



LUIS GUSTAVO

PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Luís Gustavo Figueiredo Nascimento, Gestor Imobiliário com registro no CRECI da 19ª Região (Mato Grosso) sob o nº F-2.981; Inscrito no CNAI sob nº 0030, com escritório à Rua Barão de Melgaço, 4147, Centro, Cuiabá, MT, na qualidade de Perito Avaliador Judicial em face nomeação nos referidos autos, apresentamos o Laudo Pericial que segue abaixo:

Imóvel: Lote 04 da Quadra 25 situado no Bairro Jardim Guanabara nesta cidade de Cuiabá – MT;

Interessados: Partes na Ação, processo nº 1040735-88.2019.8.11.0041 em trâmites pelo juízo da 2ª Vara Especializada Em Direito Bancário de Cuiabá.

Proprietário: AURORA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA - EPP

Agrupamento/Tipo: TERRENO / RESIDENCIAL - COMERCIAL

Cartório de Registro: 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá-MT

Matrícula: Sob nº 43.311

Laudo pericial de avaliação de imóvel urbano à preço de mercado

FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo é conhecer o valor do imóvel no mercado imobiliário cuiabano, consoante qualidade, característica, estado de conservação, de ocupação e localização para fins de se obter o preço.



SUMÁRIO

Identificação do imóvel avaliando	4
Contexto urbano.....	4 - 5
Vistoria e estado de conservação	5 - 6
Metodologia utilizada	7
Pesquisa de valores e tratamento de dados	7 - 8
Evolução dos cálculos	9 - 10
Resultado da avaliação.....	11
Imagem orbital, localizando imóvel avaliando	12
Relatório fotográfico do imóvel avaliando	13 - 17
Relatório imóveis amostras	18 - 21
Certidão de inteiro teor matrícula 43.311 - 6º ofício de Cuiabá	22 - 25
Boletim de cadastro imobiliário – BCI	26
Relatório de unidade – Sig – do imóvel avaliando	27
Tabela de fundamentação – imóveis urbanos.....	28 - 29
Registro de Responsabilidade Técnica	30
Certificados.....	31 - 32



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª
VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ – MT**

Ref. processo nº. 1040520-15.2019.8.11.0041

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Que a presente avaliação, refere-se à um Imóvel tipo LOTE de número 04 da quadra 25, situado nesta cidade no lugar denominado “LOTEAMENTO JARDIM GUANABARA”, com matrícula imobiliária de nº 43.311, registrada no Cartório do 6º Ofício de Cuiabá. Conforme sua transcrição imobiliária contém os seguintes limites assim descrito: medindo 13,30 metros de frente para a Rua 115; 33,00 metros do lado direito com o lote 05; 28 metros do lado esquerdo com o lote 03; 12,00 metros de fundos com a Rua 114. iInscrito no Cadastro Imobiliário de Contribuintes da Prefeitura Municipal de Cuiabá sob nº 01.5.35.041.0054.001. Adquirido do Sr. ANTONIO ROBERTO PICHINI e sua esposa Sra. JAQUELINE CORBELINO PICHINI, conforme R-05-43.311 por AURORA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, *SENDO DISPENSADA SUA TRANSCRIÇÃO INTEGRAL ART.2º LEI 7433/85.*

CONTEXTO URBANO

O bairro **Jardim Guanabara**, localizado em **Cuiabá, Mato Grosso**, está inserido em uma região urbana consolidada da cidade, com características mistas de uso residencial, comercial e institucional.

1. Localização e Acessibilidade

- Situado na região **centro-sul** de Cuiabá.
- Faz limites com os bairros do **Areão, Barro Duro e Jardim Leblon.**



- É bem servido por vias arteriais como a **Av. Miguel Sutil** e a **Av. Fernando Corrêa**, e também está próximo da **Av. João Gomes Sobrinho** facilitando o acesso ao centro da cidade e a outros bairros.

2. Uso e Ocupação do Solo

- **Predominância residencial**, com construções de médio padrão, algumas de alto padrão, além de edifícios multifamiliares.
- Presença de comércios locais e nas redondezas (mercados, farmácias, padarias), prestadores de serviços e instituições públicas e privadas.
- Algumas áreas têm uso institucional, como escolas, igrejas e unidades de saúde.

3. Infraestrutura Urbana

- O bairro possui **infraestrutura completa**: pavimentação, redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo.
- Boa cobertura de **telefonia móvel e internet**.

4. Equipamentos Urbanos e Serviços

- Proximidade com escolas, postos de saúde, e comércios variados.
- A região também se beneficia da proximidade com o centro de Cuiabá, ampliando o acesso a serviços públicos e privados.
- Há constante interesse em reformas, ampliações e construções verticais, com substituição de imóveis antigos.

VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Que realizamos a visita para conhecimento direto do IMÓVEL objeto desta avaliação, na data de 14/05/2025, onde fui acompanhado pelo meu estagiário Sr. Guilherme De Lamonica Freire, onde não tivemos dificuldades em localizar o mesmo, pois



os dados de localização descritos na Matrícula 43.311, no Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI e também no Relatório de Unidade do SIG CUIABÁ estão alinhados.

- O imóvel avaliando situa-se no meio da quadra;
- Ele possui duas testadas, com as Ruas Ministro Fernando Costa e com a Cristo Redentor;
- Encontra-se **sem benfeitorias edificadas**;
- Há apenas calçada, guia e pavimentação asfáltica nas ruas;
- Nas testadas **vimos que o imóvel já foi protegido com tela**, base em alvenaria e com postes de metal;
- Os limites **laterais com os confrontantes não se encontram protegidos** nem demarcados;
- Encontra-se **desocupado**, está sujo com mato;
- **Topografia** – declive lateral;
- **Formato** – trapézio retângulo deformado.

Justificativa sobre a Área do Terreno (Formato Irregular):

- O terreno objeto desta avaliação possui formato irregular, assemelhando-se a um trapézio com os quatro lados de medidas distintas, o que dificulta a aplicação direta de fórmulas geométricas convencionais para cálculo exato da área. Em virtude dessa irregularidade e da ausência de planta georreferenciada com coordenadas precisas, adotou-se como base de conferência a área constante na matrícula do imóvel, complementada por imagens de satélite obtidas na plataforma **SIG-Cuiabá** (Sistema de



Informações Geográficas da Prefeitura Municipal de Cuiabá), Ressalta-se que, segundo o cadastro imobiliário da Prefeitura, a área lançada é de **329,66 m** que permite a visualização e medição aproximada da área ocupada.

METODOLOGIA UTILIZADA e CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Para a realização do presente trabalho utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES**, procurando reproduzir os conceitos ditados pela NBR 14653-1 da ABNT, onde não somente baseando-se na experiência do técnico avaliador, mas também obedecendo primordialmente os dados de natureza comparativa, onde também foi levantado os valores dos imóveis em ofertas de venda e vendido na mesma região, observando-se as características, localização dos imóveis, topografia e estado de conservação, sendo por isso o mais recomendado, utilizado para a avaliação de imóveis, fatores que nos levaram a convicção do valor encontrado.

Especificação da avaliação:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

● Método Comparativo Direto



PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Utilizando-se das informações dos valores encontrados na região “lotes vizinhos” ao lote objeto deste parecer, para determinar o valor do m² (metro quadrado), foram extraídos de **07 elementos** comparativos (amostras), coletados na mesma região do imóvel avaliando por intermédio de pesquisa nas redondezas com as mesmas características, nos sites de anúncios imobiliários desta cidade e também indicações de colegas corretores.

Que em um trabalho de avaliação de imóveis na grande maioria dos casos o imóvel avaliando possui características dissemelhantes dos imóveis amostras, por esta razão se faz necessário, um tratamento, onde, consideramos em nossa avaliação o tratamento das amostras com os seguintes fatores: **Fo** (oferta); **F loc** (localização); **F top** (topografia) e **F área** (compensar as diferenças de medidas entre áreas).

PLANILHA DE CÁLCULO FATOR ÁREA

	Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando	FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n"
1	300,00	MENOR	0,25	0,910029	0,976705763
2	360,00	MENOR	0,25	1,092034	1,022254572
3	360,00	MENOR	0,25	1,092034	1,022254572
4	374,98	MENOR	0,25	1,137475	1,032726836
5	880,62	MAIOR	0,125	2,671298	1,1306815
6	720,00	MAIOR	0,125	2,184068	1,102575354
7	1.416,18	MAIOR	0,125	4,295881	1,199862624
8		MAIOR	0,125	0	0

329,66

<----- ÁREA DO AVALIANDO

230,762

<----- LIMITE INFERIOR (- 30%)

428,558

<----- LIMITE SUPERIOR (+ 30%)

CÉLULAS EM BRANCO

ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA

CÉLULA EM AZUL

ÁREA DO AVALIANDO

CÉLULAS EM LARANJA

0,125 (diferença superior a 30%) ou 0,25 (diferença inferior a 30%)

CÉLULAS EM VERDE

FATOR ÁREA



Planilha de Homogeneização por Fatores:

Dados	Valores			Fatores					Valor
				homogeneizantes					ajustado
	Preço (R\$)	Terreno m²	R\$ / m²	F oferta	F local	F top	F área	F hom	R\$ / m²
1	R\$ 240.000,00	300,00	R\$ 800,00	0,90	1,10	0,90	0,976705763	0,870244835	R\$ 696,20
2	R\$ 320.000,00	360,00	R\$ 888,89	0,90	0,90	1,10	1,022254572	0,910828824	R\$ 809,63
3	R\$ 200.000,00	360,00	R\$ 555,56	0,90	1,10	1,10	1,022254572	1,113235229	R\$ 618,46
4	R\$ 170.000,00	374,98	R\$ 453,36	0,90	0,90	0,90	1,032726836	0,752857863	R\$ 341,31
5	R\$ 280.000,00	880,62	R\$ 317,96	0,90	1,10	1,00	1,1306815	1,119374685	R\$ 355,91
6	R\$ 280.000,00	720,00	R\$ 388,89	1,00	0,90	0,90	1,102575354	0,893086037	R\$ 347,31
7	R\$ 525.000,00	1.416,18	R\$ 370,72	0,90	0,90	0,80	1,199862624	0,77751098	R\$ 288,24
	Média Ponderada		539,34				Média Saneada		493,87

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética =	$\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados (saneados)}}{\text{Número de amostras}}$
--------------------	---

$$\text{Média Aritmética} = \frac{3.457,06}{7}$$

$$\text{Média Aritmética} = 493,87 / \text{m}^2$$

Que após feito o tratamento para estabelecer uma média em valor por metro quadrado para Terrenos situados na região do Bairro Jardim Guanabara, iremos utilizar a média para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando Lote urbano nº 07 da Quadra 25 em Cuiabá - MT, conforme quadro abaixo:

Área privativa m²	Média Saneada R\$	Valor Total R\$
329,66	493,87	162.807,76

APURAÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo - Apuração dos valores:

$$Vi = \text{Preço/m}^2 \times At$$

$$Vi = 493,87 \times 329,66$$



Vi = R\$ 162.807,76 onde arredondamos para R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais).

Legenda:

R\$ - preço

M² - metro quadrado;

At - área terreno;

Vi = valor do imóvel;

Preço/m² - preço por metro quadrado;

F ofe = Fator oferta;

F top = Fator topografia;

F loc = Fator localização;

F área= Fator área.



RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao Mandado para efetuar a avaliação **do Lote de Terreno nº 04 da Quadra 25, situado na Rua 115, no loteamento Jardim Guanabara – Cuiabá-MT**, com base nas pesquisas realizadas e informações fornecidas que nos deram segurança para avaliar quanto ao valor do imóvel em questão, nossa convicção considerando a localização, a topografia, e as tendências do mercado imobiliário Cuiabano, expressamos que o valor de mercado do imóvel avaliando para venda é de **R\$ 163.000,00 (CENTO E SESSENTA E TRÊS MIL REAIS)**.

Cuiabá MT, 15 de maio de 2025.

Luis Gustavo Figueiredo Nascimento
Gestor Imobiliário
CRECI nº 2981 - 19ª Região (Mato Grosso)
Avaliador de imóveis
Inscrito no – CNAI sob.Nº.00030
Perito Avaliador Judicial

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 100040

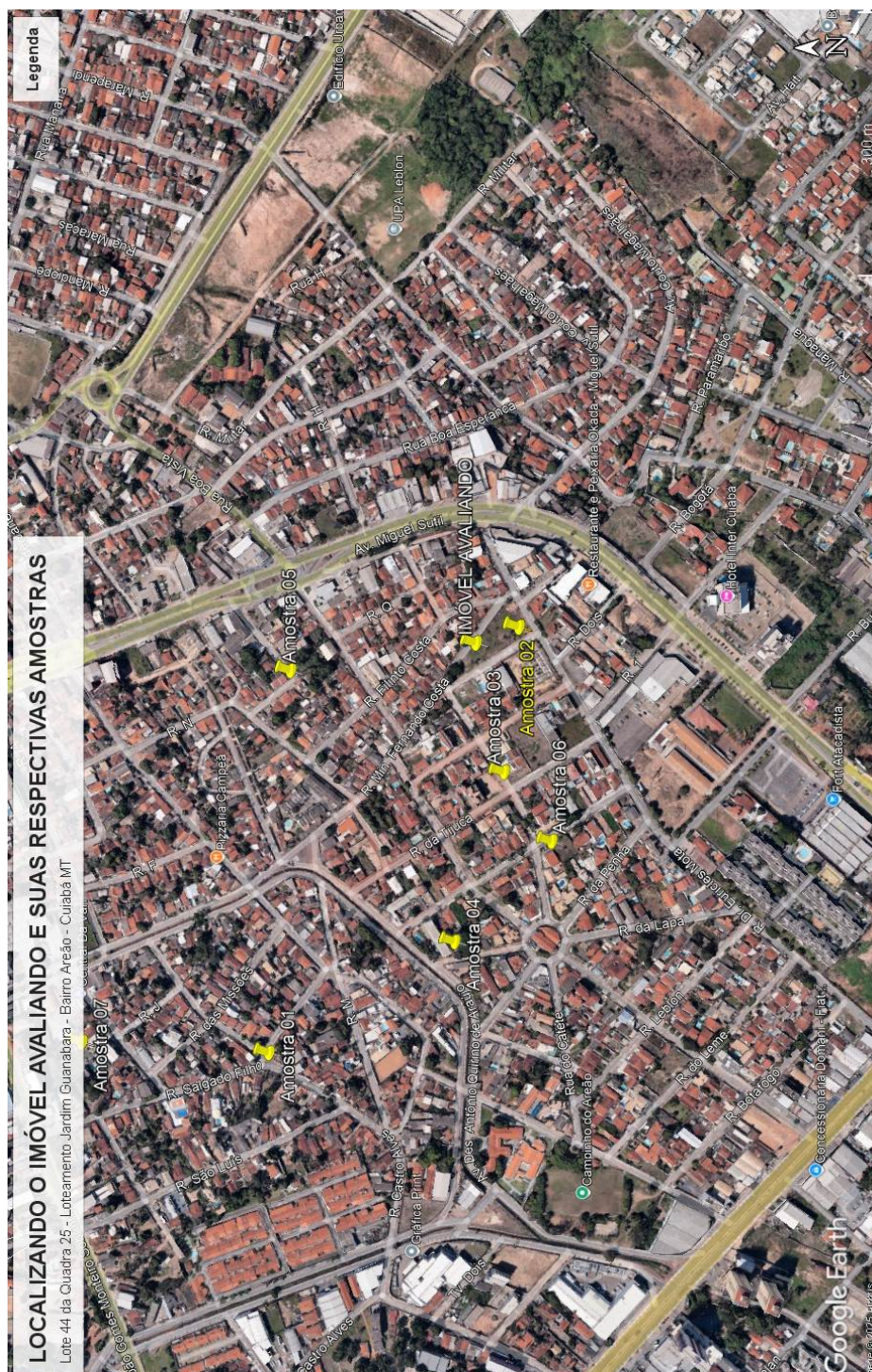




Imagem orbital Google Earth:

***Localizando o lote 04 da quadra 25 no Loteamento Jardim Guanabara – Bairro
Areão – Cuiabá MT***

**Coordenadas de localização
15°36'8.13"S 56° 4'39.44"O**





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1 – Testada do imóvel avaliando, observador se encontra em frente ao imóvel na Rua 114 (atual Rua Cristo Redentor);



Foto 2 – Perspectiva da Rua 114 sentido Bairro Areão;



Foto 03 – Perspectiva da Rua 114 sentido Av. Miguel Sutil;



Foto 04 – Terreno já foi cercado com tela, base em alvenaria e postes em metal, hoje padece de reparos,



Foto 05 – Testada da Rua 115 (hoje atual Rua Ministro Fernando Costa);



Foto 06 – Perspectiva da Rua 115 sentido à Av. Miguel Sutil;



Foto 07 – Perspectiva da Rua 115 sentido Bairro Areão;



Foto 08 – Observa-se a topografia em declive do imóvel avaliando, observador na Rua 115, na divisa com o lote 03;



Foto 09 – Divisa com o lote 03 com o lote 04 (avaliando) sem separação física;



Foto 10 – O lote avaliando encontra-se em bom estado de conservação.



RELATÓRIO DE IMÓVEIS AMOSTRAS

Amostra 01

Endereço – Rua Castro Alves, 600 – Bairro Areão

Contato – Rosa Imóveis 65 3314-4500



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1745317>

<https://rosaimoveis.com.br/imoveis-venda/4948-terreno-para-venda-areao-cuiaba-te4948>

Área terreno: 300 m²

Posição: meio de quadra

Topografia: plano

Benfeitorias: murado

Valor de oferta – R\$ 240.000,00

Amostra 02

Endereço: Av. Doutor Euricles Mota (antiga rua 04) Lote 06 da Quadra 25 – Jardim Guanabara

Contato: Corretor Valdir Kalix 65 99972-8999





<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1595325>

Área terreno: 360 m²

Posição: esquina

Topografia: declive acentuado

Benfeitorias: cerca com tela e poste concreto na testada e lado direito com a Rua Cristo Redentor

Valor de oferta – R\$ 320.000,00

Amostra 03

Endereço – Rua Cascadura, Lote 01 da Quadra 22 – Jardim Guanabara

Contato – Corretor Wagner 65 99954-2592



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1595443>

Área terreno: 360 m²

Posição: esquina

Topografia: declive acentuado

Benfeitorias: divisa com vizinho da rua Cascadura murado, na testada frente para a rua da Tijuca, a cerca com poste concreto encontra-se danificada, sem cuidados.

Valor de oferta – R\$ 200.000,00

Amostra 04

Endereço – Rua Realengo, Quadra 13 Lote 04 – Jardim Guanabara

Contato – Jessica Cunha 65 98141-0086





<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1593928>

Área terreno: 374,98 m²

Posição: meio de quadra

Topografia: plano

Benfeitorias: murado em alvenaria, sujo com mato

Valor de oferta – R\$ 170.000,00

Amostra 05

Endereço – Rua N, número 80 e 86 da Quadra 18 Barro Duro

Contato – Proprietário Tiago 65 99982-7858



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1594238>

<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1596222>

Área dos terrenos – 880,62 m²

Localização – meio de quadra

Topografia – declive suave

Valor de oferta – 280.000,00

Amostra 06

Endereço – Rua Ipanema, Quadra 15 Lotes 09 e 10 – Jardim Guanabara

Contato – Guanabara Imóveis 65 99252-2772





<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1596347>

Área terreno: 720,00 m²

Posição: meio de quadra

Topografia: plano

Benfeitorias: murado em alvenaria, sujo com mato

Valor VENDIDO – R\$ 280.000,00

Amostra 07

Endereço – Rua São João dos Lázaros, 115 – Bairro Areão

Contato – Proprietária Etelvana (091) 99152-2622



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1744122>

Área terreno: 1.416,18 m²

Posição: meio de quadra

Topografia: plano

Benfeitorias: murado em alvenaria, portão de acesso;

Valor de oferta – R\$ 525.000,00



MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 43.311 do 6º RGI

MATRÍCULA 43.311	FOLHA 181	Cartório do Sexto Ofício CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA TERCEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
CUIABÁ - MATO GROSSO		LIVRO Nº 2 - FZ REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE 04, DA QUADRA 25, situado no lugar denominado Loteamento "JARDIM GUANABARA", nesta Capital, assim descrito: medindo 13,30 metros de frente para a Rua 115; 33,00 metros do lado direito com o lote 05; 28,00 metros do lado esquerdo com o lote 03; 12,00 metros de fundos com a Rua 114. **PROPRIETÁRIO:** JULIO STRUBING MULLER NETO, brasileiro, casado, médico, residente nesta Cidade, na Rua 46, nº 565, Vila Boa Esperança, RG- 233.576-MT e CIC nº 161.530.141-00. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-01-17.069, as fls. 71, do livro 2-BJ, em 21-11-80, no RGI do 2º Ofício desta Capital, Cuiabá, 07 de Agosto de 1990. Eu, João Maria de Assis Ascar, Oficial que o fiz datilografar e conferi.

R-01-43.311 - Feito em 07 de Agosto de 1990. **TRANSMITENTE:** JULIO STRUBING MULLER NETO, brasileiro, casado, filho de Augusto Frederico Muller e Arminda Thomé Muller, médico, residente à Rua Senador Vergueiro nº 55, aptº 901, Rio de Janeiro (RJ), portador do C.I.C. nº 161.530.141-00 e da Carteira de Identidade RG. nº 233.576-SSP/MT e sua mulher **MARIA LUCIA RODRIGUES MULLER**, brasileira, casada, filha de Nelson Falcão Rodrigues e Yolanda Camejo dos Santos, professora, residente no endereço acima, portadora do C.I.C. nº 474.318.221-20 e da Carteira de Identidade RG. nº 233.588-SSP/MT, declararam serem casados sob o regime de comunhão universal de bens na vigência da Lei 6.515 de 26-12-1.977. **ADQUIRENTE:** AUGUSTO FREDERICO MULLER JUNIOR, brasileiro, filho de Augusto Frederico Muller e Arminda Thomé Muller, economista, residente à Rua Campo Grande, nº 480, nesta Cidade, portador do C.I.C. nº 103.154.541-72, e da Carteira de Identidade RG. nº 227.935-SSP/DF, declara ser casado com **CLAUDIA MARIA VIEIRA MULLER** sob o Regime de Comunhão de Bens. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 005/006, do livro 400, aos 20-12-89, nas Notas do Cartório do 7º Ofício desta Capital, pela Tabeliã Substituta Neizil Asvolinsque. **VALOR:** NCz\$ 5.000,00 (Cinco mil Cruzados Novos), referente a este lote, juntamente com outro. **CONDICÕES:** Obriga-se a responder pela evicção. Os Vendedores declararam na escritura sob as penas da Lei que não são responsáveis direto pelo recolhimento à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências do Decreto Lei 1.958 de 09-09-82, e posteriores alterações para apresentação da Certidão Negativa de Débitos com o IAPAS. Pagou o Imposto de Transmissão no valor de NCz\$ 993,09 em 04-01-90 na Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT. Apresentou as Certidões Negativas Estadual e Municipal, Cuiabá, 07 de Agosto de 1990. Eu, João Maria de Assis Ascar, Oficial que o fiz datilografar e conferi.

R-02-43.311- **TRANSMITENTE:-** AUGUSTO FREDERICO MULLER JUNIOR, C.I/RG nº 130.189-SSP/MT e CIC nº 103.154.541-72, e sua mulher **CLAUDIA MARIA VIEIRA MULLER**, C.I/RG nº 078.871-SSP/MT e CIC nº 545.463.891-91, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens antes do advento da lei 6.515/77, ele economista, filho de Augusto Frederico Muller e Arminda Thomé Muller, ela professora, filha de João de Souza Vieira e Terezinha de J. Jorge de Souza Vieira, residentes e domiciliados na rua 47, nº 963, Boa Esperança, nesta cidade de Cuiabá-MT. **ADQUIRENTE:-** LUIZ CARLOS SARAIVA BECCARI, C.I/RG. nº 345.978-SSP/DF e CIC nº 172.470.559-87, brasileiro, empresário, filho de Olívio Beccari e de Maria Ignez Saraiva Beccari, casado sob o regime de comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77 com **SOLANGE APARECIDA PATRIAN BECCARI**, residente e domiciliado na rua Marechal Floriano Peixoto, nº 861, 5º andar, apto 505, Ed. Mediterrâneo, Duque de Caxias, nesta cidade de Cuiabá-MT. **FORMA DO TÍTULO:-** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 184/187, do livro nº 525, aos 27-09-2.001, nestas notas, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis. **VALOR:-** R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais), referente a este imóvel

Serviço Notarial
Registro de Imóveis da 3ª. Circunscrição
Av. Tancredo Neves, 250 - Jardim Kennedy
João Maria de Assis Ascar - Tabeliã
José Pires Miranda de Assis
Tabelião Substituto
Maria Auxiliadora Assis Ascar Rabaneda
2ª Tabeliã Substituta
Isaquin Carlos de Almeida Araújo

Continuar no verso



MATRICULA	FOLHA
43.311	181Vº

SP. Serviço
Registro de Imóveis da
Av. Tancredo Neves, 250
Joani Maria de Assis
José Pires Miranda
Tabelião Substituto
Maria Auxiliadora Assis
2ª Tabelião Substituto
Joaquim Carlos de Assis
Júlia Maria Assis
Escritores Juniores

2002. Eu, João Leão de Assis Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-03-43.311- **TRANSMITENTE:** LUIZ CARLOS SARAIVA BECCARI, C.I.RG. nº 345.978-SSP/DF e CIC nº 172.470.559-87, e sua mulher SOLANGE APARECIDA PATRIAN BECCARI, C.I. RG nº 332.611-SSP/MT., e CIC nº 405.608.131-04, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens após a lei 6.515/77, ele empresário, filho de Olívio Beccari e de Maria Ignez Saraiva Beccari, ela empresária, filha de João Patrian e de Aparecida M. Patrian, residentes e domiciliados na rua Marechal Floriano Peixoto, nº 861, 5º andar, apto 505, Ed. Mediterrânea, Duque de Caxias, nesta cidade de Cuiabá-MT.

ADQUIRENTE: REDE MÉDIO NORTE DE COMUNICAÇÕES LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob nº 02.394.582/0001-63, com sede na avenida Archimedes Pereira Lima, nº 1200, Sala A, bairro Jardim Itália, nesta cidade de Cuiabá-MT. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 039/042, do livro nº 534, aos 11-12-2.001, nestas notas, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis. **VALOR:** R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais), referente a este imóvel juntamente com outros.

CONDIÇÕES: Os outorgantes vendedores declararam na escritura sob as penas da lei que não são responsáveis diretos pelo recolhimento à Previdência Social Rural, não estando inclusos nas exigências da Lei nº 8.212/91 e posteriores alterações, para apresentação da Certidão Negativa de Débito com o INSS (Instituto Nacional do Seguro Social), Pagou o Imposto de Transmissão no valor de R\$ 375,51, aos 09/01/2.002, na Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, Cuiabá, 16 de Janeiro de 2.002. Eu, João Leão de Assis Oficial que o fiz digitar e conferi.

Adr. _____

R-04-43.311- Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 064/066, do livro nº 586, aos 02-06-2.003, nestas notas, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis, a REDE MÉDIO NORTE DE COMUNICAÇÕES LTDA, inscrita no C.N.P.J. sob nº 02.394.582/0001-63, com sede na avenida Archimedes Pereira Lima, nº 1200, Sala A, bairro Jardim Itália, nesta cidade de Cuiabá-MT, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, ao Sr.º **ANTONIO ROBERTO PICHINI**, C.I.RG nº 1.252.282-SSP/PR e CIC nº 161.571.251-87, brasileiro, agropecuarista, filho de Palmarino Pichini e de Irene Favoreto Pichini, casado sob o regime de comunhão parcial de bens após o advento da lei 6.515/77 com JAQUELINE CORBELINO PICHINI, residente e domiciliado na rua Estevão de Mendonça, nº 428, Ed. Van Gogh, apto 1.101, bairro Goiabeiras, nesta cidade de Cuiabá-MT, pelo valor de R\$ 18.750,00 (Dezoito mil, setecentos e cinquenta reais). A outorgante vendedora apresentou na escritura a Certidão Negativa de Débito CND-INSS sob nº 056122003-10001030, datada de 28/05/2003, certidão essa que foi confirmada por esta Serventia, através da Internet, e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com o Código de controle da Certidão nº 1057.65D8.FCD5.F4A6, datada de 14/02/2003. Cuiabá, 18 de Junho de 2.003. Eu, João Leão de Assis Oficial que o fiz digitar e conferi.

Adr. _____

SP. Serviço Notarial
Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição
Av. Tancredo Neves, 250 - Jardim Kennedy
Joani Maria de Assis Asckar - Tabelião
José Pires Miranda de Assis
Tabelião Substituto
Maria Auxiliadora Assis Asckar Rabaneda
2ª Tabelião Substituto
Joaquim Carlos de Abreu Assis
Júlia Maria Assis Asckar Volpato
Escritores Juniores

Continua às fls. 181/1

24



LUIS GUSTAVO
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

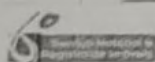
MATRÍCULA
43.311

FOLHA
181/1v*

Sr. JOAQUIM CURVO DE ARRUDA, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, aos 09/09/1977, portador do RG 3995282 SSP/MT e do CPF 672.931.236-68 e sua cônjuge RITA DE CASSIA BRITO VIANNA DE ARRUDA, portadora do RG 0262732-9 SJ/MT e do CPF 241.323.301-88, residentes e domiciliados na Av. Presidente Marques, nº 606, Quilombo, Cuiabá-MT. Fica estabelecido que não poderá ceder e transmitir os direitos de que seja ou venha a se tornar titular sobre o bem alienado, salvo se houver expressa concordância da Caixa, e todas as demais condições constantes da cédula. A proprietária/emiteente e devedora fiduciária apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros com o INSS sob nº 000532013-10001589, emitida em 12/04/2013, válida até 09/10/2013; a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, com o código de controle da certidão: C8E5.04A4.3A84.2241, emitida em 16/02/2013, válida até 17/08/2013 e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº 30273829/2013, expedida aos 22/05/2013, válida até 17/11/2013 pela Justiça do Trabalho. Em R\$ 974,50. Cuiabá, 28 de Maio de 2013. Eu, João Maria de Assis Ascar Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-07-43.311- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, expedida em 06/05/2014, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, fica cancelado o registro nº 06 desta matrícula. Em R\$ 10,50. Cuiabá, 06 de Fevereiro de 2015. Eu, João Maria de Assis Ascar Oficial que o fiz digitar e conferi.

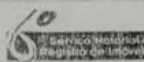
AV-08- 43.311 - A requerimento da ELETROCAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Caçador, Estado de Santa Catarina, à Avenida Engenheiro Lourenço Faoro, n.º 4.587, Bairro Industrial, inscrita no CNPJ sob n.º 53.060.012/0001-39, assinado pelo seu Advogado Dr. Vinicius Bignardi - OAB/MT 12.901, datado de 10/04/2014 e instruído com Certidão nº 74328, expedida pelo Cartório Distribuidor desta Capital, aos 07/04/2015, assinada pelo Sr. Silvano Cardoso de Araújo - Distribuidor, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - distribuída em 26/03/2015, para Décima Primeira Vara Cível, registrado no Distribuidor no Livro: Feitos Cíveis sob nº 13494-98.2015.811.0041 - Código: 978871, tendo como Exequente: ELETROCAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA, e Executado: AURORA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, CNPJ n.º 03.833.569/0001-05, procede-se essa averbação para constar à existência da referida ação sobre o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil, tendo como valor da causa R\$ 252.901,12 (duzentos e cinquenta e dois mil, novecentos e um reais e doze centavos). Em R\$ 10,50 - Selo digital APK 8877. Cuiabá, 19 de maio de 2015. Eu, João Maria de Assis Ascar Oficial que o fiz digitar e conferi.



João Maria de Assis Ascar - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 250 - Jardim Kennedy - CEP: 73045-203 - Cuiabá - MT
Fone: (65) 3051-9330 - Fax: (65) 3051-9332
www.gulgo.com.br - e-mail: atendimento@gulgo.com.br

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel desta matrícula, e tem valor de Certidão de Inteiro Teor. O referido é verdade e dou fé. Cuiabá/MT, 16/08/2018.

6º. Serviço Notarial



João Maria de Assis Ascar - Oficial
Av. Tancredo Neves, nº 250 - Jardim Kennedy - CEP: 73045-203 - Cuiabá - MT
Fone: (65) 3051-9330 - Fax: (65) 3051-9332
www.gulgo.com.br - e-mail: atendimento@gulgo.com.br

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE NOTAS E REGISTROS
Código de Serventia 62

Cod. Ato(s): 177,176
Protocolo: 1637536
Valor: R\$28,28
Valor Issuado: R\$0,68

Selo Digital

79950
Consultar: www.simejus.br/selos



**BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO – LOTE 03 DA QUADRA 25 – LOTEAMENTO
JARDIM GUANABARA - CUIABÁ-MT – BCI DE Nº 01.5.35.41.0070.001**

		PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ		Data: 15/05/2025
		SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA		Hora: 18:44
		BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		Página: 1 de 2
		ANO 2025		G.A.T
Inscrição 01.5.35.041.0054.001	Situação ATIVO	Tipo Imóvel TERRITORIAL	Dt. Inclusão 05/03/1989	Dt. Atualização 22/06/2023
[Endereço Imóvel]				
Logradouro: 1488 Rua CRISTO REDENTOR (LOT JD GUANABARA)			Número: 04	
Complemento QD.25 LT.04				
Cidade: 1 CUIABÁ/MT			Bairro: 7 AREA0	
Quadra: 25 Lote: 04			Loteamento: JD GUANABARA	
CEP: 78010-580				
[Dados do Contribuinte/Compromissário]				
Contribuinte: 183251 AURORA CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES E SERVICOS LTDA			CPF/CNPJ: 03.833.589/0001-05	
Responsável: 183251 AURORA CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES E SERVICOS LTDA			CPF/CNPJ: 03.833.589/0001-05	
Complemento:				
[Sujeito Passivo]				
Contribuinte AURORA CONSTRUCOES INCORPORAÇÕES E SERVICOS LTDA			Percentual: 100%	CPF/CNPJ: 03.833.589/0001-05
[Informações do Terreno]				
Áreas Lote: 329,6690 m²	Legal (ITBI): 329,6690 m²	Total Construído: 0 m²	Unidade: m²	
Fração Ideal: 0		Área de Equivalência:		
Padrão de Rua: 26		Testadas Real: 11	Taxas: 23	
Situação: 1 - UMA OU DUAS FRENTES		Influência Esquina: 2 - SEM ESQUINA, DUAS TESTADA m²		
Característica: 1 - NORMAL		Edificação: 1 - NAO CONSTRUIDO		
Muro: 1 - C/MURO		Calçada: 1 - C/CALCADA	Patrimônio: PARTICULAR	
[Informações da Coleta de Lixo]				
Zona de Coleta de Lixo SERVIÇO DE COLETA IMPAR NOTURNO				
[Informações da Edificação]				
Total Construção: 0 m²	Qtd Anexo: 0	Total Área Unidade 0 m²		
[Informações do Anexo]				
Construção: 1 - 0		Data de Construção:		
Área Unidade: m²		Característica:		
Tipo:		Tipo de Uso:		
Conservação:		Esquadrias:		
Estrutura:		Piso:		
Parede/Vedação:		Cobertura:		
Forro:		Parede Cozinha:		
Acabam. Interno:		Elevador:		
Inst. Sanitária:		Inst. Elétrica:		
Acabam. Externo:		Lazer:		
Esporte:		Piscina:		
Fat. Tombamento:				
[Endereço de Correspondência]				
Logradouro: 1488 Rua CRISTO REDENTOR (LOT JD GUANABARA)			Número: 04	
Complemento: QD.25 LT.04				
Cidade: 1 CUIABÁ/MT			Bairro: 7 AREA0	
CEP: 78010-580				
[Outras Informações]				
Cartório: 2CARTORIO 6º OFICIO	Livro: 2	Folha: 181	Matrícula: 43311	
Habite-se:	Data Habite-se:	Alvará Demolição:		
Edifício:				
[Isenções]				
NÃO POSSUI				
[Acessibilidade]				
NÃO POSSUI				



RELATÓRIO DE UNIDADE – SIG CUIABÁ

Imprimir

X



Prefeitura Cuiabá
Relatório de Unidade

Inscrição: 015350410054001



Foto

Foto 6/6 - 20/12/2023



Características do Lote

Endereço CRISTO REDENTOR (LOT JD
GUANABARA)
Bairro AREAO
CEP 78010580
Edificação NAO CONSTRUIDO
Calçada C/CALCADA
Limitação C/MURO

Características da Unidade

Tipo	TERRITORIAL
Área do Terreno	329,66
Área Construída	0,00
Testada Real	11,00
Melhorias	LIX;COM;GAL;GUI;LUZ;PAV;AGU;ESG;TEL



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO – IMÓVEIS URBANOS

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 a	3
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMA					9



Tabela 4 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	GRAU OBTIDO
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

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

◆ Quanto ao grau de precisão

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\text{Grau de precisão \%} = \frac{(\text{média ponderada} - \text{média saneada})}{\text{média ponderada}} \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{(539,34 - 493,87)}{539,34} \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{45,47}{539,34} \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = 0,084 \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = 8,43\%$$



REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – COFECI / CRECI e
CERTIFICADO REGISTRO DE AVALIADOR

COFECI

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Luis Gustavo Figueiredo Nascimento, CPF nº 63024268120, RG nº 909539 SSP-MT/MT, CRECI nº 2981, Endereço: Rua Barão de Melgaço 4147 Centro, Cuiabá-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 10405201520198110041

Vara Cível

Comarca: 2A VARA DE EFEITOS BANCARIOS - MT

CUIABÁ-MT , 16 de Maio de 2025


Assinatura do requerente

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 100040





Certificado 1.1



Certificado 1.2





Certificado 1.3

CERTIFICADO

Certificamos para todos os fins que

LUIS GUSTAVO FIGUEIREDO NASCIMENTO

participou do **CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**, no período de 1 a 16 de dezembro de 2023, com carga horária de 60 horas.

Belo Horizonte, MG, 16 de dezembro de 2023.

Prof. Reginaldo Antunes
Laudo Master Ltda – CNPJ 40 821 125/0001-05



Código do Certificado: 2142639AD581AFE113934220 - Verifique autenticidade em: e-certificado.com

Diploma de Formação Acadêmica

