EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA ESPECIALIZADA DE DIREITO BANCARIO DA COMARCA DE CUIABÁ – ESTADO DE MATO GROSSO

PROCESSO Nº **0044670.2011.8.11.0041**
EXEQUENTE: ITAÚ UNIBANCO S.A
EXECUTADO: MARACANGALHA PASTELARIA LTDA - ME

**JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA**, inscrito no CPF N° 209.378.731-87, registrado no CRECI/MT 10531 e CNAI sob o nº 30151, com endereço comercial à Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175, telefone (065) 99923-2790, em cumprimento a MANDADO DE AVALIAÇÃO Id; 196901265, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar o **LAUDO PERICIAL,** com o atual valor de mercado, colocando-se desde já à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos, pede deferimento.

Cuiabá, 13 de agosto de 2025.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA
Perícia Judicial e Extra Judicial

CRC MT 0054432/0-1
CRECI/MT 10531
CNAI - 30151

# LAUDO PERICIAL

## RESUMO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL

| IDENTIFICAÇÃO | |
|---|---|
| Matrícula | 41.071, 41.072, 41.073 1 41.074 |
| Endereço | Lotes urbanos nº 01, 02, 03 e 04, da Quadra 16, Loteamento Jardim Rosa Imperial, com frente para a Rua Mal Rondon e confrontações conforme matrículas. |
| Localização | Várzea Grande/MT |

| PROPRIEDADE (Penhora e Intimação) | |
|---|---|
| Credora | Itaú Unibanco S.A. |
| Devedora | Maracangalha Pastelaria Ltda - ME, Durcineia Figueiredo Bueno e Vicente José de Oliveira |
| Documento | Matrícula 41.071, 41.072, 41.073 1 41.074 |
| Registro de Imóveis | 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Várzea Grande – MT |

| ÁREA DO TERRENO | |
|---|---|
| Matrícula 41.071 | 358,43m$^2$ |
| Matrícula 41.072 | 304,50m$^2$ |
| Matrícula 41.073 | 303,90m$^2$ |
| Matrícula 41.074 | 357,60m$^2$ |
| TOTAL | 1.324,43m$^2$ |

| VALOR FINAL |
|---|

Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá – MT – CEP 78.050-175
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | **38.500,00** |
| **41.071** | **(trinta e oito mil e quinhentos reais)** |

| **VALOR FINAL** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | **32.600,00** |
| **41.072** | **(trinta e dois mil e seiscentos reais)** |

| **VALOR FINAL** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | **32.500,00** |
| **41.073** | **(trinta e dois mil e quinhentos reais)** |

| **VALOR FINAL** | |
|---|---|
| **MATRÍCULA** | **38.400,00** |
| **41.074** | **(trinta e oito mil e quatrocentos reais)** |

| **VALOR FINAL** | |
|---|---|
| **TOTAL** | **142.000,00** |
| | **(cento e quarenta e dois mil reais)** |

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA
Perícia Judicial e Extra Judicial

CRC MT 0054432/0-1
CRECI/MT 10531
CNAI - 30151

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 1. SOLICITANTE

Juíza de Direito da Primeira Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá - MT.

## 2. PROPRIETÁRIO

São 4 lotes de penhora sendo que o credor é Itaú Unibanco S/A, e o devedora Empresa Maracangalha Pastelaria Ltda ME.

## 3. OBJETIVO

O presente parecer tem como objetivo específico, determinar o valor de mercado do imóvel, de acordo com a atual conjuntura do mercado imobiliário de Várzea Grande/MT no momento de sua realização, atendendo especificamente a critérios técnico e mercadológico, com respaldo na legislação Federal, Estadual e Municipal, aplicáveis aos imóveis localizados na circunscrição imobiliária do Município de Várzea Grande/MT.

## 4. OBJETO

O objeto da avaliação é descrito nas matrículas nº 41.071 (área estimada de 358,43 m²), nº 41.072 (área estimada de 304,50 m²), nº 41.073 (área estimada de 303,90 m²) e nº 41.074 (área estimada de 357,60 m²), do Cartório do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, como sendo quatro lotes urbanos contíguos, localizados no Loteamento Jardim Rosa Imperial, em Várzea Grande – MT, possuindo área total estimada de 1.324,43 m²

## 5. MÉTODOS UTILIZADOS

Será utilizado o método comparativo direto, de dados do mercado, em que o valor é determinado através de comparação com imóveis semelhantes a ele, com tratamento de fatores.

**Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos:**
(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

**Imóvel:**

| Intervalo de Confiança – IC | Valor da Avaliação |
|---|---|
| Limite Inferior | R$ 113.000,37 |
| Limite Provável | R$142.000,00 |
| Limite Superior | R$ 155.117,24 |

**Grau de fundamentação** – II
**Grau de precisão** – III
(Referências I, II, e III – ABNT – NBR 14.653-3)

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 6.1 PRESSUPOSTOS

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

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição nominal não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo

quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente que foram apresentadas no processo.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

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

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

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

## 6.2 RESSALVAS

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

### 6.3 FATORES LIMITANTES

A avaliação se baseia:

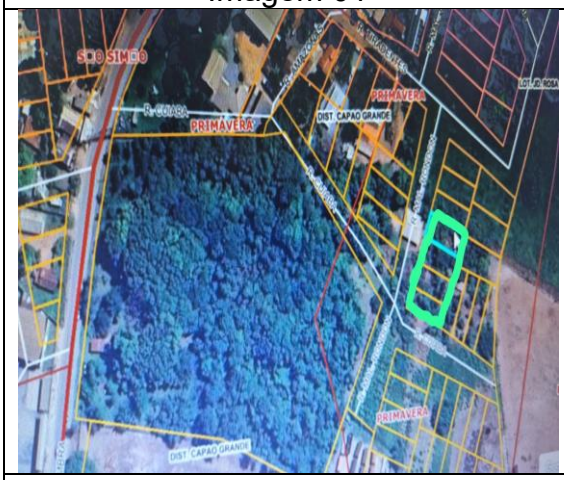
- Na documentação fornecida, encontrada nos autos do processo;
- Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.
- E na consideração de fatores limitantes específicos, como a dificuldade de acesso físico ao conjunto dos lotes, em razão de a testada principal pela Rua Mal Rondon estar bloqueada por edificação/casa construída na rua e muro construído pelo morador Sr. Francisco, que ocupa o local desde 2002, inclusive ocupando toda área dos terenos a serem avaliadas, o que restringe a chegada direta ao terreno e impacta seu valor de mercado.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O objeto da avaliação é descrito nas matrículas nº 41.071 (área de 358,43 m²), nº 41.072 (área de 304,50 m²), nº 41.073(área de 303,90 m²) e nº 41.074 (área de 357,60 m²), todas do Cartório do 1º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Grande – MT, como sendo quatro lotes urbanos contíguos, situados na Quadra 16 do Loteamento Jardim Rosa Imperial, no município de Várzea Grande – MT, com área total estimada de 1.324,43 m².

Os lotes possuem topografia plana, não apresentam muros ou cercas (exceto o fechamento frontal realizado pelo ocupante Sr. Francisco, que declarou residir no local desde 2002 e construiu uma casa na Rua Mal Rondon, murando a frente e impedindo o acesso direto aos terrenos por esta via). Também sem acesso alternativo pela Rua Cuiabá deve ser verificado quanto a alinhamentos e eventuais obstáculos.

O entorno é caracterizado por ocupação predominantemente residencial, com infraestrutura urbana básica disponível na região.

| Imagem superior do Terreno | |
|---|---|
| | |
| Imagem 01 | Imagem 02 |
|  | |
| Imagem da casa construída 01 | Imagem 04 |
| | |
| Imagem 05 | Imagem 06 |

- **Área Escriturada e Registrada Total:** 1.324,43m$^2$

- **A cidade de Várzea Grande – MT**, é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Situada à margem direita do Rio Cuiabá, está 7 km a oeste da capital mato-grossense e ocupa uma área de 938,057 km².[4] Pertence à Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá e as regiões geográfica intermediária e imediata de Cuiabá.

  O município conta com uma população conforme estimativa populacional em 2024, era de 314 627 habitantes, sendo a segunda cidade mais populosa do estado, a 7º mais populosa da região Centro-Oeste e a 93° mais populosa do país.

  Suas principais atividades econômicas estão ligadas ao **comércio**, **serviços**, **indústria**, **construção civil** e ao **agronegócio**, especialmente no processamento e distribuição de alimentos. A cidade também tem grande potencial turístico, unindo história, cultura e natureza, com destaque para o centro histórico tombado, festas tradicionais, gastronomia típica e a proximidade com o **Pantanal** e a **Chapada dos Guimarães**. A infraestrutura hoteleira, gastronômica e de

eventos tem se desenvolvido constantemente, atraindo visitantes do Brasil e do exterior, tanto para lazer quanto para negócios.

Dados(2024):

- Área da Unidade Territorial: 938,057 km²
- Número de Habitantes: 314.627 pessoas
- PIB per capita: R$ 34.151,42 (2021)
- IDH (Índice de Desenvolvimento Humano): 0,711 (2012) – Alto
- Principais Atividades Econômicas: Comércio, Serviços, Indústria, Construção Civil, Agronegócio e Turismo.

## 8. METODOLOGIA

**Conceitos:**

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

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

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

**Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores**

Para a elaboração do presente Laudo Pericial utilizou-se o método avaliativo de Tratamento de Fatores por Homogeneização, cujas normas de

avaliação são regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), cuja metodologia principal utilizada é a de pesquisa de mercado, afora os preços de imóveis comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência na valorização ou não de imóveis na região, junto ao mercado imobiliário local, de acordo com os elementos mais importantes e necessários para se determinar o valor de um imóvel.

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras (n>30) com distribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendendo os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

## 9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

**Avaliação dos Imóveis**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Grau de Fundamentação II
Grau de Precisão III

## Imóvel Avaliado

São quatro lotes urbanos contíguos, com topografia plana e boa área para aproveitamento, localizados no Loteamento Jardim Rosa Imperial, em Várzea Grande – MT. Estão inseridos em região de uso predominantemente residencial, com acesso à infraestrutura urbana básica. Apesar do potencial construtivo, o acesso principal pela Rua Mal Rondon encontra-se bloqueado por construção casa, e cercado todos os terrenos desocupados como sendo proprietário e muro erguido pelo ocupante Sr. Francisco, que reside no local desde 2002, o que representa fator limitante à sua utilização imediata.

**Área total:** 1.324,43m$^2$

## Método Empregado

Para realizar avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma NBR – 14653. Este método faz a avaliação através da comparação do imóvel com outros que possuem características semelhantes, cujos respectivos valores unitários por m$^2$ são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente *de* Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.
Fatores que foram levados em consideração de homogeneização que interferem no valor:
F1 - Fator de oferta;
F2 - Localização/acesso;
F3 - Topografia;
F4 - Infraestrutura;

F5 - Uso e ocupação;

**Imóveis amostrados para comparação**

| Imóvel 1: Terreno plano, já murado nas laterais, próximo a bares, restaurantes, escolas, farmácias e shopping center. | |
|---|---|
| Área: | 720m$^2$ |
| Valor: | R$90.000,00 |
| Valor por m$^2$: | R$125,00 |
| Referência: | Esmeralda Borges (65) 98408 - 2697 |

| **Imóvel 2:** Terreno plano, em rua asfaltada, já com construção, próximo a comércio local e com boa infraestrutura de serviços | |
|---|---|
| Área: | 360m$^2$ |
| Valor: | R$150.000,00 |
| Valor por m$^2$: | R$416,67 |
| Referência: | Lyah Jaudy Imóveis (65) 98155-3232 |

| **Imóvel 3:**Terreno plano, todo cercado, próximo à avenida principal, com boas possibilidades de negociação. Rua não asfaltada. | |
|---|---|
| Área: | 360m$^2$ |
| Valor: | R$45.000,00 |
| Valor por m$^2$: | R$125,00 |
| Referência: | House Cuiabá (65) 99909-0101 |

| **Imóvel 4:** Localizado no bairro Costa Verde, Várzea Grande – MT. Terreno plano, sem muro, situado em rua não asfaltada. | |
|---|---|
| Área: | 360m$^2$ |
| Valor: | R$70.000,00 |
| Valor por m$^2$: | R$194,44 |
| Referência: | Elian Alves (65) 99938-5809 |

| **Imóvel 5:** Localizado no bairro Canelas, Várzea Grande – MT. Terreno plano, em rua asfaltada, com boa localização e acesso facilitado. | |
|---|---|
| Área: | 792m² |

| | |
|---|---|
| Valor: | R$400.000,00 |
| Valor por $m^2$: | R$505,057 |
| Referência: | Cid Imóveis (65) 3642-5000 |

**Tabela do fator de Homogeneização**

| Imóvel | R$/$m^2$ | F1 | F2 | F3 | F4 | F5 | R$/$m^2$ homog. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 125,00 | 0,90 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 81,00 |
| 2 | 416,67 | 0,90 | 0,65 | 0,90 | 0,70 | 0,70 | 107,49 |
| 3 | 125,00 | 0,90 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 81,00 |
| 4 | 194,44 | 0,90 | 075 | 1,10 | 0,90 | 0,90 | 106,31 |
| 5 | 505,05 | 0,90 | 0,65 | 0,90 | 0,70 | 0,70 | 130,30 |

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

**X = 101,22**

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

**S =20,79**

**Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: d = |81,00 – 101,22|/20,79= 0,97 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |107,49 – 101,22|/20,79= 0,30 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |81,00 – 101,22|/20,79= 0,97 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |106,31 – 101,22|/20,79= 0,24 < 1.65 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |130,30 – 101,22|/20,79= 1,40 < 1.65 (amostra pertinente)

**Cálculo da amplitude do intervalo de confiança**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1),
onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
Li = 101,22 - 1.53 * 20,79/√(5 - 1) = 85,32
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
Ls = 101,22 + 1.53 * 20,79/√(5 - 1) = 117,12

**Cálculo do campo de arbítrio**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R$91,10 a R$111,34

**Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Utilizaremos o critério da média dos valores, dentro do campo de arbítrio: 107,49 (amostra 2); 106,31 (amostra 4)
Valor unitário do imóvel em avaliação: R$106,90

**Resultado Final:**

Valor final = valor unitário* área
Valor final = R$106,90 * 1.324,43m$^2$ = **R$141.581,57**
Valor Final arredondado = **R$142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais).**

## 10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se a quatro terrenos contíguos, com topografia plana e sem fechamento (exceto na parte frontal, murada pelo ocupante), descritos nas matrículas nº 41.071, 41.072, 41.073 e 41.074, do Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande – MT, como sendo imóveis localizados no Loteamento Jardim Rosa Imperial, Quadra 16, Município de Várzea Grande – MT, possuindo, juntos, uma área total de 1.324,43 m², o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

| | |
|---|---|
| Limite Inferior | R$ 113.000,37 |
| Limite Provável | R$142.000,00 |
| Limite Superior | R$ 155.117,24 |

**Total do Imóvel 01**
**R$38.500,00 (trinta e oito mil e quinhentos reais)**

**Total do Imóvel 02**
**R$32.600,00 (trinta e dois mil e seiscentos reais)**

**Total do Imóvel 03**
**R$32.500 (trinta e dois mil e quinhentos reais)**

**Total do Imóvel 04**
**R$38.400,00 (trinta e oito mil 2 quatrocentos reais)**

**Total dos Imóveis**
**R$141.600,00(cento e quarenta e um mil e seiscentos reais)**

**Total do Imóvel Avaliado em números redondos**
**R$142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais)**

## 12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel é composto por quatro lotes contíguos, localizados no Loteamento Jardim Rosa Imperial, Quadra 16, Município de Várzea Grande – MT, com área total de 1.324,43 m², sendo os lotes de nº 01, 02, 03 e 04, descritos nas matrículas nº 41.071, 41.072, 41.073 e 41.074, do 1º Serviço Notarial e Registral de Várzea Grande – MT. O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, ser reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 18 (dezoito) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

Datas:
Da vistoria no imóvel em avaliação: 12 de agosto de 2025
Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 01 a 13 de agosto de 2025.
Da finalização do laudo: 13 de agosto de 2025.

Cuiabá, 13 de agosto de 2025.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

# BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

| INSCRIÇÃO | SETOR | QUADRA | LOTE | UNIDADE | ZONA FISCAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 000000000090561 | 309 | 0316 | 0001 | 0 | 2 |

| CÓD. CONTRIBUINTE | CPF / CNPJ | CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário |
|---|---|---|
| 205111 | 174.847.901-68 | ESPÓLIO DE JOSE VIEGAS DE PINHO |

| CONTRIBUINTE SECUNDÁRIO | CPF/CNPJ | TIPO CONTRIBUINTE |
|---|---|---|
| ALMIR CARNEIRO PEREIRA | 70773033149 | Co-Responsável |

## IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| TIPO IMÓVEL | CATEGORIA | TIPO PROPRIEDADE |
|---|---|---|
| Territorial | NORMAL | Imóvel Urbano |

| CÓDIGO | LOGRADOURO | NÚMERO | CEP |
|---|---|---|---|
| 1499 | RUA - MAL RONDON (ROSA IMPERIAL) | | 78.132-056 |

| COMPLEMENTO | BLOCO | APTO |
|---|---|---|
| Q 16 L 01 | | |

**BAIRRO**
1283 - PRIMAVERA

| QUADRA | LOTE | Região |
|---|---|---|
| 0000 | 0000 | 2 - SUL |

| LOTEAMENTO | CONDOMÍNIO |
|---|---|
| 134 - ROSA IMPERIAL | |

| SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO | LOCALIZAÇÃO TERRENO NO LOTEAMENTO | SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO |
|---|---|---|
| Concluído | | |

| ZCP01 | Mapa Primário |
|---|---|
| 0,00 | 165 SUL - MACRO ZONA URBANA |

| ZCP02 | Mapa Secundário |
|---|---|
| 0,00 | 0 |

## SITUAÇÃO CADASTRAL

| DATA DE CADASTRO | ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA | RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO | SITUAÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|
| 13/07/2017 | 14/03/2025 20:01 | EDERSL | Ativo |

## DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

| MÉTRICA | TESTADA (M) | ÁREA DO TERRENO DE FATO | ÁREA DO TERRENO DE DIREITO |
|---|---|---|---|
| 155 | 7,20 | 302,45 | 0,00 |

| ÁREA PRES. PERMANENTE | FATOR GLEBA | Nº MATRÍCULA | FRENTE (M) |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 1,00 | | 0,00 |

## DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

| ÁREA DO TERRENO | TESTADA | ÁREA TOTAL | ÁREA COMUM |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO | CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO |
|---|---|---|---|
| USO INTERNO | NORMAL | LIMITE FRONTAL | SEM |
| CALCADA | SEM | OCUPACAO DO LOTE | NAO CONSTRUIDO |
| PATRIMONIO | PRIVADO | SITUACAO NA QUADRA | ESQUINA |
| ISENCAO/IMUNIDADE | NORMAL | TIPO DE OCUPACAO | UNICA |
| TOPOGRAFIA | PLANO 1,00 | TIPO DE SOLO | NORMAL 1,00 |
| FORMA | REGULAR 1,00 | INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL | NO NIVEL 1,00 |
| LADO 1 | DIREITO | LADO 2 | DIREITO |

## DADOS VALOR VENAL

| VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO IMÓVEL | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|
| 9.140,95 | 0,00 | 9.140,95 | 1,5000 |

## SERVIÇOS URBANOS

| | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | REDE DE ÁGUA |
| TAXA DE LIMPEZA URBANA | REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |
| SERPUB TELEFONE | |

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

# BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

| INSCRIÇÃO | SETOR | QUADRA | LOTE | UNIDADE | ZONA FISCAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 000000000090562 | 309 | 0316 | 0002 | 0 | 2 |

| CÓD. CONTRIBUINTE | CPF / CNPJ | CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário |
|---|---|---|
| 205111 | 174.847.901-68 | ESPÓLIO DE JOSE VIEGAS DE PINHO |

## IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| TIPO IMÓVEL | CATEGORIA | TIPO PROPRIEDADE |
|---|---|---|
| Territorial | NORMAL | Imóvel Urbano |

| CÓDIGO | LOGRADOURO | NÚMERO | CEP |
|---|---|---|---|
| 1499 | RUA - MAL RONDON (ROSA IMPERIAL) | | 78.132-056 |

| COMPLEMENTO | BLOCO | APTO |
|---|---|---|
| Q 16 L 02 | | |

**BAIRRO**
1283 - PRIMAVERA

| QUADRA | LOTE | Região |
|---|---|---|
| 0000 | 0000 | 2 - SUL |

| LOTEAMENTO | CONDOMÍNIO |
|---|---|
| 134 - ROSA IMPERIAL | |

| SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO | LOCALIZAÇÃO TERRENO NO LOTEAMENTO | SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO |
|---|---|---|
| Concluído | | |

| ZCP01 | Mapa Primário |
|---|---|
| 0,00 | 165 SUL - MACRO ZONA URBANA |

| ZCP02 | Mapa Secundário |
|---|---|
| 0,00 | 0 |

## SITUAÇÃO CADASTRAL

| DATA DE CADASTRO | ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA | RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO | SITUAÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|
| 13/07/2017 | 21/02/2025 17:43 | 103468 | Ativo |

## DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

| MÉTRICA | TESTADA (M) | ÁREA DO TERRENO DE FATO | ÁREA DO TERRENO DE DIREITO |
|---|---|---|---|
| 155 | 12,00 | 358,50 | 0,00 |

| ÁREA PRES. PERMANENTE | FATOR GLEBA | N° MATRÍCULA | FRENTE (M) |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 1,00 | | 0,00 |

## DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

| ÁREA DO TERRENO | TESTADA | ÁREA TOTAL | ÁREA COMUM |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO | CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO |
|---|---|---|---|
| USO INTERNO | NORMAL | LIMITE FRONTAL | SEM |
| CALCADA | SEM | OCUPACAO DO LOTE | NAO CONSTRUIDO |
| PATRIMONIO | PRIVADO | SITUACAO NA QUADRA | MEIO DE QUADRA |
| ISENCAO/IMUNIDADE | NORMAL | TIPO DE OCUPACAO | UNICA |
| TOPOGRAFIA | PLANO 1,00 | TIPO DE SOLO | NORMAL 1,00 |
| FORMA | REGULAR 1,00 | INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL | NO NIVEL 1,00 |
| LADO 1 | DIREITO | | |

## DADOS VALOR VENAL

| VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO IMÓVEL | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|
| 9.162,42 | 0,00 | 9.162,42 | 1,5000 |

## SERVIÇOS URBANOS

| | |
|---|---|
| TAXA DE LIMPEZA URBANA | PAVIMENTAÇÃO |

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

# BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

| INSCRIÇÃO | SETOR | QUADRA | LOTE | UNIDADE | ZONA FISCAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 000000000090563 | 309 | 0316 | 0003 | 0 | 2 |

| CÓD. CONTRIBUINTE | CPF / CNPJ | CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário |
|---|---|---|
| 205111 | 174.847.901-68 | ESPÓLIO DE JOSE VIEGAS DE PINHO |

## IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| TIPO IMÓVEL | CATEGORIA | TIPO PROPRIEDADE |
|---|---|---|
| Territorial | NORMAL | Imóvel Urbano |

| CÓDIGO | LOGRADOURO | NÚMERO | CEP |
|---|---|---|---|
| 1499 | RUA - MAL RONDON (ROSA IMPERIAL) | | 78.132-056 |

| COMPLEMENTO | BLOCO | APTO |
|---|---|---|
| Q 16 L 03 | | |

**BAIRRO**
1283 - PRIMAVERA

| QUADRA | LOTE | Região |
|---|---|---|
| 0000 | 0000 | 2 - SUL |

| LOTEAMENTO | CONDOMÍNIO |
|---|---|
| 134 - ROSA IMPERIAL | |

| SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO | LOCALIZAÇÃO TERRENO NO LOTEAMENTO | SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO |
|---|---|---|
| Concluído | | |

| ZCP01 | Mapa Primário |
|---|---|
| 0,00 | 165 SUL - MACRO ZONA URBANA |

| ZCP02 | Mapa Secundário |
|---|---|
| 0,00 | 0 |

## SITUAÇÃO CADASTRAL

| DATA DE CADASTRO | ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA | RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO | SITUAÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|
| 13/07/2017 | 18/03/2025 19:45 | EDERSL | Ativo |

## DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

| MÉTRICA | TESTADA (M) | ÁREA DO TERRENO DE FATO | ÁREA DO TERRENO DE DIREITO |
|---|---|---|---|
| 155 | 12,00 | 357,90 | 0,00 |

| ÁREA PRES. PERMANENTE | FATOR GLEBA | Nº MATRÍCULA | FRENTE (M) |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 1,00 | | 0,00 |

## DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

| ÁREA DO TERRENO | TESTADA | ÁREA TOTAL | ÁREA COMUM |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO | CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO |
|---|---|---|---|
| USO INTERNO | NORMAL | LIMITE FRONTAL | SEM |
| CALCADA | SEM | OCUPACAO DO LOTE | NAO CONSTRUIDO |
| PATRIMONIO | PRIVADO | SITUACAO NA QUADRA | MEIO DE QUADRA |
| ISENCAO/IMUNIDADE | NORMAL | TIPO DE OCUPACAO | UNICA |
| TOPOGRAFIA | PLANO 1,00 | TIPO DE SOLO | NORMAL 1,00 |
| FORMA | REGULAR 1,00 | INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL | NO NIVEL 1,00 |
| LADO 1 | DIREITO | | |

## DADOS VALOR VENAL

| VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO IMÓVEL | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|
| 9.833,47 | 0,00 | 9.833,47 | 1,5000 |

## SERVIÇOS URBANOS

| | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | REDE DE ÁGUA |
| TAXA DE LIMPEZA URBANA | REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |
| SERPUB TELEFONE | |

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

# BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

| INSCRIÇÃO | SETOR | QUADRA | LOTE | UNIDADE | ZONA FISCAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 000000000090564 | 309 | 0316 | 0004 | 0 | 2 |

| CÓD. CONTRIBUINTE | CPF / CNPJ | CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário |
|---|---|---|
| 205111 | 174.847.901-68 | ESPÓLIO DE JOSE VIEGAS DE PINHO |

## IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

| TIPO IMÓVEL | CATEGORIA | TIPO PROPRIEDADE |
|---|---|---|
| Territorial | NORMAL | Imóvel Urbano |

| CÓDIGO | LOGRADOURO | NÚMERO | CEP |
|---|---|---|---|
| 1499 | RUA - MAL RONDON (ROSA IMPERIAL) | | 78.132-056 |

| COMPLEMENTO | BLOCO | APTO |
|---|---|---|
| Q 16 L 04 | | |

**BAIRRO**
1283 - PRIMAVERA

| QUADRA | LOTE | Região |
|---|---|---|
| 0000 | 0000 | 2 - SUL |

| LOTEAMENTO | CONDOMÍNIO |
|---|---|
| 134 - ROSA IMPERIAL | |

| SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO | LOCALIZAÇÃO TERRENO NO LOTEAMENTO | SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO |
|---|---|---|
| Concluído | | |

| ZCP01 | Mapa Primário |
|---|---|
| 0,00 | 165 SUL - MACRO ZONA URBANA |

| ZCP02 | Mapa Secundário |
|---|---|
| 0,00 | 0 |

## SITUAÇÃO CADASTRAL

| DATA DE CADASTRO | ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA | RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO | SITUAÇÃO CADASTRAL |
|---|---|---|---|
| 13/07/2017 | 14/03/2025 20:01 | EDERSL | Ativo |

## DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

| MÉTRICA | TESTADA (M) | ÁREA DO TERRENO DE FATO | ÁREA DO TERRENO DE DIREITO |
|---|---|---|---|
| 155 | 12,00 | 357,30 | 0,00 |

| ÁREA PRES. PERMANENTE | FATOR GLEBA | N° MATRÍCULA | FRENTE (M) |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 1,00 | | 0,00 |

## DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

| ÁREA DO TERRENO | TESTADA | ÁREA TOTAL | ÁREA COMUM |
|---|---|---|---|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

| CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO | CARACTERÍSTICA DO TERRENO | TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO |
|---|---|---|---|
| USO INTERNO | NORMAL | LIMITE FRONTAL | SEM |
| CALCADA | SEM | OCUPACAO DO LOTE | NAO CONSTRUIDO |
| PATRIMONIO | PRIVADO | SITUACAO NA QUADRA | MEIO DE QUADRA |
| ISENCAO/IMUNIDADE | NORMAL | TIPO DE OCUPACAO | UNICA |
| TOPOGRAFIA | PLANO 1,00 | TIPO DE SOLO | NORMAL 1,00 |
| FORMA | REGULAR 1,00 | INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL | NO NIVEL 1,00 |
| LADO 1 | DIREITO | | |

## DADOS VALOR VENAL

| VALOR VENAL DO TERRENO | VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO | VALOR VENAL DO IMÓVEL | ALÍQUOTA |
|---|---|---|---|
| 9.816,98 | 0,00 | 9.816,98 | 1,5000 |

## SERVIÇOS URBANOS

| | |
|---|---|
| REDE DE ENERGIA ELÉTRICA | REDE DE ÁGUA |
| TAXA DE LIMPEZA URBANA | REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |
| SERPUB TELEFONE | |