

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. TREMT.00569.2023-7

CAPA RESUMO

Endereço do Imóvel RUA 15 DE NOVEMBRO, Nº 645, BAIRRO CIDADE ALTA, CEP 78.325-000.		
Cidade ARIPUANÃ	UF MT	
Objetivo da Avaliação Valor mais provável de mercado		
Finalidade da Avaliação Valor Locação		
Solicitante e/ou Interessado TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MATO GROSSO		
CNPJ	05.901.308/0001-21	
Proprietário ROSALINA HOFFMANN LUCAS		
CPF	59372559172	
Tipo de Imóvel Imóvel Comercial	Áreas do imóvel (m²) Área de terreno 437,50m²	
Área Privativa 300m²	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 locação do imóvel R\$6.884,00 (Seis mil oitocentos e oitenta e quatro reais).	Perspectiva de Liquidez do imóvel BAIXA	
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	Assinatura do Representante Legal	
SALVADOR, BA	22 de Fevereiro de 2023	

Local/Data

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 IOCAÇÃO _____	12
12.	ANEXOS DO LAUDO _____	13

1. IMÓVEL

Imóvel comercial na RUA 15 DE NOVEMBRO, Nº 645, BAIRRO CIDADE ALTA, CEP 78.325-000.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

Obtenção técnica do valor mais provável de mercado do imóvel avaliando para fins de valor locatício.

3. INTERESSADO

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DO MATO GROSSO

4. PROPRIETÁRIOS

ROSALINA HOFFMANN LUCAS

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O imóvel está registrado pelo Cartório do registro de imóveis de ARIPUANÃ-MT, conforme matrícula 208.

- O imóvel não apresenta vagas de garagem averbadas em matrículas ou certidão.

- O imóvel apresenta área de terreno de 437,50m² conforme certidão.

- No dia 14 de Fevereiro de 2023, procedeu-se a vistoria interna e externa ao avaliando, na qual se verificou tratar de:

- 1 imóvel comercial com área privativa construída de 300m² conforme planta disponibilizada.

O mercado apresenta uma baixa 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 aclive.

A área territorial é de 25 048,965km²

A densidade demográfica é de 0,9hab/km²;

O imóvel é localizado há menos de 1km metros da Prefeitura.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é localizado no meio de quadra, da RUA 15 DE NOVEMBRO, Nº 645, BAIRRO CIDADE ALTA, CEP 78.325-000.. com topografia aplaneada, superfície seca, a cota do greide acima, com formato irregular.

O imóvel possui um pé direito uniforme estimado de 3,0m

O avaliando é um prédio comercial de 1 pavimento, estado de conservação regular, com idade aparente de 25 anos e padrão médio de acabamento. O imóvel possui a seguinte divisão:

Ambiente	Qnt.	Piso	Parede	Forro
Recepção	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira
Atendimento	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira
Sala do Juiz	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira
Arquivo	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira
Copa	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira
BWC	1	Cerâmico	Alvenaria c/ revestimento cerâmico	Madeira
BWC	1	Cerâmico	Alvenaria	Madeira
Depósito	1	Cerâmico	Alvenaria/ Madeira c/ pintura	Madeira

Localização



-10.1746268,-59.4426673

Localização do imóvel avaliando

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado apresenta uma quantidade baixa, 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 de terreno, 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: II

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					10			

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 LOCATÍCIO

Elemento 01			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Dois de Dezembro	Cidade Alta	Aripuanã	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Rio	(66) 981225354	10	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	100,00	4.500,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	45,00
		100,00	
Comercial			

Elemento 02			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Avenida Dois de Dezembro	Centro	Aripuanã	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Marisa	(66) 984334348	10	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	135,00	6.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	44,44
		135,00	
Comercial			

Elemento 03			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Vinte e dois	Centro	Aripuanã	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Aripuanã	(66) 3565-1768	35	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	250,00	6.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	24,00
		250,00	
Comercial			

Elemento 04			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Av. Dardanelos	Centro	Aripuanã	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Aripuanã	(66) 3565-1768	30	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	360,00	10.000,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio-Alto	Área Privativa	27,78
		360,00	
Comercial			

Elemento 05			
Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua Quinze	Centro	Aripuanã	MT
Fonte da Informação	Contato	Idade Estimada	Estado de Conservação
Aripuanã	(66) 3565-1768	35	Regular
Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R\$)
	-	57,00	1.300,00
	Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R\$)
	Médio	Área Privativa	22,81
		57,00	
Comercial			

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 $\frac{1}{4}$.
Equivalência	Fator que representa a propriedade do imóvel, sendo: 0,95= Sala comercial inteira; 1= Sala Comercial térrea; 1,2= Loja comercial; 1,25: Galpão
Local	Fator que representa a localização do respectivo imóvel com base na distancia ao centro da cidade com base em notas, sendo: Entre 9 e 10 = Imóveis localizados em avenida ; Entre 7 e 8 = Imóveis em rua
Padrão	Fator que representa o Padrão dos dados de mercado e avaliando, sendo: Médio = 1,00; Médio - Alto = 0,80.
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 LOCATÍCIO

TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO																
ELEMENTO	VALOR DE LOCAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	FATOR OFERTA	UNITÁRIO	VALIDAÇÃO	FATOR	PADRÃO	FATOR PADRÃO	Equivalência	CONSERVAÇÃO	LOCAL	FATOR	SOMATÓRIO	SANEADO	UNITÁRIO	
Nº	R\$	(m²)		(R\$/m²)		ÁREA						LOCAL	FATORES	HOMOGENEIZADO	SANEADO	
						(A)		(P)	(S)	DEPº	(I)	(L)		(R\$/m²)	(R\$/m²)	
1	4.500,00	100,00	0,95	42,75	0,73	0,872	Médio-Alto	0,80	1,00	0,881	0,782	9,00	1,00	0,45	19,41	19,41
2	6.000,00	135,00	0,95	42,22	0,74	0,905	Médio-Alto	0,80	1,00	0,881	0,782	9,00	1,00	0,49	20,57	20,57
3	6.000,00	250,00	0,95	22,80	1,37	0,955	Médio-Alto	0,80	1,00	0,523	1,317	9,00	1,00	1,07	24,45	24,45
4	10.000,00	360,00	0,95	26,39	1,18	1,047	Médio-Alto	0,80	1,00	0,609	1,131	9,00	1,00	0,98	25,82	25,82
5	1.300,00	57,00	0,95	21,67	1,44	0,813	Médio	1,00	1,00	0,523	1,317	9,00	1,00	1,13	24,49	24,49
Avaliando		300,00				1,000	Médio	1,000	1,00	0,689		9,00				

Média	31,17	NBR 14653-2:2011
Desvio	10,48	Graus de
C. Variação	0,34	Fundame
		Intervalos
		admissíveis

Média	(x)	22,95	22,95
Desvio	(s)	2,79	2,79
C. Variação	s/x	0,12	0,12
	Saneamento	15%	26,39
	x ± 30%	-15%	19,51

NBR 146 item 9,2,1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundame	Tratamento por Fatores
Grau I	Grau I = 3
Grau II	Grau II = 5
Grau III	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
300,00	22,95	R\$ 6.884,00
Campo de arbítrio A.10.1.1		R\$ 7.916,60
mais ou menos 15%		R\$ 5.851,40

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

Valor Unitário Média = R\$ 22,95/ m²

R\$ 22,25/ m² x 300,00 m² = R\$ 6.884

Valor de Mercado Mínimo: R\$5.851,40

Valor de Mercado Médio: R\$ 6.884

Valor de Mercado Máximo: R\$ 7.916,60

11. VALOR FINAL DE IOCAÇÃO

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de 08 de Setembro de 2022:

VALOR FINAL DE MERCADO APROXIMADO = R\$ 6.884,00 (Seis mil oitocentos e oitenta e quatro 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, 22 de Fevereiro 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

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	Equivalência	CONSERVAÇÃO	LOCAL	FATOR	SOMATÓRIO	SANEADO	UNITÁRIO	
Nº	R\$	(m²)		(R\$/m²)		ÁREA		(P)	(S)	DEPº	(I)	LOCAL	FATORES	HOMOGENE	SANEADO	
						(A)						(L)		(R\$/m²)	(R\$/m²)	
1	4.500,00	100,00	0,95	42,75	0,73	0,872	Médio-Alto	0,80	1,00	0,881	0,782	9,00	1,00	0,45	19,41	19,41
2	6.000,00	135,00	0,95	42,22	0,74	0,905	Médio-Alto	0,80	1,00	0,881	0,782	9,00	1,00	0,49	20,57	20,57
3	6.000,00	250,00	0,95	22,80	1,37	0,955	Médio-Alto	0,80	1,00	0,523	1,317	9,00	1,00	1,07	24,45	24,45
4	10.000,00	360,00	0,95	26,39	1,18	1,047	Médio-Alto	0,80	1,00	0,609	1,131	9,00	1,00	0,98	25,82	25,82
5	1.300,00	57,00	0,95	21,67	1,44	0,813	Médio	1,00	1,00	0,523	1,317	9,00	1,00	1,13	24,49	24,49
Avaliando		300,00				1,000	Médio	1,000	1,00	0,689		9,00				

Média	31,17
Desvio	10,48
C. Variação	0,34

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

Média	(x)		22,95	22,95
Desvio	(s)		2,79	2,79
C. Variação	s/x		0,12	0,12
	Saneamento		15%	26,39
	x ± 30%		-15%	19,51

NBR 146: item 9,2,1	
Tabela 1	Tabela 3
Fundame	Tratamento por Fatores
Grau I	Grau I = 3
Grau II	Grau II = 5
Grau III	Grau III = 12

VENDA		
Área	Unitário	Locação
300,00	22,95	R\$ 6.884,00
Campo de arbítrio A.10.1.1		R\$ 7.916,60
mais ou menos 15%		R\$ 5.851,40

ANEXO II
Fotos do imóvel avaliando

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Fachada do Vizinho da Direita



Fachada do Vizinho da Esquerda



Número de Identificação



Fachada Vizinho Frontal



Vista do Logradouro - Calçamento da Via



Vista do Logradouro - Calçamento da Via

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Recepção



Recepção



Sala de atendimento



Sala de atendimento



Sala do Juiz



Sala do Juiz



Sala do Juiz



Sala de arquivos

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Sala de arquivos



Sala de arquivos



Copa



Copa



Copa



Depósito



Depósito



Depósito

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Depósito



BWC I



BWC I



BWC I



BWC I



BWC II



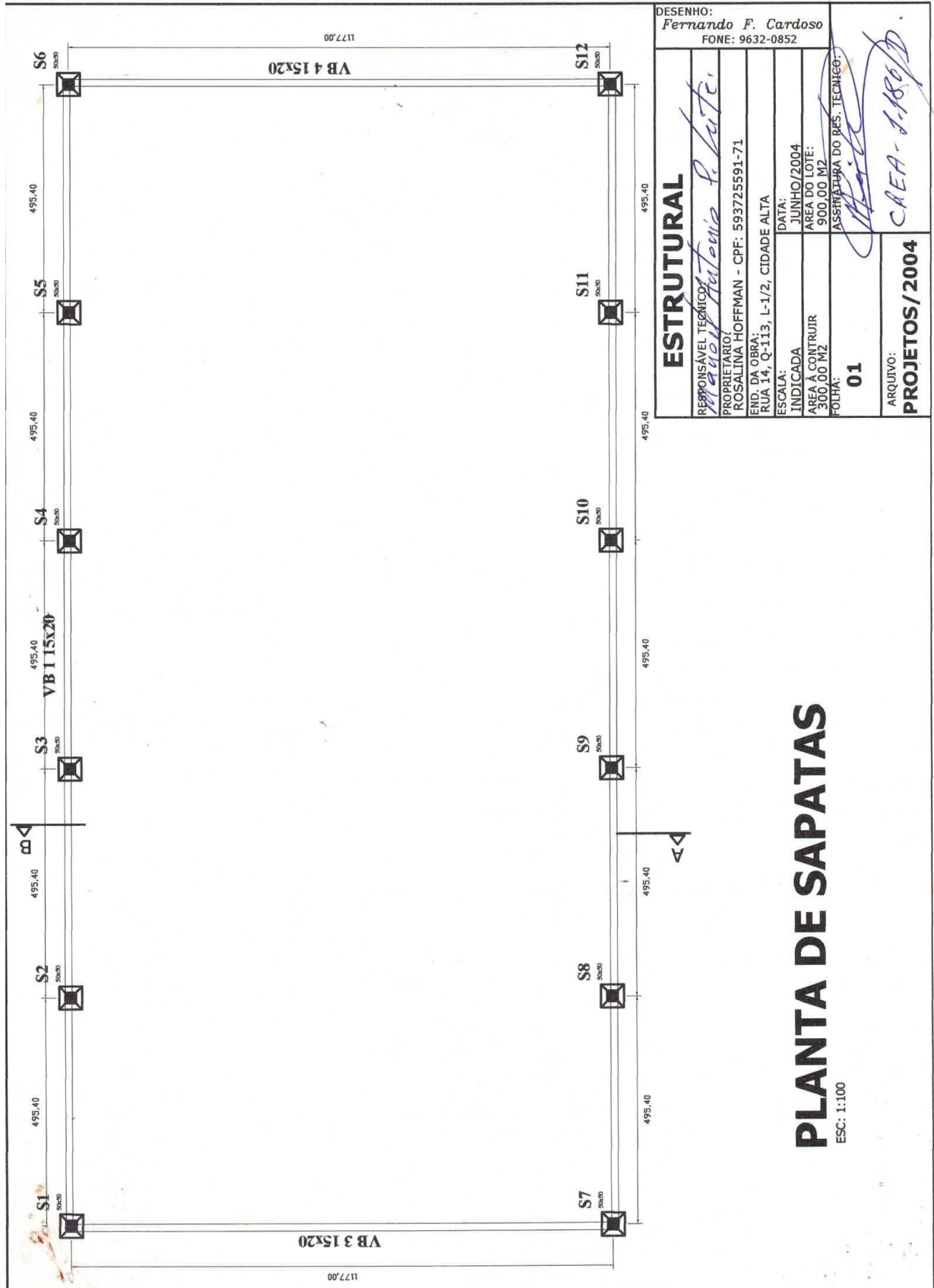
BWC II

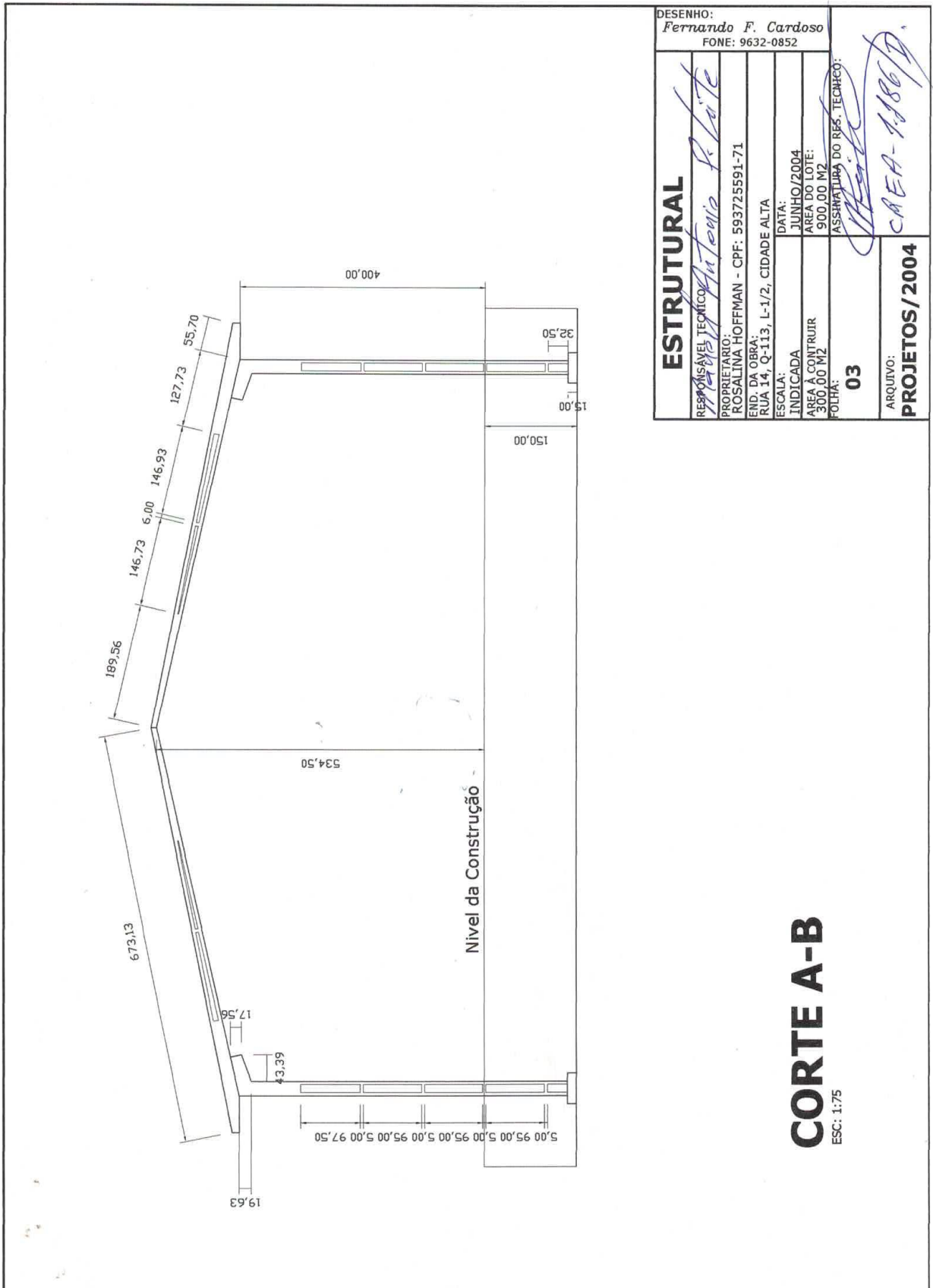


BWC II

ANEXO III
Tabelas e documentos auxiliares

PLANTA BAIXA





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Nr. da Matrícula	Ficha	Página
208	01	01

1º OFÍCIO DE ARIPUANÁ-MT
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Ane Carolina Novaes
 Oficiala Registradora

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE URBANO N.º. 01, DA QUADRA N.º. 113, COM ÁREA DE 437,50 M² (QUATROCENTOS E TRINTA E SETE METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS), DO LOTEAMENTO CIDADE ALTA, SITUADO NA CIDADE DE ARIPUANÁ/MT, o qual se apresenta no seguinte posicionamento: **Frete:** medindo 10,00 metros, limita com a Rua 14; **Fundos:** medindo 15,00 metros, limita com o Lote n.º. 16; **Lado Direito:** medindo 30,00 metros, limita com o Lote n.º. 02; **Lado Esquerdo:** medindo 25,00 metros, limita com a Rua 15 de Novembro; **Chanfrado** de 7,07 metros. **PROPRIETÁRIOS:** CRESO JORGE LUCAS, brasileiro, casado com ROSALINA ROFFMANN LUCAS, em 17/02/68, comerciante, residente na cidade de Aripuaná/MT, portador da Cédula de Identidade RG n.º. 12/R-1.126.625-SSP/SC e CPF n.º. 078.712.280-72. **MATRÍCULA/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel anteriormente registrado sob o n.º 01, aos 30/12/1997, da matrícula n.º 56.460, livro n.º 2-JH, no 6º Serviço Notarial e Registral de Cuiabá-MT. Aripuaná/MT, 03 de agosto de 2007. Emol.: R\$ 35,60. Eu, Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso.

AV-01-208 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária, datado de 19/07/2007. Aripuaná/MT, 03 de agosto de 2007. Emol.: R\$ 7,10. Eu, Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso. w.r.

AV-02-208 - Conforme requerimento da proprietária datado de 25/09/2008 e apresentação da Certidão de Casamento n.º 3.108, fls. 281 vº, do livro B-11, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Aratiba/RS, o casal CRESO JORGE LUCAS e ROSALINA HOFFMANN LUCAS, **DIVORCIOU-SE CONSENSUALMENTE**, por sentença de 13/10/2004, transitada em julgado em 28/10/2004, prolatada pelo Exmo. Sr. Dr. Leonardo de Campos Costa e Silva Pitaluga, MM Juiz de Direito da Vara Única de Aripuaná/MT, continuando a mulher a usar o nome de casada, ou seja, ROSALINA HOFFMANN LUCAS. Aripuaná/MT, 26 de setembro de 2008. Emol.: R\$ 7,10. Eu, Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso. w.r.

R-03-208 - Conforme Formal de Partilha, expedido aos 18/07/2007, pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Aripuaná/MT, homologado por Sentença aos 13/10/2004, pelo Exmo. MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo de Campos Costa e Silva Pitaluga, extraído do Termo de Audiência, processo n.º 541/2004, por Divórcio Consensual de CRESO JORGE LUCAS, o **imóvel objeto desta matrícula, coube à ROSALINA HOFFMANN LUCAS**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da CI/RG n.º 9.004.477.643-SSP/RS e do CPF n.º 593.725.591-72, residente e domiciliada na Rua 19 de Novembro, n.º 114, Centro, na cidade de Aripuaná/MT. Valor do imóvel R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Pagou o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, guia n.º 460/2008, no valor de R\$ 170,66, quitado aos 23/09/2008, na Prefeitura Municipal de Aripuaná/MT. Me foi declarado para efeitos fiscais e de registro que este imóvel tem o valor de R\$ 16.000,00. Aripuaná/MT, 26 de setembro de 2008. Emol.: R\$ 298,60 + Tabela F (R\$ 4,20). Eu, Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso. w.r.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS
 Certifico e dou fé, revendo os competentes Livros de Registro de Imóveis da Comarca de Aripuaná/MT, que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 208, Livro 02, deste RGI, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de Certidão. Certifico ainda, que não existe registro ou averbação nesta matrícula de ações reais pessoais reipersecutórias, referente a este imóvel. Nos termos do art. 754 da CNGCC/MT, a presente certidão é válida por 30 dias. O referido é verdade e dou fé. Aripuaná/MT, 23 de Janeiro de 2023.
Carolina Novaes
 Oficiala Registradora
Ane Carolina Novaes
 Oficiala de Registro de Imóveis
 Títulos e Documentos de
 1º Ofício de Aripuaná - MT.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATOS DE NOTAS E REGISTROS
 Protocolo n.º: 55066
 Data do Ato: 23/01/2023
 Cód. Ato(s): 8.176
 Valor Issqn: R\$3,20
BTY 90324
RS 79,90
 Consulta: www.tjmt.gov.br/sels



Nr. da Matrícula	Ficha	Página
209	01	01

1º OFÍCIO DE ARIPUANÁ-MT
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Ane Carolina Novaes
Oficiala Registradora

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE URBANO N°. 02, DA QUADRA N°. 113, COM ÁREA DE 450,00 M² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), DO LOTEAMENTO CIDADE ALTA, SITUADO NA CIDADE DE ARIPUANÁ/MT, o qual se apresenta no seguinte posicionamento: Frente: medindo 15,00 metros, limita com a Rua 14; Fundos: medindo 15,00 metros, limita com o Lote n°. 16; Lado Direito: medindo 30,00 metros, limita com o Lote n°. 03; Lado Esquerdo: medindo 30,00 metros, limita com o Lote n°. 01. **PROPRIETÁRIOS:** CRESO JORGE LUCAS, brasileiro, casado com ROSALINA ROFFMANN LUCAS, em 17/02/68, comerciante, residente na cidade de Aripuaná/MT, portador da Cédula de Identidade RG n°. 12/R-1.126.625-SSP/SC e CPF n°. 078.712.280-72. **MATRÍCULA/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel anteriormente registrado sob o n° 01, aos 30/12/1997, da matrícula n° 56.461, livro n° 2-JH, no 6º Serviço Notarial e Registral de Cuiabá-MT. Aripuaná/MT, 03 de agosto de 2007. Emol.: R\$ 35,60. Eu, Ane Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso.

AV-01-209 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento da proprietária, datado de 19/07/2007. Aripuaná/MT, 03 de agosto de 2007. Emol.: R\$ 7,10. Eu, Ane Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso.

AV-02-209 - Conforme requerimento da proprietária datado de 25/09/2008 e apresentação da Certidão de Casamento n° 3.108, fls. 281 v°, do livro B-11, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Aratiba/RS, o casal **CRESO JORGE LUCAS e ROSALINA HOFFMANN LUCAS, DIVORCIOU-SE CONSENSUALMENTE**, por sentença de 13/10/2004, transitada em julgado em 28/10/2004, prolatada pelo Exmo. Sr° Dr° Leonardo de Campos Costa e Silva Pitaluga, MM Juiz de Direito da Vara Única de Aripuaná/MT, continuando a mulher a usar o nome de casada, ou seja, **ROSALINA HOFFMANN LUCAS**. Aripuaná/MT, 26 de setembro de 2008. Emol.: R\$ 7,10. Eu, Ane Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso.

R-03-209 - Conforme Formal de Partilha, expedido aos 18/07/2007, pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Aripuaná/MT, homologado por Sentença aos 13/10/2004, pelo Exmo. MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo de Campos Costa e Silva Pitaluga, extraído do Termo de Audiência, processo n° 541/2004, por Divórcio Consensual de **CRESO JORGE LUCAS, o imóvel objeto desta matrícula, coube à ROSALINA HOFFMANN LUCAS**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da CI/RG n° 9.004.477.643-SSP/RS e do CPF n° 593.725.591-72, residente e domiciliada na Rua 19 de Novembro, n° 114, Centro, na cidade de Aripuaná/MT. Valor do imóvel R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais). Pagou o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, guia n° 459/2008, no valor de R\$ 170,66, quitado aos 23/09/2008, na Prefeitura Municipal de Aripuaná/MT. Me foi declarado para efeitos fiscais e de registro que este imóvel tem o valor de R\$ 16.000,00. Aripuaná/MT, 26 de setembro de 2008. Emol.: R\$ 298,60 + Tabela F (R\$ 4,20). Eu, Ane Carolina Novaes, Oficiala Registradora que a digitei, conferi e assino afinal, em público e raso.

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS		REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS	
Rua D. Esmeralda, 774 - Bairro Cidade Alta Bairro: 160-355-7945 - e-mail: oficiala@consul.com.br CEP: 78325-000 - Aripuaná - MT - CNPJ 08.790.771/0001-31	Ane Carolina Novaes Oficiala Registradora	Rua D. Esmeralda, 774 - Bairro Cidade Alta Bairro: 160-355-7945 - e-mail: oficiala@consul.com.br CEP: 78325-000 - Aripuaná - MT - CNPJ 08.790.771/0001-31	Ane Carolina Novaes Oficiala Registradora

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E ÔNUS

Certifico e dou fé, revendo os competentes Livros de Registro de Imóveis da Comarca de Aripuaná/MT, que a presente cópia é reprodução fiel da Matrícula n° 209, Livro 02, deste RGI, não existindo quaisquer outros registros, averbações ou ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de Certidão. Certifico ainda, que não existe registro ou averbação nesta matrícula de ações reais pessoais reipersecutórias, referente a este imóvel. Nos termos do art. 754 da CNGCG/MT, a presente certidão é válida por 30 dias. O referido é verdade e dou fé. Aripuaná/MT, 23 de Janeiro de 2023.

Ane Carolina Novaes
Oficiala Registradora

Ane Carolina Novaes
Oficiala de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos de
1º. Ofício de Aripuaná - MT.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

ATOS DE NOTAS E REGISTROS

Protocolo n°: 55066
Data do Ato: 23/01/2023
Cód. Ato(s): 8.176
Valor Issq: R\$3.20

BTY 90325
RS 79,90
Consulta: www.tjmt.gov.br/selo



Selo de Controle
Poder Judiciário - MT
Cartório de Sobrinho - 409