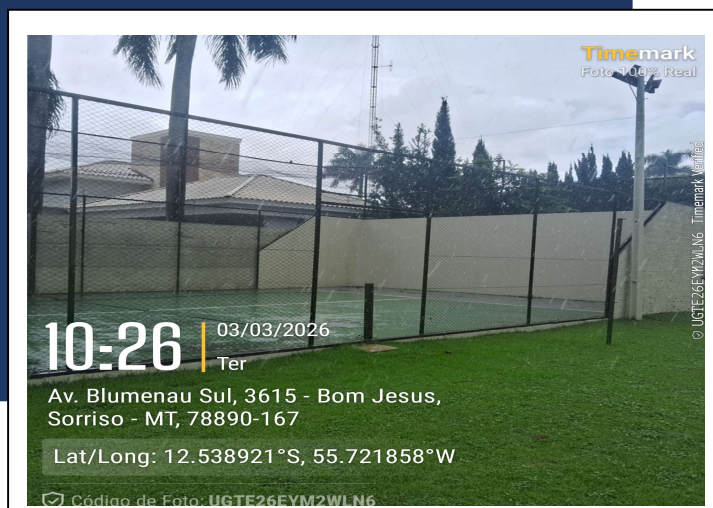


LAUDO DE AVALIAÇÃO

Av. Blumenau, lote 29-B, quadra 101-C, Lot. Gleba Sorriso
Sorriso/MT
Março/2026

1



G C BERNARDI
DA SILVA
ENGENHARIA E
PERICIA-410833
35000106

Assinado de forma
digital por G C
BERNARDI DA SILVA
(ENGENHARIA E
PERICIA-410833350001)
Data: 2026.04.27
15:19:10 -03'00'

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Março/2026



SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	7
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	8
9.	GRAU DE PRECISÃO	10
10.	TRATAMENTO DOS DADOS	10
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO (TERRENO)	12
14.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA (MÉTODO EVOLUTIVO / ANEXO III)	17
15.	CONCLUSÃO	17
16.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	19
17.	ENCERRAMENTO	19
18.	ANEXOS:.....	20
	Anexo I – Memória de cálculo	21
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	42
	Anexo III – Evolutivo	43
	Anexo IV – Imagem de localização do avaliando e Croqui das Amostras	45
	Anexo V – Documentação do imóvel	57



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia - SC

CNPJ: 83.845.701/0001-59

Área do Terreno: 400,00 m²

Área Equivalente Construída: 95,00 m²

3

2. PROPRIETÁRIO

Kade Engenharia e Construção LTDA

CNPJ: 78.851.995/0001-91

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para fins de adjudicação em processo judicial que corre na Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia - SC.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Obteve-se dos autos do processo em comento a matrícula nº 14.998, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Sorriso/MT, referentes ao imóvel localizado à Av. Blumenau, lote 29-B, quadra 101-C, Loteamento Gleba Sorriso – Sorriso/MT.

Embora a descrição originária constante na matrícula identifique o imóvel como sendo o lote urbano nº 29-A, confrontando, pelo lado esquerdo, com o lote nº 29-B, verifica-se que tal identificação foi posteriormente retificada por meio da **Averbação nº 2**. A referida averbação estabelece, de forma expressa, que o imóvel objeto desta matrícula **passa a ser corretamente identificado como lote nº 29-B da quadra 101-C, com área de 400,00 m²**, bem como redefine suas medidas perimetrais e confrontações, **inclusive indicando o lote nº 29-A como confrontante pelo lado direito**. Dessa forma, para fins deste laudo, adota-se como válida e atual a caracterização constante na Averbação nº 2, a qual prevalece sobre a descrição anterior, refletindo a situação jurídica e física consolidada do imóvel.

Nesse contexto, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às

finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 3 de março de 2026.

4

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Av. Blumenau, lote 29-B, quadra 101-C, Loteamento Gleba Sorriso – Sorriso/MT.

Coordenadas Geográficas: -12.539079°, -55.721969°.



Fonte: Google Earth

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Março/2026

5.2 Acesso

O imóvel possui acesso pela Avenida Blumenau, via urbana pavimentada e integrante da malha viária de Sorriso, dotada de infraestrutura básica, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água e drenagem pluvial. A via apresenta boas condições de trafegabilidade, permitindo circulação regular de veículos leves, com padrão compatível com áreas residenciais em processo de consolidação.

O acesso ao lote ocorre diretamente pela via frontal, de forma simples e desobstruída, não havendo restrições físicas relevantes que dificultem a entrada ou saída de veículos.

O tráfego no entorno é predominantemente local, de baixa a moderada intensidade, vinculado à dinâmica residencial do loteamento, com presença de imóveis unifamiliares e terrenos ainda em desenvolvimento. Essa condição favorece a acessibilidade e indica um ambiente urbano estável, com tendência de adensamento gradual à medida que o bairro evolui.

A Avenida Blumenau configura-se como uma das vias estruturantes do setor, exercendo papel relevante na articulação do tráfego local com outras áreas de Sorriso. Apresenta geometria adequada, com pista pavimentada e boas condições de circulação, sendo utilizada tanto por moradores quanto por fluxos de passagem. Nos horários de pico, observa-se incremento no volume de veículos, sobretudo em função do deslocamento pendular urbano, ainda que sem níveis críticos de congestionamento, mantendo fluidez satisfatória.

5.3 Caracterização da Região

Sorriso

O município de Sorriso insere-se em um dos principais polos do agronegócio nacional, com economia fortemente baseada na produção agrícola, especialmente de grãos como soja e milho. Tal dinâmica confere elevado grau de desenvolvimento econômico, com reflexos diretos na expansão urbana, geração de empregos e atração de investimentos, sustentando o crescimento contínuo da cidade nas últimas décadas.

O tecido urbano apresenta expansão ordenada, com loteamentos planejados e áreas em processo de consolidação, especialmente em setores mais recentes. A infraestrutura urbana, de modo geral, é compatível com o porte do município, contando com redes de energia elétrica, abastecimento de água, pavimentação e serviços públicos essenciais, ainda que em alguns pontos haja necessidade de complementação à medida que o crescimento avança.

No que tange ao mercado imobiliário, observa-se demanda consistente, impulsionada pelo crescimento populacional e pela atividade econômica local. Há predominância de imóveis residenciais unifamiliares, com presença de terrenos disponíveis para construção, o que indica potencial de valorização gradual, especialmente em áreas com boa localização e inseridas em regiões com tendência de adensamento urbano.

Economia e Infraestrutura

A economia de Sorriso é fortemente estruturada no agronegócio, sendo reconhecida nacionalmente como um dos maiores polos de produção de grãos, com destaque para soja e milho. O município figura entre os maiores produtores individuais do país, com safras que superam milhões de toneladas anuais, sustentando uma cadeia econômica que envolve armazenagem, transporte, processamento e exportação. Esse dinamismo atrai grandes players do setor, como tradings agrícolas, cooperativas e empresas de insumos, além de fomentar atividades industriais correlatas, como beneficiamento e produção de biocombustíveis. O crescimento econômico local é consistente, com PIB per capita elevado para os padrões nacionais e forte geração de empregos vinculados direta e indiretamente ao setor agroindustrial.

No campo da infraestrutura, o município apresenta estrutura compatível com seu papel estratégico no escoamento da produção agrícola. Destacam-se as conexões rodoviárias, com acesso a importantes corredores logísticos da região Centro-Oeste, além da presença do Aeroporto Regional de Sorriso, que atende voos regulares e opera como suporte à mobilidade regional. A cidade conta com rede consolidada de energia elétrica, incluindo fornecimento para operações industriais, sistema de abastecimento de água e expansão gradual dos serviços de saneamento. Observa-se também investimento contínuo em pavimentação urbana e melhorias viárias, acompanhando o crescimento acelerado da malha urbana.

Adicionalmente, há iniciativas públicas e privadas voltadas à ampliação da capacidade logística e industrial, incluindo projetos de melhoria em rodovias, expansão de áreas industriais e fortalecimento da armazenagem de grãos. Por outro lado, como ponto de atenção, o ritmo acelerado de crescimento impõe desafios à infraestrutura urbana, especialmente em mobilidade, saneamento e planejamento de expansão, exigindo investimentos constantes para manutenção da qualidade dos serviços e suporte ao desenvolvimento econômico do município.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição: Trata-se de imóvel constituído por terreno urbano (Lote 29-B), com área aproximada de 400,00 m², situado no município de Sorriso, apresentando topografia plana e aproveitamento predominantemente regular.

Sobre o lote avaliando encontra-se edificada construção em alvenaria, com área aproximada de 50,00 m², destinada a área de apoio/lazer, dotada de portas de correr em vidro liso, cobertura em estrutura de madeira com telhas metálicas e acabamento em reboco com pintura acrílica, enquadrando-se em padrão construtivo normal e apresentando estado de conservação bom. Na lateral do terreno, há ainda uma quadra esportiva de cerca de 150 m², com piso em concreto, fechamento lateral em grades metálicas e paredes de alvenaria nos fundos e na testada oposta, conferindo funcionalidade recreativa ao imóvel.

O remanescente da área é composto por superfície gramada, sem outras benfeitorias relevantes.

O Lote 29-B é contíguo ao Lote 28, constituindo, na prática, um único conjunto físico, sem divisas materiais aparentes entre ambos. Dessa forma, a avaliação considera a fração correspondente ao lote em análise, ponderando as limitações quanto à autonomia funcional do avaliando.

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Conforme disposto no item 7.2.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

A aplicação deste método pressupõe, como condição essencial, a existência de um conjunto de dados de mercado homogêneo, em quantidade e qualidade suficientes, que possa ser tratado estatisticamente como amostra representativa do segmento imobiliário em análise.

No presente caso, em razão da insuficiência de elementos comparáveis com tipologia, padrão construtivo e características compatíveis com o imóvel avaliando, não se mostrou tecnicamente viável a determinação do valor global exclusivamente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

6.2 Método Evolutivo

Diante desse contexto, adotou-se o Método Evolutivo, nos termos previstos na ABNT NBR 14.653, por se revelar o procedimento tecnicamente mais adequado às condições do mercado e às características do bem.

O Método Evolutivo fundamenta-se na composição do valor do imóvel a partir da segregação técnica entre terreno e benfeitorias, sendo o valor final obtido mediante:

- determinação do valor do terreno por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em amostras de terrenos similares disponíveis na região;
- apuração do valor das benfeitorias pelo método da quantificação de custo, considerando o custo de reprodução ou substituição da edificação, com aplicação das devidas depreciações físicas, funcionais e, quando cabível, econômicas, em função da idade aparente, estado de conservação e vida útil remanescente.

O valor de mercado do imóvel resulta, portanto, da soma do valor do terreno ao valor depreciado das benfeitorias, observando-se os critérios técnicos estabelecidos pela norma aplicável, garantindo coerência metodológica, rastreabilidade dos cálculos e adequada fundamentação do resultado.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel está inserido em zona urbana do município de Sorriso, em área de ocupação predominantemente residencial, atendida por infraestrutura urbana básica e com inserção em eixo viário relevante, destacando-se a localização com frente para a Avenida Blumenau, fator que contribui positivamente para sua atratividade e potencial de uso.

O bem avaliando apresenta características que o tornam competitivo no mercado local, notadamente a área de terreno, topografia plana e predominância de superfície livre (gramada), permitindo flexibilidade de ocupação e adaptação a diferentes finalidades. As benfeitorias existentes, embora agreguem uso recreativo, não configuram impedimento relevante à readequação do imóvel, sendo passíveis de remoção ou adequação com intervenções de baixa complexidade.

No que se refere à condição de indivisão com o lote contíguo, verifica-se que, embora represente uma limitação sob o ponto de vista formal, sua resolução prática é factível mediante simples segregação física, como implantação de cercamento, associada, se necessário, à adequação das benfeitorias existentes. Tal aspecto, portanto, não inviabiliza a utilização autônoma do imóvel, ainda que possa influenciar a percepção de risco por parte de potenciais adquirentes.

Dessa forma, o mercado potencial mantém-se relativamente abrangente, especialmente para adquirentes com perfil voltado à implantação de uso próprio ou investimento, admitindo-se, contudo, maior sensibilidade à precificação em função das adequações eventualmente necessárias.

Nesse contexto, **a liquidez do imóvel é classificada como média**, podendo variar positivamente conforme a estratégia de oferta e o alinhamento entre expectativa de valor e condições efetivas do bem.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos.

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Nesta avaliação foi utilizado o campo de arbítrio em detrimento do uso da estimativa de tendência central. O motivo dessa utilização foi o fato de que todos os dados amostrais refletem valores em oferta, e não valores comprovadamente transacionados.

Nesses termos, de acordo com a NBR 14.653-2, o presente laudo enquadra-se no **Grau de Fundamentação II**, devido ao não uso da estimativa de tendência central, apesar do atingimento da pontuação necessária para enquadramento no grau III.

10

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-2:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se

deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **54 (cinquenta e quatro)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **44 (quarenta e quatro)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

1 – Área do terreno: Variável quantitativa que representa a área do imóvel dada em metros quadrados;

2 – Acesso/ Logradouro: É uma variável qualitativa dicotômica, adotada para captar a influência do padrão viário e da intensidade de uso comercial na formação do valor dos imóveis.

Atribuiu-se valor 1 (um) aos imóveis localizados em vias de maior fluxo, com presença significativa de comércio, serviços e maior movimentação de pessoas e veículos, caracterizadas como polos valorizantes em razão da maior visibilidade, acessibilidade e potencial econômico.

Atribuiu-se valor 0 (zero) aos imóveis situados em vias secundárias ou predominantemente residenciais, com baixo fluxo de veículos, reduzida atividade comercial e menor influência econômica sobre a formação do valor.

Essa variável visa mensurar, no modelo de análise, o impacto locacional decorrente do nível de dinamismo urbano e da atratividade comercial da via em que o imóvel está inserido

3 – Distância ao polo valorizante: Trata-se de variável quantitativa independente que indica a distância, em quilômetros, entre os imóveis analisados e o centro do município do imóvel avaliando. A “Praça das Fontes” foi utilizada como marco do centro da cidade para fins de mensuração.

Essa medida foi obtida por meio do programa Google Earth, considerando-se a distância em linha reta (método radial) entre cada imóvel da amostra e o referido polo valorizante.

4 – Preço Unitário: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total e a área total do imóvel, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “....buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (TERRENO)

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Av. Blumenau, lote 29-B, quadra 101-C, Loteamento Gleba Sorriso – Sorriso/MT	400,00 m ²	R\$ 759.332,00	R\$ 850.820,00	R\$ 953.336,00

12

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Av. Blumenau, lote 29-B, quadra 101-C, Loteamento Gleba Sorriso – Sorriso/MT	400,00 m ²	R\$ 723.197,00	R\$ 850.820,00	R\$ 978.443,00
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando a análise dos dados amostrais disponíveis, verifica-se limitação quantitativa e qualitativa de elementos comparativos diretamente aderentes ao imóvel avaliando, especialmente no que se refere a terrenos com características locais semelhantes, situados em frente à Avenida Blumenau, no município de Sorriso. Observa-se, ainda, que o modelo estatístico atribuiu peso relevante à variável locacional, elevando o valor unitário estimado a patamares superiores àqueles

predominantemente verificados na amostra de mercado, na qual se concentram valores inferiores a R\$ 2.000,00/m², sendo escassos os elementos acima de R\$ 2.100,00/m².

Nesse contexto, a análise crítica dos resultados indica possível superestimação pontual do valor unitário, decorrente da combinação entre escassez amostral em faixas superiores de preço e maior sensibilidade do modelo às variáveis adotadas. Adicionalmente, considerando que os dados utilizados são predominantemente oriundos de oferta, condição que tende a refletir valores aspiracionais, entende-se adequada a aplicação de ajuste no âmbito do campo de arbítrio do avaliador. Assim, **adota-se minoração de 15% sobre o valor unitário apurado**, posicionando-o em patamar mais aderente à realidade de mercado observada, sem extrapolar os limites de variação estatisticamente admissíveis e em consonância com o princípio da prudência que rege as avaliações imobiliárias.

- $VT = (400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.127,05/\text{m}^2) - 15\% = 723.197,00$
- **VT = R\$ 723.197,00**

12. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DOS CUSTOS DAS BENFEITORIAS.

METODO EVOLUTIVO

As benfeitorias serão avaliadas por meio da utilização do custo unitário básico de construção (CUB), levando em conta suas características construtivas, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário. Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

MÉTODO DE ROSS E CRITÉRIO DE HEIDECKE

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes formulas:

- Equação I. $\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$
- Equação II. $k_1 = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot V_d$

onde:

α	Fator do método de Ross
k_1	Depreciação total
c	Coeficiente de Heidecke
x	Idade do imóvel
n	Vida útil
V_d	Valor depreciável

A vida útil (n) foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do **Bureau of international Revue**, transcrita no quadro a seguir.

Tipo de Imóvel	Vida Útil
APARTAMENTOS	60 anos
ARMAZÉNS	75 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
CONSTRUÇÕES RURAIS	60 anos
EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS	70 anos
FÁBRICAS	50 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
GARAGENS	60 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
SILOS	75 anos
TEATROS	50 anos

O valor depreciável foi adotado como 0,80, em consonância com a prática corrente de mercado, que considera parcela residual de 20% para a benfeitoria.

A Equação II determina o coeficiente de depreciação total (**k1**), expresso em forma decimal e representativo da perda de valor da benfeitoria. Para apuração do custo de reedição, este coeficiente deve ser deduzido da unidade ($1 - k1$), sendo o resultado aplicado sobre o custo de reprodução previamente estimado, obtendo-se, assim, o valor depreciado da edificação de forma direta e objetiva.

A tabela a seguir apresenta os parâmetros do método de Ross-Heidecke.

Tabela de depreciação física e estado de conservação do imóvel.

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C	COEF.	OBSERVAÇÃO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO
B	MUITO BOM	MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS	BOM	2,0	2,52%	REGULAR
D	INTERMEDIÁRIO	INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES
F	DEFICIENTE	DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES
H	MUITO MAU	MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

FÓRMULA DO CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

- $$C = [CUB + (OE + OI + (Of_e - Of_d)) / S] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$

Descrição dos Termos

C	Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção
CUB	Custo Unitário Básico
OE	Orçamento de elevadores
OI	Orçamento de instalações especiais e outras, como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas coletivas, urbanização, projetos etc.
OFe	Orçamento de fundações especiais
OFd	Orçamento de fundações diretas
S	Área equivalente de construção (conforme ABNT NBR 12721)
A	Percentual adicional de custo relacionado à administração da obra
F	Percentual adicional referente a financiamento
L	Percentual adicional referente ao lucro

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA PARA O MERCADO

O valor total da benfeitoria será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula:

- $V_c = S \times C \times (1 - K1)$

sendo:

V_c	Valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias
S	Área construída por tipo
C	Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção
K1	Coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação

TABELA CUB/m²

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



SindusCon
Mato Grosso

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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	3.177,59
PP-4	2.930,88
R-8	2.800,83
PIS	2.118,11

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.762,75
PP-4	3.582,87
R-8	3.128,37
R-16	3.024,09

PADRÃO ALTO	
R-1	4.614,60
R-8	3.788,63
R-16	3.897,86

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.606,06
CSL-8	3.067,73
CSL-16	4.114,59

PADRÃO ALTO	
CAL-8	3.901,74
CSL-8	3.373,43
CSL-16	4.507,84

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

RP1Q	3.077,65
GI	1.646,06

FIGURA 1 : Tabela CUB m² / Fonte Sinduscon – 30/03/2026

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

ÁREA CONSTRUÍDA

Foi aplicado o fator de comercialização 0,95 sobre o valor do terreno e das benfeitorias, com a finalidade de ajustar o custo de reprodução depreciado às condições efetivas de mercado. Tal ajuste

considera que o valor técnico apurado nem sempre é integralmente reconhecido pelo mercado, especialmente em razão de características construtivas, funcionalidade e estado de conservação, garantindo maior aderência ao valor de mercado, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653.

14. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA BENFEITORIA (MÉTODO EVOLUTIVO / ANEXO III)

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

15. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor da avaliação, com arredondamento de no máximo 1%, em conformidade com a normativa vigente:

$$VI = (VT + CB). FC$$

Sendo:

VI – Valor do imóvel.

VT – Valor do terreno.

VB – Valor da benfeitoria.

$$VI = (R\$ 723.197,00 + R\$ 306.699,04) * 0,95$$

Valor da avaliação: R\$ 980.000,00.

Análise de Cenários – Deságio para Liquidação Forçada

Considerando a natureza da operação (adjudicação judicial) e a tipologia do imóvel, procedeu-se à análise técnica de cenários de deságio usualmente praticados em situações de liquidação forçada.

Valor de Mercado (VM): **R\$ 980.000,00**

Percentual de Deságio	Valor Estimado (R\$)	Estimativa de Prazo de Venda	Justificativa Técnica
20%	784.000,00	12 a 18 meses	Aplicável em cenários de mercado aquecido, com boa liquidez e interesse prévio identificado. Indicado quando

Percentual de Deságio	Valor Estimado (R\$)	Estimativa de Prazo de Venda	Justificativa Técnica
			o imóvel possui alta atratividade e possibilidade de arrematação em 1ª praça.
25%	735.000,00	9 a 15 meses	Cenário intermediário, compatível com imóveis comerciais bem localizados, porém com público comprador restrito.
30%	686.000,00	6 a 12 meses	Percentual adotado. Compatível com imóveis comerciais/industriais com demanda seletiva, exposição reduzida e possibilidade de segunda praça. Reflete condição realista de venda em leilão em prazo reduzido.
35%	637.000,00	4 a 8 meses	Aplicável em cenários de mercado desaquecido ou imóveis com maior tempo de absorção e necessidade de adequações.
40%	588.000,00	3 a 6 meses	Cenário conservador, utilizado quando há baixa liquidez, tipologia muito específica ou risco jurídico/operacional relevante.

Percentual Adotado

Considerando:

- a tipologia do imóvel, caracterizada como lote urbano com benfeitorias de lazer implantadas de forma parcialmente integrada ao lote contíguo, conferindo certa atipicidade ao ativo, porém sem inviabilizar sua readequação;
- a limitação parcial à utilização autônoma imediata da fração avalianda, em razão da inexistência de divisão física plenamente consolidada, passível, contudo, de solução mediante intervenções simples, como cercamento e eventuais adequações nas benfeitorias;
- o perfil de potenciais adquirentes moderadamente restrito, contemplando tanto interessados na utilização direta do terreno quanto investidores ou confrontantes, sem, entretanto, caracterizar mercado exclusivamente fechado;

- a inserção no município de Sorriso, em região urbana com boa infraestrutura e localização favorecida, inclusive com frente para via relevante, fator que contribui positivamente para a atratividade do bem;
- a possibilidade de necessidade de adequações físicas e/ou regularização da situação fática do imóvel, implicando custos adicionais, porém de baixa a média complexidade técnica;
- a redução de liquidez em relação a imóveis plenamente individualizados, ainda que mantida a viabilidade de absorção em prazo compatível com condições de mercado ajustadas;
- a necessidade de aplicação de deságio como mecanismo de compensação pelos fatores de risco, pela atipicidade do ativo e pelo eventual prazo ampliado de comercialização;

foi adotado **deságio de 20%**, resultando no seguinte Valor de Liquidação Forçada:

VLF = R\$ 784.000,00

Tal percentual encontra-se dentro da faixa praticada em operações de liquidação forçada para imóveis dentro do contexto ora analisado, representando cenário prudente, porém aderente à realidade de mercado.

Referências Técnicas

1. ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens
2. IBAPE – Engenharia de Avaliações
3. FipeZap – Índice de Mercado Imobiliário
4. Dados de leilões imobiliários de instituições financeiras no Brasil

16. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

17. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

Sorriso/MT, 03 de abril de 2026.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva

CREA – 192517/D-PR



18. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Anexo III - Evolutivo

Anexo IV – Imagem de localização

Anexo V – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Gean B.
Modelo:	Urbanos Sorriso
Data do modelo:	sexta-feira, 3 de abril de 2026
Tipologia:	Lotes

21

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	54
Dados utilizados no modelo:	44

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
nº Dado	Texto	Texto		Sim
Município	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Bairro (se houver)	Texto	Texto		Sim
Complemento (anúncio)	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Contato Informante	Texto	Texto		Sim
Latitude	Texto	Texto		Sim
Longitude	Texto	Texto		Sim
Área do terreno (m²)	Numérica	Quantitativa		Sim
Distância ao Pólo Valorizante (km)	Numérica	Quantitativa		Sim
Acesso/ Logradouro	Numérica	Dicotomica		Sim

Vocação (Ind; Res; Mista)	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Não
Preço Total (R\$)	Numérica	Quantitativa	Não
Testada/frente (m)	Numérica	Quantitativa	Não
Esquina (N / S)	Numérica	Dicotomica	Não
Formato (irregular/retangular)	Numérica	Dicotomica	Não
Topografia (inclinado/plano)	Numérica	Dicotomica	Não
Preço Unitário (R\$/m²)	Numérica	Dependente	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área do terreno (m²)	275,00	43.000,00	42.725,00	3.561,14
Distância ao Pólo Valorizante (km)	0,20	8,30	8,10	2,72
Acesso/ Logradouro	0,00	1,00	1,00	0,30
Preço Unitário (R\$/m²)	162,79	2.666,67	2.503,88	1.057,43

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9033458 / 0,8799227
Coeficiente de determinação:	0,8160337
Fisher - Snedecor:	59,14
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%

Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

23

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,148	3	4,049	59,144
Não Explicada	2,739	40	0,068	
Total	14,887	43		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Preço Unitário (R\$/m}^2)) = +6,941818976 - 2,464258278E-05 * \text{Área do terreno (m}^2) - 0,1165731779 * \text{Distância ao Pólo Valorizante (km)} + 0,9155722358 * \text{Acesso/ Logradouro}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Preço Unitário (R\$/m}^2) = +966,1807315 * e^{(-2,464258278E-05 * \text{Área do terreno (m}^2))} * e^{(-0,1165731779 * \text{Distância ao Pólo Valorizante (km)})} * e^{(+0,9155722358 * \text{Acesso/ Logradouro})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Preço Unitário (R\$/m}^2) = +1034,650509 * e^{(-2,464258278E-05 * \text{Área do terreno (m}^2))} * e^{(-0,1165731779 * \text{Distância ao Pólo Valorizante (km)})} * e^{(+0,9155722358 * \text{Acesso/ Logradouro})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Preço Unitário (R\$/m²) = +1070,684037 * e^{(-2,464258278E-05 * Área do terreno (m²))} * e^{(-0,1165731779 * Distância ao Pólo Valorizante (km))} * e^(+0,9155722358 * Acesso/ Logradouro)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

24

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área do terreno (m²)	x	-4,27	0,01
Distância ao Pólo Valorizante (km)	x	-4,06	0,02
Acesso/ Logradouro	x	10,47	0,00
Preço Unitário (R\$/m²)	ln(y)	87,14	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno (m²)	x1	0,00	0,63	0,12	-0,52
Distância ao Pólo Valorizante (km)	x2	0,63	0,00	0,14	-0,49
Acesso/ Logradouro	x3	0,12	0,14	0,00	0,62
Preço Unitário (R\$/m²)	y	-0,52	-0,49	0,62	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área do terreno (m²)	x1	0,00	0,14	0,49	0,56
Distância ao Pólo Valorizante (km)	x2	0,14	0,00	0,50	0,54
Acesso/ Logradouro	x3	0,49	0,50	0,00	0,86
Preço Unitário (R\$/m²)	y	0,56	0,54	0,86	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,57	7,33	0,24	3,2003%	0,925919	0,03185200
4	6,64	6,27	0,37	5,5473%	1,408064	0,10670700
6	7,74	7,44	0,29	3,7752%	1,116111	0,03446900
7	7,70	7,61	0,09	1,1590%	0,340931	0,00306400
8	5,70	5,88	-0,18	-3,0786%	-0,671084	0,03485600
10	6,76	6,76	0,00	0,0713%	0,018430	0,00000400
11	6,28	6,63	-0,35	-5,5500%	-1,331834	0,01692600
12	7,89	7,65	0,24	3,0482%	0,918953	0,02344100
14	7,18	6,81	0,37	5,1612%	1,416154	0,03623300
15	6,59	6,71	-0,12	-1,8857%	-0,474852	0,00215700
16	6,79	6,70	0,09	1,3607%	0,353082	0,00116400
17	7,19	6,76	0,43	6,0215%	1,654136	0,03035300
18	6,63	6,71	-0,08	-1,1724%	-0,297215	0,00084400
19	6,25	6,29	-0,04	-0,5889%	-0,140752	0,00081300
20	7,34	7,50	-0,16	-2,1960%	-0,615774	0,00944700
21	6,57	6,79	-0,22	-3,3173%	-0,833401	0,00903700
22	7,64	7,66	-0,02	-0,2996%	-0,087491	0,00023500
24	7,21	7,43	-0,22	-3,0490%	-0,840082	0,01625600
25	6,74	6,73	0,01	0,1657%	0,042701	0,00001900
26	7,11	7,34	-0,23	-3,1886%	-0,866220	0,02431800
27	5,70	6,13	-0,43	-7,4702%	-1,628362	0,05565600
28	6,21	5,90	0,31	4,9959%	1,186550	0,50511600
30	6,97	6,84	0,13	1,8351%	0,488704	0,00437500
31	6,37	6,48	-0,11	-1,6737%	-0,407379	0,00317400
32	7,38	7,62	-0,25	-3,3283%	-0,938431	0,02451400
33	7,57	7,64	-0,07	-0,9364%	-0,270792	0,00198600
34	7,38	7,62	-0,24	-3,2889%	-0,927318	0,02396500
35	6,43	6,33	0,10	1,5657%	0,384557	0,00393800

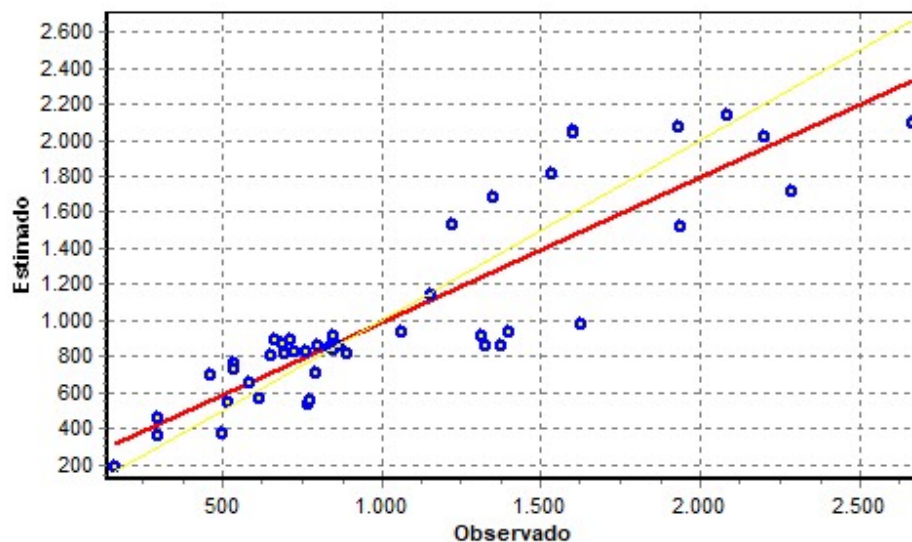
36	6,54	6,70	-0,16	-2,3947%	-0,598818	0,00335300
38	5,09	5,19	-0,10	-2,0018%	-0,389587	0,09885600
39	6,68	6,56	0,12	1,7435%	0,444983	0,00247900
40	6,73	6,74	-0,02	-0,2902%	-0,074593	0,00005900
41	6,50	6,79	-0,29	-4,4661%	-1,109820	0,01600200
42	7,24	6,84	0,41	5,6071%	1,552327	0,04442500
43	6,54	6,77	-0,23	-3,5559%	-0,888238	0,00918600
44	7,23	6,76	0,47	6,5362%	1,805448	0,03615700
45	6,28	6,58	-0,30	-4,8368%	-1,160694	0,01505100
46	6,74	6,82	-0,07	-1,0442%	-0,269154	0,00106500
47	6,14	6,55	-0,41	-6,6286%	-1,555516	0,02094100
48	6,48	6,69	-0,20	-3,1006%	-0,768392	0,00542700
49	6,68	6,76	-0,07	-1,0660%	-0,272328	0,00082200
50	6,66	6,31	0,35	5,2611%	1,338366	0,08740700
52	7,05	7,04	0,02	0,2139%	0,057643	0,00009700
54	7,39	6,88	0,51	6,9548%	1,965065	0,10602300

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

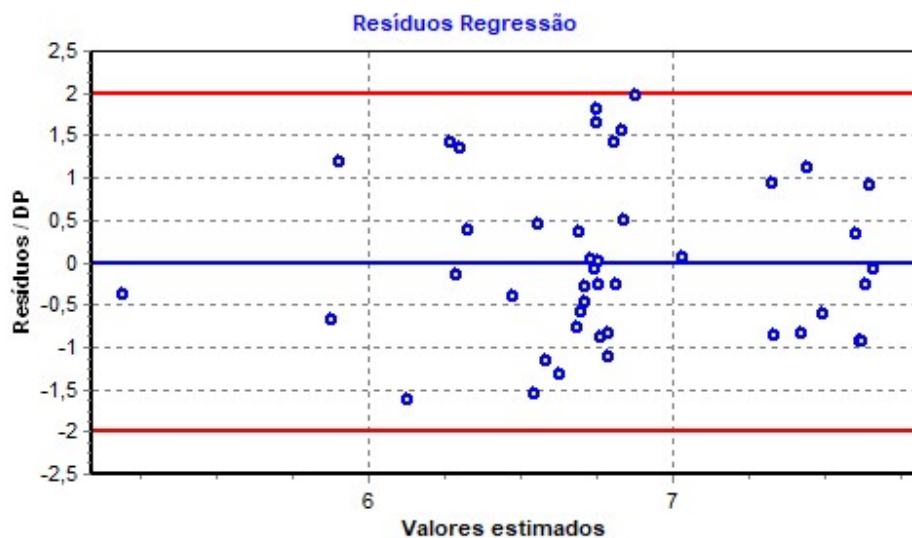
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

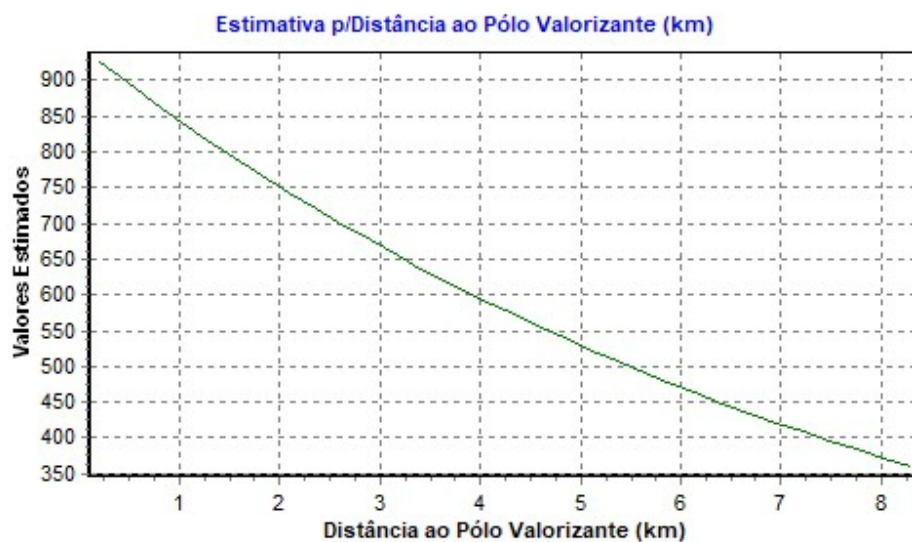
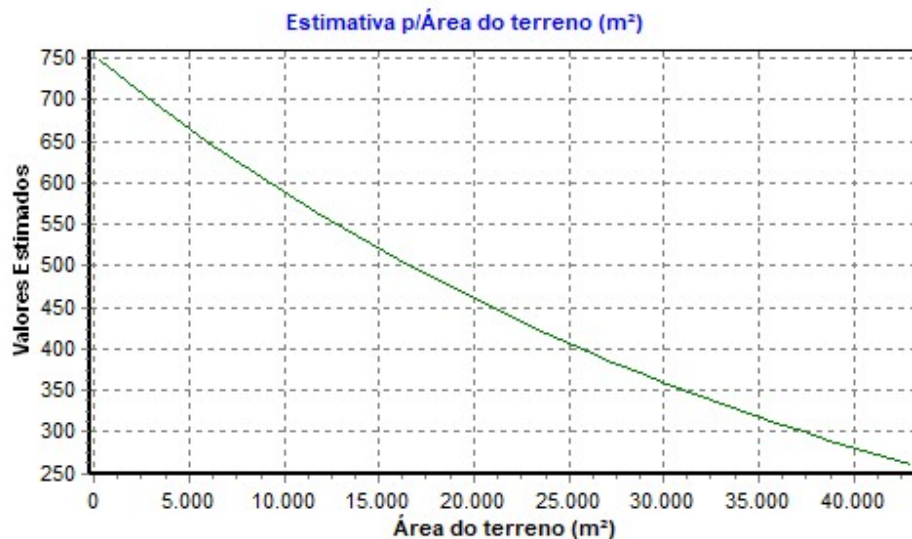
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

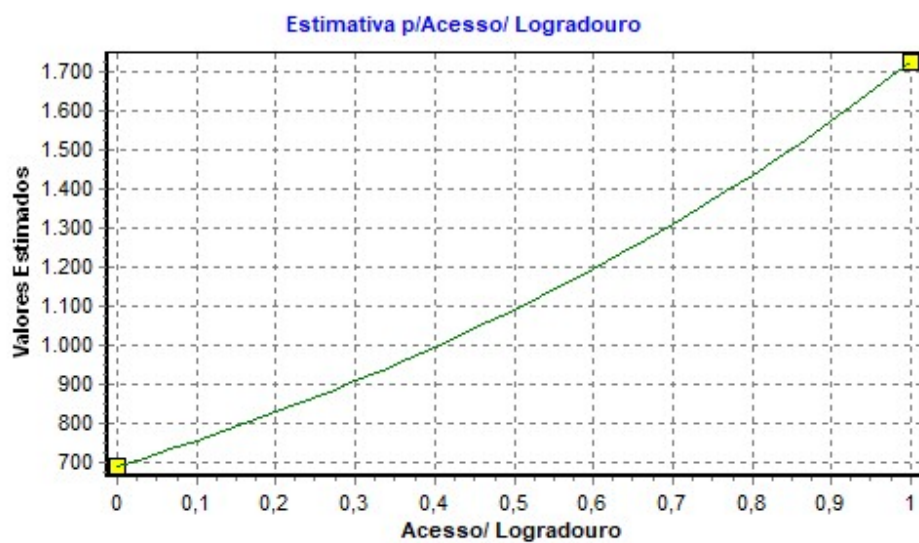


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	nº Dado	Município	Endereço	Bairro (se houver)
1		1	Sorriso	Avenida Perimetral Novo Horizonte 1	Novo Horizonte 1
2	*	2	Sorriso	Rua Solimões	Novo Horizonte 1
3	*	3	Sorriso	Av. Noêmia Tonello Dalmolin	Flor do Cerrado
4		4	Sorriso	Rua Roberto Marinho	Industrial Eldorado
5	*	5	Sorriso	Rua Sebastião Camargo	Industrial Eldorado
6		6	Sorriso	Av. Noêmia Tonello Dalmolin	Parque Universitário
7		7	Sorriso	Avenida Brasil	Mont Serrat
8		8	Sorriso	Rua Aureliano Pereira da Silva	Fraternidade
9	*	9	Sorriso	Alameda Jeronimo Salton	Santa Clara II
10		10	Sorriso	Rua das Jardineiras	Floraís da Mata
11		11	Sorriso	Rua Monte Alto	Jardim Botânico
12		12	Sorriso	Avenida Imigrantes	Copenhagen
13	*	13	Sorriso	Avenida Perimetral Noroeste	Copenhagen
14		14	Sorriso	Avenida Santa Maria	Centro Norte
15		15	Sorriso	Rua das Seringueiras	Colinas
16		16	Sorriso	Rua Barretos	Mont Serrat
17		17	Sorriso	Rua Porto Seguro	Recanto Seguro
18		18	Sorriso	Rua Mar Delegado Prata	Golden Park
19		19	Sorriso	Rua Igrejinha	Master Ville
20		20	Sorriso	Avenida Perimetral Noroeste	Floraís da Mata
21		21	Sorriso	Rua Travessa Dezembro	Green Park
22		22	Sorriso	Avenida Natalino João Brescansin	Alphaville
23	*	23	Sorriso	Avenida dos Universitários	Santa Clara II
24		24	Sorriso	Avenida Blumenau	Jardim Amazônia
25		25	Sorriso	Rua Cancún	Floraís da Mata
26		26	Sorriso	Avenida Blumenau Sul	Rota do Sol
27		27	Sorriso	Rua Alcides Locatelli	Verdes Campos

28		28	Sorriso	BR-163	Km 744
29	*	29	Sorriso	Rua Roberto Marinho	Industrial Eldorado
30		30	Sorriso	Rua Bandeirantes	Bela Vista
31		31	Sorriso	Rua Neiri Milani	Jardim dos Ipês
32		32	Sorriso	Avenida dos Imigrantes	Jardim dos Imigrantes
33		33	Sorriso	Avenida Curitiba	Jardim Itália
34		34	Sorriso	Avenida dos Imigrantes	Jardim dos Imigrantes
35		35	Sorriso	Rua Ulisses Guimarães	Industrial Nova Prata
36		36	Sorriso	Rua dos Pequês	Flor do Cerrado
37	*	37	Sorriso	MT-242	Zona Industrial II
38		38	Sorriso	MT-560	Estrada Pontal do Verde
39		39	Sorriso	Rua Ilha do Bananal	Ilha do Coral
40		40	Sorriso	Rua Anacleto Polesello	Green Park
41		41	Sorriso	Rua das Itaúbas	Jardim Aurora
42		42	Sorriso	Rua São Conrado	Centro Norte
43		43	Sorriso	Rua Portal da Mata	Florais da Mata
44		44	Sorriso	Rua João de Barro	Recanto dos Pássaros
45		45	Sorriso	Avenida Paulista	Reserva Jardim
46		46	Sorriso	Travessa Dezembro	Green Park
47		47	Sorriso	Rua Manoel Bandeira	Pinheiros
48		48	Sorriso	Rua Xavantina	Terra Ville
49		49	Sorriso	Rua das Flores	Green Park
50		50	Sorriso	Alameda Eptácio Lindolfo da Silva Pessoa	Parque dos Poderes
51	*	51	Sorriso	Avenida Natalino João Brescansin	Centro Norte
52		52	Sorriso	Avenida Idemar Riedi	Lot. Valo
53	*	53	Sorriso	Rua São Conrado	Centro Norte
54		54	Sorriso	Rua Mário Spinelli	Centro Norte

ID	Desabilitado	Complemento (anúncio)	Informante	Contato Informante	Latitude
1		https://imoveisfoco.com.br/imovel/2611-terreno-comercial-em-localizacao-estrategica	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12571890

2	*	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2613-terreno-comercial-em-localizacao-estrategica	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12570929
3	*	https://imoveisfoco.com.br/imovel/1831-lote-de-esquina-com-437m2	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12541610
4		https://imoveisfoco.com.br/imovel/2076-terreno-industrial-com-otima-localizacao-com-1109m2	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12588222
5	*	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2064-loteamento-industrial-eldorado-com-620m2	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12586755
6		https://imoveisfoco.com.br/imovel/2906-lote-comercial-avenida-noemia-tonello-dalmolin	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12530674
7		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2812-terreno-comercial-amplo-e-com-otima-localizacao	Gabriela Becker	(66)99934-8079	- 12527221
8		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/te0232-terreno-de-esquina-10000-m2-industrial-2a-sorrisomt	Foco imobiliária	(66)99985-4848	- 12545823
9	*	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2628-terreno-no-bairro-santa-clara-ii	Foco imobiliária	(66)99985-4848	- 12587991
10		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1181-terreno-de-esquina-na-melhor-localizacao-do-florais-da-mata	Gabriela Becker	(66)99934-8079	- 12524705
11		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1377-terreno-de-esquina-a-venda-no-jardim-botanico	Gabriela Becker	(66)99934-8079	- 12526756
12		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1632-excelente-oprtunidade-de-lote-para-investimento	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12522876
13	*	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1636-oportunidade-unica-de-lote-na-regiao	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12522341
14		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1653-area-com-1600-m2-a-venda-no-centro-de-sorriso	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12531878
15		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1854-terreno-com-facil-acesso-as-avenidas-com-274m2	Gabriela Becker	(66)99934-8079	- 12546894
16		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1856-terreno-de-esquina-mont-serrat-450m2-com-sol-da-manha	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12524695
17		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1857-terreno-de-esquina-com-476m2	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12529600
18		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2747-excelente-lote-de-375m2-no-golden-park	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12521777
19		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1953-terreno-comercial-com-excelente-acesso	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12581326
20		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2275-2-terrenos-em-area-nobre-de-sorriso-excelente-localizacao	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12525862
21		https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2861-terreno-em-bairro-nobre-41250m2	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12528356

22		https://www.imeisfoco.com.br/imovel/1499-terreno-com-1200m2	Layra Bueno	(66)99919-4930	- 12532340
23	*	https://www.imeisfoco.com.br/imovel/2829-terreno-de-esquina-a-venda-no-bairro-santa-clara	Dirceu José Cella	(66)99972-7456	- 12586308
24		https://www.imeisfoco.com.br/imovel/2031-terreno-na-avenida-blumenau-com-3180m2	Gabriela Becker	(66)99934-8079	- 12565196
25		https://www.imeisfoco.com.br/imovel/989-terreno-amplo-com-412m2	Eneias Pimenta	(66)99665-3944	- 12523652
26		https://www.addenegocios.com.br/imovel/terreno-a-venda-rota-do-sol-sorriso-mt/1724	Adde Negocios Imob	(66)99641-2574	- 12574373
27		https://www.addenegocios.com.br/imovel/terreno-a-venda-verdes-campos-sorriso-mt/1731	Adde Negocios Imob	(66)99641-2574	- 12541357
28		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-sorriso-zona-rural-4m2-RS20000000/id-18667651/	Kuhnen Imóveis	(65)99972-0009	- 12609799
29	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mt-sorriso-industrial-1-etapa-1109m2-RS1330000/id-33198113/	House Cuiaba	(65)99909-0101	- 12589597
30		https://www.imeisfoco.com.br/imovel/2157-terreno-com-localizacao-privilegiada-e-800m2	Pamela Alencar	(66)99688-1380	- 12544326
31		https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3710476/terreno-venda-sorriso-mt-jardim-dos-ipes	Debora Dallavale	(66)99982-0368	- 12512110
32		https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3920556/terreno-venda-sorriso-mt-jardim-dos-imigrantes	Valle Moveis	(66)99639-8489	- 12526232
33		https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3669729/terreno-comercial-venda-sorriso-mt-jardim-italia	André Felipe	(66)99999-7475	- 12555161
34		https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3920436/lote-venda-sorriso-mt-jardim-dos-imigrantes	Valle Moveis	(66)99639-8489	- 12525893
35		https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/terreno-industrial-a-venda-em-sorriso-mt-2750-m-parcelado-e-aceita-permuta/4883	Maestria Imobiliaria	(66)99688-3579	- 12575263
36		https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/maestria-sua-imobiliaria-de-confianca-em-sorriso-mt/5375	Maestria Imobiliaria	(66)99688-3579	- 12540473
37	*	https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/maestria-sua-imobiliaria-de-confianca-em-sorriso-mt/1340	Maestria Imobiliaria	(66)99688-3580	- 12487812
38		https://www.independencia.imb.br/imovel/chacara-a-venda-area-rural-de-sorriso-sorriso-mt/162	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12530155
39		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-ilha-do-coral-sorriso-mt/381	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12547147
40		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/46	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12524345

41		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-jardim-aurora-sorriso-mt/340	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12548314
42		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-centronorte-sorriso-mt/359	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12531819
43		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-florais-da-mata-sorriso-mt/268	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12526498
44		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-recanto-dos-passaros-sorriso-mt/277	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12531855
45		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-reserva-jardim-sorriso-mt/285	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12513940
46		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/112	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12529804
47		https://www.independencia.imb.br/imovel/area-privativa-a-venda-loteamento-gleba-sorriso-sorriso-mt/168	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12535508
48		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-residencial-de-45855-m-em-terra-ville-sorriso-mt-venda-r-30000000/246	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12522456
49		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/267	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12525015
50		https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-parque-dos-poderes-sorriso-mt/258	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12580012
51	*	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-centronorte-sorriso-mt/230	Independencia Imobiliária	(66)3544-1202	- 12540745
52		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-norte-bairros-sorriso-13000m2-venda-RS15000000-id-2578511002/?source=ranking%2Crp	Rose Brito Corretora	(65)99322-7828	- 12577298
53	*	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sorriso-900-m/TE0017-DOMO?from=sale	Domo Imobiliária	(66)99967-0667	- 12537149
54		https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sorriso-1-600-m/TE0088-LUBK?from=sale	Habitar Soluções Imob	(66)99220-5812	- 12537568

ID	Desabilitado	Longitude
1		-55711371
2	*	-55710969
3	*	-55751749
4		-55737158
5	*	-55735008

6		-55745134
7		-55744612
8		-55699975
9	*	-55749283
10		-55730530
11		-55753192
12		-55729694
13	*	-55727951
14		-55732550
15		-55747559
16		-55743426
17		-55721264
18		-55725435
19		-55709640
20		-55730270
21		-55728118
22		-55742749
23	*	-55748548
24		-55738378
25		-55729991
26		-55743067
27		-55695702
28		-55756949
29	*	-55738295
30		-55735998
31		-55707846
32		-55721481
33		-55730889
34		-55721542
35		-55709053
36		-55750282
37	*	-55742196
38		-55785415

39		-55760441
40		-55734776
41		-55737818
42		-55731025
43		-55729042
44		-55719014
45		-55742592
46		-55728964
47		-55756929
48		-55721816
49		-55734972
50		-55756513
51	*	-55729214
52		-55730738
53	*	-55734458
54		-55730162

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área do terreno (m²)	Distância ao Pólo Valorizante (km)	Acesso/ Logradouro	Vocação (Ind; Res; Mista)	Preço Total (R\$)	Testada/frente (m)	Esquina (N / S)
1		1.134,00	4,30	1,00	1,00	2.200.000,00	20,00	0,00
2	*	1.000,00	4,20	0,00	1,00	1.100.000,00	20,00	0,00
3	*	437,00	2,20	1,00	2,00	380.000,00	29,00	1,00
4		1.109,00	5,50	0,00	1,00	850.000,00	25,00	0,00
5	*	620,00	5,30	0,00	1,00	900.000,00	20,00	0,00
6		699,00	3,40	1,00	3,00	1.600.000,00	43,00	1,00
7		1.147,00	1,90	1,00	2,00	2.525.000,00	40,00	1,00
8		10.000,00	7,00	0,00	2,00	3.000.000,00	100,00	1,00
9	*	300,00	5,70	0,00	2,00	350.000,00	15,00	0,00
10		405,00	1,50	0,00	2,00	350.000,00	27,00	1,00

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Março/2026

11		450,00	2,60	0,00	2,00	240.000,00	30,00	1,00
12		450,00	1,70	1,00	2,00	1.200.000,00	30,00	0,00
13	*	450,00	1,80	1,00	2,00	500.000,00	30,00	0,00
14		1.600,00	0,80	0,00	2,00	2.100.000,00	20,00	0,00
15		275,00	1,90	0,00	2,00	200.000,00	11,00	0,00
16		450,00	2,00	0,00	2,00	400.000,00	30,00	1,00
17		476,00	1,50	0,00	2,00	630.000,00	28,00	1,00
18		375,00	1,90	0,00	2,00	285.000,00	15,00	0,00
19		1.827,00	5,20	0,00	1,00	950.000,00	24,00	0,00
20		846,00	2,90	1,00	2,00	1.300.000,00	36,00	1,00
21		412,00	1,20	0,00	2,00	295.000,00	15,00	0,00
22		1.200,00	1,40	1,00	3,00	2.500.000,00	30,00	0,00
23	*	300,00	3,50	1,00	2,00	348.573,98	20,00	1,00
24		3.180,00	3,00	1,00	3,00	4.300.000,00	80,00	1,00
25		412,00	1,70	0,00	2,00	350.000,00	13,00	0,00
26		1.800,00	4,10	1,00	3,00	2.200.000,00	90,00	1,00
27		14.500,00	3,90	0,00	2,00	4.350.000,00	92,00	0,00
28		40.000,00	8,30	1,00	1,00	20.000.000,00	80,00	0,00
29	*	1.109,00	5,60	0,00	1,00	1.330.000,00	25,00	0,00
30		800,00	0,70	0,00	2,00	850.000,00	20,00	0,00
31		480,00	3,90	0,00	2,00	280.000,00	16,00	1,00
32		1.457,00	1,70	1,00	2,00	2.331.200,00	50,00	1,00
33		414,00	1,80	1,00	3,00	800.000,00	26,00	1,00
34		1.575,00	1,70	1,00	2,00	2.520.000,00	42,00	0,00
35		2.750,00	4,70	0,00	1,00	1.700.000,00	33,00	0,00
36		360,00	2,00	0,00	2,00	250.000,00	12,00	0,00
37	*	40.000,00	5,70	1,00	1,00	5.600.000,00	255,00	0,00
38		43.000,00	5,90	0,00	2,00	7.000.000,00	53,00	0,00
39		288,00	3,20	0,00	2,00	228.910,00	25,00	1,00
40		420,00	1,60	0,00	2,00	350.000,00	15,00	0,00
41		375,00	1,20	0,00	2,00	250.000,00	15,00	0,00
42		900,00	0,70	0,00	2,00	1.260.000,00	20,00	0,00
43		406,00	1,40	0,00	2,00	280.000,00	14,00	0,00

44		472,00	1,50	0,00	2,00	650.000,00	17,00	0,00
45		375,00	3,00	0,00	2,00	200.000,00	15,00	0,00
46		412,00	1,00	0,00	2,00	350.000,00	15,00	0,00
47		3.231,00	2,70	0,00	2,00	1.500.000,00	100,00	1,00
48		458,00	2,10	0,00	2,00	300.000,00	15,00	0,00
49		450,00	1,50	0,00	2,00	360.000,00	15,00	0,00
50		720,00	5,30	0,00	2,00	560.000,00	24,00	0,00
51	*	800,00	0,30	1,00	3,00	4.000.000,00	20,00	0,00
52		13.000,00	4,30	1,00	1,00	15.000.000,00	55,00	0,00
53	*	900,00	0,30	1,00	3,00	1.600.000,00	20,00	0,00
54		1.600,00	0,20	0,00	3,00	2.600.000,00	40,00	0,00

ID	Desabil itado	Formato (irregular/re tangular)	Topografia (inclinado/pl ano)	Preço Unitário (R\$/m²)
1		1,00	1,00	1.940,04
2	*	1,00	1,00	1.100,00
3	*	1,00	1,00	869,57
4		1,00	1,00	766,46
5	*	1,00	1,00	1.451,61
6		1,00	1,00	2.288,98
7		1,00	1,00	2.201,39
8		1,00	1,00	300,00
9	*	1,00	1,00	1.166,67
10		1,00	1,00	864,20
11		1,00	1,00	533,33
12		1,00	1,00	2.666,67
13	*	1,00	1,00	1.111,11
14		0,00	1,00	1.312,50
15		1,00	1,00	727,27
16		1,00	1,00	888,89
17		1,00	1,00	1.323,53

18		1,00	1,00	760,00
19		1,00	1,00	519,98
20		1,00	1,00	1.536,64
21		1,00	0,00	716,02
22		1,00	1,00	2.083,33
23	*	1,00	1,00	1.161,91
24		1,00	0,00	1.352,20
25		1,00	0,00	849,51
26		1,00	1,00	1.222,22
27		0,00	0,00	300,00
28		1,00	1,00	500,00
29	*	1,00	1,00	1.199,28
30		1,00	1,00	1.062,50
31		1,00	1,00	583,33
32		1,00	1,00	1.600,00
33		1,00	1,00	1.932,37
34		1,00	1,00	1.600,00
35		1,00	1,00	618,18
36		1,00	1,00	694,44
37	*	0,00	1,00	140,00
38		0,00	1,00	162,79
39		1,00	1,00	794,83
40		1,00	1,00	833,33
41		1,00	1,00	666,67
42		1,00	1,00	1.400,00
43		1,00	0,00	689,66
44		1,00	1,00	1.377,12
45		1,00	0,00	533,33
46		1,00	0,00	849,51
47		0,00	0,00	464,25
48		1,00	0,00	655,02
49		1,00	1,00	800,00
50		1,00	1,00	777,78

51	*	1,00	1,00	5.000,00
52		1,00	1,00	1.153,85
53	*	1,00	1,00	1.777,78
54		1,00	1,00	1.625,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

41

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.898,33	2.032,85	2.103,65	10,75%	
Valor Médio	2.127,05	2.277,79	2.357,12	-	III
Valor Máximo	2.383,34	2.552,24	2.641,13	12,05%	

Dados do imóvel avaliando:

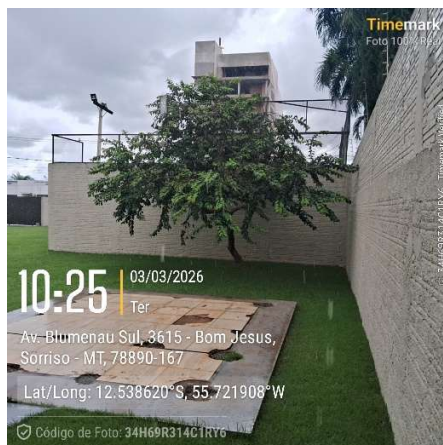
Variável	Conteúdo	Extrapolação
nº Dado		-
Município	Sorriso	-
Endereço	Av. Blumenau, lote 29-B, Qd 101-C	-
Bairro (se houver)	Gleba Sorriso	-
Complemento (anúncio)		-
Informante		-
Contato Informante		-
Latitude	-12.539079°	-
Longitude	-55.721969°	-
Área do terreno (m²)	400,00	Não
Distância ao Pólo Valorizante (km)	1,00	Não
Acesso/ Logradouro	1,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

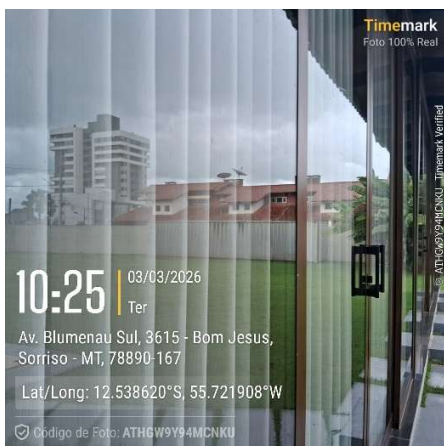
42



1. Fachada Externa Avaliando



2. Pátio interno gramado



3. Portas de acesso à edificação



4. Área lateral da churrasqueira



5. Quadra esportiva



6. Fachada da edificação de lazer

Anexo III – Evolutivo

CÁLCULOS EVOLUTIVO DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

ITEM	CONDIÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO	E.C.	COEF.	DESCRIÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	JUSTIFICATIVA BDI ADOTADO
A	NÃO SOFREU NEM REQUER REPAROS	ÓTIMO	1,0	0,00%	NOVO	Justificativa para utilização do BDI em 22,12% conforme NBR 14.653-2: A aplicação dos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI) visa incorporar ao orçamento todos os custos indiretos, tributos, encargos e margem de remuneração da execução.
B		MUITO BOM	1,5	0,32%	ENTRE NOVO E REGULAR	
C	REQUER OU RECEBEU PEQUENOS REPAROS BOM		2,0	2,52%	REGULAR	
D		INTERMEDIÁRIO	2,5	8,09%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	
E	REQUER REPARAÇÕES SIMPLES	REGULAR	3,0	18,10%	REPAROS SIMPLES	
F		DEFICIENTE	3,5	33,20%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
G	REQUER REPARAÇÕES IMPORTANTES	MAU	4,0	52,60%	REPAROS IMPORTANTES	
H		MUITO MAU	4,5	75,20%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	
I	VALOR DE DEMOLIÇÃO (RESIDUAL)	DEMOLIÇÃO	5,0	100,00%	SEM VALOR	Total BDI 22,12%

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m²)	COEF. NBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	CUB SINDUSCON (R\$/m²)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	FATOR DE CONSERVAÇÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	Edificação Lazer (R-1N)	10	65	2,0	20,00%	50,00	1,00	50,00	R\$3.762,75	5,00%	22,12%	R\$ 241.241,19	91,06%	R\$ 219.679,88
2	Quadra Esportiva (GI)	10	70	2,0	20,00%	150,00	0,30	45,00	R\$1.646,06	5,00%	22,12%	R\$ 94.980,46	91,62%	R\$ 87.019,16
Área Total Benfeitorias (m²)						200,00		95,00			Totais	R\$ 336.221,65	91,22%	R\$ 306.699,04
Área do Terreno (m²)						400,00					RESUMO DOS RESULTADOS			
Valor do Terreno						R\$ 723.197,00					CUSTO TOTAL REEDIÇÃO BENFEITORIAS			
Obs1: CUB SINDUSCON-Março/2026 - Padrões citados na coluna BENFEITORIAS												VALOR DO TERRENO	R\$	723.197,00
Obs2: Foi adotado o FC=0,98 (deságio de 2%) em razão do custo de reedição das benfeitorias e sua depreciação atual.												FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO		0,95
Obs3: Considerou-se um acréscimo de 5% referente a itens construtivos não considerados no CUB, tais como: fundações, equipamentos, projetos.												VALOR DO IMÓVEL	R\$	978.401,24
Obs4: A coluna Fator de conservação refere-se à conservação calculada do imóvel, conforme expressão: Fcon = 1 - Depreciação Ross-Heidecke												VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO	R\$	980.000,00

Tabela de especificação MQC

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III (3 Pontos)	II (2 Pontos)	I (um Ponto)	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	6
Grau de fundamentação da avaliação					II

Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

VALOR DO IMÓVEL (ME)

Tabela de especificação ME

ESPECIFICAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO					
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III (3 Pontos)	II (2 Pontos)	I (um Ponto)	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2 no grau III, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	6
Grau de fundamentação da avaliação					II

Fonte: NBR 14653 – Parte 2.

- **Fundamentação:** Grau II

Anexo IV – Imagem de localização do avaliando e Croqui das Amostras



45

Localização do avaliando. Fonte: Google Earth



Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Março/2026

Croqui das amostras. Fonte: Google Earth

46

Elemento Comparativo 1									
Endereço:	Avenida Perimetral Novo Horizonte 1								
Bairro:	Novo Horizonte 1				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.571890				
Área do Terreno:	1.134,00	Uso:		Longitude:	-55.711371				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.940,04	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2611-terreno-comercial-em-localizacao-estrategica								
Elemento Comparativo 2									
Endereço:	Rua Solimões								
Bairro:	Novo Horizonte 1				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.570929				
Área do Terreno:	1.000,00	Uso:		Longitude:	-55.710969				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.100,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2613-terreno-comercial-em-localizacao-estrategica								
Elemento Comparativo 3									
Endereço:	Av. Noêmia Tonello Dalmolin								
Bairro:	Flor do Cerrado				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.541610				
Área do Terreno:	437,00	Uso:		Longitude:	-55.751749				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 869,57	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/1831-lote-de-esquina-com-437m2								
Elemento Comparativo 4									
Endereço:	Rua Roberto Marinho								
Bairro:	Industrial Eldorado				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Layra Bueno								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.588222				
Área do Terreno:	1.109,00	Uso:		Longitude:	-55.737158				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 766,46	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2076-terreno-industrial-com-otima-localizacao-com-1109m								
Elemento Comparativo 5									
Endereço:	Rua Sebastião Camargo								
Bairro:	Industrial Eldorado				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Layra Bueno								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.586755				
Área do Terreno:	620,00	Uso:		Longitude:	-55.735008				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 900.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.451,61	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2064-loteamento-industrial-eldorado-com-620m2								

Elemento Comparativo 6									
Endereço:	Av. Noêmia Tonello Dalmolin								
Bairro:	Parque Universitário				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Layra Bueno								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.530674				
Área do Terreno:	699,00	Uso:		Longitude:	-55.745134				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.600.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.288,98	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://imoveisfoco.com.br/imovel/2906-lote-comercial-avenida-noemia-tonello-dalmolin								
Elemento Comparativo 7									
Endereço:	Avenida Brasil								
Bairro:	Mont Serrat				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Gabriela Becker								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.527221				
Área do Terreno:	1.147,00	Uso:		Longitude:	-55.744612				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.525.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.201,39	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2812-terreno-comercial-amplo-e-com-otima-localizac								
Elemento Comparativo 8									
Endereço:	Rua Aureliano Pereira da Silva								
Bairro:	Fraternidade				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Foco imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.545823				
Área do Terreno:	10.000,00	Uso:		Longitude:	-55.699975				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 3.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 300,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/te0232-terreno-de-esquina-10000-m2-industrial-2a-								
Elemento Comparativo 9									
Endereço:	Alameda Jeronimo Salton								
Bairro:	Santa Clara II				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Foco imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.587991				
Área do Terreno:	300,00	Uso:		Longitude:	-55.749283				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.166,67	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2628-terreno-no-bairro-santa-clara-ii								
Elemento Comparativo 10									
Endereço:	Rua das Jardineiras								
Bairro:	Florais da Mata				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Gabriela Becker								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.524705				
Área do Terreno:	405,00	Uso:		Longitude:	-55.730530				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 864,20	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1181-terreno-de-esquina-na-melhor-localizacao-do-fl								

Elemento Comparativo 11									
Endereço:	Rua Monte Alto								
Bairro:	Jardim Botânico				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Gabriela Becker								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.526756				
Área do Terreno:	450,00	Uso:		Longitude:	-55.753192				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 533,33	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1377-terreno-de-esquina-a-venda-no-jardim-botanico								
Elemento Comparativo 12									
Endereço:	Avenida Imigrantes								
Bairro:	Copenhagen				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.522876				
Área do Terreno:	450,00	Uso:		Longitude:	-55.729694				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.666,67	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1632-excelente-oprtunidade-de-lote-para-investime								
Elemento Comparativo 13									
Endereço:	Avenida Perimetral Noroeste								
Bairro:	Copenhagen				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.522341				
Área do Terreno:	450,00	Uso:		Longitude:	-55.727951				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 500.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.111,11	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1636-oportunidade-unica-de-lote-na-regiao								
Elemento Comparativo 14									
Endereço:	Avenida Santa Maria								
Bairro:	Centro Norte				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.531878				
Área do Terreno:	1.600,00	Uso:		Longitude:	-55.732550				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.100.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.312,50	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1653-area-com-1600-m2-a-venda-no-centro-de-sorri								
Elemento Comparativo 15									
Endereço:	Rua das Seringueiras								
Bairro:	Colinas				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Gabriela Becker								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.546894				
Área do Terreno:	275,00	Uso:		Longitude:	-55.747559				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 727,27	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1854-terreno-com-facil-acesso-as-avenidas-com-274m								

Elemento Comparativo 16									
Endereço:	Rua Barretos								
Bairro:	Mont Serrat			Cidade:	Sorriso		UF:	MT	
Informante:	Layra Bueno								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.524695				
Área do Terreno:	450,00	Uso:		Longitude:	-55.743426				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 400.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 888,89	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1856-terreno-de-esquina-mont-serrat-450m2-com-s								
Elemento Comparativo 17									
Endereço:	Rua Porto Seguro								
Bairro:	Recanto Seguro			Cidade:	Sorriso		UF:	MT	
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.529600				
Área do Terreno:	476,00	Uso:		Longitude:	-55.721264				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 630.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.323,53	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1857-terreno-de-esquina-com-476m2								
Elemento Comparativo 18									
Endereço:	Rua Mar Delegado Prata								
Bairro:	Golden Park			Cidade:	Sorriso		UF:	MT	
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.521777				
Área do Terreno:	375,00	Uso:		Longitude:	-55.725435				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 285.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 760,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2747-excelente-lote-de-375m2-no-golden-park								
Elemento Comparativo 19									
Endereço:	Rua Igrejinha								
Bairro:	Master Ville			Cidade:	Sorriso		UF:	MT	
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.581326				
Área do Terreno:	1.827,00	Uso:		Longitude:	-55.709640				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 950.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 519,98	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1953-terreno-comercial-com-excelente-acesso								
Elemento Comparativo 20									
Endereço:	Avenida Perimetral Noroeste								
Bairro:	Florais da Mata			Cidade:	Sorriso		UF:	MT	
Informante:	Eneias Pimenta								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.525862				
Área do Terreno:	846,00	Uso:		Longitude:	-55.730270				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.300.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.536,64	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2275-2-terrenos-em-area-nobre-de-sorriso-excelent								

Elemento Comparativo 21										
Endereço:	Rua Travessa Dezembro									
Bairro:	Green Park				Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Layra Bueno									
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.528356					
Área do Terreno:	412,00	Uso:		Longitude:	-55.728118					
Área Equivalente:		Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra					
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 295.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 716,02	Data:	31/03/2026					
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2861-terreno-em-bairro-nobre-41250m2									
Elemento Comparativo 22										
Endereço:	Avenida Natalino João Brescansin									
Bairro:	Alphaville				Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Layra Bueno									
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.532340					
Área do Terreno:	1.200,00	Uso:		Longitude:	-55.742749					
Área Equivalente:		Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra					
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.083,33	Data:	31/03/2026					
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/1499-terreno-com-1200m2									
Elemento Comparativo 23										
Endereço:	Avenida dos Universitários									
Bairro:	Santa Clara II				Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Dirceu José Cella									
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.586308					
Área do Terreno:	300,00	Uso:		Longitude:	-55.748548					
Área Equivalente:		Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina					
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 348.573,98	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.161,91	Data:	31/03/2026					
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2829-terreno-de-esquina-a-venda-no-bairro-santa-clara									
Elemento Comparativo 24										
Endereço:	Avenida Blumenau									
Bairro:	Jardim Amazônia				Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Gabriela Becker									
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.565196					
Área do Terreno:	3.180,00	Uso:		Longitude:	-55.738378					
Área Equivalente:		Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina					
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 4.300.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.352,20	Data:	31/03/2026					
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2031-terreno-na-avenida-blumenau-com-3180m2									
Elemento Comparativo 25										
Endereço:	Rua Cancún									
Bairro:	Florais da Mata				Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Eneias Pimenta									
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.523652					
Área do Terreno:	412,00	Uso:		Longitude:	-55.729991					
Área Equivalente:		Classificação:								
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra					
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:						
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:						
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 849,51	Data:	31/03/2026					
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/989-terreno-ampla-com-412m2									

Elemento Comparativo 26									
Endereço:	Avenida Blumenau Sul								
Bairro:	Rota do Sol				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Adde Negocios Imob								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.574373				
Área do Terreno:	1.800,00	Uso:		Longitude:	-55.743067				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.222,22	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.addenegocios.com.br/imovel/terreno-a-venda-rota-do-sol-sorriso-mt/1724								
									
Elemento Comparativo 27									
Endereço:	Rua Alcides Locatelli								
Bairro:	Verdes Campos				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Adde Negocios Imob								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.541357				
Área do Terreno:	14.500,00	Uso:		Longitude:	-55.695702				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 4.350.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 300,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.addenegocios.com.br/imovel/terreno-a-venda-verdes-campos-sorriso-mt/1731								
									
Elemento Comparativo 28									
Endereço:	BR-163								
Bairro:	Km 744				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Kuhnen Imóveis								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.609799				
Área do Terreno:	40.000,00	Uso:		Longitude:	-55.756949				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 20.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 500,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-sorriso-zona-rural-4m2-RS2000								
									
Elemento Comparativo 29									
Endereço:	Rua Roberto Marinho								
Bairro:	Industrial Eldorado				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	House Cuiaba								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.589597				
Área do Terreno:	1.109,00	Uso:		Longitude:	-55.738295				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.330.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.199,28	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mt-sorriso-industrial-1-e								
									
Elemento Comparativo 30									
Endereço:	Rua Bandeirantes								
Bairro:	Bela Vista				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Pamela Alencar								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.544326				
Área do Terreno:	800,00	Uso:		Longitude:	-55.735998				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 850.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.062,50	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imoveisfoco.com.br/imovel/2157-terreno-com-localizacao-privilegiada-e-800m2								
									

Elemento Comparativo 31									
Endereço:	Rua Neiri Milani								
Bairro:	Jardim dos Ipês				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Debora Dallavale								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.512110				
Área do Terreno:	480,00	Uso:		Longitude:	-55.707846				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 583,33	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3710476/terreno-venda-sorriso-mt-jardim-dos-ipes								
Elemento Comparativo 32									
Endereço:	Avenida dos Imigrantes								
Bairro:	Jardim dos Imigrantes				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Valle Imoveis								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.526232				
Área do Terreno:	1.457,00	Uso:		Longitude:	-55.721481				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.331.200,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.600,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3920556/terreno-venda-sorriso-mt-jardim-dos-imigr								
Elemento Comparativo 33									
Endereço:	Avenida Curitiba								
Bairro:	Jardim Itália				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	André Felipe								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.555161				
Área do Terreno:	414,00	Uso:		Longitude:	-55.730889				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.932,37	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3669729/terreno-comercial-venda-sorriso-mt-jardim								
Elemento Comparativo 34									
Endereço:	Avenida dos Imigrantes								
Bairro:	Jardim dos Imigrantes				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Valle Imoveis								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.525893				
Área do Terreno:	1.575,00	Uso:		Longitude:	-55.721542				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.520.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.600,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.valleimoveis.imb.br/imovel/3920436/lote-venda-sorriso-mt-jardim-dos-imigr								
Elemento Comparativo 35									
Endereço:	Rua Ulisses Guimarães								
Bairro:	Industrial Nova Prata				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Maestria Imobiliaria								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.575263				
Área do Terreno:	2.750,00	Uso:		Longitude:	-55.709053				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 618,18	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/terreno-industrial-a-venda-em-sorriso-mt-275								

Elemento Comparativo 36									
Endereço:	Rua dos Pequís								
Bairro:	Flor do Cerrado				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Maestria Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.540473				
Área do Terreno:	360,00	Uso:		Longitude:	-55.750282				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 694,44	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/maestria-sua-imobiliaria-de-confianca-em-sorr								
Elemento Comparativo 37									
Endereço:	MT-242								
Bairro:	Zona Industrial II				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Maestria Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.487812				
Área do Terreno:	40.000,00	Uso:		Longitude:	-55.742196				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 5.600.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 140,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.imobiliariamaestria.com.br/imovel/maestria-sua-imobiliaria-de-confianca-em-sorr								
Elemento Comparativo 38									
Endereço:	MT-560								
Bairro:	Estrada Pontal do Verde				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.530155				
Área do Terreno:	43.000,00	Uso:		Longitude:	-55.785415				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 7.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 162,79	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/chacara-a-venda-area-rural-de-sorriso-sorriso-mt/1								
Elemento Comparativo 39									
Endereço:	Rua Ilha do Bananal								
Bairro:	Ilha do Coral				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.547147				
Área do Terreno:	288,00	Uso:		Longitude:	-55.760441				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 228.910,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 794,83	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-ilha-do-coral-sorriso-mt/381								
Elemento Comparativo 40									
Endereço:	Rua Anacleto Polesello								
Bairro:	Green Park				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.524345				
Área do Terreno:	420,00	Uso:		Longitude:	-55.734776				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 833,33	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/46								

Elemento Comparativo 41									
Endereço:	Rua das Itaúbas								
Bairro:	Jardim Aurora				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.548314				
Área do Terreno:	375,00	Uso:		Longitude:	-55.737818				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 666,67	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-jardim-aurora-sorriso-mt/340								
									
Elemento Comparativo 42									
Endereço:	Rua São Conrado								
Bairro:	Centro Norte				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.531819				
Área do Terreno:	900,00	Uso:		Longitude:	-55.731025				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.260.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.400,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-centronorte-sorriso-mt/359								
									
Elemento Comparativo 43									
Endereço:	Rua Portal da Mata								
Bairro:	Floraís da Mata				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.526498				
Área do Terreno:	406,00	Uso:		Longitude:	-55.729042				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 689,66	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-florais-da-mata-sorriso-mt/268								
									
Elemento Comparativo 44									
Endereço:	Rua João de Barro								
Bairro:	Recanto dos Pássaros				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.531855				
Área do Terreno:	472,00	Uso:		Longitude:	-55.719014				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 650.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.377,12	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-recanto-dos-passaros-sorriso-mt/277								
									
Elemento Comparativo 45									
Endereço:	Avenida Paulista								
Bairro:	Reserva Jardim				Cidade:	Sorriso			UF: MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.513940				
Área do Terreno:	375,00	Uso:		Longitude:	-55.742592				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 200.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 533,33	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-reserva-jardim-sorriso-mt/285								
									

Elemento Comparativo 46									
Endereço:	Travessa Dezembro								
Bairro:	Green Park			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.529804				
Área do Terreno:	412,00	Uso:		Longitude:	-55.728964				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 849,51	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/112								
Elemento Comparativo 47									
Endereço:	Rua Manoel Bandeira								
Bairro:	Pinheiros			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.535508				
Área do Terreno:	3.231,00	Uso:		Longitude:	-55.756929				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 464,25	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/area-privativa-a-venda-loteamento-gleba-sorriso-sa								
Elemento Comparativo 48									
Endereço:	Rua Xavantina								
Bairro:	Terra Ville			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.522456				
Área do Terreno:	458,00	Uso:		Longitude:	-55.721816				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 655,02	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-residencial-de-45855-m-em-terra-ville-sorriso								
Elemento Comparativo 49									
Endereço:	Rua das Flores								
Bairro:	Green Park			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.525015				
Área do Terreno:	450,00	Uso:		Longitude:	-55.734972				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 360.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 800,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-green-park-sorriso-mt/267								
Elemento Comparativo 50									
Endereço:	Alameda Epitácio Lindolfo da Silva Pessoa								
Bairro:	Parque dos Poderes			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.580012				
Área do Terreno:	720,00	Uso:		Longitude:	-55.756513				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 560.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 777,78	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-parque-dos-poderes-sorriso-mt/258								

Elemento Comparativo 51									
Endereço:	Avenida Natalino João Brescansin								
Bairro:	Centro Norte			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Independencia Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.540745				
Área do Terreno:	800,00	Uso:		Longitude:	-55.729214				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 4.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.000,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.independencia.imb.br/imovel/lote-a-venda-centronorte-sorriso-mt/230								
									
Elemento Comparativo 52									
Endereço:	Avenida Idemar Riedi								
Bairro:	Lot. Valo			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Rose Brito Corretora								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.577298				
Área do Terreno:	13.000,00	Uso:		Longitude:	-55.730738				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 15.000.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.153,85	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-norte-bairros-sorriso-13000m2-vend								
									
Elemento Comparativo 53									
Endereço:	Rua São Conrado								
Bairro:	Centro Norte			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Domo Imobiliária								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.537149				
Área do Terreno:	900,00	Uso:		Longitude:	-55.734458				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 1.600.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.777,78	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sorriso-900-m/TE0017-DOMO?from=sale								
									
Elemento Comparativo 54									
Endereço:	Rua Mário Spinelli								
Bairro:	Centro Norte			Cidade:	Sorriso			UF:	MT
Informante:	Habitat Soluções Imob								
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Latitude:	-12.537568				
Área do Terreno:	1.600,00	Uso:		Longitude:	-55.730162				
Área Equivalente:		Classificação:							
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes	meio de quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. De Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 2.600.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.625,00	Data:	31/03/2026				
Observações:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sorriso-1-600-m/TE0088-LUBK?from=sale								
									



Anexo V – Documentação do imóvel

MATRÍCULA
14998

FOLHA
01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra
OFICIAL

SORRISO, 06 DE julho DE 2001

Lote urbano sob n.º 29-A da quadra n.º 101-C, situado no Loteamento Gleba Sorriso, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para Av. Blumenau, medindo 10,00 metros; fundos para o lote n.º 12, medindo 10,00 metros; lado direito para o lote n.º 30, medindo 40,00 metros; lado esquerdo para o lote n.º 29-B, medindo 40,00 metros. Proprietário: PEDRO FINTAM MIERSCH, brasileiro, carpinteiro, casado com Anair Zuffo Miersch sob regime de separação de bens anteriormente a Lei 6.515/77, RG n.º 3.594.434-6-PR, CPF n.º 332.581.719-04, residente na Av. Curitiba n.º 552, Sorriso-MT. Matrícula anterior: 12.756 fls. 01 l.º 02 de 07/12/2000 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial,

R-1-14.998-Prot. n.º 43.011 - Por Escritura Pública de 27 de junho de 2001, fls. 042/043, Livro n.º 087, do 2º Serviço Notarial da Comarca de Sorriso - MT, PEDRO FINTAM MIERSCH e sua esposa ANAIR ZUFFO MIERSCH, brasileiros, casados sob regime de separação de bens anteriormente a Lei 6.515/77, ele carpinteiro, ela do lar, portadores do RG. n.ºs 3.594.434-6-SSP-PR e 674.184-SSP-MT e do CPF n.ºs 332.581.719-04 e 920.908.501-91, residentes na Rua Roberto Carlos Braga n.º 514, Sorriso - MT., VENDERAM o imóvel desta matrícula a KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Av. Curitiba n.º 2.970, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 78.851.995/0005-15 e contrato social em XIV alteração arquivado na JUCEMAT sob n.º 51900172195 em 17/05/1999, pelo valor de R\$ 3.520,00 (três mil quinhentos e vinte reais). Dou fé. Sorriso - MT., 06/07/2001. O Oficial,

AV-2-14.998-Prot. n.º 54.117 - Por Escritura Pública de Retificação e Ratificação de 29 de junho de 2002, fls. 177, Livro n.º 095, do 2º Serviço Notarial da Comarca de Sorriso - MT., à Escritura Pública de 27 de junho de 2001, fls. 042/043, Livro n.º 087, do mesmo Serviço Notarial, registrada sob n.º 1-14.998, procede-se a esta averbação para constar que o número do lote desta matrícula é 29-B da quadra n.º 101-C, com área de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Av. Blumenau, medindo 10,00 metros; fundos para o lote n.º 12, medindo 10,00 metros; lado direito para o lote n.º 29-A, medindo 40,00 metros; lado esquerdo para o lote n.º 29, medindo 40,00 metros. Dou fé. Sorriso - MT., 08/08/2002. O Oficial,

AV-3-14.998-Prot. n.º 89.221 - Nos termos do Ofício DRE/JOA/SC n.º 090 de 20 de janeiro de 2006, do Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, assinado por Celso Carlinhos Volpato, Delegado Substituto da Receita Federal em Joazeiro - SC., procede-se a esta averbação para constar o ARROLAMENTO do imóvel desta matrícula, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Dou fé. Sorriso - MT., 27/01/2006. O Oficial,

AV-4/14998-Prot. n.º 120.241 - Nos termos do Ofício DRE/JOA/SC n.º 051/2009 - Joazeiro - SC, de 09 de novembro de 2009, do Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Delegacia da Receita Federal do Brasil em Joazeiro, assinado por André Mardula Filho, Delegado DRE/JOA/SC, procede-se a esta averbação para constar o ARROLAMENTO do imóvel desta matrícula em nome do sujeito passivo KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA - CNPJ(MF) n.º 78.851.995/0001-91, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997. Dou fé. Sorriso-MT., 27/11/2009. O Oficial,

R-5/14998 - Prot. n.º 201.974 de 18/05/2017 - Nos termos do Mandado de 25 de abril de 2017, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Chapadão - SP, assinado eletronicamente pelo Dr. Gueverson Rogério Farias, Juiz Federal, e termo que o acompanha nos Autos do Processo nº 20043906-27.2016.4.04.7202/SC de Ação de Execução Fiscal, em que é exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e executada KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, para constar que por determinação do Dr. Gueverson Rogério Farias, fica PENHORADO o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 53.134,11 (cinquenta e três mil, cento e trinta e quatro reais e onze centavos) atualizada em 09/2016, ficando a executada como fiel depositária. Dou fé. Sorriso - MT, 26/05/2017. O Oficial,

AV-6/14998 - Prot. n.º 206.065 de 25/09/2017 - Nos termos da ordem emitida por Sérgio Kazuo Onichi, da Vara do Trabalho de Cambé - PR, nos Autos do Processo nº 00000072220105090242, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº de protocolo 201709.2515.00368173-IA-420, de 25/09/2017, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens dos executados Montarco Ltda, CNPJ n.º 05.035.668/0001-98, Sandra Mara Ferrarezi Rocha, CPF n.º 908.585.579-91, e Kade Engenharia e Construção Ltda, CNPJ n.º 78.851.995/0001-91. Dou fé. Sorriso - MT, 03/10/2017. O Oficial,

AV-7/14998 - Prot. 206.566 de 09/10/2017 - Nos termos da ordem emitida por Angela Yukiko Horita Maximo, da Vara do Trabalho de Cambé - PR, nos Autos do Processo nº 00000072220105090242, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob nº de protocolo 201710.0914.00379015-PA-050, de 09/10/2017, fica CANCELADA a indisponibilidade averbada sob n.º 6/14998. Dou fé. Sorriso - MT, 17/10/2017. O Oficial,

AV-8/14998 - Prot. 213.196 de 25/05/2018 - Nos termos da ordem emitida por Fernando Cardoso Nogueira, da 8ª Vara do Trabalho de Cuiabá - MT, nos Autos do Processo nº 00463200900823003, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade

SOLICITADO POR: JONATHAN MELO - CPF/CNPJ: ***.222.599.-** DATA: 13/04/2026 14:23:22

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Março/2026

de Bens sob nº de protocolo 201805.2510.00517700-IA-830, de 25/05/2018, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens de Kade Engenharia e Construção Ltda, CNPJ nº 78.851.995/0005-15. Dou fé. Sorriso - MT, 06/06/2018. O Oficial,

R-9/14998 - Prot. n.º 227.184 de 05/08/2019 - Nos termos do Mandado de 22 de julho de 2019, expedida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Abelardo Luz - SC, assinado pelo Dr. Emerson Carlos Cittolin dos Santos, Juiz de Direito, nos Autos do Processo n.º 0001327-85.2010.8.24.0001 de Ação de Execução Fiscal, em que é exequente UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e executada KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO, para garantia da dívida R\$ 19.066.433,29 (dezenove milhões, sessenta e seis mil, quatrocentos e trinta e três reais e vinte e nove centavos), atualizada em 03/06/2019, não podendo ser alienado ou transferido sem autorização judicial. Dou fé. Sorriso - MT, 21/08/2019. O Oficial,

AV-10/14998 - Prot. n.º 281.876 de 13/06/2024 - Nos termos da ordem emitida por Sabrina Faverio, da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia - SC, nos Autos do Processo n.º 00000480620068240001, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens sob n.º de protocolo 202406.1316.03388001-IA-990, de 13/06/2024, para constar a INDISPONIBILIDADE de bens de Kade Engenharia e Construção Ltda em Recuperação Judicial(Kade Engenharia e Construção), CNPJ(MF) nº 78.851.995/0005-15. Dou fé. Sorriso - MT, 19/06/2024. O Oficial,

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ri digital.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

SOLICITADO POR: JONATHAN MELO - CPF/CNPJ: ***.222.599-** DATA: 13/04/2026 14:23:22