PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM

INTERESSADO:

JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS/MT.
PROCESSO 0000433-91.1995.8.11.0003.

PROPRIETÁRIO DO BEM AVALIADO:

LUIZ CARLOS MARTINS - CPF: 278.498.729-91.

ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA IVO BERTONI, Nº 82 – QUADRA 14 LOTE 09 NO BAIRRO JARDIM SANTA CLARA EM RONDONÓPOLIS/MT.

AUTORES:

FLARES AGUIAR DA SILVA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEMAT Nº 019
LEILOEIRO RURAL - FAMATO Nº 064

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

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL DO COFECI identificado pelo nº 105145.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: JUIZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS/MT.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: DETERMINAR O VALOR DE MERCADO.

OBJETO AVALIANDO: TERRENO E RESPECTIVA CONSTRUÇÃO NA RUA IVO BERTONI, Nº 82 – QUADRA 14 LOTE 09 NO BAIRRO JARDIM SANTA CLARA EM RONDONÓPOLIS/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$ 294.578,84 (duzentos e noventa e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: GRAU I PRECISÃO DO LAUDO: GRAU I

(REFERÊNCIAS I, II E III - ABNT - NBR 14.653-2).

CUIABÁ/MT, 22 DE JULHO DE 2025.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL TÉCNICO:

JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181

Assinado de forma digital por JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181
Dados: 2025.07.22 18:21:15 -04'00'

FLARES AGUIAR DA SILVA	JORGE MANSUR BUMLAI
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL	CNAI 29115

www.faleiloes.com.br
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1836, Sala 607, Bosque da Saúde , Cuiabá-MT
CEP 78050-000, Telefone 65 3025-7500, e-mail: contato@faleiloes.com.br

SUMÁRIO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1- Considerações Preliminares 04
2- Conceitos..... 05
3- Métodos e Procedimentos Utilizados 06
4- Diagnóstico Mercado..... 08
5- Características da Região 08
6- Imóvel Avaliando 09
7- Mapa de Localização 10
8- Avaliação do Imóvel 11
9- Avaliação Total do Imóvel 21
10- Fotos 22
11- Matrícula Imobiliária.....25
12- Boletim de Cadastro.....27
13- Tabela do CUB 28
14- Conclusão 29

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.

www.faleiloes.com.br
Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1836, Sala 607, Bosque da Saúde , Cuiabá-MT
CEP 78050-000, Telefone 65 3025-7500, e-mail: contato@faleiloes.com.br

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.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando documentação totalmente regular, impostos e outras obrigações em dia e o imóvel livre de quaisquer ônus e no estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

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 Rentábil: 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 é definido através de um comparativo com outros imóveis similares.

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 – junho/2025) 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."

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.

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 na Rua Ivo Bertoni, nº 82 – lote 09 da quadra 14 no Bairro Jardim Santa Clara em Rondonópolis/MT, tendo acesso pela Rua do Aeroporto e Rua Minas Gerais. Possui infraestrutura básica como asfalto, energia, água, meio fio 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 de médio 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 Ivo Bertoni, nº 82 – lote 09 da quadra 14 no Bairro Jardim Santa Clara em Rondonópolis/MT, tendo as condições de acesso favoráveis e as características são as seguintes:

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

6- IMÓVEL AVALIANDO

Vistoria feita em 11 de julho de 2025 às 14:00h. O imóvel avaliando é de uso residencial, sendo o lote 09 da quadra 14, situado na Rua Ivo Bertoni, nº 82 no Bairro Jardim Santa Clara em Rondonópolis/MT. O terreno medindo 432,00 m² com 12,00 metros de frente para Rua Ivo Bertoni e 36,00 metros dos lados e 12,00 metros de fundos. Foi edificado uma obra residencial térrea com 78,00 m² (conforme BCI). O imóvel está localizado em boa região da cidade.

Objeto da matrícula e inscrição imobiliária conforme tabela abaixo:

MATRÍCULA	CARTÓRIO	INSCRIÇÃO MUNICIPAL
35816	1º SERVIÇO NOTARIAL DE RONDONÓPOLIS	511005

7 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





8 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8 .1 - IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

Amostra 01



Endereço	Bairro Santa Clara
Cidade	Rondonópolis/MT
Contato	https://megarondon.com.br/imoveis/terreno-a-venda-no-bairro-jardim-santa-clara-rondonopolis-mt/ / Acesso em 22 de julho de 2025.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	12,00 x 30,00 – 360,00 m²
Valor	R$ 140.000,00

Amostra 02



Endereço	Av. Raimundo de Matos - lote 02, quadra 20 - bairro Jardim Santa Clara
Cidade	Rondonópolis/MT
Contato	Colibri Negócios Imobiliários - (66) 99631-3978 Contato em 22 de julho de 2025.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	375,00 m²
Valor	R$ 150.000,00

Amostra 03



Endereço	Avenida do Bispado, S/N – bairro Santa Cruz
Cidade	Rondonópolis/MT
Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-cruz-bairros-rondonopolis-com-garagem-360m2-venda-RS190000-id-2820755926/?source=ranking%2Crp Acesso em 22 de julho de 2025.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	360,00 m²
Valor	R$ 190.000,00

Amostra 04



Endereço	Rua Augusto de Moraes - Bairro Santa Cruz
Cidade	Rondonópolis/MT
Contato	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/terreno-santa-cruz-1411990776?lis=listing_1100 Acesso em 22 de julho de 2025.
Imóvel	Terreno
Área do Terreno	300,00 m²
Valor	R$ 255.000,00

8.3 – 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 (Fl)**

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 (Fe):**

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

Lote 09 da quadra 14, situado na Rua Ivo Bertoni, nº 82 no Bairro Jardim Santa Clara.
Área: 432,00 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:
Bairro Santa Clara

Área:	360m²
Valor:	R$140.000,00
Valor por metro quadrado:	R$388,89
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Equivalência de Características :	1,10

Imóvel 2:

Av. Raimundo de Matos - lote 02, quadra 20 - bairro Jardim Santa Clara

Área:	375m²
Valor:	R$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R$400,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Equivalência de Características :	1,10

Imóvel 3:

Avenida do Bispado, S/N – bairro Santa Cruz

Área:	360m²
Valor:	R$190.000,00
Valor por metro quadrado:	R$527,78
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Equivalência de Características :	0,90

Imóvel 4:

Rua Augusto de Moraes - Bairro Santa Cruz

Área:	300m²
Valor:	R$255.000,00
Valor por metro quadrado:	R$850,00
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Localização:	1,00
Fator de homogeneização Equivalência de Características :	0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	388,89	0,90	1,00	1,10	385,00
2	400,00	0,90	1,00	1,10	396,00
3	527,78	0,90	1,00	0,90	427,50
4	850,00	0,90	1,00	0,80	612,00

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 455,13$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 106,12$

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 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |385,00 - 455,13| / 106,12 = 0,66 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |396,00 - 455,13| / 106,12 = 0,56 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |427,50 - 455,13| / 106,12 = 0,26 < 1.54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |612,00 - 455,13| / 106,12 = 1,48 < 1.54$ (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/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1), onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 455,13 - 1.64 * 106,12/√(4 - 1) = 354,64

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 455,13 + 1.64 * 106,12/√(4 - 1) = 555,61

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R$409,61 a R$500,64

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$475,50

Resultado:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$475,50 * 432,00 = R$205.416,00

Valor do imóvel avaliando: R$205.416,00

8.4 – 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 RAPARO IMPORTANTES E S/ VALOR

O imóvel avaliando possui área construída de 78,00 m². Para avaliar a construção, será usado o método comparativo de custos de reprodução de benfeitorias utilizando a tabela CUB do Sinduscon-MT de junho de 2025 avaliando a vida útil, sua idade e seu estado de conservação pela tabela de tabela Ross-Heidecke.

Idade do Imóvel: 26 anos
Idade aparente: 26 anos
Estado de Conservação: Reparos Importantes - Código G
Custo Unitário Básico: PP4 – Padrão Baixo – R$ 2.886,65
Fator de depreciação G da tabela Ross-Heidecke: 60,40 %

Vc= A x C x (1-K)

A = 78,00 m²

C = R$ 2.886,65

K= 60,40 / 100 = 0,604

Vc= 78,00 x R$ 2.886,65 x (1-0,604)

Vc= 78,00 x R$ 2.886,65 x 0,396

VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO: R$ 89.162,84.

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$ 205.416,00
Valor das benfeitorias	R$ 89.162,84
TOTAL:	R$ 294.578,84

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO: R$ 294.578,84 (duzentos e noventa e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

10 – FOTOS


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonopolis MT
78718-006
Brasil


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonópolis MT
78718-006
Brasil


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonópolis MT
78718-006
Brasil


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonópolis MT
78718-006
Brasil


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonópolis MT
78718-006
Brasil


11/07/2025, 15:35
16° 27' 14" S, 54° 37' 49" W
QD 14, LT 82, Rua Ivo Bertoni
QD 14
Rondonópolis MT
78718-006
Brasil

11 – MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO — COMARCA DE RONDONÓPOLIS — ESTADO DE MATO GROSSO
REGISTRO GERAL — LIVRO 2
NELLO CAVALCANTI GARCIA — OFICIAL

MATRÍCULA Nº 35.816 | Data 16 de maio de 1989 | FLS. 1

Oficial — SEGUNDO OFÍCIO — FLS. 25

IMÓVEL

Uma área de terrenos para construção com 432,00mts2 (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), constituído pelo lote nº 09, da quadra nº 14 situado na zona urbana desta cidade, no loteamento denominado "Jardim Santa Clara", medindo 12,00 metros de frente por igual dimensão de largura - na linha dos fundos, por 36,00 metros de extensão de ambos os lados, dentro dos seguintes limites e confrontações:- Frente para a Rua nº 02; pelo lado direito com o lote nº 10; pelo lado esquerdo com o lote nº 08 e aos fundos com o lote nº 18. PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA BIG LIMITADA, sociedade comercial, com sede nesta cidade, à Rua Fernando Correa da Costa nº 1006, inscrita no CGC-MF sob nº 14.948.319/0001-58, neste ato representada pelo seu bastante procurador NELSON SILVEIRA CARVALHO,brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Fernando Correa da Costa nº 976, portador da carteira de identidade - RG nº 144.616-SSP-MT e do cic nº 076.146.831/53. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.259, livro nº 02, deste cartório. A escrevente juramentada MARIA CELIA LIMA BOTERO.

R.1/35.816, em 16 de maio de 1989
TITULO:- compra e venda. TRANSMITENTE:- CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA BIG LIMITADA, acima qualificada. ADQUIRENTE:- LUIZ CARLOS MARTINS, brasileiro, casado com MARIA DE LOURDES DE FARIAS MARTINS no regime de comunhão parcial de bens, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua - nº 02 s/nº, da quadra nº 01, Jardim Santa Clara, portador da carteira de identidade RG nº 1.066.596-5-PR e do cic nº 278.498.729-91. FORMA DO TITULO:- Escritura de 26 de abril de 1989, fls. 63/64vº do livro nº 80,das notas do cartório do 3º Ofício local/ pelo Tab. Cláudio Xavier de Lima.- Protoc., sob nº 73.984, no RGI nesta data.. VALOR:- NCZ$5,00. CONDIÇÕES:- As legais. A escrevente juramentada MARIA CELIA LIMA BOTERO.

R.2/35.816,em 31 de maio de 1.994.
ONUS:-Hipoteca de 1.grau.CREDOR:-BANCO DO BRASIL S.A.,Sociedade de Economia Mista,Inscrito no CGC-MF sob n.00.000.000/0001-91,com sede em Brasilia-DF.DEVEDORA:-COMERCIO DE CEREAIS DANIELE LTDA.,empresa sediada nesta cidade,à Avenida Cuiabá n. 1.814,Inscrita no CGC/MF sob n. 00.868.828/0001-66,e Inscrição Estadual n.13.016569-7.FIADORES E INTERVENIENTES HIPOTECANTES:-LUIZ CARLOS MARTINS,comerciante,portador da CI/RG n. 1.066.596-5-SSP/PR e MARIA DE LOURDES DE FARIAS MARTINS,comerciante, CI/RG n. 1.200.847/SSP/PR,brasileiros, casados, inscritos no CPF-MF sob n. 278.498.729-91,residentes e domiciliados nesta cidade.FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária de 20 de maio de 1994, fls.32/35 do livro n. 2-G, das notas deste cartório,pela Tab.Subst. Rosangela A.Garcia Peres.Protoc., sob n. 98.156, no RGI nesta data.VALOR DA DIVIDA:- CR$ 133.466.349,00.PRAZO:-01 ano, em 09 (nove) parcelas sucessivas, iniciando a primeira em 19-09-94 e o seu vencimento final em 19-05-1995.ENCARGOS:-Conforme cláusula "SEGUNDA"da escritura. CONDIÇÕES:- São as constantes da escritura objeto deste registro, que fica arquivada neste cartório.A escrevente juramentada MARIA CELIA LIMA BOTERO.

R.3/35.816, em 07 de Março de 1.995.
ÔNUS:- Penhora. DEVEDORES:- COMÉRCIO DE CEREAIS DANIELE LTDA., LUIZ CARLOS MARTINS e sua esposa MARIA DE LOURDES DE FARIAS MARTINS. CREDOR:- BANCO DO BRASIL S/A. FORMA DO TÍTULO:- Auto de Penhora de 03 de Março de 1.995, extraído dos autos de Ação de Execução nº 043/95, processado pela Escrivania da 2ª Vara Cível e Juiz de Direito desta Comarca, Dr. Luiz Tarabini Machado. PROTOC. nº 100.883, no RGI nesta data. VALOR:- R$ 29.000,00 computado na Matrícula nº 35.807. CONDIÇÕES:- As Legais. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Fé que a fich

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autentica da ficha a que se refere, extraida nos termos do art. 19., § 1.º da Lei 6.015, de 31 de Dezembro de 1.973.

Rondonópolis 10 MAR 1995

O Oficial

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
HÉLIO CAVALCANTE GARCIA
TABELIÃO E OFICIAL DO R.G.I.
ROSANA A. F. GARCIA GUIMARÃES
SUBSTITUTA
RONDONÓPOLIS - MT

FLARES AGUIAR
LEILÕES

12 – BOLETIM DE CADASTRO

RONDONÓPOLIS

ESTADO DE MATO GROSSO
Prefeitura Municipal de Rondonópolis – MT
Avenida Duque de Caxias, 1000, Vila Aurora, CEP 78740-022
CNPJ - 03.347.101/0001-21

BCI - BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Dados do(s) Proprietário(s)		
Contribuinte: LUIZ CARLOS MARTINS	%: 100,00	CPF/CNPJ: ***.498.729-**

Dados do Imóvel		
Inscrição Imóvel: 511005	Quadra.: 14	Lote.: 9
Endereço: Rua IVO BERTONI - LEI 2088		Número: 82
Bairro: JD. SANTA CLARA		
Complemento:		
Município: RONDONOPOLIS	Estado: MATO GROSSO	CEP: 78718-006
Classificação: Predial		
Venal Territorial: R$ 59.571,09	Venal Predial: R$ 24.089,13	Venal Total: R$ 83.660,22
Imune/Isento Imovel Urbano: DESCONSIDERA	Localizacao: URBANO	
Distrito Imovel Urbano: ZONA FISCAL - C	Setor Imovel Urbano: REGIAO FISCAL 53	

Medidas	
Área Construída: 78,00	Área Total do Terreno (m²): 432,00
Frente: 12,00	Fundos: 12,00
Lado Direito: 36,00	Lado Esquerdo: 36,00
Testada Tributada: 12,00	

AVALIAÇÕES

Avaliacao Territorial

Quadro	Valor
10767 Classificação do imóvel urbano (	Predial

Avaliacao Predial - 3

Quadro	Valor
143 - CONSERVACAO	BOA

Avaliacao Predial - 2

Quadro	Valor
123 - CONSERVACAO	BOA

Avaliacao Predial - 1

Quadro	Valor	Quadro	Valor
65 - TOPOGRAFIA	AO NIVEL	66 - PEDOLOGIA	NORMAL
67 - ELEMENTO DE PROTECAO	MURO	68 - SITUACAO	MEIO DA QUADRA
69 - OCUPACAO	PREDIAL	70 - PATRIMONIO	PARTICULAR
71 - REDE DE AGUA	SIM	73 - REDE ELETRICA	SIM
74 - REDE TELEFONICA	SIM	76 - PASSEIO	NÃO
77 - CONS. VIAS PUBL	SIM	78 - LIMPEZA PUBLICA	SIM
80 - SIT. LOGRADOURO (53)	SIM	82 - ILUMINACAO ESPE	SIM
10838 MURO	SIM		
85 - TIPO DA EDIFICACAO	ISOLADA	86 - DESTINACAO	RESIDENCIAL
87 - UTILIZACAO	PROPRIA	88 - VEDACAO ESTRUTURA	ALVENARIA
89 - REVESTIMENTO INTERNO	REBOCO	90 - REVESTIMENTO EXTERNO	REBOCO
91 - ESTRUTURA COBERTURA	MADEIRA	92 - PINTURA INTERNA	CAIACAO
93 - PINTURA EXTERNA	CAIACAO	94 - ESQUADRIAS	FERRO
95 - COBERTURA	TELHA DE CERAMICA	96 - FORRO	SEM FORRO
97 - PISO	CIMENTADO	98 - INSTALACAO SANITARIA	INTERNA SIMPLES
99 - INSTALACAO ELETRICA	SEMI-EMBUTIDA	100 - CONSERVACAO	REGULAR
101 - DESTINACAO DETRITO	FOSSA SEPTICA	461 - AREA CONSTRUÍDA - ED. 1	78,00
11592 AREA CONSTRUÍDA - ED. 1-old	78,00		

Emissão: 09/07/2025 11:00:06
Usuário:

Ágil Softwares Para Área Pública LTDA
www.agili.com.br | (84) 3331-2236/1725

1 de 1

13 - TABELA DO CUB

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

SindusCon Mato Grosso

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

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 **Junho/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	3.108,21
PP-4	2.886,65
R-8	2.765,40
PIS	2.066,27

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.644,46
PP-4	3.489,44
R-8	3.054,47
R-16	2.950,56

PADRÃO ALTO	
R-1	4.456,61
R-8	3.674,93
R-16	3.813,61

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.537,65
CSL-8	3.014,46
CSL-16	4.043,85

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.810,45
CSL-8	3.298,58
CSL-16	4.407,50

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

RP1Q	3.020,68
GI	1.631,28

Sinduscon-MT — Data de emissão: 07/07/2025 14:20

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, 22 de julho de 2025.

FLARES AGUIAR DA SILVA:78344980968

Assinado de forma digital por FLARES AGUIAR DA SILVA:78344980968
Dados: 2025.08.15 17:18:01 -04'00'

FLARES AGUIAR DA SILVA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEMAT Nº 019
LEILOEIRO RURAL - FAMATO Nº 064

JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181

Assinado de forma digital por JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181
Dados: 2025.07.22 18:21:32 -04'00'

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

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: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 00004339119958110003
Vara Cível
Comarca: RONDONOPOLIS - MT

CUIABÁ-MT , 22 de Julho de 2025

JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181 Assinado de forma digital por JORGE MANSUR BUMLAI:00763070181 Dados: 2025.07.22 17:38:47 -04'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 105816

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 105816, 22 de Julho de 2025