

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos **DEZENOVE** dias do mês de **FEVEREIRO** do ano de **DOIS MIL E VINTE E SEIS**, nesta cidade e Comarca de Sorriso, Estado de Mato Grosso, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, extraído dos autos de n.º **0008570-81.2014.8.11.0040** em que **Ministério Público do Estado de Mato Grosso**, move contra **Predicon Construções Cíveis Ltda**, expedido pelo Meritíssimo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, de posse do mandado, realizei as diligências necessárias a procedimento da avaliação do bem indicado no mandado como segue:

✓ Considerando a tomada de preços (modalidade de pagamento à vista), realizadas entre empresas credenciadas no ramo de compra e venda de imóveis nesta cidade de Sorriso/MT;

✓ Considerando a consulta em sites e classificados de compra e vendas de imóveis urbanos na região;

✓ Considerando a Metodologia Utilizada, **MÉTODO COMPARATIVO**, baseado na média de preços levantados junto às empresas de compra e venda de imóveis da região e preços de imóveis semelhantes e sua localização;

EFETUEI A AVALIAÇÃO do seguinte bem:

EDMILSON
PARRON
PARRON:3356
Digitally signed by
EDMILSON PARRON
PARRON:3356
Date: 2026.02.20
16:33:47 -04'00'



- 01 (um) Lote urbano nº. 10, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 440,63m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.008 do CRI de Sorriso-MT, de propriedade da requerida Predicon Construções Cíveis Ltda;

MATRÍCULA

31.008

FOLHA

01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra

OFICIAL

SORRISO, 23

DE

julho

DE 2008

Lote urbano sob nº 10 da quadra nº 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II - Ampliação do Loteamento Jardim Primavera, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 440,63 m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados e seis mil e trezentos centímetros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Av. Noemia Tonello Dalmolin, medindo 15,00 metros; fundos para o lote nº 09, medindo 15,00 metros; lado direito para o lote nº 11, medindo 29,25 metros; lado esquerdo para a Perimetral Sudoeste, medindo 29,50 metros. **Proprietário:** RICIERI FRANCIO, brasileiro, agropecuarista, casado com Adelaide Rigo Francio sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. nº 10/R/225.479-SC e CPF nº 021.801.119-91, residente em Cuiabá - MT. **Registro anterior:** 3/21610 fl. 01 L.º 02 de 23/07/2008 deste Serviço Registral. Prot. nº 00. O Oficial,

R-1/31008-Prot. nº 130.347 - Por Escritura Pública de 29 de outubro de 2010, fls. 199/200, Livro nº 193, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT, RICIERI FRANCIO e sua esposa ADELAIDE RIGO FRANCIO, brasileiros, agricultores e comerciantes, casados sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. nºs 10/R/225.479-SSP-SC e 10/R/1.109.871-SSP-SC, CPF nºs 021.801.119-91 e 435.826.729-72, residentes na Av. Porto Alegre nº 2.831, Sorriso - MT., VENDERAM o imóvel desta matrícula à PREDICON CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede na Rua São José nº 1.984, Bairro Industrial, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob nº 36.898.708/0001-59 e contrato social em décima primeira alteração arquivado na JUCEMAT sob nº 20100202683 em 08/03/2010, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Cadastro Municipal nº 1.14.008.0010.001. Dou fé. Sorriso - MT., 09/02/2011. O Oficial,

- 01 (um) Lote urbano nº. 11, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 436,88m² (quatrocentos e trinta e seis metros quadrados e oitenta e oito centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.009 do CRI de Sorriso-MT, de propriedade da requerida Predicon Construções Cíveis Ltda;

MATRÍCULA

31.009

FOLHA

01F

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra

OFICIAL

SORRISO, 23

DE

julho

DE 2008

Lote urbano sob nº 11 da quadra nº 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II - Ampliação do Loteamento Jardim Primavera, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 436,88 m² (quatrocentos e trinta e seis metros quadrados e oito mil e oitocentos centímetros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Av. Noemia Tonello Dalmolin, medindo 15,00 metros; fundos para o lote nº 09, medindo 7,50 metros e para o lote nº 13, medindo 7,50 metros, totalizando 15,00 metros; lado direito para o lote nº 12, medindo 29,00 metros; lado esquerdo para o lote nº 10, medindo 29,25 metros. **Proprietário:** RICIERI FRANCIO, brasileiro, agropecuarista, casado com Adelaide Rigo Francio sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. nº 10/R/225.479-SC e CPF nº 021.801.119-91, residente em Cuiabá - MT. **Registro anterior:** 3/21610 fl. 01 L.º 02 de 23/07/2008 deste Serviço Registral. Prot. nº 00. O Oficial,

R-1/31009-Prot. nº 130.347 - Por Escritura Pública de 29 de outubro de 2010, fls. 199/200, Livro nº 193, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT, RICIERI FRANCIO e sua esposa ADELAIDE RIGO FRANCIO, brasileiros, agricultores e comerciantes, casados sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. nºs 10/R/225.479-SSP-SC e 10/R/1.109.871-SSP-SC, CPF nºs 021.801.119-91 e 435.826.729-72, residentes na Av. Porto Alegre nº 2.831, Sorriso - MT., VENDERAM o imóvel desta matrícula à PREDICON CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede na Rua São José nº 1.984, Bairro Industrial, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob nº 36.898.708/0001-59 e contrato social em décima primeira alteração arquivado na JUCEMAT sob nº 20100202683 em 08/03/2010, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Cadastro Municipal nº 1.14.008.0011.001. Dou fé. Sorriso - MT., 09/02/2011. O Oficial,

EDMILSON
PARRON
PARRON:3356

Digitally signed by EDMILSON
PARRON:3356
Date: 2026.02.20 16:34:06
+04'00'

Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 24/08/2026 07:19:18
Número do documento: 26022016360420600000207972469
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26022016360420600000207972469>
Assinado eletronicamente por: EDMILSON PARRON PARRON - 20/02/2026 16:36:04

Num. 223877297 - Pág. 2

- 01 (um) Lote urbano nº. 12, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 433,12m² (quatrocentos e trinta e três metros quadrados e doze centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.010 do CRI de Sorriso-MT, de propriedade da requerida Predicon Construções Cíveis Ltda;

MATRÍCULA
31.010

FOLHA
01F

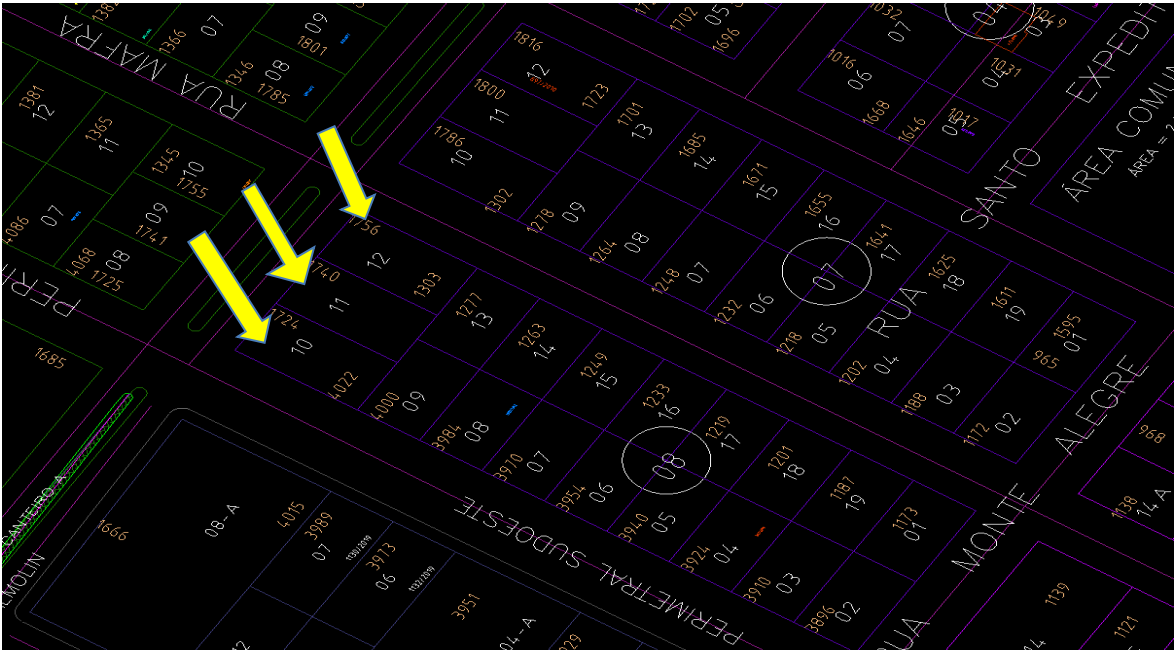
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Haroldo Canavarros Serra
OFICIAL
SORRISO, 23 DE julho DE 2008

Lote urbano sob n.º 12 da quadra n.º 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II - Ampliação do Loteamento Jardim Primavera, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 433,12 m² (quatrocentos e trinta e três metros quadrados e um mil e duzentos centímetros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Av. Noemia Tonello Dalmolin, medindo 15,00 metros; fundos para o lote n.º 13, medindo 15,00 metros; lado direito para a Rua Mafra, medindo 28,75 metros; lado esquerdo para o lote n.º 11, medindo 29,00 metros. Proprietário: RICIERI FRANCO, brasileiro, agropecuarista, casado com Adelaide Rigo Franco sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. n.º 10/R/225.479-SC e CPF n.º 021.801.119-91, residente em Cuiabá - MT. Registro anterior: 3/21610 fl. 01 L.º 02 de 23/07/2008 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial,

R-1/31010-Prot. n.º 130.347 - Por Escritura Pública de 29 de outubro de 2010, fls. 199/200, Livro n.º 193, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT, RICIERI FRANCO e sua esposa ADELAIDE RIGO FRANCO, brasileiros, agricultores e comerciantes, casados sob regime de comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, RG. n.ºs 10/R/225.479-SSP-SC e 10/R/1.109.871-SSP-SC, CPF n.ºs 021.801.119-91 e 435.826.729-72, residentes na Av. Porto Alegre n.º 2.831, Sorriso - MT., VENDERAM o imóvel desta matrícula à PREDICON CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede na Rua São José n.º 1.984, Bairro Industrial, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 36.898.708/0001-59 e contrato social em décima primeira alteração arquivado na JUCEMAT sob n.º 20100202683 em 08/03/2010, pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). Cadastro Municipal n.º 1.14.008.0012.001. Dou fé. Sorriso - MT., 09/02/2011. O Oficial,

01 – Da Localização do imóvel:

O imóvel avaliado encontra-se localizado em área residencial popular desta cidade de Sorriso/MT., com acesso facilitado a todos os tipos de comércios necessários (supermercados, postos de combustíveis, farmácias, hospitais etc.);



EDMILSON
PARRON
PARRON:3356
Digitally signed by
EDMILSON PARRON
PARRON:3356
Date: 2026.02.20 16:34:19
+04'00'





02 – Das benfeitorias e edificações:

Não existe benfeitorias sobre os imóveis avaliados; somente terra nua, como se vê pelas fotos a seguir:



Imagem dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim c/ Rua Mafra



Imagem dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim c/ Perim. Sudoeste





Imagem dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim c/ Perim. Sudoeste



Imagem dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim c/ Perim. Sudoeste

Imagem dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim c/ Rua Maíra



Imagem frontal dos terrenos vistos da Av. Noêmia T. Dalmolim

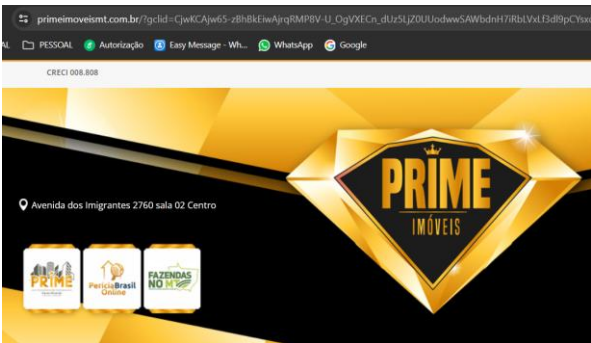
EDMILSON
PARRON
PARRON:3356
Date: 2026.02.20
16:34:49 -04'00'



03 – Da pesquisa e tomada de preços:

Para aplicação do “Método Comparativo”, foram visitadas as empresas: **Colonizadora Feliz**, na Av. Natalino João Brescansin, 1500 – Centro Norte, **Valle Imóveis**, na Av. Natalino João Brescansin, 1125 – Centro e **Brasil Imóveis**, na Av. Brasil, 51 – Bairro Bom Jesus, onde conversei com vendedores de imóveis urbanos, detalhando sobre a localização e condições dos bens objetos da avaliação;

Foram visitados, também, alguns “sites de compra e venda de imóveis”, para comparativo dos preços de mercado:



05 – Da Atribuição do valor comercial do imóvel:

Assim, considerando as pesquisas de preços e valores, obtidos junto as Imobiliárias indicadas anteriormente, todas situadas em Sorriso/MT, e sites de compra e venda de imóveis da região, temos que:

EDMILSON PARRON
PARRON:3356
Date: 2026.02.20 16:35:04
-04'00"



- O Lote urbano nº. 10, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 440,63m² (quatrocentos e quarenta metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.008 do CRI de Sorriso-MT, situado na Av. Noêmia Tonello Dalmolin esquina com Av. Perimetral Sudoeste – Bairro Jardim Primavera, possui como valor comercial, para pagamento na modalidade à vista de R\$ 295.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS);

- O Lote urbano nº. 11, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 436,88m² (quatrocentos e trinta e seis metros quadrados e oitenta e oito centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.009 do CRI de Sorriso-MT, situado na Av. Noêmia Tonello Dalmolin – Bairro Jardim Primavera, possui como valor comercial, para pagamento na modalidade à vista de R\$ 270.000,00 (DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS);

- O Lote urbano nº. 12, quadra nº. 08, situado no Loteamento Jardim Primavera II, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 433,12m² (quatrocentos e trinta e três metros quadrados e doze centímetros quadrados), objeto da Matrícula nº. 31.010 do CRI de Sorriso-MT, situado na Av. Noêmia Tonello Dalmolin esquina com Rua Mafra – Bairro Jardim Primavera, possui como valor comercial, para pagamento na modalidade à vista de R\$ 280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS);

Então, temos que o valor comercial, dos 03 (três) imóveis, para pagamento na modalidade “à vista”, totaliza R\$ 845.000,00 (OITOCENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS). E para constar, lavrei o presente auto que lido e achado conforme segue devidamente assinado.

EDMILSON PARRON
PARRON:3356

Digitally signed by EDMILSON
PARRON PARRON:3356
Date: 2026.02.20 16:35:20
-04'00'

Edmilson Parron Parron
Oficial de Justiça e Avaliador

