

Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

LAUDO JUDICIAL



AVALIAÇÃO RESIDENCIAL URBANA

Cuiabá – Mato Grosso.

Cuiabá/MT 02 de janeiro de 2023.

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



2



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

SUMÁRIO

1. RESUMO.....	4
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
3. RESSALVAS.....	6
4. CONCEITOS.....	7
5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	7
6. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS AMOSTRAIS	8
7. PROCEDIMENTOS.....	9
8. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL.....	9
9. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	11
11. AVALIAÇÃO DA ÁREA	23
12. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	27
13. FATOR DEPRECIAÇÃO.....	27
14. CONCLUSÃO.....	30
15. ENCERRAMENTO.....	31
16. ANEXOS.....	32
I. AMOSTRAS.....	33
II. SINDUSCOM-MT.....	39
III. DECLARAÇÃO MERCADOLÓGICA DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	40
IV. MATRÍCULA.....	41
V. RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	51
VI. BIBLIOGRAFIA.....	52

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JZYW Z66TK 7M8F8 EN5F3



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

1 – RESUMO

Solicitante: **1ª VARA CIVIL DE CARTA PRECATÓRIA DE CUIABÁ/MT**

C.N.P.J.: **01.267.533/0001 – 05**

Tipo do Imóvel Avaliado: **Residencial Urbano**

Área do Imóvel: **662;46m²** Área Construída: **299;12m²**

Endereço: **Rua Itália nº 475 – Santa Rosa – Cuiabá/MT**

Complemento: **Quadra nº 26 – Lote nº 14**

Inscrição municipal: **017140240240001**

Matrícula Imobiliária: **12.487 - Cartório do 7º Ofício de Cuiabá/MT**

Objetivo: **Obtenção do Valor de Mercado**

Método Utilizado: **Comparativo de dados de Mercado, tratamento de fatores e método de custo de reprodução**

Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamento
(faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

INTERVALO DE CONFIANÇA – IC

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor Médio do Imóvel.....R\$ 880.632,06

Esclareço para as **Autoridades Judiciais**, que o valor final deste Laudo Pericial solicitado e homologado nos autos, encontra-se na **página de nº 30**.

Referência: NBR 14.653-2

Grau de Fundamentação – II

Grau de Precisão – II

(referência I, II, III - ABNT - NBR 14.653-2)

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



4

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZYW Z66TK 7M8F8 EN5F3



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel. Não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Avaliação Técnica - é aquela em que estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, conforme descrito na norma **NBR 14653 (1, 2 ou 3)** e pode ser classificado em graus de fundamentação e de precisão I, II ou III. O **PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica** foi instituído pela resolução **COFECI 1.066/2007**, considerando o disposto no artigo 3º da **Lei n.º 6530/78** que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária. Além disso, o disposto no **artigo 39 inciso VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor)**, diz que deve ser impedido o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**.

O **Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI**, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo 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

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



5



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do **COFECI**, concluindo curso de nível superior em gestão imobiliária.

Avaliação Expedita – É uma opinião de mercado que se louva em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor, conforme expresso no **artigo 3º da lei 6.530/78** “*Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

3 – RESSALVAS

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

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.

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



6



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

4 – CONCEITOS

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto avaliando é a de que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

Valor de Mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação Profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

5 - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O terreno e edificação será avaliado pelo **Método de Avaliação de Imóvel por Comparação Direta com Tratamento por Fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva de compra e venda, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes:

C1: LOCALIZAÇÃO

C2: OFERTA

C3: PAVIMENTAÇÃO

C4: ACESSO

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



7



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Eleito o **MÉTODO COMPARATIVO**, que se utiliza a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades vendidas.

Para tanto, o Avaliador realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel, da Cidade de Cuiabá/MT, verificando ofertas tratadas pelas metodologias clássicas e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem avaliando, alcançou-se o preço de mercado.

6 - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS AMOSTRAIS

Será empregado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, que consiste em aplicar a área construída o custo equivalente da construção, considerando-se tipologia, padrão construtivo e estado de conservação. Entende-se como área equivalente de construção (NB 140/NB 12.721) a área fictícia que, ao custo unitário básico, tenha o mesmo valor, em real, que o efetivamente estimado para a área real correspondente, descoberta ou coberta de padrão diferente.

Definidos os tipos de padrão, resta-nos determinar a depreciação. Depreciação vem a ser a perda de valor de um bem associado por obsolescência, física, funcional e/ou econômica, do imóvel, que pode ser:

I - **Obsolescência Física**: trata-se da perda de utilidade de uma propriedade em função de fatores físicos, como deterioração por uso, envelhecimento, desgastes, etc.

II - **Obsolescência Funcional**: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de alterações na arte de projetar, nas exigências legais ou inovações de produtos e técnicas que substituam com vantagens os existentes.

III - **Obsolescência Econômica**: é a perda de utilidade de uma propriedade resultante de fatores econômicos, como mudança de uso, relação de oferta e procura, ou seja, variações do mercado, ou até mesmo mudança na legislação sobre posturas municipais, podendo, em certos casos, serem considerados fenômenos passageiros.

MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO, visto a ser considerado o método mais direto e expedito, onde o avaliador utiliza-se do Custo Unitário Pini, calculado através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra.

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



8



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

Os valores abaixo se referem 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 **dezembro de 2022**.

7- PROCEDIMENTOS

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.

8 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de terreno de uso residencial com uma edificação composta de Piso Superior com uma sala ampla para 03 ambientes, três quartos sendo uma suíte, um banheiro social, cozinha com uma despensa e lavanderia. No piso inferior uma garagem ampla pra 06 carros e uma despensa com um banheiro

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



9



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

DIAGNOSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

- Desempenho de mercado	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
- Número de ofertas	<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input checked="" type="checkbox"/> alto
- Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> baixa	<input type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- Absorção pelo mercado	<input type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> demorada	<input type="checkbox"/> rápida
- Topografia	<input type="checkbox"/> plana	<input checked="" type="checkbox"/> aclave	<input type="checkbox"/> declive

O Imóvel Urbano em pauta, foi devidamente vistoriado In Loco pelo Corretor e Perito Avaliador **Roberto Pereira de Mamede**, portador do CRECI: 3324 e CNAI: 37612.

Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

<input checked="" type="checkbox"/> comércios	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ens. fundamental	<input checked="" type="checkbox"/> arborização
<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> hospital	<input type="checkbox"/> ens. superior	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação
<input checked="" type="checkbox"/> supermercados	<input checked="" type="checkbox"/> segurança publica	<input checked="" type="checkbox"/> correios	<input checked="" type="checkbox"/> internet
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia
<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> terra batida	<input checked="" type="checkbox"/> água pluvial

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



10



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

9 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



O Imóvel fica localizado no bairro Santa Rosa, na Rua Itália nº 475, em Cuiabá – MT, e encontra-se a 3,000:00m de distância (em linha reta) da Praça Central da Capital, 951:00 m do Shopping Goiabeiras e 498:00m Shopping Estação, o mais novo e maior Shopping da Capital, fácil acesso as mais diversas saídas do bairro, perto de hospitais, praças, restaurantes, parque, escolas, galerias etc...

10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fig 01 – Início do pericia;

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



11





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 02 – Entrada principal



Fig 03 – Acesso principal

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



12

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/RO
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 04 – Canil e entrada da garagem;



Fig 05 – Acesso secundário

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



13

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 06 – Garagem coberta (subsolo)



Fig 07 – Quarto de despejo

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



14

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6FST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
 CRECI: 3324 - CNAI: 37612



Fig 08 – Sacada

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



15

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 09 – Vista da sacada 1



Fig 10 – Vista da sacada 2

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



16

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 11 – Sala 1

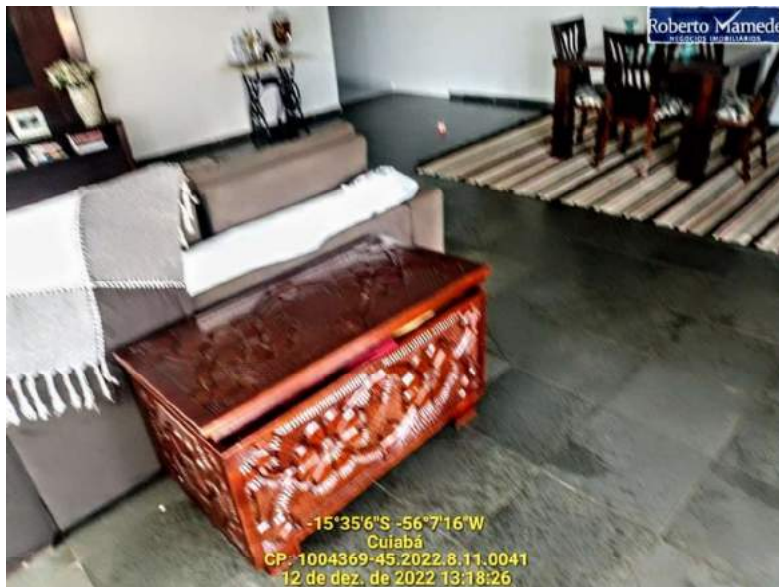


Fig 12 – Sala 2

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



17

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6FST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 13 – Suíte



Fig 14 – Banheiro da suíte

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



18

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

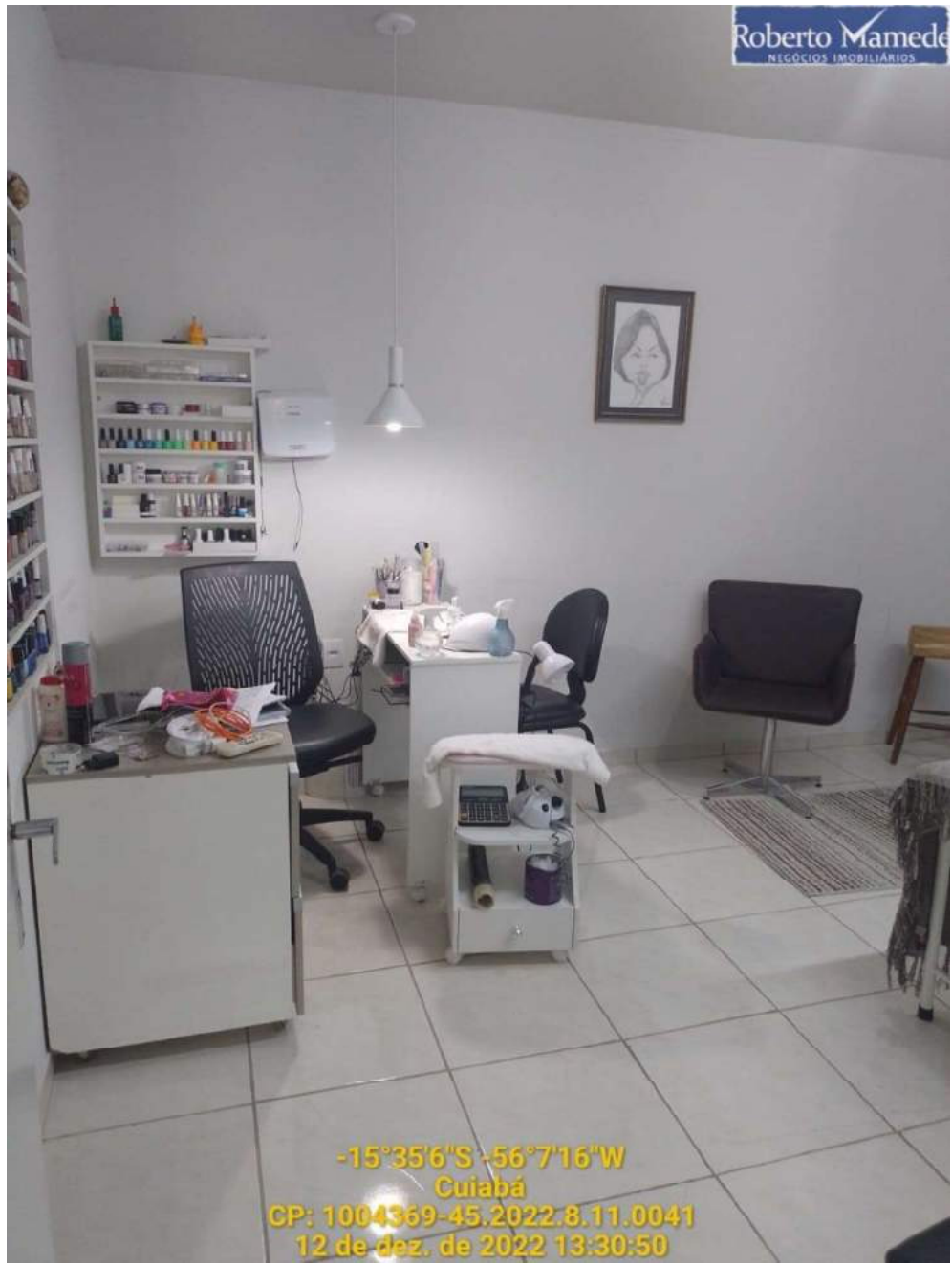


Fig 15 – Quarto 1

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



19

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6FST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

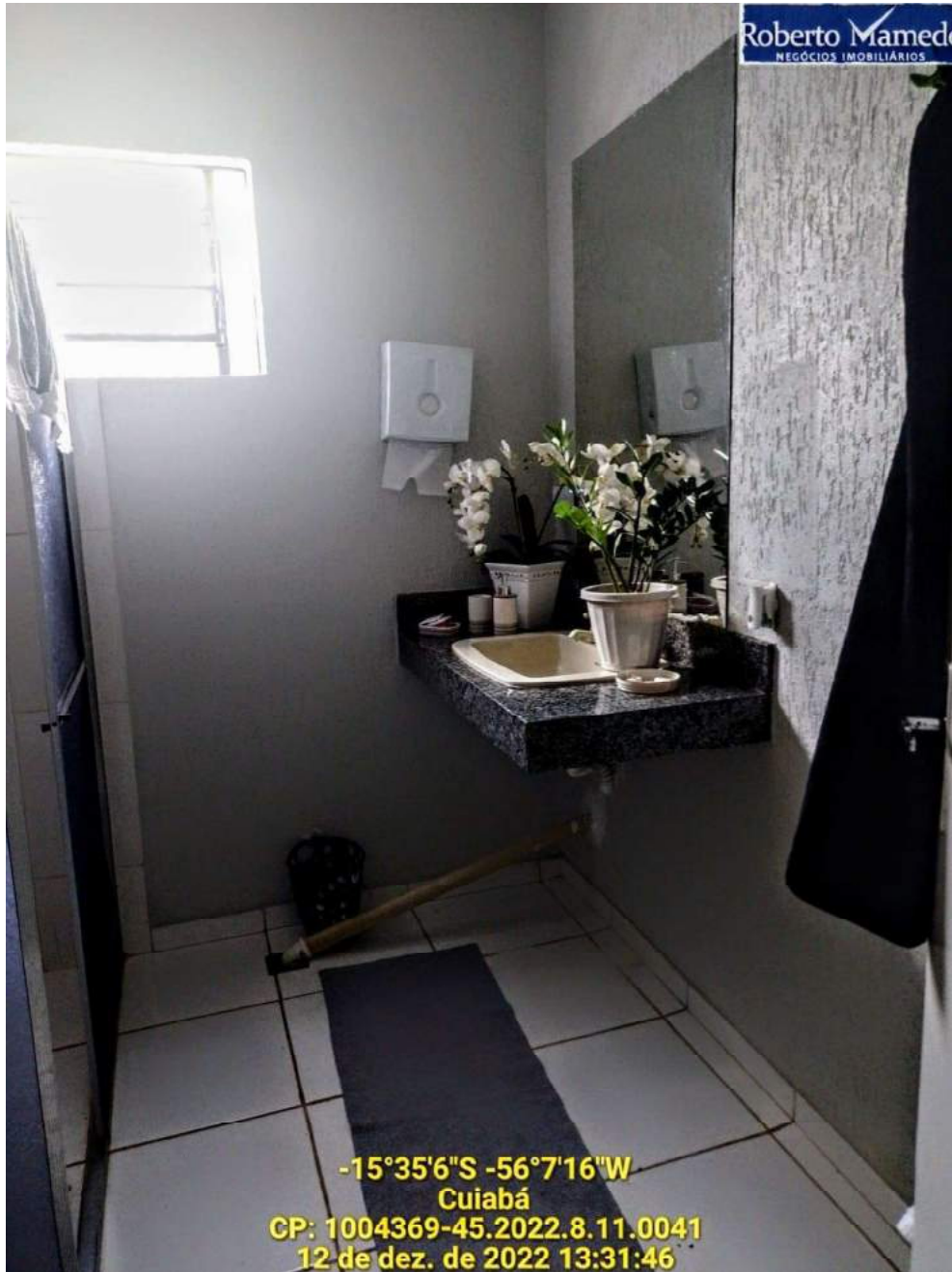


Fig 16 – Banheiro social

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



20

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY





Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612



Fig 17 – Área embarque e desembarque de cargas



Fig 18 – Área embarque e desembarque de cargas

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



21

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612



Fig 19 – Acesso lateral

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



22



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

11 – AVALIAÇÃO DA ÁREA

Imóvel avaliando

Imóvel residencial Urbano no Bairro Santa Rosa na cidade Cuiabá.
Área: 662m²

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: Localização
- F2: Oferta
- F3: Pavimentação
- F4: Acesso

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: Lar & Cia imóveis (65) 98418-1023

Área:	900m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$444,44
Fator de homogeneização Localização:	1,30
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	0,80
Fator de homogeneização Acesso:	1,00

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



23



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Imóvel 2:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: CONCRETTA HOME NEGOCIOS (65) 99915-2440

Área:	900m ²
Valor:	R\$525.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$583,33
Fator de homogeneização Localização:	1,30
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 3:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: House Cuiabá (65) 99909-0101

Área:	770m ²
Valor:	R\$240.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$311,69
Fator de homogeneização Localização:	1,30
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 4:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (65) 99606-9038

Área:	840m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$476,19
Fator de homogeneização Localização:	1,30
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 5:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: House Cuiabá (65) 99909-0101

Área:	800m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$500,00
Fator de homogeneização Localização:	1,30
Fator de homogeneização Oferta:	0,90

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



24

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Fator de homogeneização Pavimentação: 0,80
Fator de homogeneização Acesso: 1,00

Imóvel 6:

Oferta de venda de terreno no bairro Santa Rosa. Anunciante: Up Imóveis Cuiabá.
(65) 99293-2488

Área: 428m²
Valor: R\$400.000,00
Valor por metro quadrado: R\$934,58
Fator de homogeneização Localização: 1,30
Fator de homogeneização Oferta: 0,90
Fator de homogeneização Pavimentação: 0,80
Fator de homogeneização Acesso: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	444,44	1,30	0,90	0,80	1,00	416,00
2	583,33	1,30	0,90	1,00	1,10	750,75
3	311,69	1,30	0,90	1,00	1,10	401,14
4	476,19	1,30	0,90	1,00	1,10	612,86
5	500,00	1,30	0,90	0,80	1,00	468,00
6	934,58	1,30	0,90	0,80	1,00	874,77

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 587,25$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 194,03$

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: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



25



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Amostra 1: $d = 416,00 - 587,25 / 194,03 = 0,88 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 750,75 - 587,25 / 194,03 = 0,84 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 401,14 - 587,25 / 194,03 = 0,96 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 612,86 - 587,25 / 194,03 = 0,13 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 468,00 - 587,25 / 194,03 = 0,61 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 874,77 - 587,25 / 194,03 = 1,48 < 1,73$	(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 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 587,25 - 1,48 * 194,03/\sqrt{(6 - 1)} = 458,83$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 587,25 + 1,48 * 194,03/\sqrt{(6 - 1)} = 715,68$$

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\$528,53 a R\$645,98

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$612,86

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$612,86 * 662,45 = R\$405.987,22$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$405.987,22

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



26



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

12 – AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Considerando que a construção possui idade aparente de mais de 20 anos. Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção.

13 – FATOR DEPRECIÇÃO

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross-Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, sua vida útil e a sua idade.

Neste método o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke e levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral no valor de venda de imóveis.

Considerando que a área construída registra metragem de 299,12m² e adotando o índice da tabela de ROSS-HEIDECK, referente ao ESTADO DAS CONSTRUÇÕES ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES, o cálculo abaixo demonstra o valor da edificação, vejamos:

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



27



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

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

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

PADRÃO MÉDIO/CUB DEZEMBRO	
R1	2.949,45

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



28

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

- EDIFICAÇÃO

$$\underline{Ve = A \times C \times (1 - K)}$$

- A = Área construída
- C = Custo da benfeitoria no SINDUSCON/MT, (R1 =2.949,45)
- K = Fator de Depreciação
- Ve = Valor da Edificação

IMÓVEL AVALIADO

Idade Aparente do Imóvel =20 anos

$$Ve = A \times C \times (1-K)$$

$$Ve = 299,12m^2 \times 2.949,45 \times (1 - 0,462)$$

$$Ve = 299,12m^2 \times 2.949,45 \times 0,538$$

$$Ve = R\$ 474.644,84$$

Quatrocentos e Setenta e Quatro Mil, Seiscentos e Quarenta e Quatro Reais e Oitenta e Quatro Centavos.

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



29



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

14- CONCLUSÃO

Com a apreciação dos itens supracitados o valor da avaliação do referido imóvel foi formado, utilizando o método comparativo direto por tratamento de fatores e o método de custo de reprodução.

Neste norte, considerado a área total do imóvel encontraremos o valor quantificado em **R\$ 880.632,06 (Oitocentos e Oitenta Mil, Seiscentos e Trinta e Dois Reais e Seis Centavos)**.

TOTAL GERAL MÉDIO MERCADOLÓGICO	
Valor médio do terreno	R\$ 405.987,22
Valor das Benfeitorias	R\$ 474.644,84
Valor Total	R\$ 880.632,06

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



30

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

15 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Este laudo técnico servira de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto aos seus respectivos conselhos de classe CRECI, CREA ou CAU, ou seja, perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de perícias e nomeações judiciais que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O Avaliador Roberto Pereira de Mamede não assume responsabilidade pela situação legal do imóvel, tampouco se responsabiliza por problemas de status e documentais. Emolumentos pagos a órgãos governamentais, ou outros programas dessa natureza, serão por conta do contratante

Dado por encerrado, em 52 folhas de papel formato A4, digitadas e rubricadas somente no anverso.

Cuiabá – MT, 02 de janeiro de 2023

ROBERTO PEREIRA DE MAMEDE

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 37612

Corretor de Imóveis – CRECI 3324 – MT

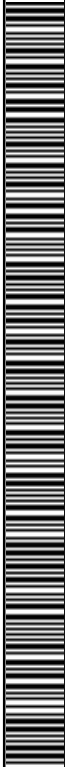
Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

16 – ANEXOS

- I. *AMOSTRAS*
- II. *SINDUSCOM*
- III. *PTAM*
- IV. *MATRÍCULA*
- V. *RESPONSÁVEL TÉCNICO*
- VI. *BIBLIOGRAFIA*

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



32

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYJX P6F-ST TB6E4 82QYY



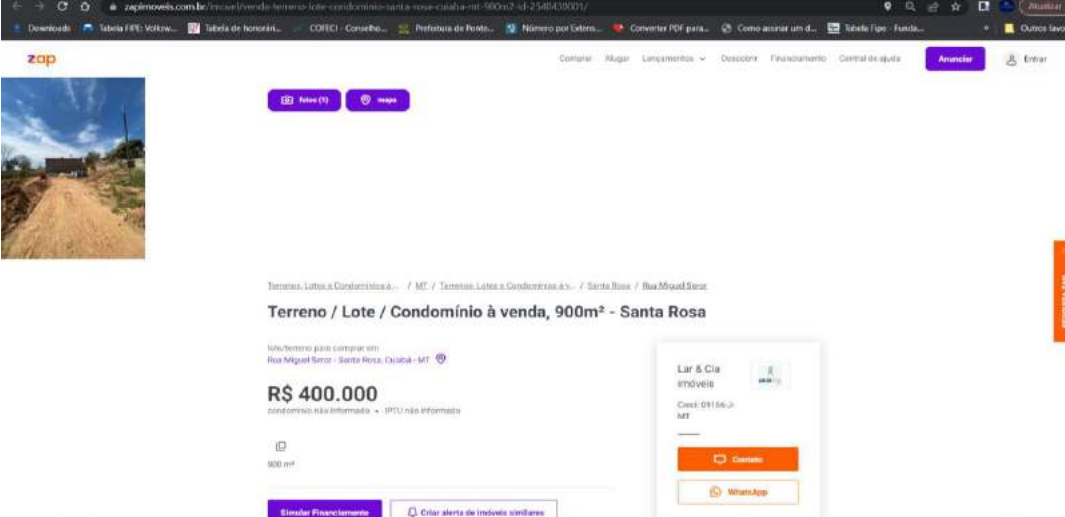


Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

I - AMOSTRAS

Amostra I



Terreno / Lote / Condomínio à venda, 900m² - Santa Rosa

R\$ 400.000

condomínio não informado • IPTU não informado

900 m²

Lar e Cia
870 Vêlls
Cred: 01164-
MT

[Contato](#)

[WhatsApp](#)

Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	Lar e Cia (65) 9.8418-1023
Área:	900,00m²
Valor:	R\$ 400.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-rosa-cuiaba-mt-900m2-id-2540430001/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



33

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA

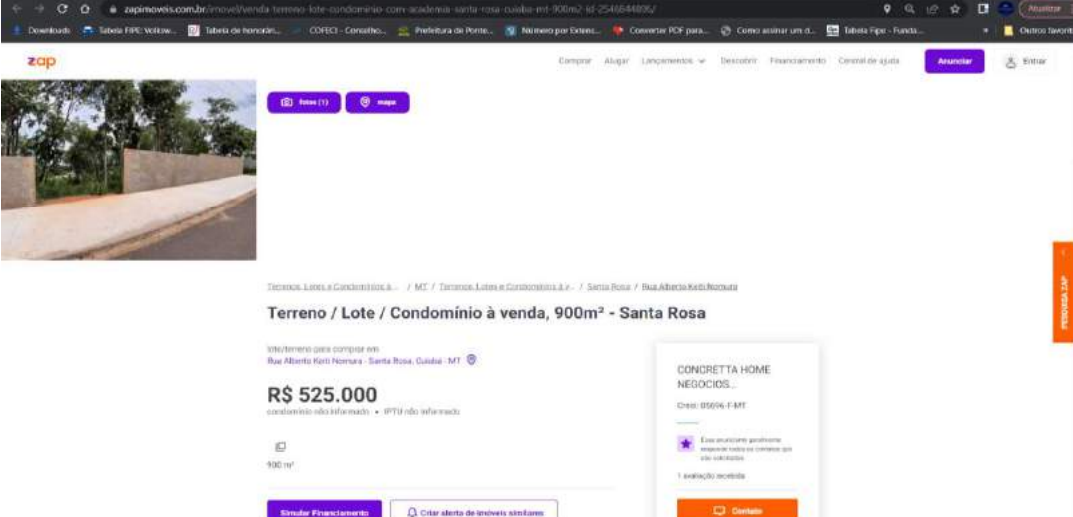




Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Amostra II



Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	CONCRET'TA HOME NEGOCIOS (65) 9.9915-2440
Área:	900,00m²
Valor:	R\$ 525.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-academia-santa-rosa-cuiaba-mt-900m2-id-2546844896/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



34

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA

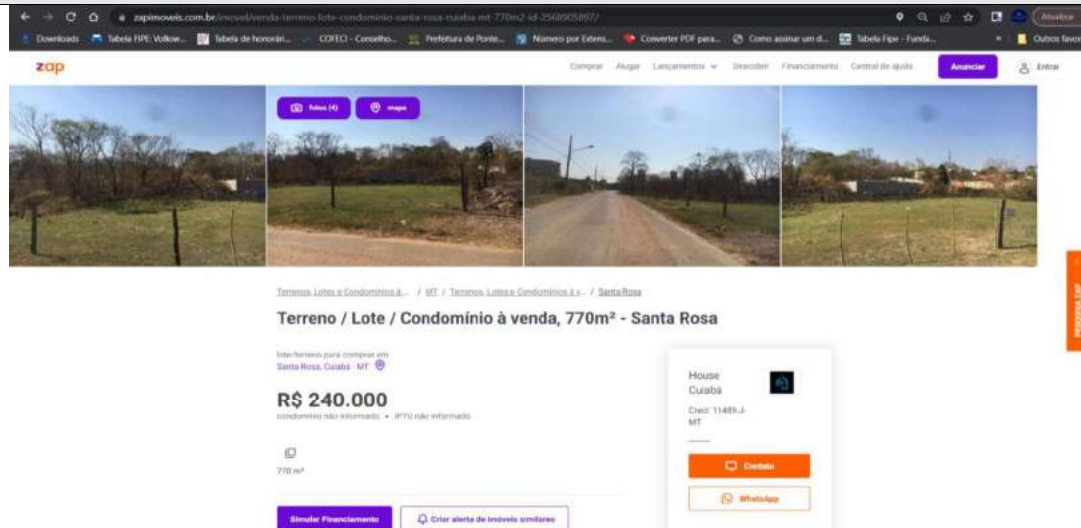




Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

Amostra III



Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	House Cuiabá (65) 9.9909-0101
Área:	770,00m ²
Valor:	R\$ 240.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-rosa-cuiaba-mt-770m2-id-2568905897/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



35

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA

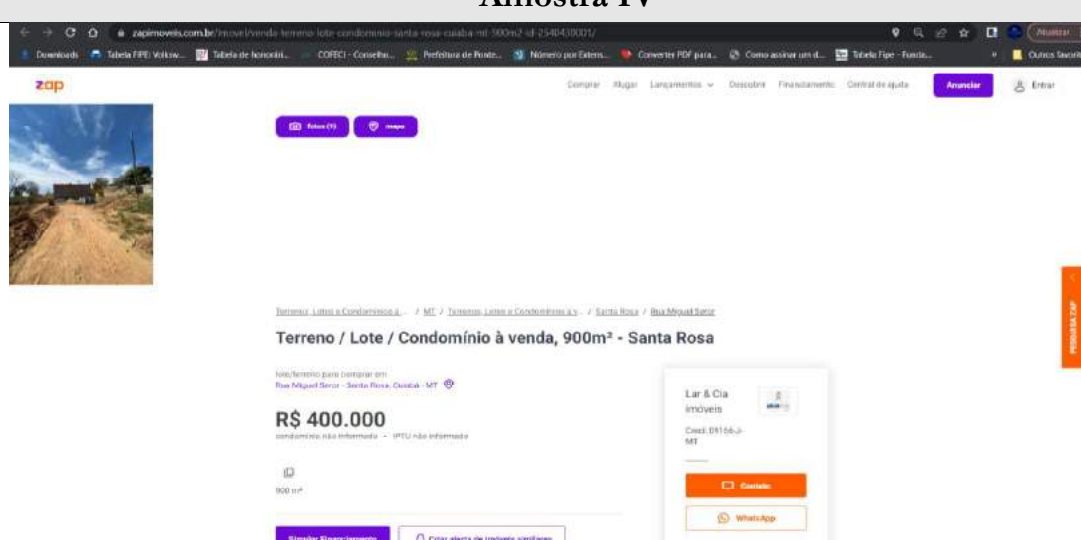




Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

Amostra IV



The screenshot shows a real estate listing on the Zap Imóveis website. The listing is for a plot of land in Santa Rosa, Mato Grosso do Sul, with an area of 900m² and a price of R\$ 400,000. The listing includes a photo of the plot, a breadcrumb trail, and contact information for the agent, Lar & Cia Imóveis.

Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	CMC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (65) 99606-9038
Área:	840,00m²
Valor:	R\$ 400.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-rosa-cuiaba-mt-840m2-id-2593395171/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



36

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA

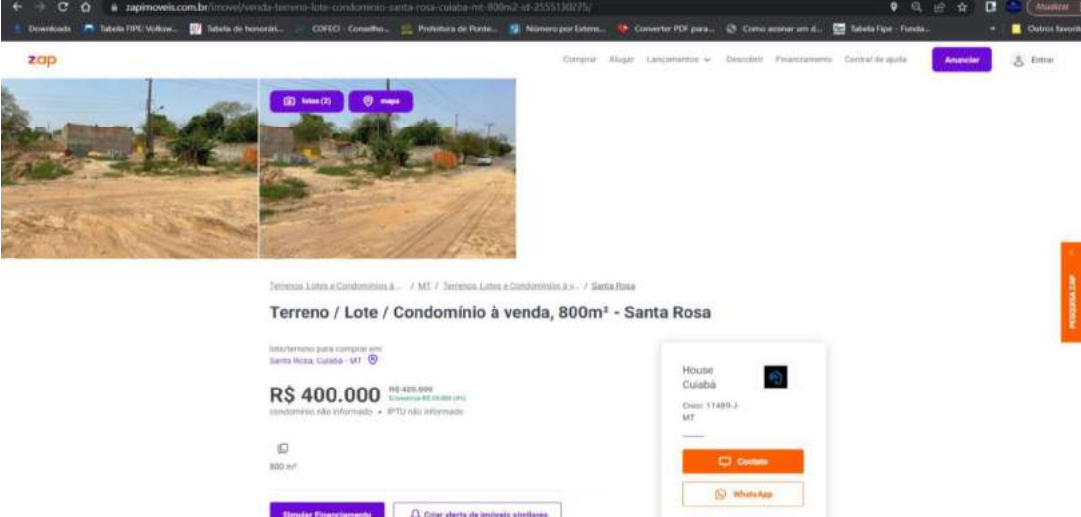




Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

Amostra V



Terreno / Lote / Condomínio à venda, 800m² - Santa Rosa

R\$ 400.000

800 m²

House Cuiabá
Cuiabá
Cidade: 11499-3
MT

Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	House Cuiabá (65) 9.9909-0101
Área:	800,00m ²
Valor:	R\$ 400.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-rosa-cuiaba-mt-800m2-id-2555130275/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com


(65) 99982-6222



37

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA

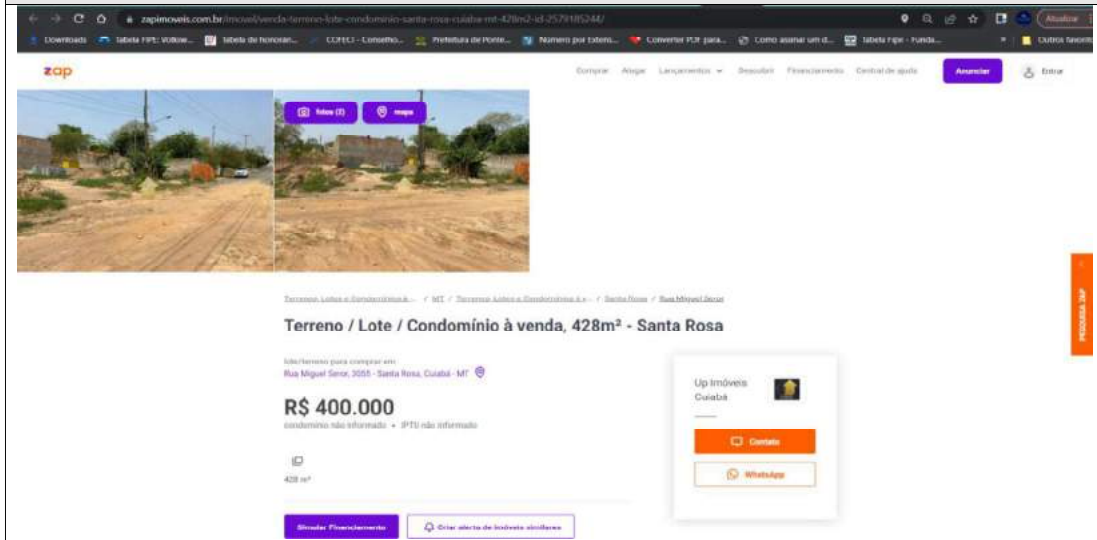




Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

Amostra VI



Bairro:	Santa Rosa
Anunciante:	Up Imóveis Cuiabá. (65) 9.9293-2488
Área:	428,00m²
Valor:	R\$ 400.000,00
URL:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-santa-rosa-cuiaba-mt-428m2-id-2579185244/

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



38

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE. Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

II – SINDUSCON-MT

CUB/m²		SindusCon Ribeiro Grasso			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<small>(NBR 12.721-2006 - CUB 2006) - Dezembro/2022</small>					
<p>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 Dezembro/2022. 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[®].</p> <p>*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, subterramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebocamento de laje e forro, 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 arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.*</p>					
VALORES EM R\$ m ²					
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS					
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.574,61	R-1	2.949,45	R-1	3.630,16
PP-4	2.406,12	PP-4	2.879,24	R-8	3.032,60
R-8	2.314,97	R-8	2.513,94	R-16	3.182,84
PIS	1.720,54	R-16	2.426,48		
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)					
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.978,98	CAL-8	3.208,30		
CSL-8	2.515,97	CSL-8	2.745,67		
CSL-16	3.374,93	CSL-16	3.666,20		
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)					
RP1Q	2.423,90				
GI	1.352,36				
Sinduscon-MT		Data de emissão: 02/01/2023 17:52			

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



39

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

III – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

COFECI

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira de Mamede, CPF nº 17420199191, RG nº 065.216 SSP/MT, CRECI nº 3324, Endereço: Av. Sao Sebastiao N 2175 Goiabeira, Cuiaba-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: MAURICIO DA SILVA ALVES

CUIABA-MT, 5 de Abril de 2022

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 021163



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 021163, 5 de Abril de 2022

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



40

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

IV - MATRICULA

ESTADO DE MATO GROSSO - COMARCA DE CUIABÁ

Cartório 7º Ofício

7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE IMÓVEIS

Nizete Asvolinsque

Tableia e Oficial de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária.

Avenida Filinto Muller, 1200 - Bairro Quilombo - Fone: (65) 3621-1613 / 3621-1440
CEP 78043-409 - E-mail: cartorio7oficiocba@gmail.com - Cuiabá - Mato Grosso

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada, conforme requerimento/*Ordem de Serviço:619227 datada de 26/12/2022* que revendo os livros de Registro de Imóveis desta circunscrição, neles verifiquei que o *Lote 14 da quadra 26, no bairro Cidade Célula Santa Rosa, nesta Cidade*, de propriedade de **MARCELO MENEZES GONÇALVES**, brasileiro, casado, pecuarista, portador do CIC: 106.984.771-20 e do RG: 115.782-SSP/MT, declara neste ato ser casado com *ELIANE COLLI GONÇALVES* sob o regime de comunhão universal de bens, adquirido da Imobiliária Santa Rosa Ltda, *conforme consta do R1 da matrícula nº 12487, datada de 01/07/1993, deste registro imobiliário.*

CERTIFICO que, o imóvel está **PENHORADO**, *conforme consta do R4 da matrícula nº 12487, datada de 18/11/2021, deste registro imobiliário.*

CERTIFICO ainda mais que, no referido imóvel não consta registro algum de citação dos proprietários em Ações Reais e Reipersecutórias.

Dado e passado nesta cidade de Cuiabá (MT), aos vinte e seis dias do mês de *dezembro* do ano de dois mil e vinte e dois (26/12/2022). E eu *[assinatura]* que a fiz digitar: **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Certidão válida por 30 (trinta) dias



Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



41

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
 CRECI: 3324 - CNAI: 37612

Cuiabá (MT), 26 de dezembro de 2022.

CARTÓRIO DO 7º CÍRCULO
NEIZE ASVOLINSQUE
 Tabela e Oficial do Registro de Imóveis
NEIZEL ASVOLINSQUE
 Tabela Substituta
ETIENE ASVOLINSQUE DIOGO DE FARIA
 Tabela Substituto
NELZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA
 Escritura Jumentada
NEIZE ASVOLINSQUE PEIXOTO
 Escritura Jumentada
 CUIABÁ MATO GROSSO

Neize Asvolinsque Peixoto
 Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição
 Neize Asvolinsque Peixoto
 Escritura Jumentada
 Cartório 7º Círculo - Cuiabá - MT

Estado de Mato Grosso	Código do Cartório: 963
Poder Judiciário	Ato de Notas e de Registro
SELO DE CONTROLE DIGITAL	
Cod. Ato(s) 176	
Valor Selo R\$ 24,10	
Valor ISSQN R\$ 0,58	
Selo Digital: BVK 44972	
Consulte: www.tjmt.gov.br/selos	

Carta Precatória
 Nº 245.12 - 17/05/2023



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRICULA
12487

FICHA
01

Cartório Sétimo Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
CUIABÁ MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A MATRÍCULA

DATA: 01 / JULHO / 1993

CIRCUNSCRIÇÃO:- CUIABÁ-MT.

IMÓVEL:- Lote 14 da quadra 26, medindo: 6,00m de frente no ''
encontro de duas ruas projetada; 33m ao poente com rua proje-
tada; 33m de fundos com lotes 13 e 15; 42m ao nascente com ''
Rua projetada; no Bairro CIDADE CÉLULA SANTA ROSA.

PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA SANTA ROSA LTDA.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:- Do Cartório do 2º Ofício desta Capital
sob nº 170, fls. 07, livro 8-C, em 5-5-70.

MATRICULADO POR

[Assinatura]

Nize Odonisique Daltro
Escriturante Jureamentada
1ª. Ofício - Cuiabá - MT

R1: 12487

DATA: 01 / JULHO / 1993

COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE:- IMOBILIÁRIA SANTA ROSA LTDA, CGC/MF sob nº...
03.483.682/0001-29, estabelecida nesta cidade na Av. Rubens'
de Mendonça nº 500.

ADQUIRENTE:- MARCELO MENEZES GONÇALVES, brasileiro, que de-
clarou ser casado, filho de José Olavo Giraldes Gonçalves e
de Rosa Menezes Gonçalves, pecuarista, residente na av. 31 '
de março, nº 670, bairro Duque de Caxias, nesta cidade, por-
tador do CIC: 106.984.771-20 e da carteira de identidade RG:
115.782 SSP/MT, expedida em 17/01/1986; declara neste ato ''
ser casado com ELIANE COLLI GONÇALVES sob o regime comunhão'
parcial de bens na vigência da lei 6.515 de 26/12/1977.

VALOR:- Cr\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil cruzeiros) pagos em
04/02/1991.

TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo '
Cartório do 7º Ofício de Cuiabá-MT., Livro nº 504, às fls. '
nº 99/100, em data de 25 de maio de 1993.

REGISTRADO POR

[Assinatura]

Nize Odonisique Daltro
Escriturante Jureamentada
1ª. Ofício - Cuiabá - MT

CS Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



43

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Este documento foi gerado pelo usuário 219.***.***-72 em 16/05/2023 08:27:40
Número do documento: 23010918432503700000103873989
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23010918432503700000103873989
Assinado eletronicamente por: FELIPE ERNANDES BARBOSA CORREA - 09/01/2023 18:43:26

Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

MATRÍCULA: 12.487

FICHA: 01

VERSO

PROTOCOLO Nº 69683

LIVRO Nº 1

DATA: 04/02/2015

AV2: 12.487

DATA: 24 de fevereiro de 2015.

MUDANÇA DE REGIME DE BENS

A requerimento do srº **MARCELO MENEZES GONÇALVES**, já qualificado, foi solicitado a mudança do seu regime de bens de comunhão parcial de bens para **COMUNHÃUNIVERSAL DE BENS**, tudo conforme certidão de inteiro teor de casamento e certidão de casamento, expedidas pelo terceiro serviço notarial e registral da comarca de Cuiabá-MT, matriculadas sob nº 0637500155 1987 2 00038 166 0012644 37 e a seguir transcritas:

SEGUE

CS Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



44

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

MATRÍCULA **12.487** FICHA **02**

2ª Via

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
3ª Serviço Notarial e Reg. das Pessoas Naturais de Cuiabá/MT

CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOME(S)
MARCELO MENEZES GONÇALVES
e
ELIANE POLIMENI COLLI

MATRÍCULA:
0637500155 1987 2 00 038 166 00 12644 37

NOME COMPLETO DE SOUZEIRO, DATA E LOCAL DE NASCIMENTO, NACIONALIDADE E FILIAÇÃO DOS CÔNJUGES
Ele, **MARCELO MENEZES GONÇALVES**, nascido em BAURURU/SP, no dia 30 DE JANEIRO DE 1956, nacionalidade brasileiro, filho de JOSE OLAVO GIRALDES GONÇALVES e ROSA MENEZES GONÇALVES.
Ela, **ELIANE POLIMENI COLLI**, nascida em LONDRINA/PR, no dia 04 DE MAIO DE 1964, nacionalidade brasileira, filha de HALZEY COLLI e MARIA POLIMENI COLLI.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO (HORAS/SEGUNDOS)
Aos nove do mês de julho do ano de um mil novecentos e oitenta e sete às 21:00 horas

REGIME DE BENS DO CASAMENTO
COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PRECISA UTILIZAR
Ele: **MARCELO MENEZES GONÇALVES**
Ela: **ELIANE COLLI GONÇALVES**

ORIENTAÇÃO / ATRIBUIÇÕES
TC.EMOL.CERT.23.40+ISSQN R\$0,56+23,96** ...

NOME DO OFÍCIO: 3ª Empresa de Registro Civil
OFICIAL REGISTRADOR: Abadia de Barros Maciel Lemos dos Santos
MUNICÍPIO e COMARCA: Cuiabá/MT
ENDEREÇO: Rua Barão de Melgaco n 3755 CEP: 78005-300
E-mail: sa33@terra.com.br / Site: <http://cartorioamcel.p.ht>

Procur. Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Classe de Cartório: 42
Selo de Controle Digital
Código do Ato: 527
Número do Selo: ALX93064
Valor: 73,90
Consulta: www.tjmt.jus.br/efalco

O conteúdo da certidão é verídico. Dou fé.
CUIABÁ/MT, 1 de julho de 2014.

Manoel Leão de Paula Teixeira
Escritor de Cartório
Cartório 7º. Ofício
Cuiabá - MT.

AVERBADO POR:
EMOLUMENTOS: R\$ 10,50

Nelza Luci Assuplinsone Paria
Escritor de Cartório
Cartório 7º. Ofício
Cuiabá - MT.

3

Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



46



Este documento foi gerado pelo usuário 219.***.***-72 em 16/05/2023 08:27:40
Número do documento: 2301091843250370000103873989
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2301091843250370000103873989>
Assinado eletronicamente por: FELIPE ERNANDES BARBOSA CORREA - 09/01/2023 18:43:26



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Cartório Sétimo Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA: 12.487 FICHA: 03

UIUBÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 86292 LIVRO Nº 1 DATA: 09/08/2019

AV3: 12.487 DATA: 02 de setembro de 2019.

Conforme requerimento expedido em Londrina, aos 23/07/2019, devidamente assinado, e nos termos do art. 828 do C.P.C., procedo a presente averbação, para constar a Certidão expedida pela 8ª Vara Cível de Londrina - Projudi, da comarca da Região Metropolitana de Londrina- Foro Central de Londrina, conforme abaixo segue:

CONCEDIDO O PEDIDO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 5º And - Calçadão - Londrina/PR - CEP: 86.015-902

Autor nº. 0049693-94.2017.8.16.0014

Processo: 0049693-94.2017.8.16.0014
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Compra e Venda
Valor da Causa: R\$ 12.488,01
Exequente(s): NÍJOP AGROPECUÁRIA S/A LTDA
Executado(s): MARCELO MENDES GONÇALVES

- I- Razão e inicial e respectivos anexos.
- II- Citaram-se este executado(s) para pagar a dívida, custos e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados, de plano, no patamar legal de 10% (dez por cento), no prazo de 3 (três) dias, a contar da citação (CPC, art. 827 c/c art. 829).
- III- No caso de integral pagamento do débito acima mencionado, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade (CPC, art. 827, § 1º).
- IV- Caso não executado(s) apresente(s) cadastro na forma do art. 246, § 1º, e art. 1.051, ambos do CPC, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica. Do contrário, efetuar-se conforme determinado na Portaria de Atos Ordinatórios deste Juízo.
- V- A citação expedida deverá ser acompanhada de ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça (CPC, art. 829, § 1º).
- VI- Não encontrado(s) este(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quintos bastantes para garantir a execução, segundo o processo na forma do art. 830 do CPC, desde que, em especial, nos 10 (dez) dias seguintes à obtenção do arresto, deixará o Oficial de Justiça procurar este(s) executado(s) 3 (três) vezes em dias distintos e, havendo suspensão de execução, realizará a citação com hora certa, certificação por meio eletrônico e o devido.
- VII- Constatada penhora e avaliação, ou arresto, estas deverão ser formalizadas (auto ou termo de penhora ou arresto e laudo de avaliação), devendo o Escrivão intimar o executado acerca da penhora imediatamente (CPC, art. 841).
- VIII- Lavrado AUTO ou TFRM de Arresto ou Penhora, deverá a Escrivania intimar o executante para comparecer e arrolar-se, nos termos do art. 844 do CPC, no prazo de 10 (dez) dias.
- IX- Registro-se que poderá o executado se opor à execução por meio de embargo à execução, no prazo de 15 (quinze) dias, contados na forma do art. 231 do CPC, e serão distribuídos por dependência, autuado em apartado e instruído com cópia das peças processuais relevantes, que poderão ser deslançadas autuadas pelo próprio advogado, sob sua responsabilidade pessoal (CPC, art. 914).
- X- Alternativamente, no prazo para embargo, reconhecendo o crédito do executante e comprovando o depósito de 10% (dez por cento) do valor em execução, reconhecendo de costas o do honorário de

CS digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



47

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
 CRECI: 3324 - CNAI: 37612

MATRÍCULA
 12.487

FICHA
 03

04/08/2017 CONCEDIDO O PEDIDO Atos de Juízo

advogado de 10% (dez por cento), o executado poderá requerer o parcelamento do restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês (CPC, art. 916).

XI- Ficat(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos à execução, poderá acarretar majoração do valor dos honorários em até 20% (vinte por cento). A majoração dos honorários também poderá ocorrer, ao final do procedimento executivo, caso não opostos os embargos, levando-se em conta o trabalho realizado pelo advogado do exequente (CPC, art. 827, § 2º).

Eventual inadimplemento das parcelas (CPC, art. 916), também poderá ensejar a elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei.

XII- As citações, intimações e penhoras poderão ser realizar no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6h (seis horas) e depois das 20h (vinte horas), observado o disposto no art.5º, inciso XI, da Constituição Federal (CPC, art. 212, § 2º).

XIII- Ficam deferidos ao oficial de justiça os benefícios previstos no art. 846 do CPC, somente em caso de constatada concreta necessidade e nos estritos limites necessários ao cumprimento da medida.

XIV- Senhora Escrivã, cumpra, no que couber, a Portaria de Atos Ordinatórios deste Juízo.

Diligências e intimações necessárias.

Londrina, 24 de Agosto de 2017.

Matheus Orlandi Mendes
 Juiz de Direito

EMOLUMENTOS: R\$ 13,80 SELO DIGITAL: BHX 84730. Dou fé.
 Eu, *Nezla Luci Asvolinsque Faria*, Escrevente Juruamentada, que a fiz digital, conferi e assino.

Etienne Asvolinsque Diogo de Faria
 Tabelião Substituto
 Cartório 7º. Ofício Cuiabá - MT.

CE Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
 CEP: 78.045-400
 robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



48

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
12487

FICHA
04

Cartório Sétimo Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

UIABÁ LIVRO Nº 02 MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 95743 LIVRO Nº 1 DATA: 09/11/2021

R4: 12.487

DATA: 18 de novembro de 2021.

PENHORA

Procedo a **PENHORA** do imóvel acima matriculado, conforme Termo de Penhora, expedido pela 8ª Vara Cível de Londrina- Projudi, em 01/04/2021, assinado digitalmente pelo Dr. Matheus Orlandi Mendes – Juiz de Direito.

PROCESSO: 0049693-94.2017.8.16.0014.

EXEQUENTE: NJOP AGROPECUÁRIA SPE LTDA – CNPJ: 14.265.381/0001-45.

EXECUTADO: MARCELO MENEZES GONÇALVES – CPF: 106.984.771-20

VALOR DA CAUSA: R\$ 72.869,81.

FIEL DEPOSITÁRIO: MARCELO MENEZES GONÇALVES .

EMOLUMENTOS: R\$ 77,00 SELO DIGITAL: BRA 76061. Dou fé. Eu Neiza Luci Asvolinsque Faria, Escrevente Juramentada, que a fiz digitar, conferi e assino.

7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL COMARCA DE CUIABÁ - MT
Certidão de Inteiro Teor

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 12487, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Cuiabá-MT, 26 de dezembro de 2022, emitido por DAILZE. Certidão válida por 30 (trinta) dias.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso

Atos de Notas e Registro

Código do Cartório: 63

Selo de Controle Digital

Cod. Ato(s): 176, 177

BVK 44966 - R\$ 51,10

Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



Neiza Luci Asvolinsque Faria
NÉLZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA
Escrevente Juramentada

Neiza Asvolinsque Faria
Escrevente Juramentada
Cartório P. Ofício - Cuiabá - MT



Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



49



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 - CNAI: 37612

EM BRANCO

CS Digitalizado com CamScanner

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



50

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7TLTA



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

V – RESPONSÁVEL TÉCNICO



- **ROBERTO PEREIRA DE MAMEDE**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI 37612

Corretor de Imóveis – CRECI 3324 – MT

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamede@gmail.com

(65) 99982-6222



51



Roberto Mamede
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECI: 3324 – CNAI: 37612

VI – BIBLIOGRAFIA

- Bustamante, Rogério Silva de A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível, Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.
- Abunahman, Sérgio Antonio, Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações, Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.
- Neto, Francisco Mais, Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.
- Squarça, Fernando Batista, Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário, Editora Jurua, Curitiba, 2001.
- Fiker, José, Avaliação de Imóveis, Manual de Redação de Laudos, PINI, São Paulo, 1989.
- Piaia, Ivana Inêz, Geografia de Mato Grosso, Edunic, Cuiabá, 1999.
- Ferreira, João Carlos Vicente, Mato Grosso e seus Municípios, Secretaria de Estado de Educação, Cuiabá, 2001.

Av. São Sebastião, 2.175, Goiabeiras, Cuiabá/MT
CEP: 78.045-400
robertomamed@gmail.com

(65) 99982-6222



52

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDGT Y8EX3 6A52Y 7LLTA

