



JORGE MANSUR

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- CRECMT 4500 - CNAI 29115

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

INTERESSADO:

MARCOS ROSENDO DA SILVA.

PROPRIETÁRIO DO BEM AVALIADO:

MARCOS ROSENDO DA SILVA.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA J, ESQUINA COM A RODOVIA PALMIRO PAES DE BARROS, QUADRA 02A –
LOTE 01A NO BAIRRO PARQUE ATALAIA EM CUIABÁ/MT.

AUTOR:

JORGE MANSUR BUMLAI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/19 - 4500/MT
CNAI – 29115



Foi emitido o selo certificador digital do COFECI identificado pelo nº **135882**.



(65) 9 8127-0642



jorgebumlai@hotmail.com



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: MARCOS ROSENDO DA SILVA.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: DETERMINAR O VALOR DE MERCADO.

OBJETO AVALIANDO: TERRENO E RESPECTIVA CONSTRUÇÃO NA RUA J, ESQUINA COM A RODOVIA PALMIRO PAES DE BARROS, QUADRA 02A – LOTE 01A NO BAIRRO PARQUE ATALAIA EM CUIABÁ/MT.

METODOLOGIA APLICADA: NBR 14653-1 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS E AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS COM USO DE MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO PARA ÁREA URBANAS E NBR 12.721 PARA CONSTRUÇÕES MÉTODO DE CUSTO E REPRODUÇÃO CUB – SINDUSCON/MT.

RESULTADO DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.042.187,04 (um milhão, quarenta e dois mil, cento e oitenta e sete reais e quatro centavos).

FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: GRAU I

PRECISÃO DO LAUDO: GRAU II

CUIABÁ/MT, 17 DE JUNHO DE 2026.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JORGE MANSUR
BUMLAI:0076307
0181

Assinado de forma digital por
JORGE MANSUR
BUMLAI:00763070181
Dados: 2026.06.17 14:32:59
-04'00'

JORGE MANSUR BUMLAI
CNAI 29115



SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- Considerações Preliminares	04
2- Conceitos.....	05
3- Métodos e Procedimentos Utilizados	06
4- Diagnóstico Mercado.....	06
5- Características da Região	07
6- Imóvel Avaliando	10
7- Mapa de Localização	11
8- Avaliação do Imóvel	12
9- Avaliação Total do Imóvel	24
10- Fotos	25
11- Matrícula Imobiliária.....	27
12- Boletim de Cadastro.....	33
13- CUB.....	34
14- Conclusão	35
15- Qualificação Técnica do Avaliador	36



1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis estima o valor de mercado, tendo como finalidade a partilha dos bens de uma herança, negócios imobiliários, o financiamento (alienação fiduciária), estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, cálculo de indenização por expropriação, determinação do valor para efeitos fiscais e outros fins.

De acordo com o objetivo e valor a determinar utilizam-se fundamentalmente cinco métodos de avaliação imobiliária:

- Método de Avaliação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores pela NBR 502/89).
- Método Involutivo.
- Método do Evolutivo ou do Custo de Reprodução (ou método do custo pela NBR 502/89).
- Método da Capitalização de Renda (ou método da renda pela NBR 502/89).
- Método de Quantificação de Custos.

Este parecer foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios em Edifícios.

O COFECI – CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMOVEIS é responsável pela organização e manutenção do Cadastro Nacional de Avaliadores



Imobiliários – CNAI, expedindo os Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI, concluindo curso de técnico de avaliação de imóveis.

O corretor de imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

2- CONCEITOS

As palavras valor, custo, bem como preço, tem significados distintos:

- a) Preço: quantidade paga numa transação comercial: compra e venda.
- b) Custo: preço pago, mais outras despesas decorrentes da transação. Custo não é necessariamente igual ao valor, embora seja uma prova de valor, mas para se chegar ao valor de uma propriedade deve se conhecer o custo original, mais o custo de reprodução.
- c) Valor de Mercado: é aquele encontrado por alguém desejoso de vender, mas não forçado a fazê-lo, e um comprador também desejoso de comprar, mas não forçado a fazê-lo, tendo ambos os conhecimentos das condições da negociação e da utilidade da propriedade.
- d) Valor de Reposição: é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria para ser substituída por outra igualmente satisfatória.
- e) Valor Rentável: é o valor atual das receitas líquidas prováveis e futuras, segundo o prognóstico feito com base nas receitas e despesas recentes, e tendências dos negócios.



3- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A Metodologia Avaliatória utilizada é o METODO EVOLUTIVO da Norma Avaliatória da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR – 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

O MÉTODO EVOLUTIVO é aquele em que a composição do valor final do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno e considerando o fator de comercialização. Será utilizado para determinação do valor do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO em que o valor do imóvel avaliando é definido através de um comparativo com outros imóveis similares. É baseado em levantar informações de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado. Esse método está diretamente relacionado com o que as normas ABNT NBR 14653-1/2019 indicam como o mais adequado na hora de avaliar um imóvel.

Divide-se a coleta de dados em dois grupos distintos de Variáveis:

- Variável dependente, onde nela o Avaliador observará as unidades de medida através de Preços de Mercado;
- Variáveis independentes, no qual o Avaliador estabelecerá características físicas do bem a ser periciado, como por exemplo: área, localização, bairro, entre outros.

Os procedimentos foram baseados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, principalmente na NBR 14653-2, na legislação em vigor e em resoluções do COFECI/CRECI.

- Coleta do maior número de informações possíveis, ao alcance do perito avaliador, trazendo tudo que se pode observar e analisar com a máxima prudência.
- Identificação do imóvel a avaliar.
- Obtenção de informações e documentações pertinentes.





- Conformidade e topografia dos terrenos.
- Localização e divisas.
- Pesquisa no bairro ou na região para identificação de amostra de imóveis
- assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário.
- Registro fotográfico do imóvel avaliando e das amostras.

O valor da benfeitoria será determinado pelo METÓDO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitoria através do custo unitário básico de construção – CUB do Sindicato das Indústrias da Construção do Estado de Mato Grosso (SINDUSCON – MT – maio/2026) com a devida depreciação.

As despesas indiretas que oneram a construção podem ser classificadas em média 35% até 65% do CUB. Os parâmetros de custos indiretos, conforme orienta o professor SÉRGIO ANTONIO ABUNAHMAN em sua obra CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES na folha n.º 50:

“Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006 e 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 e etc.”

4- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas. Quanto às características extrínsecas, o imóvel situa-se em boa localização, com acesso pela Rodovia Palmiro Paes de Barros e Rua J no bairro Parque Atalia em Cuiabá/MT. Possui infraestrutura básica, como energia, asfalto, água e galeria de águas pluviais.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel avaliando apresenta tamanho regular, com bom nivelamento e sua conservação é classificada como regular. Desta forma, o diagnóstico de mercado é favorável e espera-se uma absorção pelo mercado a longo prazo devido a especificidade do bem avaliando.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO:

DESEMPENHO DE MERCADO	() RECESSIVO	(X) NORMAL	() AQUECIDO
NÚMERO DE OFERTAS	(X) BAIXO	() MÉDIO	() ALTO
LIQUIDEZ	() BAIXA	(x) MÉDIA	() ALTA
ABSORÇÃO PELO MERCADO	(x) NORMAL	() DEMORADA	() RÁPIDA
TOPOGRAFIA	(X) PLANA	() ACLIVE	() DECLIVE

5- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO - SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O imóvel avaliando está localizado na Rua J, esquina com Rodovia Palmiro Paes de Barros, quadra 02A – Lote 01A no Bairro Parque Atalaia em Cuiabá/MT, tendo as condições de acesso favoráveis e as características são as seguintes:



- a. Gabarito viário: O logradouro de situação é uma via estrutural e recebeu pavimentação asfáltica.
- b. Tráfego: A intensidade de tráfego é alta.
- c. Transporte: possui linhas de transporte coletivo nas proximidades.

5.1 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTE

A região é dotada de toda infraestrutura básica (energia elétrica, água, pavimentação, guias e sarjetas, galeria de águas pluviais e telefone).

Pavimentação: Sim

Calçadas, Guias, Sarjetas e Galerias Pluviais: Sim

Rede de Água e Esgotos e Rede Elétrica: Sim

Galerias Pluviais: Sim

a) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Transporte Coletivo: Sim

Escolas: Sim

Hospitais: Não

Clínicas e Consultórios: Sim

Bancos: Sim

Comércios de Primeiras Necessidades: Sim

Serviços: Sim

Fator Tombamento: Não

Tipo de Via: Estrutural

**6- IMÓVEL AVALIANDO**

Vistoria feita em 17 de junho de 2026 às 14:00h. O imóvel avaliando é de uso urbano comercial, localizado na Rua J esquina com Rodovia Palmiro Paes de Barros, sendo o lote 01-A da quadra 02-A no bairro Parque Atalaia em Cuiabá/MT, totalizando uma área de 522,89 m² de área útil.

Onde há edificado um prédio comercial com 273,49 m² (conforme BCI), contendo no pavimento térreo um salão com copa e banheiro e no pavimento superior com salas e banheiro.

Objeto da matrícula 79.739 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT. Inscrição Municipal: 06.9.43.021.0193.001.

Matricula n.º	79.739	DATA: Cuiabá- MT, 18 de janeiro de 2011 Oficial	Fls. 01
CNM 063776.2.0079739-40			
Lote 1-A Desdobrado, com área de 522,89m²- perímetro 95,32m, situado no Município de Cuiabá-MT, Loteamento Parque Atalaia – Distrito de Coxipó da Ponte- MT e inscrita na Prefeitura sob n.º 06.9.43.021.0193.001, conforme memorial descritivo a seguir descrito: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: Rua J – Sul: Lote 1B – Desdobrado – Leste: Rodovia Palmiro Paes de Barros – Oeste: Lote 02 e 20 – ELEMENTOS DO PERÍMETRO: Partindo do MP-01, localizado na confluência da Rua J e a rodovia Palmiro Paes de Barros, deste ponto segue com o ângulo interno de 108°00', confrontando com a rodovia Palmiro Paes de Barros, numa distancia de 19,12 metros, até o MP-2; deste ponto deflete a direita com o ângulo interno de 72°00' e segue confrontando com o lote 1B (desdobrado) numa distancia de 6,80 metros, até o MP-; Imóvel este Resultado do Desmembramento do lote 01 da Quadra 2-A, do loteamento denominado PARQUE ATALAIA, situado no Distrito de Coxipó da Ponte, com área total de 1.512,00m². Tudo conforme Memorial Descritivo assinado por João Valmir Bigattão– CREA n.º 1.200 889 231.....			



7 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 - IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 01



Endereço	Rodovia Ramiro Paes de Barros – Bairro Parque Georgia
Cidade	Cuiabá/MT
Contato	Izaque Fux Contato em 17 de junho de 2026.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	1.800,00 m ²
Valor	R\$ 1.900.000,00



Amostra 02



Endereço	Rodovia Ramiro Paes de Barros – bairro Parque Georgia
Cidade	Cuiabá/MT
Contato	Wladimir Spinell Contato em 17 de junho de 2026.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	1.851,30 m ²
Valor	R\$ 1.481.040,00



Amostra 03



Endereço	Rodovia Palmiro Paes de Barros – bairro Parque Atalaia
Cidade	Cuiabá/MT
Contato	Cizino Contato em 17 de junho de 2026.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	22.420,82 m²
Valor	R\$ 20.000.000,00



Amostra 04

 COMPRAR ALUGAR ANUNCIAR GRATIS IMOBILIÁRIAS E CORRETORES REGISTRAR LOGIN Terreno à venda Imóveis à venda · MT · Cuiabá · Nossa Senhora Aparecida · Rodovia Palmiro Paes de Barros Preço de venda R\$ 12.183.735,00  RESPONSÁVEL PELO ANÚNCIO  ROGER DALTON KUHNERT CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI/MT 545 Roger Kuhnert SOLICITE INFORMAÇÕES Nome Telefone E-mail Gostaria de mais informações sobre este imóvel. Por favor, entre em contato quando possível.	
Endereço	Rodovia Palmiro Paes de Barros – bairro Parque Georgia
Cidade	Cuiabá/MT
Contato	https://www.atria.com.br/imovel/terreno-a-venda-rodovia-palmiro-paes-de-barros-cuiaba-mt-no-bairro-nossa-senhora-aparecida/bc1fdeb8-8e76-4865-906a-9a85d9e108ee Acesso em 17 de junho de 2026.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	8.122,49 m ²
Valor	R\$ 12.183.735,00





Amostra 05

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Serviços ▾ Buscar imobiliárias

Notificações 🔔 Meus contatos ☐ Anunciar Entrar

Favorito ♡ Compartilhar ➦ Notas pessoais 📝 Ocultar anúncio 🔍



Terreno

Venda R\$ 3.000.000 Me avisar se o preço baixar

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

📍 Rodovia Palmiro Paes de Barros, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Cuiabá

Endereço	Rodovia Palmiro Paes de Barros - Jardim Nossa Senhora Aparecida
Cidade	Cuiabá/MT
Contato	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-no-jardim-nossa-senhora-aparecida-2982459347.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=3 Acesso em 26 de maio de 2026.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	1.996,00 m²
Valor	R\$ 3.000.000,00



8.2 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

FATORES:

- **Fator de oferta ou fonte (Fo)**

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual à 1,0.

- **Fator de localização ou transposição (FI)**

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

- **Fator Equivalência de Características:**

Este fator de equivalência é dos mais importantes. Trata-se da homogeneização e tratamento das características físicas dos terrenos pesquisados em comparação com o terreno em avaliação. São utilizadas as correções de frente; de profundidade e de área.

IMÓVEL AVALIANDO

Terreno na Rua J esquina com Rodovia Palmiro Paes de Barros, sendo o lote 01-A da quadra 02-A no bairro Parque Atalaia.

Área: 522,89 m²



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Equivalência de Características

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Rodovia Ramiro Paes de Barros – Bairro Parque Georgia

Área: 1.800m²

Valor: R\$1.900.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.055,56

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Equivalência
de Características: 1,00

**Imóvel 2:**

Rodovia Ramiro Paes de Barros – bairro Parque Georgia

Área: 1.851m²

Valor: R\$1.481.040,00

Valor por metro quadrado: R\$800,13

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Equivalência
de Características: 1,30**Imóvel 3:**

Rodovia Palmiro Paes de Barros – bairro Parque Atalaia

Área: 22.420m²

Valor: R\$20.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$892,06

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Equivalência
de Características: 1,20**Imóvel 4:**

Rodovia Palmiro Paes de Barros – bairro Parque Georgia

Área: 8.122m²

Valor: R\$12.183.735,00

Valor por metro quadrado: R\$1.500,09

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Equivalência
de Características: 0,90

**Imóvel 5:**

Rodovia Palmiro Paes de Barros - Jardim Nossa Senhora Aparecida

Área: 1.996m²

Valor: R\$3.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1.503,01

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 0,90

Fator de homogeneização Equivalência
de Características: 0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.055,56	0,90	1,10	1,00	1.045,00
2	800,13	0,90	1,10	1,30	1.029,77
3	892,06	0,90	1,10	1,20	1.059,77
4	1.500,09	0,90	0,90	0,90	1.093,57
5	1.503,01	0,90	0,90	0,90	1.095,69

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:Média: $X = \sum(Xi)/n$ $X = 1.064,76$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$ $S = 29,27$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$



Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |1.045,00 - 1.064,76| / 29,27 = 0,68 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1.029,77 - 1.064,76| / 29,27 = 1,20 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |1.059,77 - 1.064,76| / 29,27 = 0,17 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |1.093,57 - 1.064,76| / 29,27 = 0,98 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |1.095,69 - 1.064,76| / 29,27 = 1,06 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.064,76 - 1.53 * 29,27/\sqrt{(5 - 1)} = 1.042,37$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.064,76 + 1.53 * 29,27/\sqrt{(5 - 1)} = 1.087,15$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.042,37 a R\$1.087,15

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:



Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.045,00 (amostra 1); 1.059,77 (amostra 3).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.080,38

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1.080,38 * 522,89 = R\$564.919,89

Valor do imóvel avaliando:

R\$564.919,89



8.3 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Na avaliação das benfeitorias, considerando-se fixas e definitivas, seus valores são determinados pelo método do custo, utilizando-se os custos disponíveis na tabela “Ross-Heidecke” para depreciação de imóveis. Essa tabela foi concebida exclusivamente para o cálculo da depreciação na avaliação dos edifícios. Ela tem vantagem sobre os outros métodos, considerando o seu estado de conservação e permitindo calcular uma depreciação mais alinhada com a realidade.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	NOVO	E	REPARO SIMPLES
B	ENTRE NOVO E REGULAR	F	ENTRE REPARO SIMPLES E IMPORTANTES
C	REGULAR	G	REPAROS IMPORTANTES
D	ENTRE REGULAR E REPARO SIMPLES	H	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E S/ VALOR

O imóvel avaliando possui área construída de 273,49 m². Para avaliar a construção, será usado o método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias utilizando a tabela CUB do Sinduscon-MT de maio de 2026, avaliando a vida útil, sua idade e seu estado de conservação pela tabela de tabela Ross-Heidecke.

Idade do Imóvel:	30 anos
Idade em % de Vida:	42 %
Estado de Conservação	Entre Regular e Reparo Simples
Custo Unitário Básico:	GI – GALPAO INDUSTRIAL - R\$ 1.639,75
Fator de depreciação D da tabela Ross-Heidecke:	35,50 %
Despesas Indiretas:	65%

$$\mathbf{V_c = A \times C \times (1-K)}$$





$$A = 273,49 \text{ m}^2$$

$$C = \text{R\$ } 1.639,75 + 65\% = \text{R\$ } 2.705,58$$

$$K = 35,50 / 100 = 0,355$$

$$V_c = 273,49 \times \text{R\$ } 2.705,58 \times (1 - 0,355)$$

$$V_c = 273,49 \times \text{R\$ } 2.705,58 \times 0,645$$

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO: R\$ 477.267,15

9 – AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste parecer, os valores de mercado para venda do imóvel avaliando são a soma do valor do terreno e o valor da construção, utilizando o método comparativo direto por tratamento de fatores e o método de custo de reprodução.

TOTAL MÉDIO MERCADOLÓGICO	VALOR
Valor médio do terreno	R\$ 564.919,89
Valor das benfeitorias	R\$ 477.267,15
TOTAL:	R\$ 1.042.187,04

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 1.042.187,04 (um milhão, quarenta e dois mil, cento e oitenta e sete reais e quatro centavos).





10 – FOTOS





JORGE MANSUR

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
- CRECINT 4500 - CNAI 29115





11 – MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

Comarca da Capital
Estado de Mato Grosso

5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral – 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá – Livro 02

Maria Helena Rondon Luz
OFICIAL

Matricula n.º

79.739

DATA: Cuiabá- MT, 18 de janeiro de 2011
Oficial

Fls. 01

CNM 063776.2.0079739-40

Lote 1-A Desdobrado, com área de 522,89m2- perímetro 95,32m, situado no Município de Cuiabá-MT, Loteamento Parque Atalaia – Distrito de Coxipó da Ponte- MT e inscrita na Prefeitura sob n.º 06.9.43.021.0193.001, conforme memorial descritivo a seguir descrito: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: Rua J – Sul: Lote 1B – Desdobrado – Leste: Rodovia Palmiro Paes de Barros – Oeste: Lote 02 e 20 – **ELEMENTOS DO PERÍMETRO:** Partindo do MP-01, localizado na confluência da Rua J e a rodovia Palmiro Paes de Barros, deste ponto segue com o ângulo interno de 108°00', confrontando com a rodovia Palmiro Paes de Barros, numa distancia de 19,12 metros, até o MP-2; deste ponto deflete a direita com o ângulo interno de 72°00' e segue confrontando com o lote 1B (desdobrado) numa distancia de 6,80 metros, até o MP-; Imóvel este Resultado do Desmembramento do lote 01 da Quadra 2-A, do loteamento denominado PARQUE ATALAIA, situado no Distrito de Coxipó da Ponte, com área total de 1.512,00m2. Tudo conforme Memorial Descritivo assinado por João Valmir Bigatto- CREA n.º 1.200 889 231.....
PROPRIETÁRIO: CERÂMICA ARGILAS LTDA - ME, firma estabelecida na Rua J, s/n.º Bairro Parque Atalaia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.529.799/0001-04, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob n.º 51 2 0005639-7, neste ato está sendo representada pelo sócio: ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA, brasileiro, casado, industrial, portador do documento de identidade RG:469.299.SSP/MT e do CPF:362.353.181-20, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá – Santo Antonio do Leverger, Km 2,5, em Cuiabá – MT.....
TITULO E FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Escritura Pública de Desmembramento lavrada, às fls. 85/86 do livro 99 aos 21/12/2010, nestas Notas.....**CONDIÇÕES:** As legais. Declarou-se na escritura que foi devidamente autorizado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, MT, sob n.º 68/2010, Referente ao Processo n.º 462757-9/2010, datada de 05/05/2010, assinada pelo Eng.º José Pedro Ferraz Zanetti e pelo SMMADU- Archimedes Pereira Lima Neto.....**VALOR:** Não Há.....
Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Registrado nº R.1/43.905, do livro 02, em: 10/06/1991.Neste RGI..... Protocolo nº 147.819- Cuiabá-MT, 18 de janeiro de 2011.

Emolumentos – Total – matricula: R\$ 42,30/ OS 198337

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.1/79.739 de 19/01/2021 – Protocolado sob o n.º 220.331 em 19/01/2021.

Por determinação do Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região de Mato Grosso, Protocolado pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob o nº 202007.1700.01233679-1A-050, datado de 17/07/2020, Processo nº 00009715120195230002, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cuiabá-MT, usuário: Aguinaldo Locatelli, tendo como parte réu: CERAMICA ARGILAS LTDA-ME (CERAMICA ARGILAS) – CNPJ: 03.529.799/0001-04; faço constar que foi decretada a indisponibilidade do imóvel constante desta matrícula, de propriedade do réu acima mencionado. Documento este que fica arquivado neste Serviço Notarial e Registral. Cuiabá-MT, 19/01/2021.

Sem Emolumentos / Selo Digital: BND24302 / OS: 928166

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.2/79.739 de 03/01/2023 – Protocolado sob o n.º 236.587 em 29/11/2022.

Procedo a presente averbação a requerimento do Banco Bradesco S.A., representada por sua advogada, Dr.ª Rosângela da Rosa Corrêa, inscrita na OAB/RS n.º 30.820, datado de 25/11/2022, que juntou uma Certidão, Cuiabá-MT, 23/09/2021, assinada pelo Marcelo Parada Machado Filho, Gestor Judiciário, da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT, na qual certifica que atendendo à solicitação verbal da parte autora, proceda a averbação, nos termos do Artigo 828 do CPC, que foi distribuída no dia 22/02/2017, e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrado sob n.º 1005197-17.2017.8.11.0041, da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT, tendo como parte autora: Bradesco Leasing S.A. – Arrendamento Mercantil, e como parte ré: Cerâmica Argilas Ltda ME. Valor da Causa R\$:11.718,66. Documentos estes que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 03/01/2023.

Emolumentos – Total da Averbação – R\$ 16,50 / Selo Digital: BVN09916 / OS: 1069414

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

Continua no Verso...





Continuação Verso da fls. 01 da Matrícula nº 79.739 do Lº 02, aos 18/01/2011.

CNM 063776.2.0079739-40

AV.3/79.739 de 14/12/2023 - Protocolado sob o nº 246.195 em 14/12/2023.

Procede-se ao **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DE BENS**, descrita na AV.1 desta matrícula, em cumprimento ao **Protocolo de cancelamento** da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº 202308.2315.02886998-TA-001, datado de 23/08/2023 às 15:42:53 horas, **Processo nº 00009715120195230002**, expedido pela 2ª Vara do Trabalho de Cuiabá-MT, usuário: Fernando Luiz Medeiros30822285, tendo como **parte ré: CERAMICA ARGILAS LTDA (CERAMICA ARGILAS)** - CNPJ: 03.529.799/0001-04. Documento este que fica arquivado neste RGI. Cuiabá-MT, 14/12/2023.

Sem Emendas / Selo Digital: BZV60343 / OS: 1143877

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

R.4/79.739 de 08/05/2024 - Protocolado sob o nº 250.031 em 07/05/2024.

Procede-se ao registro da **Escritura Pública de Confissão de Dívida, lavrada pelo Primeiro Cartório de Notas e Registro de Jangada- Comarca de Rosário Oeste-MT, às fls 91/95 do Livro nº 54, aos seis (06) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e vinte e quatro (2024)**, que compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como **DEVEDORA: CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.529.799/0001-04, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob o nº 51.2.0005639-7, com sede na cidade de Cuiabá/MT, na Rua J, Lote 1B, bairro Parque Atalaia, CEP 78.095-100, neste ato representado pelo sócio administrador, Sr. **ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA**, brasileiro, natural de Patos de Minas - MG, casado em separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181-20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá - Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: emanifonseca65@gmail.com; e seu avalistas: 1) **GUSTAVO MACHADO DE MIRANDA**, brasileiro, empresário, declara ser casado sob Regime de Comunhão Parcial de Bens, natural de Pirapora- MG, inscrito no CPF sob o nº 977.909.071-15, portador do RG nº 14551217 SSP/MT, data de nascimento 08.06.1982, filho de Eustaquio Machado de Miranda e de Marise Carvalho Machado, endereço eletrônico: gmachadomiranda@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Arinos, nº 171, Jardim Itália, CEP 78061-410, Cuiabá - MT e 2) **ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA**, brasileiro, natural de Patos de Minas - MG, declara ser casado sob regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181-20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá - Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: emanifonseca65@gmail.com, e de outro lado como **CREDOR: MARCOS ROSENDO DA SILVA**, brasileiro, declara ser solteiro e não conviver em relacionamento que configure união estável, natural de Paranacity - PR, empresário, inscrito no CPF sob o nº 538.150.921-91, portador do RG nº 745008 SSP/MT, data de nascimento 17.01.1973, filho de Luiz Rosendo da Silva e de Carmen Peres S. Da Silva, endereço eletrônico postosfree@terra.com.br, com endereço na Rua dos Jequitibas, nº 100, bairro Jardim Itália na cidade de Cuiabá/MT, CEP 78.061-334. As pessoas presentes identificam-se como as próprias mediante a apresentação dos documentos acima mencionados, e se encontram juridicamente capazes, do que dou fé. A seguir as partes me declararam o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA: DA CONFISSÃO DA DÍVIDA** - Os DEVEDORES confessam dever ao CREDOR o valor de **RS 616.000,00 (SEISCENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS)**. Reconhecendo como boa a origem da dívida, os DEVEDORES, comprometem-se a pagar a dívida mediante 11 (onze) parcelas no valor de R\$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais) cada, cujo vencimento da primeira parcela será dia 22.07.2024. **Parágrafo primeiro:** Qualquer pagamento feito através de cheque, somente será outorgada a quitação após a efetiva compensação do título junto ao Banco sacado. **Parágrafo segundo:** O atraso no pagamento de qualquer das parcelas acima discriminadas importará na obrigação do Confidente Devedor, em pagar, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária equivalente ao IGP-M da FGV. **Parágrafo terceiro:** Caso haja atraso superior há 60 (sessenta) dias, e havendo necessidade de cobrança, os honorários advocatícios serão devidos no percentual de 10% (dez por cento). **CLÁUSULA SEGUNDA:** Os DEVEDORES outorgam ao CREDOR, como garantia em alienação fiduciária ao presente termo de confissão de dívida, em primeira, especial e única alienação fiduciária o **IMÓVEL** abaixo descrito e caracterizado: **Lote 1-A**
Continua na fls 02.



Maria Helena Rondon Luz
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO
OFICIAL
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Matrícula nº	79.739	DATA: Cuiabá-MT, 18 de Janeiro de 2011. OFICIAL:	Fls. 02
CQM 063776.2.0079739-40			
Continuação do R.4/79.739 do Lº2. Desdobrado, com área de 522,89m²- perímetro 9532m, situado no Município de Cuiabá-MT, Loteamento Parque Atalaia - Distrito de Coxipó da Ponte- MT e inscrita na Prefeitura sob n. 06.9.43.021.0193.001, conforme memorial descritivo a seguir descrito: LIMITES E CONFRONTAÇÕES: Norte: Rua J - Sul: Lote IB - Desdobrado - Leste: Rodovia Palmiro Paes de Barros - Oeste: Lote 02 e 20 - ELEMENTOS DO PERÍMETRO: Partindo do MP-U1, localizado na confluência da Rua J e a rodovia Palmiro Paes de Barros, deste ponto segue com o ângulo interno de 108º00', confrontando com a rodovia Palmiro Paes de Barros, numa distância de 19,12 metros, até o MP-2; deste ponto deflete a direita com o ângulo interno de 72º00' e segue confrontando com o lote IB (desdobrado) numa distância de 6,80 metros, até o MP-; Imóvel este Resultado do Desmembramento do lote 01 da Quadra 2-A, do loteamento denominado PARQUE ATALAIA, situado no Distrito de Coxipó da Ponte, com área total de 1.512,00m². Tudo conforme Memorial Descritivo assinado por João Valmir Bigattão - CREA nº 1.200 889 231. AV.2/79.73 de 03/01/2023 - Protocolado sob o nº 236.587 em 29/11/2022. Procedo apresente averbação a requerimento do Banco Bradesco S.A., representada por sua advogada. Dr.ª Rosângela da Rosa Corrêa, inscrita na OAB/RS nº 30.820, datado de 25/11/2022, que juntou uma Certidão, Cuiabá-MT, 23/09/2021, assinada pelo Marcelo Parada Machado Filho, Gestor Judiciário, da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT, na qual certifica que atendendo à solicitação verbal da parte autora, proceda a averbação, nos termos do Artigo 828 do CPC, que foi distribuída no dia 22/02/2017, e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrado sob nº 1005197-17.2017.8.11.0041, da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT, tendo como parte autora: Bradesco Leasing S.A. - Arrendamento Mercantil, e como parte ré: Cerâmica Argilas Ltda ME. Valor da Causa RS: 11.718,66. Imóvel este melhor descrito e caracterizado nesta matrícula. Parágrafo primeiro: Os DEVEDORES se responsabilizam pela posse boa e pacífica dos imóveis alienados, declarando nesta oportunidade que o mesmo se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Parágrafo segundo: Todas as benfeitorias sejam as existentes e futuras, no imóvel descrito e caracterizado acima, incorporam-se aos bens. Parágrafo terceiro: As partes contratantes autorizam e requerem ao Oficial do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá - MT se digne a proceder ao registro do presente instrumento, podendo ainda fazer todas as anotações necessárias à formalização do mesmo. CLÁUSULA TERCEIRA: À DÍVIDA, ora reconhecida e assumida pelos DEVEDORES, como líquida, certa e exigível, ao valor acima mencionado aplica-se o disposto no artigo 784, III e V do Código de Processo Civil, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial do presente instrumento de confissão de dívida. Parágrafo Primeiro: No caso de descumprimento de pelo menos duas parcelas da cláusula segunda haverá vencimento antecipado das demais parcelas e consequentemente poderá ocorrer execução do montante total.; CLÁUSULA QUARTA: A eventual tolerância à infringência de qualquer das cláusulas deste instrumento ou o não exercício de qualquer direito nele previsto constituirá mera liberalidade, não implicando em novação ou transação de qualquer espécie. CLÁUSULA QUINTA - ELEIÇÃO DE FORO: Para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento fica eleito o foro de Cuiabá - MT, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. CLÁUSULA SEXTA - O CREDOR se compromete a realizar a transferência bancária do valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) no ato da assinatura da Escritura Pública da Confissão de Dívidas realizada junto ao Cartório na conta do DEVEDOR ou de quem este indicar. CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Foi efetuada a consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em data de 06/05/2024, conforme determina o artigo 14 do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, e obtida a informação de que NADA CONSTA, gerando o código HASH em nome de: Cerâmica Argilas Ltda - ME: 8a0e.4ce6.14dc.7cac.1dae.3775.24cc.10dc.2acc.bc38; Ernani de Oliveira Fonseca: 0ac7.59fb.0b6a.6ale.f64c.cb80.8349.7c40.023b.e2c6; E a informação positiva da Central de Indisponibilidade em nome de: Marcos Rosendo da Silva: 0192.5ea2.4a39.e999.3e31.838e.59e3.444d.3df6.ee28 (consta 1 ocorrência) e Gustavo Machado de Miranda: eldc.a591.ab4d.2dca.2al9.f828.8486.c93f.2eef.ala0 (consta 1 ocorrência). DECLARAÇÃO DOS CONTRATANTES: Declaram mais e finalmente que: 1 - Autorizam o(a) senhor(a) oficial(a) do registro imobiliário competente a proceder toda e qualquer averbação e o registro desse instrumento; 2 - Aceitam a presente escritura como está redigida por achá-la conforme e de acordo com o que haviam continua no verso.			





Continuação Verso da fls. 02 da Matrícula nº 79.739 do Lº 02, aos 18/01/2011.

CNM 063776.2.0079739-40

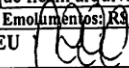
Continuação do R.4/79.739 do Lº2.

entre si previamente convencionado; 3 - Este instrumento é lido em voz alta e inteligível e são esclarecidas as dúvidas suscitadas. 4 - Declaram que se responsabilizam civil e criminalmente pelas informações ora fornecidas e que foi advertido dos riscos decorrentes, inclusive de eventual anulação do negócio jurídico, por caracterização de fraude à execução, caso existam ações ou execuções ajuizadas contra a(a) outorgante(s) vendedor(a)(es), conforme o art. 1.446 da CNGC-MT 2015/2016. **DAÇÃO DE FÉ NOTARIAL:** Recebi, conferi e dou fé da apresentação dos documentos de identificação, e representação das partes, que ficam arquivados nesta Serventia. (1) Certidão de Matrícula Atualizada de nº 79.739 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá - MT. (2) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Cerâmicas Argilas Ltda, emitida aos 18/12/2023, válida até 15/06/2024, código de controle da certidão: 6635.491F.B384.EF2D; (3) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome de Cerâmica Argilas Ltda, certidão nº 31337905/2024, emitida aos 06/05/2024, válida até 02/11/2024. **DECLARAÇÕES FINAIS** - Pelas partes, ainda me foi dito que tudo ficou esclarecido, sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura. **ARQUIVAMENTO:** Todos os documentos apresentados para a lavratura da presente escritura foram arquivados em pasta própria. **CONDICÕES:** As legais. **Documentos apresentados para o registro:** Certidões da CNIB- Central Nacional da Indisponibilidade de Bens, datadas de 08/05/2024:

CNPJ/ CPF	Código HASH	horário	resultado
03.529.799/0001-04	d7ed.43f6.a052.ebfb.dce8.823d.9316.cf17.d093.da38	16:44:58	Negativo
362.353.181-20	7b83.c747.bc80.e5d4.74b4.437f.1c3f.ec77.b2ba.068b	16:52:40	Negativo
977.909.071-15	f3ef.bb5f.a51a.2c98.8ad1.699b.7c7c.255e.5b78.013c	16:49:41	Positivo

que ficam arquivadas neste RGI. Cuiabá-MT, 08/05/2024.

Emolumentos: R\$ 5.778,20 /Selo Digital: CCW54852 / OS: 1170785

EU  A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R.5/79.739 de 08/05/2024 - Protocolado sob o nº 250.031 em 07/05/2024.

DEVEDORA: CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 03.529.799/0001-04, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT sob o nº 51.2.0005639-7, com sede na cidade de Cuiabá/MT, na Rua J, Lote 1B, bairro Parque Atalaia, CEP 78.095-100, neste ato representado pelo sócio administrador, Sr. **ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA**, brasileiro, natural de Patos de Minas - MG, casado em separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181-20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá - Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: emanifonseca65@gmail.com.....

AVALISTAS: 1) **GUSTAVO MACHADO DE MIRANDA**, brasileiro, empresário, declara ser casado sob Regime de Comunhão Parcial de Bens, natural de Pirapora- MG, inscrito no CPF sob o nº 977.909.071-15, portador do RG nº 14551217 SSP/MT, data de nascimento 08.06.1982, filho de Eustaquio Machado de Miranda e de Marise Carvalho Machado, endereço eletrônico: gmachadamiranda@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Arinos, nº 171, Jardim Itália, CEP 78061-410, Cuiabá - MT e 2) **ERNANI DE OLIVEIRA FONSECA**, brasileiro, natural de Patos de Minas - MG, declara ser casado sob regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 362.353.181-20, portador do RG nº 469.299 SSP/MT, data de nascimento 06.07.1965, filho de Sebastião Luiz da Fonseca e de Percila Ana de Oliveira Fonseca, residente e domiciliado na Rodovia Cuiabá - Santo Antônio do Leverger, km 2,5 em Cuiabá/MT, CEP 78.180-000, endereço eletrônico: emanifonseca65@gmail.com.....

CREDOR: MARCOS ROSENDO DA SILVA, brasileiro, declara ser solteiro e não conviver com relacionamento que configure união estável, natural de Paranacity - PR, empresário, inscrito no CPF sob o nº 538.150.921-91, portador do RG nº 745008 SSP/MT, data de nascimento 17.01.1973, filho de Luiz Rosendo da Silva e de Carmen Peres S. Da Silva, endereço eletrônico postosfree@terra.com.br, com endereço na Rua dos Jequitibas, nº 100, bairro Jardim Itália na cidade de Cuiabá/MT, CEP 78.061-334. Continua na fls 03.



Maria Helena Rondon Luz
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO
OFICIAL
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Matrícula nº	79.739	DATA: Cuiabá-MT, 18 de Janeiro de 2011.	Fls. 03
		OFICIAL:	CNM 063776.2.0079739-40
Continuação do R.5/79.739 do Lº2. VALOR: R\$616.000,00 (SEISCENTOS E DEZESSEIS MIL REAIS)..... FORMA DE PAGAMENTO: 11 (onze) parcelas no valor de R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais) cada, cujo vencimento da primeira parcela será dia 22.07.2024..... GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ao presente termo de confissão de dívida, em primeira, <u>especial e única alienação fiduciária</u> o IMÓVEL descrito e caracterizado: Lote 1-A Desdobrado, com área de 522,89m²- perímetro 9532m, situado no Município de Cuiabá-MT, Loteamento Parque Atalaia - Distrito de Coxipó da Ponte- MT, descrito e caracterizado nesta matrícula..... CONDICÕES: As legais. A DÍVIDA, ora reconhecida e assumida pelos DEVEDORES, como líquida, certa e exigível, ao valor acima mencionado aplica-se o disposto no artigo 784, III e V do Código de Processo Civil, haja vista o caráter de título executivo extrajudicial do presente instrumento de confissão de dívida..... TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida, lavrada pelo Primeiro Cartório de Notas e Registro de Jangada- Comarca de Rosário Oeste-MT, às fls 91/95 do Livro nº 54, aos 06/05/2024..... Documentos apresentados para o registro: Certidões da CNIB- Central Nacional da Indisponibilidade de Bens, datadas de 08/05/2024:			
CNPJ/ CPF	Código HASH	horário	resultado
03.529.799/0001-04	d7ed.43f6.a052.ebfb.dce8.823d.9316.cfl7.d093.da38	16:44:58	Negativo
362.353.181-20	7b83.c747.bc80.e5d4.74b4.437f.1c3fec77.b2ba.068b	16:52:40	Negativo
977.909.071-15	f3ef.bb5fa51a.2c98.8ad1.699b.7c7c.255e.5b78.013c	16:49:41	Positivo
que ficam arquivadas neste RGI. Cuiabá-MT, 08/05/2024.			
Emolumentos: R\$ 5.748,20 / Selo Digital: CCW54853 / OS: 1170785			
EU		A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.	
		DIGITALIZADO	
AV.6/79.739 de 03/06/2025 – Protocolado sob n.º 263.272 em 02/06/2025. Procede-se ao CANCELAMENTO da AV.2, a requerimento da advogada representante da parte exequente, Drª Ludmila de Assis Almeida, assinado de forma digital, datado de 30/05/2025, encaminhado a esta Serventia por meio do Pedido nº 1716998, datado de 30/05/2025, enviado pela Central Eletrônica de Integração e Informação dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Mato Grosso (CEI), que anexou Decisão, datada de 30/05/2025, assinada eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Alex Nunes de Figueiredo, da 3ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá-MT, referente ao Processo nº 1005197-17.2017.8.11.0041, tendo como exequente: BRADESCO Leasing S.A. – Arrendamento Mercantil , e como executado: CERAMICA ARGILAS LTDA-ME . Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT, 03/06/2025.			
Emolumentos – R\$28,15 / Selo Digital: CIM09765 / OS: 1245010			
EU		A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.	
		DIGITALIZADO	
R.7/79.739 de 17/09/2025 – Protocolado sob n.º 266.627 em 27/08/2025. Procedo a presente registro a requerimento do Banco Bradesco S.A., representado por sua procuradora Rosângela da Rosa Correa, devidamente assinado, datado de 25/08/2025, encaminhado a esta Serventia por meio do pedido nº AC011413236, datado de 26/08/2025, enviado pelo Operador Nacional do Serviço Eletrônico de Imóveis – (ONR), que anexou o Termo de Penhora, datado de 09/07/2025, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Leonardo de Campos Costa e Silva Pitaluga, da 4ª Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá/MT, referente ao Processo n.º 1010881-20.2017.8.11.0041, Espécie: Execução de Título Extrajudicial, tendo como polo ativo: BANCO BRADESCO S.A., e como polo passivo: CERAMICA ARGILAS LTDA-ME, <u>procedo o Registro de Penhora sobre o imóvel constante da presente matrícula</u> , ficando constituído como fiel depositário o executado, não podendo realizar ato de alienação ou oneração do bem penhorado, sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. Valor da causa - R\$134.150,53. Documento esse que fica arquivado neste RGI. Cuiabá-MT, 17/09/2025.			
Total dos Emolumentos R\$98,55 / Selo Digital: CJO95456 / OS: 1260351			
EU		A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.	
		DIGITALIZADO	
Continua no verso.			





COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO
5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02
OFICIAL
Maria Helena Rondon Luz

Continuação Verso das fls. 03 da Matrícula nº 79.739 do Lº 02, aos 18/01/2011.

CNM 063776.2.0079739-40

AV.8/79.739 de 26/02/2026 - Protocolado sob o nº 268.234 em 21/10/2025.

TRANSMITENTE: CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME, CNPJ: 03.529.799/0001-04, antes já qualificada e da mesma forma representada por Ernani Oliveira Fonseca e Gustavo Machado de Miranda.. **ADQUIRENTE:** MARCOS ROSENDO DA SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 745008 SSP/MT, inscrito no CPF nº 538.150.921-91, residente e domiciliado na Rua dos Jequitibás, nº 100, bairro Jardim Itália, Condomínio Alphaville Cuiabá, Cuiabá/MT, CEP 78.061-334.....

TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, a averbação da Consolidação da propriedade, solicitada através do requerimento de Marcos Rosendo Da Silva - Cuiabá/MT, 04/02/2026, neste ato representado pela Ludmila de Assis Almeida - OAB/MT 32.435, conforme Instrumento Particular de Procuração datada de 04/02/2026 assinado digitalmente por Marcos Rosendo Da Silva.....A requerimento da adquirente, instruída com prova das intimação da devedora CERÂMICA ARGILAS LTDA-ME, ocorrida em 19 de Janeiro de 2026, por inadimplência e verificado a ocorrência do decurso do prazo, da data da intimação até a presente data, sem a purgação da mora e, estando comprovado o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis, pela adquirente, no valor de R\$15.579,30 (quinze mil quinhentos e setenta e nove reais e trinta centavos), conforme ITBI Guia nº 117093800, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, em 13/02/2026 na CEF, documentos estes que ficam arquivados neste Serviço Registral, em pasta própria; **procedo a averbação da transmissão definitiva a propriedade deste imóvel com a inserção cadastral sob nº 06.9.43.021.0193.001 em favor do adquirente Marcos Rosendo Da Silva.** O ITBI, foi pago sobre a avaliação da municipalidade R\$772.159,81, conforme a guia aqui arquivada.

OBSERVAÇÕES: Por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514/97, este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões. **DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA O REGISTRO:** Certidões Negativas, datadas de 26/02/2026, expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº....

CNPJ/CPF:	Código HASH:	Horas:	Resultado:
03.529.799/0001-04	qcdpacufff	08:41:12	Negativo
538.150.921-91	6pwp54hmtw	08:41:39	Negativo

Documentos esses que ficam arquivados neste RGI. Cuiabá-MT., 26/02/2026.

Emolumentos: R\$6.984,71 / Selo Digital: CLD44097 / OS: 1288084

EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

3º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da
2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT.
Esta certidão é parte integrante do Título
protocolado em 21/10/2025
nesta Notas. Não é necessário selar.
Cuiabá, 26 de 02 de 2026

A Oficial do Registro



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CUIABÁ

Tabella: Maria Helena Rondon Luz
CNPJ: 15.037.609/0001-02 Telefone: (65) 3046-7700
Av. Isaac Pórcas, nº 1.010 - Colábeiras, CEP 78.832-915, Cuiabá, MT
E-mail: quintocirculoculaba@terra.com.br

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

Cuiabá - MT, 26 de fev. 2026
Certifico e dou fé para os devidos fins de direito que apresento fotocópia confere com a original que fica arquivada nestas notas.

A Oficial

☐ MARIA HELENA RONDON LUZ - TABELA
☐ JOÃO GOMES RONDON - TABELA SUBSTITUTO
☐ HELENA RONDON LUZ TARACHUK - TABELA SUBSTITUTA
☐ MARLI BLAN TANAN DE ANDRADE - ESCRIVENTE AUTORIZADA
☐ ELIANA BATISTA DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADA
☒ LAURIE JULE DE SOUZA MARTINS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
☐ MARIA REGINA L. DE OLIVEIRA SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADA
☐ DIDO FELIPE RONDON BORGES - ESCRIVENTE AUTORIZADO



12 – BOLETIM DE CADASTRO

		PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ MEMÓRIA IPTU ANO: 2026		Data: 16/06/2026 Hora: 11:44 Página: 1/1 G.A.T	
Inscrição: 06.9.43.021.0193.001		Situação ATIVO		Atu: 31/03/2021	
Incluído em: 23/10/1992		Atu: 31/03/2021		Incluído em: 23/10/1992	
PREDIAL					
Logradouro: 3555 J (LOT PQ ATALAIA)		Número:			
Complemento: QD.02A LT.01A DESDOBR.		Bairro: 33 PARQUE ATALAIA			
Cidade: 1 CUIABA/MT		CEP: 78095000			
<i>[Dados do Contribuinte/Compromissário]</i>					
Contribuinte: 265589 MARCOS ROSENDO DA SILVA		Doc: 53815092191			
Comp. Prop.					
Compromissário: 265589 MARCOS ROSENDO DA SILVA		Doc: 53815092191			
<i>[Detalhamento do Terreno]</i>					
Área do Terreno: 522,8900		Fração Ideal: 316,29			
Valor m2: R\$172,43					
Fator Sit. Terreno: 1,0000		Descrição: UMA OU DUAS FRENTES			
Fator Inf. Esquina: 1,2000		Descrição: DE ESQUINA, DUAS TESTADA			
Fator Cr. Terreno: 1,0000		Descrição: NORMAL			
Fator Geométrico: 1,0000		Prof. Equiv.: 20,5055			
Fator Gleba: 1,0000					
Fator Melhorias: 0,9090909090909090		Asf ☒ Agu ☒ Esg ☒		Luz ☒ Gui ☒ Tel ☒ Lix ☒ Con ☒	
Índice Aj. V. Venal: 1,0000		Padrão Rua: 35			
Valor Venal Terr.: R\$59.495,35					
<i>[Detalhamento Construção]</i>					
Anexo: 688678		Pontos: 71			
Área Construída: 273,4990					
Valor Venal Constr.: R\$346.479,74		Valor m2 Constr.: R\$1.931,16			
Fator Obsolescência: 0,8000		Descrição: REGULAR			
Fator Tombamento: 1,0000		Descrição: NORMAL			
Fator Localização: 0,8200					
Estrutura: 16 CONCRETO		Par. Coz.: 4 AZULEJO ATE 1,70 M			
Esquadr.: 5 METALÃO		Inst. Sanit.: 6 ATÉ 02WCS			
Paredes: 10 ALVENARIA		Inst. Elét.: 5 EMBUTIDA			
Pisos: 5 MATERIAL CERAMICO, ARD		Acab. Ext.: 4 REBOCO			
Forro: 4 FORRO CEDRINHO		Elevador: 0 SEM			
Cobertura: 4 FIBRACIMENTO, METALIC		Lazer: 0 NENHUM			
Acab. Int.: 8 MASSA CORRIDA		Piscina: 0 NENHUM			
<i>[Resumo Final]</i>					
Valor Venal Terr.: R\$59.495,35		Aliquota: 0,40			
Valor Venal Constr.: R\$346.479,74					
Valor Venal Imóvel IPTU: R\$405.975,09		Valor Imposto: R\$ R\$1.623,90			
Este documento refere-se única e exclusivamente aos aspectos tributários, não possuindo efeito de atestar regularidade de edificações, titularidade de propriedade ou suscitar qualquer questão de natureza fundiária.					
Impresso por: PORTAL					

**13 – CUB****CUB/m²**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Maio/2026. "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		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	3.243,03	R-1	3.792,43	R-1	4.668,82
PP-4	2.991,95	PP-4	3.609,54	R-8	3.820,22
R-8	2.856,57	R-8	3.148,99	R-16	3.917,41
PIS	2.178,88	R-16	3.043,51		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.633,10	CAL-8	3.942,81
CSL-8	3.080,41	CSL-8	3.395,23
CSL-16	4.134,59	CSL-16	4.533,04

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

RP1Q	3.095,09
GI	1.639,75

**14 – CONCLUSÃO**

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e n.º 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Laudo de Avaliação e regulamentam a sua forma de elaboração e somente será válido no original e com selo de autenticidade numerado expedido pelo Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários do Sistema COFECI-CRECI/MT, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei, bem como sua utilização diversa da declarada expressamente pela SOLICITANTE.

Por ser verdade, assino o presente para que surta seus legais e legítimos efeitos.



Cuiabá/MT, 17 de junho de 2026.

JORGE MANSUR
BUMLAI:007630
70181

Assinado de forma digital
por JORGE MANSUR
BUMLAI:00763070181
Dados: 2026.06.17
14:32:39 -04'00'

JORGE MANSUR BUMLAI
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/MT - F4500
CNAI – 29115



15 – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO AVALIADOR

Nome: Jorge Mansur Bumlai

Endereço: Rua Espanha, nº 472

Bairro Santa Rosa

Fone: 65 98127-0642

Cidade: Cuiabá **Estado:** Mato Grosso

Nacionalidade: Brasileira **Naturalidade:** Mato Grosso

CPF: 007.630.701-81

CRECI: 4500 F MT **CNAI:** 29115

CURSOS

Universidade: UNIC – Universidade de Cuiabá

Faculdade: Comunicação Social

Curso: Publicidade e Propaganda com Ênfase em Marketing.

Cidade: Cuiabá

Situação: Concluído em 2006

Universidade: UNIVAG – Universidade de Várzea Grande

Faculdade: Direito

Curso: Direito

Cidade: Várzea Grande

Situação: Concluído em 2015

Curso: Técnico em Transações Imobiliárias – 2008 - CETEPS

CRECI: 4500/MT

Local: Cuiabá

Curso: Perito Judicial Avaliador Imobiliário – 2019 - CETEPS

CNAI: 29115

Local: Cuiabá



Anexo V

C O F E C I

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Jorge Mansur Bumlai, CPF nº 00763070181, RG nº 12795607 SSP/MT, CRECI nº 4500, Endereço: Rua Espanha 472 Casa, 472 Santa Rosa, Cuiabá-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCOS ROSENDO DA SILVA

CUIABÁ-MT , 17 de Junho de 2026

JORGE MANSUR

BUMLAI:00763070181

Assinado de forma digital por JORGE
MANSUR BUMLAI:00763070181
Dados: 2026.06.17 09:58:06 -04'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 135882



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 135882, 17 de Junho de 2026





	SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI	
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO		SISTEMA COFECI-CRECI
O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis		Nº 29115
Jorge Mansur Bumlai		
inscrito em 25/05/2010 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 4.500 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir		
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA		
Habilitação Profissional: Técnico em Transações Imobiliárias Certificado de Avaliação Expedido por: CETEP/MT	Brasília (DF), 28 de novembro de 2024. JORGE MANSUR BUMLAI:0076307018 1	Assinado de forma digital por JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181 Dados: 2024.11.29 09:15:52 -04'00'
 JOÃO TEODORO DA SILVA Presidente	Assinatura do Avaliador	 RÔMULO SOARES DE LIMA Diretor Secretário
Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima. Chave de Autenticação: cc1d12bb2e98e0de613e353751864edd839c25e4		