EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA – MT.

Processo 1009664-63.2025.8.11.0007
AUTOS DE ORIGEM: 0000527-43.1996.8.11.0055- 1ª VARA DE TANGARA DA SERRA

Requerente: PRIMATERRA DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS AGRICOLA LTDA- ME
Requerido: ESPOLIO DE LUIZ ANTONIO DE GIACOMETTI, APARECIDO OLIVEIRA SILVA, LUANA DE GIACOMETTI SOUZA, FERNANDO DE GIACOMETTI, ALANA KATIUSCIA DE GIACOMETTI

ARIANE CHIANESI BORGES, Oficial de Justiça designado nos autos supra identificado, em curso perante a 3ª Vara, efetuei as diligências necessárias para o trabalho que me foi confiado e nesta oportunidade apresento o presente laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, nesta data.

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote 04 (quatro), Quadra CE-4 - Avenida A, com área de 1.000,00m2 (um mil) metros quadrados, situado no "Embrião Urbano Carlinda ", Distrito de Carlinda, Município de Alta Floresta-MT, matrícula sob o n. MATRÍCULA № 4.276 Livro 2-U, CARTORIO DE 1 Oficio de Alta Floresta/MT.

CARACTERISTICAS DOS LOGRADOUROS E SITUAÇÃO

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-38 em 03/03/2026 13:10:01
Número do documento: 26030215244967100000208980370
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030215244967100000208980370
Assinado eletronicamente por: ARIANE CHIANESI BORGES - 02/03/2026 15:24:50

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 15/07/2026 16:02:41
Número do documento: 26030314480530300000209125591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030314480530300000209125591
Assinado eletronicamente por: MAGNUM DE FIGUEIREDO MARISCO - 03/03/2026 14:48:05

O imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação situa-se a Avenida Antônio Castilho, n. 51, coordenadas **-9.965901, -55.822686,** cidade de Carlinda/MT (foto em anexo).

O lote possui medida de 20m de frente confrontando com a Av. Antônio Castilho; Fundos: 20,00m, confrontando com o lote 07; Lateral Direito: 50,00m, confrontando com o lote 03; Lateral Esquerdo: 50,00m.

Atualmente o lote possui benfeitorias e edificações, estando dividido, constando com dois acessos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região trata-se de loteamento predominantemente comercial com melhoramentos públicos como água, luz, internet, serviços de iluminação pública e coleta de lixo. O imóvel localiza-se próximo a comércios como posto de gasolina, posto de polícia, escola, bares e posto de saúde.

A rua é asfaltada, sendo o bairro localizado em região central.

DAS BENFEITORIAS /EDIFICAÇÃO

Atualmente o lote se encontra todo murado com divisão:

A- Do lado direito (portão de grade- com numeração 51) duas edificações no lote, sendo a parte da frente um ponto comercial- Padaria/Salgados de aproximadamente 70 m² (setenta metros quadrados), em alvenaria e cerâmica - vide foto 02.

A-1- Na parte dos fundos, trata-se de edificação residencial recuada, casa de alvenaria, de aproximadamente 110 m² (cento e dez metros quadrados), com forro em PVC, piso de cerâmica, com dois quartos, um banheiro, sala, cozinha, área dos fundos com lavanderia, garagem – vide fotos 03.

B- Do lado esquerdo (portão preto, muro sem pintura) consta edificação residencial, casa de alvenaria com telhado platibanda, sendo informada de que o imóvel possui 03 quartos, sendo 1 suíte, mais um banheiro, sala, cozinha, garagem, com forro em gesso de aproximadamente 120 m² (cento e vinte metros quadrados) – vide fotos 04.

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-38 em 03/03/2026 13:10:01
Número do documento: 26030215244967100000208980370
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030215244967100000208980370
Assinado eletronicamente por: ARIANE CHIANESI BORGES - 02/03/2026 15:24:50

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 15/07/2026 16:02:41
Número do documento: 26030314480530300000209125591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030314480530300000209125591
Assinado eletronicamente por: MAGNUM DE FIGUEIREDO MARISCO - 03/03/2026 14:48:05

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, bem como, pesquisas levadas a efeito nesta cidade, para se ter o VALOR DE MERCADO atualizado, levando-se em conta os itens acima descritos, **AVALIO o lote por si só (área de 1.000 m²) em R$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).**

Quanto as benfeitorias, considerando que se tratam de edificações de aproximadamente cinco anos, avalio:

A- Imóvel comercial- Padaria em R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

B- Imóvel residencial de aproximadamente 110 m² em R$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais)

C- Imóvel residencial- platibanda de aproximadamente 120m² em R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais.

Nada mais havendo a avaliar, sendo o que se refere ao presente.

Alta Floresta, 27 de fevereiro de 2026.

_____

Ariane Chianesi Borges

21791

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-38 em 03/03/2026 13:10:01
Número do documento: 26030215244967100000208980370
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030215244967100000208980370
Assinado eletronicamente por: ARIANE CHIANESI BORGES - 02/03/2026 15:24:50

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 15/07/2026 16:02:41
Número do documento: 26030314480530300000209125591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26030314480530300000209125591
Assinado eletronicamente por: MAGNUM DE FIGUEIREDO MARISCO - 03/03/2026 14:48:05