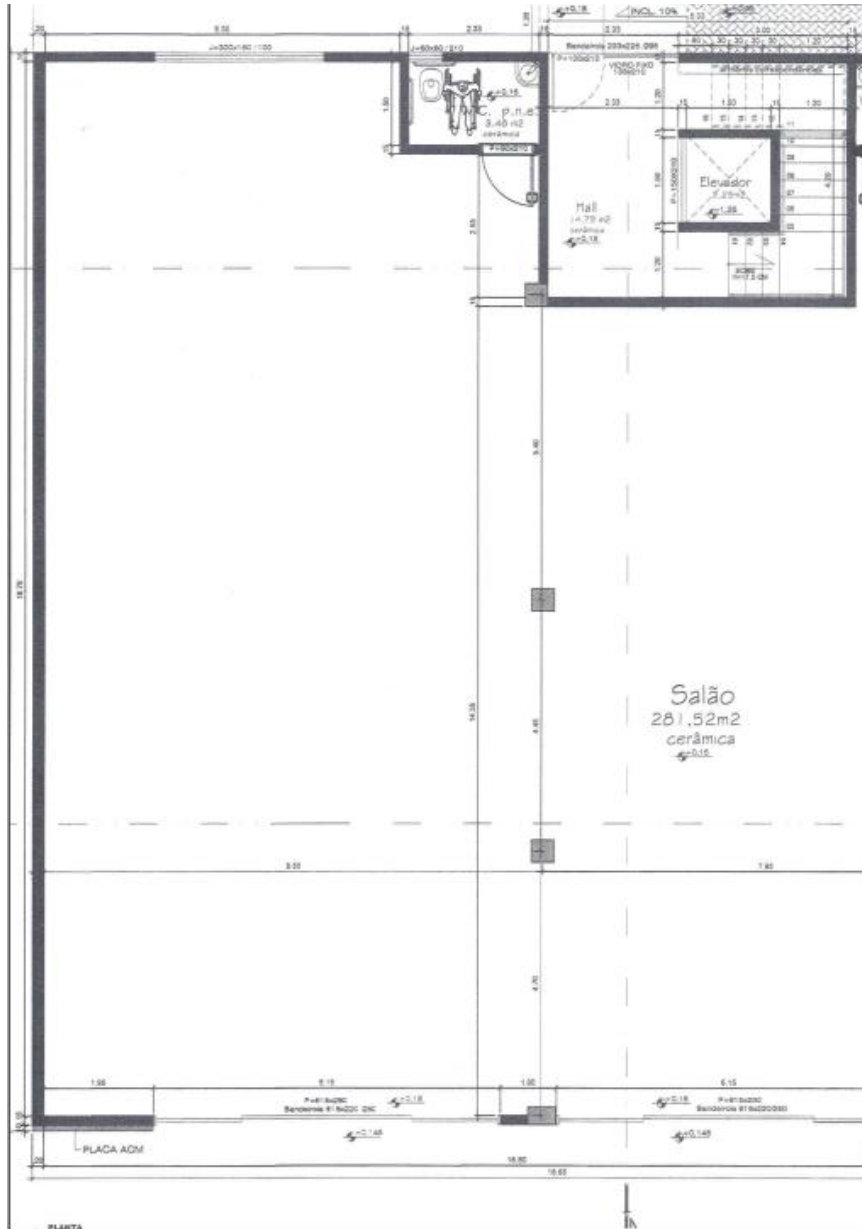
Cidade: Rondonópolis

Validade: 04/02/2023

CERTIFICAMOS que, até a presente data e hora, e de conformidade com as informações constantes nas bases informatizadas e integradas ao Sistema de Administração Tributária da Secretaria Municipal de Receita, o imóvel acima identificado encontra-se quites com os cofres municipais, com referência aos TRIBUTOS MUNICIPAIS, inclusive DÍVIDA ATIVA.

Ressalvando-se porém, o direito desta Prefeitura Municipal, cobrar na forma da Lei, qualquer débito em atraso constatado posteriormente, bem como, seus acréscimos legais.

RASCUNO





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

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230418957

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0500986398**

Registro: **41615BA**

Empresa contratada: **CONSUL ENGENHARIA LTDA EPP**

Registro : **0000131690-BA**

2. Dados do Contrato

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

CPF/CNPJ: **05.901.308/0001-21**

AVENIDA Historiador Rubens de Mendonça

Nº: **4.750**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **CUIABÁ**

UF: **MT**

CEP: **78049941**

Contrato: **0592/2022**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 752,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY

Nº: **1845**

Complemento:

Bairro: **VILA MARINÓPOLIS**

Cidade: **RONDONÓPOLIS**

UF: **MT**

CEP: **78710850**

Data de Início: **26/04/2023**

Previsão de término: **26/05/2023**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Comercial**

Código: **Não Especificado**

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

CPF/CNPJ: **05.901.308/0001-21**

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO
 PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #TOS_10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

328,17

m2

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

5. Observações

SERVIÇOS DE ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO. Nota de Empenho 2023NE000268

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

BRUNO RAMALHO DE OLIVEIRA - CPF: 805.935.505-87

Local

data

**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO - CNPJ:
 05.901.308/0001-21**

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **27/04/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **55750626**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 8YBwY
 Impresso em: 28/04/2023 às 13:31:49 por: , ip: 192.168.100.1

