PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO



WEVERTON WURZIUS

Corretor de Imóveis CRECI-MT nº 5853 – Perito Avaliador Imobiliário CNAI nº 52215 – Engenheiro Civil CREA-MT nº 36476

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

ÍNDICE GERAL

I – DA CONSTATAÇÃO

II – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO AVALIADOR.

III - QUALIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO.

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.

V – OBJETIVO E METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.

VI – NORMAS TÉCNICAS PARA A AVALIAÇÃO.

VII - CONTEXTO DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

VIII – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A – LOTE SOB ESQUINA

IX – CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL A

X – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL B – DE ESQUINA

XI – CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL B

XII – REGISTRO FOTOGRÁFICO E REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

XIII - AMOSTRAS UTILIZADAS NA REGIÃO E TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

XIV - JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

XVI - CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

XVII - DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

I – DA CONSTATAÇÃO

No **Imóvel (a)** mora a Sra. Elvira da Silva, telefone (65) 9 9663-3447.
No **Imóvel (b)** mora o Sr. Igor Carvalho dos Santos, telefone (65) 9 8117-3292.

Ambos informaram que os imóveis são de propriedade do Sr. Marcelo, telefone (65) 9 9916-4877, sendo que os dois apenas os ocupam na condição de locatários.

Já o suposto proprietário, Sr. Marcelo, informou a este perito, ter adquirido os imóveis da Executada **Emanoela Carolina Paula de Oliveira**, ocasião em que também autorizou o acesso e a realização da vistoria.

II – QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO AVALIADOR

Weverton Wurzius, brasileiro, casado, RG nº 18.590.632 SSP/MT, CPF nº 712.803.591-53, residente na Av. Maringá, nº 2424, Ap. 08, Residencial Castanheiras, Bairro Jardim Rondônia, CEP 78730-502, Rondonópolis/MT. Contato: (66) 99632-0004 – wevertonwurzius@gmail.com.

- **Corretor de Imóveis**, inscrito no CRECI-MT 19ª Região sob nº 5853-F (desde 2012);
- **Perito Avaliador Imobiliário**, inscrito no CNAI/COFECI sob nº 52215;
- **Engenheiro Civil**, inscrito no CREA-MT sob nº 36476.

III – QUALIFICAÇÃO DO SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

4ª VARA ESPECIALIZADA DE DIREITO BANCÁRIO DO FÓRUM DE CUIABÁ – MATO GROSSO

IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme verificado nos autos, o endereço do imóvel foi obtido a partir da **Certidão De**

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Registro De Imóvel e Inteiro Teor – <u>Matrícula nº 5642 referente ao Lote 10A</u> do Livro 02, expedida pelo Cartorio do 1º Ofício e Registro Geral de Imóveis da Comarca de Sapezal-MT, no dia 08/07/2025.



Estado de Mato Grosso
Comarca de Sapezal

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

denominado **CIDEZAL II**, situado neste município e Comarca de Sapezal, Estado de Mato Gro **com área de 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados)**, dentro dos limites, metrage confrontações seguintes; **Norte:** 15,00 metros com a Rua da Trairá; **Sul:** 15,00 metros com o 11; **Leste:** 18,00 metros com o Lote 01; **Oeste:** 18,00 metros com o Lote 10B. mmmmmmmmm

MEMORIAL DESCRITIVO: Memorial descritivo assinado pela Sra. Heilla F. Ferna CAU/RN A49.034-2. mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

PROPRIETÁRIOS: Sra. **EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA**, brasil declara ser solteira, comerciante, portadora do RG nº. 001138640 SSP/MS, inscrita no CPF sob nº. 978.338.001-04, residente e domiciliada na Av. Primavera, nº 483, Bairro Cidezal II, r cidade. mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

MATRÍCULA ANTERIOR: 2843 de 30/08/2010, Livro 02 do Cartório do Registro Gera Imóveis desta Comarca de Sapezal, Estado de Mato Grosso. Eu, _____, **Keila Cristin Silva**, Escrevente Autorizada, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 53,30.** mmmmmmmmmmmmmmmm

AV-01/5642 Data: 01/12/2014 Protocolo: 21786 Data: 21/11/

ALIENAÇÃO FIDUCIARIA

Em respeito ao princípio legal da continuidade, procedo esta averbação para constar a **Cédul Crédito Bancário - Empréstimo – Capital de Giro nº 237/0842/0001**, emitida nesta cidade 14/07/2011, a Empresa **EMANOELA C PAULA DE OLIVEIRA - ME,** pessoa jurídica de di privado, com sede a Av. Primavera, Bairro Cidezal II, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF so 012.141.766/0001-75, representada pela Srª **Emanoela Carolina Paula de Oliveira,** (ab qualificada), (Conforme Requerimento de Empresário, arquivado neste RGI), **pagará 18/01/2017,** ao **Credor BANCO BRADESCO S.A.**, sediado à Cidade de Deus, em Osasco - inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, ou à sua ordem, **a quantia de R$ 60.00 (sessenta mil reais),** com base nas taxas de juros efetivos de 2,00 % ao mês / 26,82% ao ano, serão capitalizados (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no per anterior), na periodicidade diária, incidentes sobre o saldo devedor a partir da data da liberaçã crédito na conta corrente da emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas. Obrig a liquidar R$ 110.591,58; acrescida dos encargos em 66 parcelas, vencendo-se a primeira 18/08/2011 e a ultima em 18/01/2017 no valor de R$ 1.675,63. Em garantia do pagamento da dí decorrente da presente Cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações entabuladas, a **proprietária,** a Srª **EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA,** (R **alienou ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel constante da presente matrícula, pelo v de R$ 78.000,00** (setenta e oito reais). Ficou eleito o Foro da Comarca do domicilio do Emit Compareceu na referida cédula como Avalistas a Srª **Emanoela Carolina Paula de Oliv** brasileira, solteira, empresaria, portadora do RG nº 1138640 SSP/MS, inscrita no CPF/MF so 978.338.001-04. Demais cláusulas e condições, conforme especificadas na Cé **(Arq./2843/2011).** O emitente apresentou **Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos Tributos Federais e a Divida Ativa da União nº F551.A9FD.05FA.3A7B,** emitida em 20/06/ via internet; **Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e a Terceiros nº 072792011-10001090,** emitida em 24/05/2011 via internet; **Certidão Negativa Débitos nº 0355/2011,** expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 14/07/2011, assi pela Srª Suzan Carla Pires, Ass. Tributação e Cadastro – Port. 183/2007 e Srª Terezinha Apol Marca, Assessor III, Port. 281/2008. Eu, _____, **Keila Cristina da Silva,** Escrev Autorizada, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 10,50.** mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

AV-02/5642 Data: 16/05/2017 Protocolo: 28855 Data: 16/05/2

LIBERAÇÕES DE ÔNUS

Conforme Autorização firmada nesta cidade, em 16/05/2017, pelos representantes do **BAN BRADESCO S.A (AV-01),** Sr. **Edinaldo Alves da Cruz** e Sr. **Rafael Rogerio da Rosa,** (confi

Dantas de Oliveira
Oficial

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Comarca de S

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

consequentemente CANCELADO o registro nela mencionado. Eu, ____, E... **Dantas de Oliveira,** Oficial, DOU FÉ. Emolumentos: **R$ 12,30**. Nº do Selo: **AVP11046**. LLLL PPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPP

R-03/5642 Data: 26/05/2017 Protocolo: 28933 Data: 26/05/20

ALIENAÇÃO

Pela **Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/0842/26052017-1,** emitida nesta cidad em 26/05/2017, a emitente, Srª. **EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA**, brasilei solteira, empresária, portadora do RG nº 1138640 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob 978.338.001-04, com endereço na Rua Traíra, nº 2.235, bairro Cidezal I, nesta Cidade, **pagará a 30/05/2023**, ao **Credor BANCO BRADESCO S.A.**, sediado à Cidade de Deus, s/n – Vila Ya Osasco - SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, ou à sua ordem, **a quantia de R 70.000,00 (setenta mil reais)**, com base na Taxa de Juros Efetiva 1,90% a.m. e 25,34% a.a.; Opç de regime de Prefixação; Periodicidade Capitalização: Diária; Valor do IOF: R$ 2.358,65; Valor Tarifa: R$ 0,00; Quantidade de Parcelas: 72; Valor da Parcela: R$ 1.852,61; Vencimento da Parcela: 30/06/2017, Vencimento da Última Parcela: 30/05/2023. Para melhor garantir obrigações representadas nesta Cédula, a **proprietária,** Srª. **EMANOELA CAROLINA PAUL DE OLIVEIRA**, **(R-00), aliena ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel constante d presente matrícula juntamente com o imóvel objeto da Matrícula nº 5643, Livro 02 deste RG conforme R-03 em 26/05/2017**, valor da garantia de **R$ 115.000,00**. Praça de Pagamento: Sapez Fica eleito o foro da Comarca do domicílio do Emitente. Demais cláusulas e condições, confor especificadas na referida cédula, **VIA NÃO NEGOCIÁVEL (Arq./5642/2017).** A emiter apresentou: **Certidões Negativa de Débitos nºs 0123/2017 e 0124/2017**, emitidas pela Prefeitu Municipal desta Comarca, em 11/05/2017, assinadas pela Srª. Adriana M. de Freitas Morei Diretor do Dpto. Tributação, Portaria nº 061/2017. Eu, ____, **Keila Cristina da Silv** Escrevente Autorizada, DOU FÉ. Emol.: **R$ 829,50**. Nº. Selo: **AVP11194**. vvvvvvvvvvvvvvvvv mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

AV-04/5642 Data: 15/07/2021 Protocolo: 39778 Data: 09/07/2021

LIBERAÇÕES DE ÔNUS

Conforme o Termo de Quitação e Liberação de Garantia firmado no município de Cuiabá-MT, em 21/06/2021, assinada pelos representantes do **BANCO BRADESCO S.A. (R-03)**, Sr. **Rodolfo M. Nabarrete** e pela Sra. **Aline Campos Frage** assinado e reconhecido firma no 3º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais Tabelionato de Notas de Cuiabá-MT, em 24/06/2021, **(Arq./5642/2021)**; procedo esta averbação para constar que o **imóvel desta matrícula ficou LIBERADO DO ÔNUS, constante do R-03, ficando consequentemente CANCELADO o registro nela mencionado.** Eu, ____, **Edson Dantas de Oliveira**, Oficial, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 14,90 Nº SELO: BOL12057.** Hhhhhhhhhhhhhh Kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

AV-05/5642 Data: 18/06/2025 Protocolo: 49143 Data: 28/05/202

AVERBAÇÃO DE PENHORA

Com fulcro no Art. 838 do Código de Processo Civil Brasileiro, e nos termos do requerime firmado aos 28/05/2025 em Sapezal/MT, pelo BANCO BRADESCO – CNPJ nº 60.746.948/000 12, assinado com uso de certificado digital a teor da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasilei ICP Brasil pelo procurador: Frederico Dunice Pereira Brito – CPF nº 859.879.481-34, e verifica através da plataforma Portal de Assinaturas ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informa em 29/05/2025, Termo de Penhora expedido em 14/05/2025 pelo Poder Judiciário do Estado Mato Grosso, 2ª Vara Especializada em Direito Bancário, Comarca de Cuiabá, titular MMª. Ju Doutora Rita Soraya Tolentino de Barros, **AVERBA-SE A PENHORA que recaiu sobre o imó objeto da presente matrícula, referente ao Processo nº 1005271-61.2023.8.11.0041** tendo co Exequente(s): BANCO BRADESCO S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e Executado COMERCIAL E IMPORTADORA TEUMIX LTDA – CNPJ nº 30.198.123/0001-40

Oficial

c

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Comarca de Sapezal
Oficial

arquivados nesta Serventia sob controle (Arq./5642/2025). Eu, Hursula Kessler – Escriturá digitei. Eu _____, **Keila Cristina da Silva,** Registradora Substituta, Conferi, Subscr e DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 98,55 Selo Digital: CFU28258.**

AV-06/5642 Data: 08/07/2025 Protocolo: 49364 Data: 02/07/20

AVERBAÇÃO DE PENHORA

Com fulcro no Art. 838 do Código de Processo Civil Brasileiro, e nos termos do requerime firmado aos 02/07/2025 em Sápezal/MT, pelo BANCO BRADESCO – CNPJ 60.746.948/00001-12, assinado com uso de certificado digital a teor da Infraestrutura de Cha Públicas Brasileira - ICP Brasil pelo procurador: Frederico Dunice Pereira Brito – CPF 859.879.481-34, e verificado através da plataforma Portal de Assinaturas ITI - Instituto Nacio de Tecnologia da Informação em 04/07/2025, Termo de Penhora expedido em 30/06/2025 p Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso, 4ª Vara Especializada em Direito Bancário, Coma de Cuiabá, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo de Campos Costa e Si Pitaluga, **AVERBA-SE A PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícu referente ao Processo nº 1004827-28.2023.8.11.0041** tendo como Exequente(s): BAN BRADESCO S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e Executado(s): COMERCIAL IMPORTADORA TEUMIX LTDA – CNPJ nº 30.198.123/0001-40 e EMANOELA CAROLI PAULA DE OLIVEIRA – CPF nº 978.338.001-04. Valor atribuído à causa: R$ 234.309, ficando como fiel depositário: Emanoela Carolina Paula De Oliveira. **Documentos exigidos Lei foram apresentados no ato do registro, os quais ficam aqui arquivados nesta Server sob controle (Arq./5642/2025).** Eu, Hursula Kessler – Escriturária, digitei. Eu _____ **Keila Cristina da Silva,** Registradora Substituta, Conferi, Subscrevi e DOU FÉ. **Emolument R$ 98,55 Selo Digital: CFU28520.**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – LIVRO 02

CERTIFICO e dou fé que esta é reprodução desta matrícula não existindo quaisquer outros registros, averbações ou Ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de certidão conforme Art. 19 da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Certidão assinada digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2021.

Sapezal/MT, 08 de JULHO de 2025.

KEILA CRISTINA DA SILVA:02263622136
Assinado de forma digital por KEILA CRISTINA DA SILVA:02263622136
Dados: 2025.07.08 14:42:45 -04'00'

Selo de Controle Digital CFU28520
R$: 98,55
Cod. do Ato54
Ato de Notas e Registro
Código do Cartório: 179
Consulte: www.tjmt.jus.br/Selos

KEILA CRISTINA DA SILVA
Registradora Substituta

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Conforme verificado nos autos, o endereço do imóvel foi obtido a partir da **Certidão De Registro De Imóvel e Inteiro Teor – Matrícula nº 5643 referente ao Lote 10B** do Livro 02, expedida pelo Cartorio do 1º Ofício e Registro Geral de Imóveis da Comarca de Sapezal-MT, no dia 08/07/2025.



Estado de Mato Grosso
Comarca de Sapezal

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

denominado **CIDEZAL II**, situado neste município e Comarca de Sapezal, Estado de Mato Gro
com área de 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados), dentro dos limites, metrage
confrontações seguintes: **Norte:** 15,00 metros com a Rua da Trairá; **Sul:** 15,00 metros com o I
11; **Leste:** 18,00 metros com o Lote 10A; **Oeste:** 18,00 metros com a Rua dos Lírios. mmmmmm
MEMORIAL DESCRITIVO: Memorial descritivo assinado pela Sra. Heilla F. Fernar
CAU/RN A49.034-2. mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm
PROPRIETÁRIOS: Sra. **EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA**, brasil
declara ser solteira, comerciante, portadora do RG nº. 001138640 SSP/MS, inscrita no CPF/
sob nº. 978.338.001-04, residente e domiciliada na Av. Primavera, nº 483, Bairro Cidezal II, n
cidade. mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm
MATRÍCULA ANTERIOR: 2843 de 30/08/2010, Livro 02 do Cartório do Registro Geral
Imóveis desta Comarca de Sapezal, Estado de Mato Grosso. Eu, _____, **Keila Cristina**
Silva, Escrevente Autorizada, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 53,30.** mmmmmmmmmmmmmmmm
AV-01/5643 Data: 01/12/2014 Protocolo: 21786 Data: 21/11/2
ALIENAÇÃO FIDUCIARIA
Em respeito ao princípio legal da continuidade, procedo esta averbação para constar a **Cédula**
Crédito Bancário - Empréstimo – Capital de Giro nº 237/0842/0001, emitida nesta cidade
14/07/2011, a Empresa **EMANOELA C PAULA DE OLIVEIRA - ME,** pessoa jurídica de dir
privado, com sede a Av. Primavera, Bairro Cidezal II, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob
012.141.766/0001-75, representada pela Srª **Emanoela Carolina Paula de Oliveira,** (ab
qualificada), (Conforme Requerimento de Empresário, arquivado neste RGI), **pagará**
18/01/2017, ao **Credor BANCO BRADESCO S.A.**, sediado à Cidade de Deus, em Osasco -
inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, ou à sua ordem, **a quantia de R$ 60.000**
(sessenta mil reais), com base nas taxas de juros efetivos de 2,00 % ao mês / 26,82% ao ano,
serão capitalizados (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no perí
anterior), na periodicidade diária, incidentes sobre o saldo devedor a partir da data da liberação
crédito na conta corrente da emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas. Obrig
a liquidar R$ 110.591,58; acrescida dos encargos em 66 parcelas, vencendo-se a primeira
18/08/2011 e a ultima em 18/01/2017 no valor de R$ 1.675,63. Em garantia do pagamento da dí
decorrente da presente Cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações
entabuladas, a **proprietária,** a Sr. **EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA,** (R-
alienou ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel constante da presente matrícula, pelo va
de R$ 78.000,00 (setenta e oito reais). Ficou eleito o Foro da Comarca do domicilio do Emite
Compareceu na referida cédula como Avalistas a Srª **Emanoela Carolina Paula de Olive**
brasileira, solteira, empresaria, portadora do RG nº 1138640 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob
978.338.001-04. Demais cláusulas e condições, conforme especificadas na Céd
(Arq./2843/2011). O emitente apresentou **Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos**
Tributos Federais e a Divida Ativa da União nº F551.A9FD.05FA.3A7B, emitida em 20/06/2
via internet; **Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as**
Terceiros nº 072792011-10001090, emitida em 24/05/2011 via internet; **Certidão Negativa**
Débitos nº 0355/2011, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 14/07/2011, assin
pela Srª Suzan Carla Pires, Ass. Tributação e Cadastro – Port. 183/2007 e Srª Terezinha Apol
Marca, Assessor III, Port. 281/2008. Eu, _____, **Keila Cristina da Silva,** Escrev
Autorizada, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 10,50.** mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm
AV-02/5643 Data: 16/05/2017 Protocolo: 28855 Data: 16/05/2
LIBERAÇÕES DE ÔNUS
Conforme Autorização firmada nesta cidade, em 16/05/2017, pelos representantes do **BAN**
BRADESCO S.A (AV-01), Sr. **Edinaldo Alves da Cruz** e Sr. **Rafael Rogerio da Rosa,** (confo

Dantas de Oliveira
Oficial

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Comarca de S

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Oficial

Dantas de Oliveira, Oficial, DOU FÉ. Emolumentos: R$ 12,30. Nº do Selo: AVP11047. LLLLL
PPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPPP

R-03/5643 Data: 26/05/2017 Protocolo: 28933 Data: 26/05/20

ALIENAÇÃO

Pela **Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal nº 237/0842/26052017-1,** emitida nesta cidad em 26/05/2017, a emitente, Srª. EMANOELA CAROLINA PAULA DE OLIVEIRA, brasilei solteira, empresária, portadora do RG nº 1138640 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob 978.338.001-04, com endereço na Rua Traíra, nº 2.235, bairro Cidezal I, nesta Cidade, **pagará a 30/05/2023**, ao **Credor BANCO BRADESCO S.A.**, sediado à Cidade de Deus, s/n – Vila Ya Osasco - SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, ou à sua ordem, **a quantia de R 70.000,00 (setenta mil reais)**, com base na Taxa de Juros Efetiva 1,90% a.m. e 25,34% a.a.; Opç de regime de Prefixação; Periodicidade Capitalização: Diária; Valor do IOF: R$ 2.358,65; Valor Tarifa: R$ 0,00; Quantidade de Parcelas: 72; Valor da Parcela: R$ 1.852,61; Vencimento da Parcela: 30/06/2017, Vencimento da Última Parcela: 30/05/2023. Para melhor garantir obrigações representadas nesta Cédula, a **proprietária,** Srª. **EMANOELA CAROLINA PAUL DE OLIVEIRA, (R-00), aliena ao Credor, em caráter fiduciário, o imóvel constante presente matrícula juntamente com o imóvel objeto da Matrícula nº 5642, Livro 02 deste RG conforme R-03 em 26/05/2017**, valor da garantia de **R$ 115.000,00**. Praça de Pagamento: Sapez Fica eleito o foro da Comarca do domicílio do Emitente. Demais cláusulas e condições, confor especificadas na referida cédula. **VIA NÃO NEGOCIÁVEL (Arq./5643/2017).** A emiten apresentou: **Certidões Negativa de Débitos nºs 0123/2017 e 0124/2017**, emitidas pela Prefeitu Municipal desta Comarca, em 11/05/2017, assinadas pela Srª. Adriana M. de Freitas Morei Director do Dpto. Tributação, Portaria nº 061/2017. Eu, ________, **Keila Cristina da Silv** Escrevente Autorizada, DOU FÉ. Emol.: **R$ 829,50**. Nº. Selo: **AVP11195**. vvvvvvvvvvvvvvvvv
mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

AV-04/5643 Data: 15/07/2021 Protocolo: 39826 Data: 15/07/2021

LIBERAÇÕES DE ÔNUS

Conforme o Termo de Quitação e Liberação de Garantia firmado no município de Cuiabá-MT, em 21/06/2021, assinada pelos representantes do **BANCO BRADESCO S.A. (R-03)**, Sr. **Rodolfo M. Nabarrete** e pela Sra. **Aline Campos Frage** (conforme procuração arquivada neste RGI), assinado e reconhecido firma no 3º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais Tabelionato de Notas de Cuiabá-MT, em 24/06/2021, **(Arq./5643/2021);** procedo esta averbação para constar que o **imóvel desta matrícula ficou LIBERADO DO ÔNUS, constante do R-03, ficando consequentemente CANCELADO o registro nela mencionado.** Eu, ________, **Edson Dantas de Oliveira**, Oficial, DOU FÉ. **Emolumentos: R$ 14,90 Nº SELO: BOL12058.** Hhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhhh
Kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

AV-05/5643 Data: 18/06/2025 Protocolo: 49143 Data: 28/05/202

AVERBAÇÃO DE PENHORA

Com fulcro no Art. 838 do Código de Processo Civil Brasileiro, e nos termos do requerime firmado aos 28/05/2025 em Sapezal/MT, pelo BANCO BRADESCO – CNPJ nº 60.746.948/000 12, assinado com uso de certificado digital a teor da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileir ICP Brasil pelo procurador: Frederico Dunice Pereira Brito – CPF nº 859.879.481-34, e verifica através da plataforma Portal de Assinaturas ITI - Instituto Nacional de Tecnologia da Informaç em 29/05/2025, Termo de Penhora expedido em 14/05/2025 pelo Poder Judiciário do Estado Mato Grosso, 2ª Vara Especializada em Direito Bancário, Comarca de Cuiabá, titular MMª. Ju Doutora Rita Soraya Tolentino de Barros, **AVERBA-SE A PENHORA que recaiu sobre o imó objeto da presente matrícula, referente ao Processo nº 1005271-61.2023.8.11.0041** tendo co Exequente(s): BANCO BRADESCO S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e Executado

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Comarca de Sapezal
Oficial

Documentos exigidos por Lei foram apresentados no ato do registro, os quais ficam a arquivados nesta Serventia sob controle (Arq./5643/2025). Eu, Hursula Kessler – Escriturá digitei. Eu _____, **Keila Cristina da Silva,** Registradora Substituta, Conf Subscrevi e DOU FÉ. **Emolumentos: RS 98,55 Selo Digital: CFU28259.**

AV-06/5643 Data: 08/07/2025 Protocolo: 49364 Data: 02/07/20

AVERBAÇÃO DE PENHORA

Com fulcro no Art. 838 do Código de Processo Civil Brasileiro, e nos termos do requerime firmado aos 02/07/2025 em Sapezal/MT, pelo BANCO BRADESCO – CNPJ 60.746.948/00001-12, assinado com uso de certificado digital a teor da Infraestrutura de Cha Públicas Brasileira - ICP Brasil pelo procurador: Frederico Dunice Pereira Brito – CPF 859.879.481-34, e verificado através da plataforma Portal de Assinaturas ITI - Instituto Nacio de Tecnologia da Informação em 04/07/2025, Termo de Penhora expedido em 30/06/2025 p Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso, 4ª Vara Especializada em Direito Bancário, Coma de Cuiabá, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo de Campos Cost Silva Pitaluga, **AVERBA-SE A PENHORA que recaiu sobre o imóvel objeto da prese matrícula, referente ao Processo nº 1004827-28.2023.8.11.0041** tendo como Exequente(BANCO BRADESCO S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12 e Executado(s): COMERCIAL IMPORTADORA TEUMIX LTDA – CNPJ nº 30.198.123/0001-40 e EMANOELA CAROLI PAULA DE OLIVEIRA – CPF nº 978.338.001-04. Valor atribuído à causa: R$ 234.309,- ficando como fiel depositário: Emanoela Carolina Paula De Oliveira. **Documentos exigidos p Lei foram apresentados no ato do registro, os quais ficam aqui arquivados nesta Serven sob controle (Arq./5643/2025).** Eu, Hursula Kessler – Escriturária, digitei. Eu _____ **Keila Cristina da Silva,** Registradora Substituta, Conferi, Subscrevi e DOU FÉ. **Emolument RS 98,55 Selo Digital: CFU28521.**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – LIVRO 02

CERTIFICO e dou fé que esta é reprodução desta matrícula não existindo quaisquer outros registros, averbações ou Ônus, além do que dela consta até a presente data e tem valor de certidão conforme Art. 19 da Lei nº 6.015/73. Válida por 30 dias. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Certidão assinada digitalmente conforme MP nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2021.

Sapezal/MT, 08 de JULHO de 2025.

KEILA CRISTINA DA SILVA:02263622136
Assinado de forma digital por KEILA CRISTINA DA SILVA:02263622136
Dados: 2025.07.08 14:43:37 -04'00'

Selo de Controle Digital CFU28521
R$: 98,55
Cod. do Ato54
Ato de Notas e Registro
Código do Cartório: 179
Consulte: www.tjmt.jus.br/Selos
KEILA CRISTINA DA SILVA
Registradora Substituta

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

V – OBJETIVO E METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis avaliados, considerando a conjuntura do mercado imobiliário de Sapezal/MT e observando critérios técnicos e mercadológicos, com respaldo na legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Para sua elaboração, foram observadas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, adotando-se como metodologia o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com base em **amostras de terrenos urbanos** da região. A opção decorre do fato de que as edificações existentes são de **padrão construtivo simples**, **sem projeto formal** e **não averbadas**, compostas por estruturas **sem laje**, **forro em PVC**, **pisos de cimento queimado e cerâmica comum**, e **cobertura em telhas de fibrocimento (Eternit) e cerâmica** em algumas áreas. Nesse contexto, conclui-se que as construções possuem **baixa representatividade econômica** em relação ao valor total do bem, **prevalecendo a valorização do terreno** como elemento principal de precificação.

Assim, a análise concentrou-se na determinação do **valor unitário por metro quadrado** de terrenos urbanos no bairro Cidezal II, aplicando-se **ajustes de mercado** e, quando necessário, **fatores específicos de homogeneização**. Para o imóvel de esquina (**Imóvel B**), considerou-se **fator de valorização adicional**, em razão da posição privilegiada, maior visibilidade e potencial para uso misto.

Complementarmente, foram consideradas informações obtidas junto a **profissionais atuantes no mercado local**, bem como de **moradores da região**, que contribuíram para a fundamentação técnica deste parecer.

VI – NORMAS TÉCNICAS PARA À AVALIAÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi elaborado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial:

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

- **NBR 14.653-1** – Procedimentos gerais para avaliação de bens;
- **NBR 14.653-2** – Procedimentos específicos para avaliação de imóveis urbanos.

Também foram observadas as diretrizes do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)** e a legislação aplicável à atividade profissional, notadamente:

- **Lei nº 6.530/1978**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis;
- **Resolução COFECI nº 1.066/2007**;
- **Ato Normativo COFECI nº 001/2008**, que disciplina a elaboração de PTAMs.

A metodologia utilizada foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, adequado para situações em que há disponibilidade de imóveis comparáveis na mesma região e com padrão semelhante ao bem avaliado. Esse método possibilita estimar o valor de mercado com base em informações reais de transações e ofertas, assegurando transparência e fundamentação técnica ao resultado.

Considerando o padrão construtivo simples das edificações analisadas, prevaleceu à valoração dos terrenos como elemento principal de precificação. Assim, foram aplicados ajustes específicos de acordo com as características observadas:

Complementarmente, foram utilizadas informações obtidas junto a **corretores atuantes em Sapezal/MT**, **anúncios em meios físicos (placas, faixas, banners)** e **portais especializados na comercialização de imóveis**, garantindo consistência e representatividade às amostras adotadas.

VII - CONTEXTO DA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

Os imóveis avaliados consistem em **dois terrenos com edificações residenciais** localizadas na **Rua da Traíra, esquina com a Rua dos Lírios, Bairro Loteamento Cidezal II, Lotes 10A e 10B (este último de esquina) da Quadra 170, em Sapezal/MT**.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

A região é **predominantemente residencial**, composta por moradias de padrão médio, que variam desde unidades simples até construções maiores, representativas da classe média consolidada.

No entorno imediato encontram-se **serviços e comércios de apoio** como padarias, mercearias, farmácias, pequenas empresas de prestação de serviços, além do **Centro Municipal de Educação Infantil José Antenor de Oliveira**. O bairro dispõe de **infraestrutura urbana consolidada**, com pavimentação, iluminação pública, calçadas e transporte coletivo, encontrando-se ainda em processo de melhorias promovidas pela administração municipal.

Sob o aspecto socioeconômico, o município de **Sapezal/MT tem sua economia fortemente baseada na agropecuária**, responsável por aproximadamente **75,5% do valor adicionado municipal**, com destaque para a produção de grãos e atividades ligadas ao agronegócio. O setor de serviços, a indústria e a administração pública, embora com participação menor, também contribuem para o dinamismo urbano. O custo de vida local é considerado **moderado a elevado em alguns segmentos**, especialmente no mercado de locações, refletindo a demanda e a valorização imobiliária em áreas com maior infraestrutura.

O **perfil socioeconômico do bairro é de classe média**, caracterizado pelo **uso misto leve**, predominantemente residencial, com presença de pequenos comércios de proximidade. O **Imóvel A (sob esquina)** apresenta características residenciais típicas, porém com **menor exposição em relação ao tráfego e à visibilidade**. Já o **Imóvel B (esquina)** possui **potencial de valorização superior**, em virtude de sua posição privilegiada, maior visibilidade e possibilidade de utilização para fins mistos.

Essa configuração urbana, aliada à **dinâmica econômica do agronegócio**, contribui para a **valorização e liquidez dos imóveis**, especialmente no contexto do mercado regional.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

VIII – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A – LOTE SOB ESQUINA

► ***Terreno:***

- **Localização:** Rua Da Traira, Sob esquina c/ Rua Dos Lirios, Bairro Loteamento Cidezal II, (Lote 10A da Quadra 170), Sapezal/MT.
- **Frente:** 15,00 m (para Rua da Traira)
- **Fundos:** 15,00 m (confronta com o lote 11)
- **Lado direito:** 18,00 m (confronta com lote 01)
- **Lado esquerdo:** 18,00 m (confronta com lote 10B)
- **Área Total:** 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados)
- **Topografia:** Regular
- **Geometria:** Retangular

► ***Edificação***

- **Área construída estimada:** 163,00 m²
- **Disposição:** Casa térrea
- **Divisões internas:**
    - 02 quartos, (sendo uma suíte).
    - Sala
    - Cozinha
    - Banheiro social
    - Varandas
    - Área de serviço
    - Edícula/deposito
    - Área descoberta para estacionamento
    - Espaço de quintal.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

IX – CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL (A)

A edificação apresenta **padrão construtivo simples**, com estrutura convencional em alvenaria e cobertura original de duas águas, tendo recebido ampliações posteriores, como varandas cobertas com telhas cerâmicas tipo americana e telhas de fibrocimento (Eternit). O imóvel não possui laje, contando apenas com forro em PVC nas áreas internas. O piso predominante é de **cimento queimado**, e os banheiros apresentam **revestimento em cerâmica simples**, características comuns a construções mais antigas da região.

A construção possui idade estimada entre **30 e 35 anos**, compatível com as primeiras casas edificadas no município, apresentando área aproximada de **163,00 m²**. O **Bairro Cidezal II, em Sapezal/MT**, originou-se a partir do loteamento implantado pela empresa Cidezal Agrícola em 1987, marco inicial da urbanização da cidade. As primeiras moradias dessa região datam do final da década de 1980 e início da década de 1990, caracterizadas por edificações simples, típicas da fase inicial de ocupação urbana.

O estado de conservação é classificado como **regular a inferior**, apresentando sinais evidentes de desgaste decorrentes da idade, uso contínuo e ausência de manutenção preventiva. Observam-se **paredes sem reboco em alguns pontos**, **pisos de cimento queimado em diversos ambientes**, **cerâmicas simples**, além de **cobertura em telhas cerâmicas tipo americana e Eternit**, possivelmente necessitando reparos ou substituição. Embora a estrutura aparente manter-se funcional, há evidências de **intervenções parciais e sem padrão uniforme de acabamento**, o que pode impactar no conforto e na durabilidade construtiva.

Na análise, considerou-se o fator de **obsolescência construtiva**, correspondente à depreciação física e funcional decorrente da idade, do estado de conservação e do padrão construtivo do imóvel. O imóvel enquadra-se na categoria **"Ruim"**, caracterizada por edificações com idade superior a **20 anos**, cujo estado geral exige reforma ou recuperação abrangente. Esse fator foi devidamente refletido no valor final estimado para fins desta avaliação.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

X – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL B – DE ESQUINA

► ***Terreno:***

- **Localização:** Rua Da Traira, esquina c/ Rua Dos Lírios, Bairro Loteamento Cidezal II, (Lote 10B da Quadra 170), Sapezal/MT.
- **Frente:** 15,00 m (para Rua da Traira)
- **Fundos:** 15,00 m (confronta com o lote 11)
- **Lado direito:** 18,00 m (com a Rua Dos Lírios)
- **Lado esquerdo:** 18,00 m (confronta com lote 10A)
- **Área Total:** 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados)
- **Topografia:** Regular
- **Geometria:** Retangular

► ***Edificação***

- **Área construída estimada:** 70,00 m²
- **Disposição:** Casa térrea
- **Divisões internas:**
  - 02 quartos
  - Sala
  - Cozinha
  - Banheiro
  - Varandas
  - Área de serviço
  - Garagem coberta para dois carros
  - Espaço de quintal.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

XI – CONDIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL (B)

A edificação apresenta **padrão construtivo simples**, com estrutura convencional em alvenaria e cobertura em uma água, contendo varanda/garagem coberta com telhas de fibrocimento (Eternit). O imóvel não possui laje, apenas **forro em PVC** nas áreas internas. O **piso externo é de cimento queimado**, enquanto o **piso interno é em cerâmica simples**, característica de construções mais antiga ou resultante de reformas posteriores.

A construção possui idade estimada entre **30 e 35 anos**, compatível com as primeiras casas edificadas no município, apresentando área aproximada de **70,00 m²**. O **Bairro Cidezal II, em Sapezal/MT**, originou-se a partir do loteamento implantado pela empresa Cidezal Agrícola em 1987, marco inicial da urbanização da cidade. As primeiras moradias dessa região datam do final da década de 1980 e início da década de 1990, caracterizadas por edificações simples, típicas da fase inicial de ocupação urbana.

O estado de conservação é classificado como **regular a inferior**, apresentando sinais evidentes de desgaste decorrentes da idade, do uso contínuo e da ausência de manutenção preventiva. Observam-se **muros sem reboco** tanto na parte externa quanto interna do terreno, **piso em cimento queimado e cerâmica simples**, além de **cobertura em telhas de fibrocimento (Eternit)**. Embora a estrutura aparente manter-se funcional e a unidade esteja relativamente bem cuidada internamente, verificam-se **intervenções parciais e sem padrão uniforme de acabamento**, além de **desníveis internos** que podem comprometer o conforto e a durabilidade construtiva.

Na análise, considerou-se o fator de **obsolescência construtiva**, correspondente à depreciação física e funcional decorrente da idade, do estado de conservação e do padrão construtivo do imóvel. O imóvel enquadra-se na categoria **“Ruim”**, definida como edificação com idade superior a **20 anos**, cujo estado geral exige reforma ou recuperação abrangente. Esse fator foi devidamente refletido no valor final estimado para fins desta avaliação.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

XII – REGISTRO FOTOGRÁFICO E REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

A seguir, apresentam-se as imagens representativas dos imóveis avaliados, com registros fotográficos das áreas externas e internas, obtidos durante a vistoria técnica realizada por este perito.

Complementam o presente laudo o **croqui de localização**, o **mapa de situação** e a **imagem de satélite**, elaborados com a finalidade de ilustrar as condições físicas observadas e a posição georreferenciada dos imóveis.

As imagens foram coletadas na vistoria realizada em **12 de agosto de 2025 (terça-feira)**, bem como em plataformas digitais de mapeamento, como **Google Maps** e **Google Earth**, utilizadas exclusivamente para fins ilustrativos e de apoio à análise pericial.

IMÓVEL A – LOTE SOB ESQUINA



Foto 01 – Fachada frontal do imóvel

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Fotos 02 a 12 – Partes internas do imóvel, muros e quintal.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

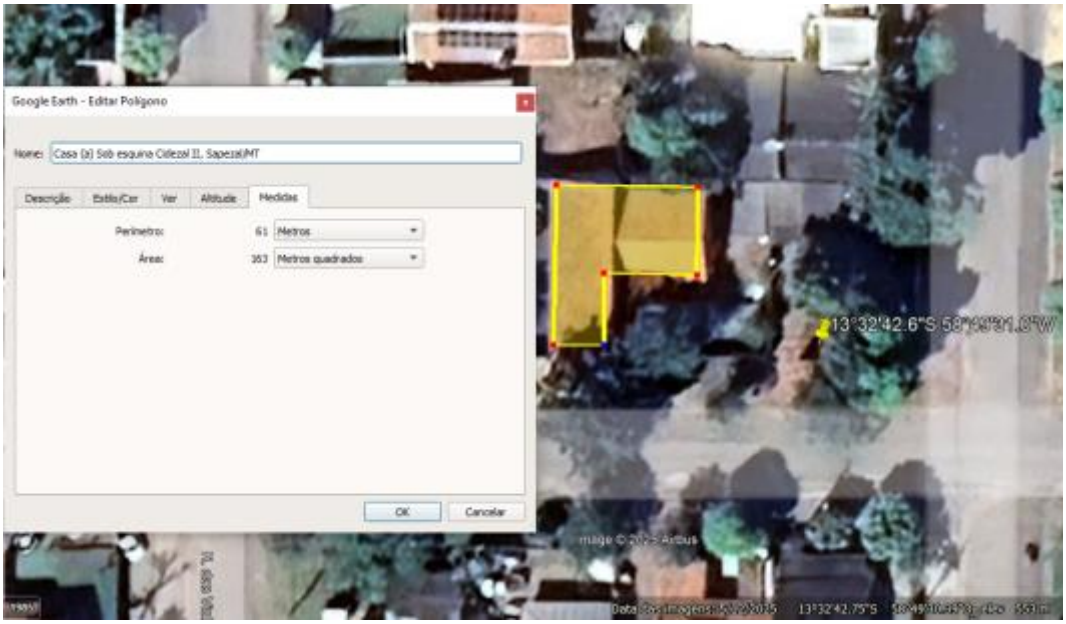


Imagem 13 – Croqui área estimada construção “Casa (a)”



Imagem 14 – Mapa de situação destaque em amarelo “Casa (a)”.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

IMÓVEL B – LOTE DE ESQUINA





Imagens 01 e 02 – Vistas frontal e esquina

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com





Fotos 03 a 12 – Partes internas do imóvel, muros e quintal.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

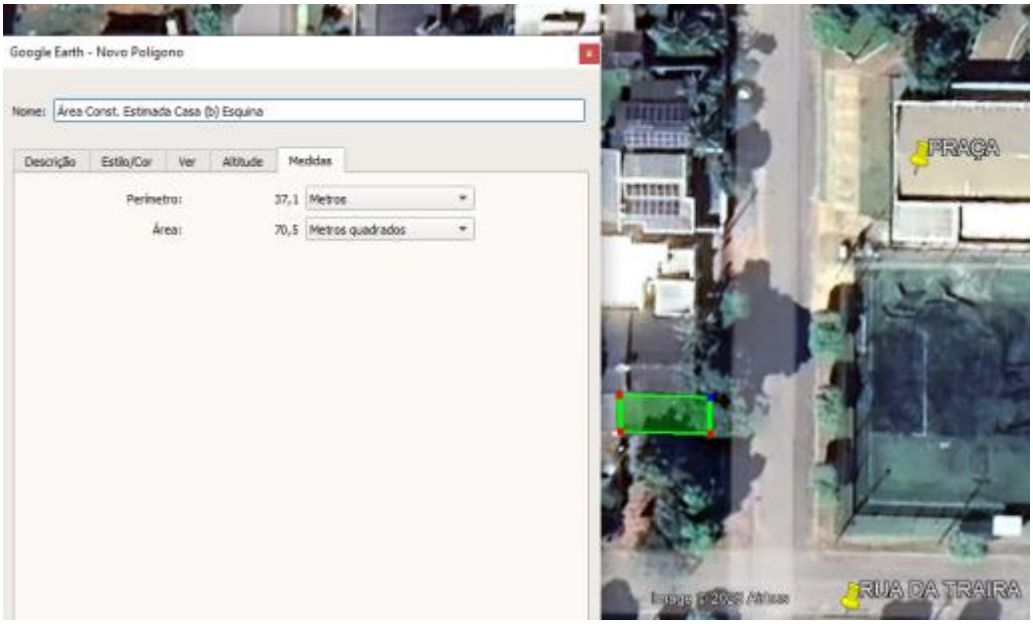


Imagem 13 – Croqui da localização e área estimada construção “Casa (b)”

Em seguida, apresentam-se mais três fotos que comprovam a localização dos imóveis, identificadas pelos nomes das ruas:



Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com



Fotos 14, 15 e 16 – Nomes das Ruas Traira e Lírios.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

XIII - AMOSTRAS UTILIZADAS NA REGIÃO E TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL 01 - Casa Residencial

Composto por 02 ambientes de salas, cozinha, 03 quartos, banheiro, lavanderia e quintal.

- **Área construída:** aproximadamente 72,00 m² (aferida por imagens do Google Earth);
- **Área do terreno:** 360,00 m²;
- **Valor de referência do terreno (R$/m²):** R$ 805,55 (oitocentos e cinco reais e cinquenta e cinco centavos);
- **Valor total:** R$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).



O imóvel está localizado a cerca de duas quadras dos bens objeto desta avaliação (PTAM). No local, há placa de venda com o telefone (65) 9 9986-8293.

Localização: https://maps.google.com/maps?q=-13.545598030090332%2C-58.82323455810547&z=17&hl=pt-BR

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

IMÓVEL 02 – Terreno – Bairro Cidezal II

- **Área do terreno:** 360,00 m²
- **Valor de referência (R$/m²):** R$ 638,88 (seiscentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos)
- **Valor total:** R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)



O imóvel está localizado nas proximidades dos bens objeto desta avaliação (PTAM). No local, há placa de venda da **Casabela Imobiliária**, com os telefones (65) 3383-1062 e (65) 9 9992-8176.

Link site: https://www.casabelaimobiliaria.com.br/imovel/terreno-cidezal-ii-sapezal-code-1439

Localização: https://maps.google.com/maps?q=-15.5570707321167%2C-56.04374694824219&z=17&hl=pt-BR

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

IMÓVEL 03 – Terreno – Bairro Cidezal II

- **Área do terreno:** 360,00 m²
- **Valor de referência (R$/m²):** R$ 777,77 (Setecentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos)
- **Valor total:** R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)



O imóvel está localizado nas proximidades dos bens objeto desta avaliação (PTAM). No local, há placa de venda da **Casabela Imobiliária**, com os telefones (65) 3383-1062 e (65) 9 9992-8176.

Link site: https://www.casabelaimobiliaria.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidezal-ii-sapezal-2-vagas-160m2-code-1379

Localização: https://maps.app.goo.gl/VtwU4BDrRx1ZM2Df9?g_st=ipc

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

IMÓVEL 03 – Terreno – Bairro Cidezal II

- **Área do terreno:** 360,00 m²
- **Valor de referência (R$/m²):** R$ 1055,55 (Mil e cinquenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos)
- **Valor total:** R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)



O imóvel está localizado nas proximidades dos bens objeto desta avaliação (PTAM). No local, há placa de venda da **Casabela Imobiliária**, com os telefones (65) 3383-1062 e (65) 9 9992-8176.

Link site: https://www.casabelaimobiliaria.com.br/imovel/casa-3-quartos-cidezal-ii-sapezal-4-vagas-190m2-code-1385

Localização: https://maps.app.goo.gl/Y3WYj6xT97B3G3R96?g_st=ipc

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Observação:

Ressalta-se que, no presente caso, foi considerado exclusivamente o valor dos terrenos, uma vez que as edificações existentes são de padrão simples e não possuem relevância econômica significativa. Em um dos imóveis, inclusive, a própria proprietária informou não saber a área exata da construção, tratando-se de uma casa antiga em madeira, cujo preço pedido corresponde basicamente ao valor do lote. Tal constatação foi igualmente reforçada por profissionais da área imobiliária consultados, que confirmaram a predominância do valor do terreno como principal elemento de precificação.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.	
1	805,55	1,00	1,00	1,00	1,00	805,55
2	638,88	1,00	1,00	1,00	1,00	638,88
3	777,77	1,00	1,00	1,00	1,00	777,77
4	1055,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1055,55

XIV - JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

A escolha do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** fundamenta-se na disponibilidade de informações consistentes e representativas sobre terrenos urbanos localizados no bairro **Cidezal II, em Sapezal/MT**, as quais se mostraram adequadas para fins desta avaliação.

As edificações existentes nos imóveis avaliados apresentam **padrão construtivo simples**, caracterizado pela ausência de laje, presença de forro em PVC, pisos em cimento queimado e cerâmica comum, além de cobertura em telhas de fibrocimento (Eternit) e cerâmica em alguns pontos. Em razão dessas características, tais construções exercem **impacto econômico reduzido** no valor de mercado, uma vez que não possuem projeto formal e não atendem integralmente às normas técnicas construtivas. Dessa forma, prevaleceu à **precificação do terreno** como elemento principal da avaliação.

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Nessas condições, optou-se por adotar o **valor de referência de terrenos similares** da região, atribuindo às construções existentes apenas o caráter de **benfeitorias acessórias**. Além disso, para o **Imóvel A (sob esquina)**, reconheceu-se o aproveitamento parcial de uma porção construtiva, atribuindo-se ajuste positivo moderado. Já para o **Imóvel B (esquina)**, aplicou-se fator de valorização específico, compatível com a prática mercadológica local, justificado por sua posição de destaque, maior visibilidade e possibilidade de uso misto.

Essa abordagem está em conformidade com os procedimentos da **ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos gerais)** e **NBR 14.653-2 (Imóveis urbanos)**, assegurando que o resultado final da avaliação seja **tecnicamente fundamentado, prudente e representativo da realidade de mercado**.

O valor de mercado apurado corresponde à **quantia mais provável pela qual os imóveis seriam negociados em condições normais de mercado**, considerando prazo razoável de exposição, atuação de partes interessadas, devidamente informadas, e ausência de coação ou favorecimento.

DADOS DA AMOSTRA UTILIZADA

Foram utilizadas cinco amostras de imóveis com valores unitários por metro quadrado (R$/m²) conforme tabela a seguir:

• Imóvel 01: R$ 805,55
• Imóvel 02: R$ 638,88
• Imóvel 03: R$ 777,77
• Imóvel 04: R$ 1055,55

CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

1. **Cálculo da Média Aritmética Amostral (Vm²):**

$Vm^2 = (805,55 + 638,88 + 777,77 + 1055,55) / 4 = R\$ 819,43/m^2$

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

2. **Valor de Mercado dos Terrenos**

   Cada terreno possui área de 270,00 m²**:**

   Valor = Vm2 × Área = 819,43 × 270,00 = R$221.248,13

AJUSTES ESPECÍFICOS CONSIDERADOS

Imóvel A (sob esquina) – Aproveitamento parcial da edificação:
Foi identificada uma porção mais recente da construção, em condições de uso e com potencial de aproveitamento. Embora o critério principal de precificação recaia sobre o valor do terreno, atribuiu-se **acréscimo moderado de 7%**, refletindo esse aproveitamento construtivo parcial.

Imóvel B (esquina) – Fator posição de esquina / uso misto:
Em razão da maior visibilidade, acessibilidade e potencial de uso misto, foi aplicado **acréscimo de 15%**, compatível com a prática mercadológica local e com a leitura do entorno imediato.

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

Base (terreno)

- **Vm² (média)** = R$ **819,43**/m²
- **Área do lote** = **270,00** m²
- **Valor-base do terreno** = 819,43 × 270,00 = **R$ 221.248,12**

AJUSTES ESPECÍFICOS

- **Imóvel A (sob esquina) – aproveitamento parcial da edificação (+7%)**
  Valor = 221.248,12 × (1 + 0,07) = **R$ 236.735,49**
- **Imóvel B (esquina) – fator posição/uso misto (+15%)**
  Valor = 221.248,12 × (1 + 0,15) = **R$ 254.435,34**

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

Observação técnica: Ainda que a precificação tenha como base o valor do terreno, reconhece-se, no caso do **Imóvel A**, o aproveitamento parcial da edificação, com reflexo econômico moderado; e, no caso do **Imóvel B**, a valorização decorrente da posição de esquina, em razão da maior exposição e do potencial de uso misto, conforme práticas mercadológicas verificadas no bairro.

XVI - CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

O valor dos imóveis avaliados foi estabelecido com base em critérios técnicos já descritos neste laudo, considerando a realidade do mercado imobiliário de Sapezal/MT, especialmente fatores como localização, padrão construtivo, estado de conservação e vocação do imóvel.

Dada a simplicidade das construções – sem laje, com forro em PVC, pisos de cimento queimado e cerâmica comum, e cobertura em telhas de fibrocimento (Eternit) e cerâmica em alguns pontos – entendeu-se que a representatividade econômica das edificações é reduzida, prevalecendo o valor dos terrenos como elemento principal de precificação.

Assim, a avaliação considerou o valor unitário por metro quadrado de terrenos similares no bairro Cidezal II, aplicando tratamento comparativo de mercado. Para o Imóvel A (sob esquina), foi considerado um ajuste positivo em razão do aproveitamento parcial de edificação mais recente, refletindo acréscimo moderado ao valor do terreno. Para o Imóvel B (esquina), aplicou-se um fator de valorização adicional, justificado pela posição privilegiada, maior visibilidade e possibilidade de uso misto, conforme práticas mercadológicas locais.

Valores finais apurados:

- **Imóvel A (sob esquina): R$ 236.735,49** (duzentos e trinta e seis mil, setecentos e trinta e cinco reais e quarenta e nove centavos).
- **Imóvel B (esquina): R$ 254.435,34** (duzentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e quatro centavos).

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com

➡ Valor total dos dois imóveis: R$ 491.170,83 (quatrocentos e noventa e um mil cento e setenta reais e oitenta e três centavos).

XVII - DECLARAÇÃO DO PERITO AVALIADOR

O Perito Avaliador declara, para os devidos fins, que:

1. Exerceu pessoalmente a atividade de avaliação, com independência, ética, profissionalismo e responsabilidade, sem qualquer influência de partes interessadas ou terceiros;
2. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM foi elaborado exclusivamente para atender à finalidade descrita neste documento;
3. É vedada a reprodução total ou parcial deste laudo, bem como sua utilização para fins diversos dos aqui expressamente indicados, sob pena de responsabilidade civil e/ou criminal;
4. A vistoria realizada foi **integral**, abrangendo todas as dependências do imóvel, de modo a permitir análise completa e detalhada das condições construtivas e do estado de conservação, assegurando a fidedignidade do resultado da avaliação.

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

Cuiabá-MT, 20 de Agosto de 2025.

WEVERTON WURZIUS:71280359153
Assinado de forma digital por WEVERTON WURZIUS:71280359153
Dados: 2025.08.20 22:53:36 -04'00'

Weverton Wurzius
Perito do Juízo
CRECI-MT nº 5853 | CNAI nº 52215 | CREA-MT nº 36476

Avenida Maringá, nº 2424, Ap. nº 08, Jardim Rondônia Rondonópolis-MT
CEP: 78.730-502 Fone: (66) 9 9632-0004
wevertonwurzius@gmail.com