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: Área comercial 03, situada no setor noroeste, no loteamento Morada do Ouro, nesta cidade de Cuiabá – MT;

Interessados: Partes na Ação, processo n° 0011966-39.2009.8.11.0041 em trâmites pelo juízo da 2ª Vara Especializada Em Direito Bancário de Cuiabá.

Proprietários: Vitório Reginato Neto e Helaine Dalimary Reginato;

Agrupamento/Tipo: ÁREA COMERCIAL / TERRENO

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

Matrícula: Sob nº 69.203

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.

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

SUMÁRIO

Identificação do imóvel avaliando 4
Contexto urbano.....4 - 5
Vistoria e estado de conservação .....5 - 7
Metodologia utilizada 7
Pesquisa de valores e tratamento de dados .....8 - 9
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 18-20
Certidão de inteiro teor matrícula 69.203 - 6º oficio de Cuiabá 21
Boletim de cadastro imobiliário – BCI 22
Relatório de unidade – Sig – do imóvel avaliando 23
Tabela de fundamentação – imóveis urbanos.....24 - 25
Registro de Responsabilidade Técnica 26
Certificados.....27 - 28

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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

Ref. processo n°. 0011966-39.2009.8.11.0041

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Que a presente avaliação, refere-se à um Imóvel tipo **ÁREA COMERCIAL de número 03, situada no Setor Noroeste do LOTEAMENTO MORADA DO OURO**, nesta capital, com **matrícula imobiliária de nº 69.203**, registrada no Cartório do 6º Ofício de Cuiabá. Conforme sua transcrição imobiliária contém os seguintes limites: frente com 32,64 metros para a Rua C; fundos com 30 metros para a Av. 2; lado direito 37,30 metros para TR; lado esquerdo com 40,00 metros para a área 04, chanfro 3,82 metros, com a área de 1.303,15 metros quadrados. Adquirida da COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE MATO GROSSO, conforme R-01-69.203 por IPE INCORPORAÇÃO PLANEJAMENTO E ENGENHARIA LTDA, com inscrição junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá de número 01.9.31.035.0126.001, *SENDO DISPENSADA SUA TRANSCRIÇÃO INTEGRAL ART.2° LEI 7433/85*.

CONTEXTO URBANO

O bairro Morada do Ouro, localizado na região norte de Cuiabá, Mato Grosso, destaca-se por sua origem planejada e infraestrutura consolidada. Desenvolvido inicialmente como um conjunto habitacional voltado para a classe média, o bairro surgiu paralelamente à construção do Centro Político Administrativo (CPA) e dos conjuntos habitacionais CPA I a IV, destinados à população de baixa renda. Esse processo de urbanização intensificou-se a partir do segundo semestre de 1979, com a instalação de infraestrutura e a pavimentação do anel rodoviário, atualmente conhecido como Avenida Miguel Sutil.

Atualmente, o Morada do Ouro é reconhecido por sua localização estratégica, próxima ao Centro Político Administrativo e a importantes vias de acesso, como a Avenida Miguel Sutil.

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

O bairro oferece uma variedade de serviços e comércios, incluindo escolas públicas e privadas, mercados, bares e restaurantes, o que contribui para a conveniência dos moradores.

Em termos de qualidade de vida, o Morada do Ouro é descrito como um bairro residencial tranquilo, com boa segurança e ruas calmas. Sua infraestrutura consolidada e a proximidade com áreas comerciais e educacionais o tornam uma opção atrativa para famílias e profissionais que buscam comodidade e acessibilidade.

Em resumo, o Morada do Ouro exemplifica o crescimento urbano planejado de Cuiabá, combinando infraestrutura sólida, localização privilegiada e qualidade de vida, consolidando-se como uma das regiões mais valorizadas da capital mato-grossense.

Fontes: Prefeitura de Cuiabá; BR HOUSE Inteligência Imobiliária Ltda; Instagram.

VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

A vistoria foi realizada em 24 de abril de 2025, com o objetivo de conhecimento direto do imóvel objeto desta avaliação. Houve inicialmente dificuldade na sua localização apenas com base no cadastro municipal, sendo necessária a presença do Executado, Sr. Vitório Reginato Neto, que acompanhou a diligência e indicou a área como sendo o imóvel objeto desta avaliação.

- O terreno encontra-se **desocupado** e **sem benfeitorias edificadas**;
- Apresenta-se **limpo e conservado**;
- Durante a visita técnica, com base na experiência de campo e por meio de medição com trena manual, constatou-se **aparente divergência entre a medida da testada frontal do terreno e a descrita na matrícula imobiliária**. A testada descrita em matrícula é de **32,64 metros**, enquanto a **medição aproximada obtida in loco foi de cerca de 27,00 metros**;
- Tal diferença foi observada no alinhamento da testada frontal identificada no local, a qual confronta com uma travessa. **Verificou-se ainda a existência de edificação em alvenaria na área que, conforme a matrícula, corresponderia ao imóvel avaliando**, o que poderá indicar possível sobreposição ou divergência na delimitação física dos lotes confrontantes;

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

- Recomenda-se, **para fins de maior precisão e segurança jurídica**, a realização de levantamento topográfico georreferenciado, com base na matrícula e nos elementos técnicos constantes do projeto de loteamento aprovado.

Foto 01 - Parte do Imóvel que pode estar sobrepondo a divisa e a travessa

Foto 02 - terreno avaliando, observador encontra-se em sua testada na Rua “C”

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

- O imóvel encontra-se **murado em alvenaria nos limites do lado direito e parcialmente no lado esquerdo**, não havendo **divisa física** nos fundos;

- Situa-se **em posição intermediária de quadra**, conforme verificado in loco;

- A **topografia do terreno é plana**, com cota **ligeiramente inferior ao nível da via pública (Rua C), na testada para o fundo**;

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, más também obedecendo primordialmente os dados de natureza comparativa, onde também foi levantado os valores dos imóveis em ofertas de venda na mesma região, observando-se as características, localização dos imóveis, a suas edificações 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

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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 **05 elementos** comparativos (amostras) coletados no mesmo loteamento 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 (**necessário aplicar correções nas medidas de amostras significativamente maiores ou menores que o imóvel avaliando).

PLANILHA DE CÁLCULO FATOR ÁREA

FATOR ÁREA - IMÓVEIS URBANOS
Por Sérgio Abunahman - Livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações - Editora PINI

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"
270,00	MAIOR	0,125	0,20719027	0,821383869
432,00	MAIOR	0,125	0,331504432	0,871086268
1391,01	MENOR	0,25	1,067421249	1,01644518
1520,00	MENOR	0,25	1,166404481	1,039231483
270,00	MAIOR	0,125	0,20719027	0,821383869

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

576,72	MAIOR	0,125	0,442558416	0,9031218

1.303,15	<----- ÁREA DO AVALIANDO
912,205	<----- LIMITE INFERIOR (-30%)
1694,095	<----- 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 homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R$)	Área (m2)	R$ / m2	F ofe	F loc	F top	F área	R / m2
1	R$ 270.000,00	270,00	R$ 1.000,00	0,90	1,10	1,00	0,821383869	R$ 813,17
2	R$ 450.000,00	432,00	R$ 1.041,67	0,90	1,00	1,15	0,871086268	R$ 939,14
3	R$ 1.600.000,00	1.391,01	R$ 1.150,24	0,90	1,00	1,00	1,016445180	R$ 1.052,24
4	R$ 1.060.000,00	1.520,00	R$ 697,37	0,90	1,10	1,00	1,039231483	R$ 717,48
5	R$ 287.000,00	270,00	R$ 1.062,96	0,90	1,10	1,00	0,821383869	R$ 864,37
6	R$ 1.500.000,00	576,72	R$ 2.600,90	0,90	0,90	0,95	0,903121800	R$ 1.807,50
		Média Ponderada	1.258,86				Média saneada	1.032,32

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) **Cálculo da Média Aritmética:**

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{6.193,91}{6}$$

Média Aritmética = R$ 1.032,32 / m²

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Que após feito o tratamento para estabelecer uma média em valor por metro quadrado para Area de terreno situados na região da Morada do Ouro, iremos utilizar a média para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando "Area comercial 03 Setor Noroeste, Morada do Ouro - em Cuiabá - MT, conforme quadro abaixo:

Área privativa m²	Média Saneada R$	Valor Total R$
1.303,15	1.032,32	1.345.264,66

APURAÇÃO DOS CÁLCULOS

1) **Cálculo - Apuração dos valores:**

Vi= Preço/m² x Ap

Vi= 1.032,32 x 1.303,15

Vi = R$ 1.345.264,66 onde arredondamos para R$ 1.345.000,00.

Legenda:

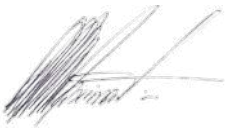
R$ - preço
M² - metro quadrado;
At - área terreno;
Vi = valor do imóvel;
Preço/m² - preço por metro quadrado;
F ofe = Fator oferta;
F top = Fator topografia;
F loc = Fator localização;
F área= Compensar a diferença entre áreas

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao Mandado para efetuar a avaliação da **Área Comercial 03**, situada no setor noroeste, no loteamento Morada do Ouro – 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$ 1.345.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil reais).**

Cuiabá MT, 29 de abril, 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 092234

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Imagem orbital Google Earth:

Localizando a área comercial 03 Setor Noroeste – Morada do Ouro – Cuiabá MT
Coordenadas de localização
15°34'8.91"S 56° 3'49.03"O

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Foto 1 – Placa de identificação da rua, esta que consta na matrícula se encontra no imóvel em frente ao avaliando;

Foto 2 – Testada do imóvel avaliando, observador se encontra em frente ao imóvel na Rua C;

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Foto 3 – Foto da divisa do lado esquerdo do avaliando com muro parcial;

Foto 4 – divisa do lado direito com confrontante(casa);

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Foto 5 – Observador se encontra nos fundos do terreno, lado direito na altura da medida de 37,30 metros, onde seria a divisa com a Avenida 02, essa não foi possível identificar;

Foto 6 – Observador se encontra nos fundos do terreno, lado direito na altura da medida de 37,30 metros, com a perspectiva da divisa murada até a testada na Rua C;

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Foto 7 – Observador encontra-se nos fundos do terreno, na altura que seria a divisa com a Avenida 2, com a imagem do imóvel avaliando;

Foto 8 – Observador encontra-se nos fundos do terreno, na altura que seria a divisa com a Avenida 2, com a imagem por onde ela passaria;

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Foto 9 – Divisa do lado esquerdo do imóvel avaliando com a área 4;

Foto 10 – Muro amarelo que se encontra fazendo divisa com o lado direito do imóvel avaliando.

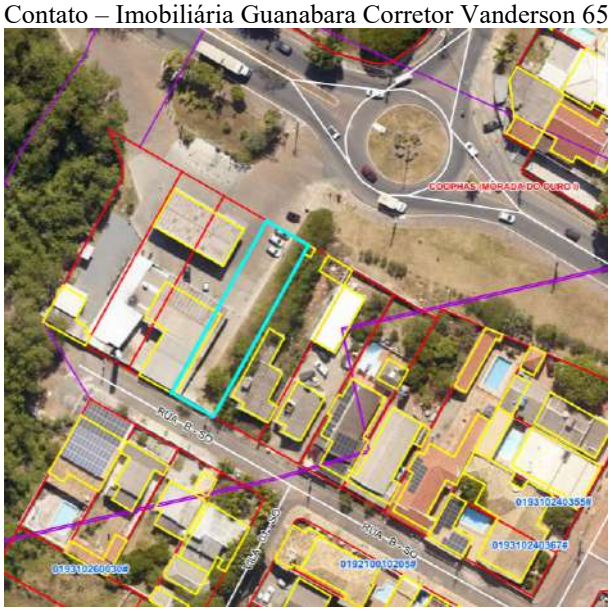
(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

RELATÓRIO DE IMÓVEIS AMOSTRAS

Amostra 01
Endereço - QD 03 LT 19 DESDOBRADO – Morada do Ouro
Contato – Corretor Fernando Curumim 65 99312-7979

https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/8451478
Área do terreno – 270,00 m²
Localização – meio de quadra
Topografia – plano
Valor de oferta- R$ 270.000,00

Amostra 02
Endereço – Rua Djalma Ferreira de Souza, lote 08 – Morada do Ouro
Contato – Imobiliária Guanabara Corretor Vanderson 65 99252-2772



https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1737790
Área do terreno – 432,00
Localização – meio de quadra, frente pista dupla e rotatória
Topografia – declive acidentado
Valor de oferta- R$ 450.000,00

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Amostra 03
Endereço – Rua Trinta e dois da Quadra 51 Lote 01 – Morada do Ouro
Contato – VERSÁTIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS 65 98468-7633 98436-6663

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-morada-do-ouro-bairros-cuiaba-1391m2-venda-RS1600000-id-2776784871/
https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/5058369
Área do terreno – 1.391,01 m²
Localização – esquina com três frentes
Topografia – plano
Valor de oferta- R$ 1.600.000,00

Amostra 04
Endereço – Rua D – Morada do Ouro
Contato Corretora Josy Cáceres 65 99994-0054

https://www.josycaceresimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/cuiaba/mt/morada-do-ouro-setor-oeste/TE0852_JOSY
Área do terreno – 1.520,00 m²
Localização – meio de quadra
Topografia – plano
Valor de oferta- R$ 1.060.000,00

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Amostra 05
Endereço – Quadra 03 Lote 16 – Desdobrado – Morada do Ouro
Contato – Corretora Josy Cáceres 65 99994-0054

https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/8451404https://www.josycaceresimoveis.com.br/imovel/terreno/venda/cuiaba/mt/morada-do-ouro-ii/TE0850_JOSY
Área do terreno – 270,00 m²
Localização – meio de quadra
Topografia – plano
Valor de oferta- R$ 287.000,00

Amostra 06
Endereço – QD. 25 – A LT 01 – Morada do Ouro II
Contato – 65 99309-1313 (watts)

https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1630453

Área do terreno – 576,723 m²

Localização – esquina

Topografia – plano
Valor de oferta- R$ 1.500.000,00

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 69.203 do 6º RGI

MATRÍCULA 69.203 — FOLHA 060

6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
da Terceira Circunscrição Imobiliária
CUIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - MN - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- ÁREA COMERCIAL 03, SITUADA NO SETOR NOROESTE, NO LOTEAMENTO MORADA DO OURO, DISTRITO DESTA CAPITAL., medindo: frente 32,64 metros para a rua C; fundos com 30,00 metros para a Av. 2; lado direito: 37,30 metros para TR; lado esquerdo com 40,00 metros para a área 04, chanfro 3,82 metros, com a área de 1.303,15 metros quadrados. PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE MATO GROSSO. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R-02-18.440, fls. 42, do livro 2-BG, em 08-01-1.981 no Segundo Serviço Notarial e Registral desta Capital. Cuiabá, 04 de Setembro de 2.001. Eu, [illegible] Oficial que o fiz digitar e conferi.

R-01- 69.203 - TRANSMITENTE:- COOPERATIVA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO ESTADO DE MATO GROSSO, com sede na Rua 03, casa nº 21, Setor Norte, Morada do Ouro, nesta Cidade de Cuiabá-MT., devidamente inscrita no CGC/MF sob nº 14.931.703/0001-48. ADQUIRENTE:- IPE INCORPORAÇÃO PLANEJAMENTO E ENGENHARIA LTDA., com sede na rua Barão de Melgaço, nº 3988, Sala 409, centro, Edifício Leblon, nesta cidade e Cuiabá/MT., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.829.808/0001-86. FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 195/197, do livro n.º 519, aos 07-08-2001, nestas notas, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis. VALOR:- R$ 6.000,00 (Seis mil reais). CONDIÇÕES:- A Outorgante Vendedora, apresentou na escritura a Certidão Negativa de Débito – CND-INSS sob nº 049932001-10001030, datada de 08/06/2.001 e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal sob nº E- 4.620.411, datada de 11/05/2.001, expedida pela Delegacia da Receita Federal de Cuiabá-MT. Pagou imposto de transmissão no valor de R$ 410,82, aos 13-08-2001, na Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT. Cuiabá, 04 de Setembro de 2.001. Eu, [illegible] Oficial que o fiz digitar e conferi.

odo/.

R-02- 69.203 - Conforme Mandado de Execução e Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da 13ª Vara Cível desta Capital, aos 24-09-2003, recebido em 22-09-2004, por ordem do Exmº Sr. Dr. Juvenal Pereira da Silva - MMº Juiz de Direito, assinado pela Escrivã Kelly Patrícia da Silva Souza, extraído dos autos de Execução - Processo nº 2003/322, acompanhado do Aditamento datado de 16-04-2004, tendo como Exequente: AÇOFER - INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA e Executada: IPE INCORP PLAN. ENGENHARIA LTDA, CGC 00.829.808/0001-86, com sede na Av. Ipiranga, nº 2.087, Bairro: Cidade Alta, em Cuiabá-MT, fica penhorado o imóvel objeto desta matrícula. Valor da Causa: R$ 40.806,15. Em. R$ 739,00. Cuiabá, 22 de Outubro de 2.004. Eu, [illegible] Oficial que o fiz digitar e conferi.

nyl.

OBS: Existe Ofício n.º 448/2014/LMS, expedido pelo Juízo de Direito da Décima Vara Cível desta Capital, aos 27/11/2014, recebido em 04/12/2014, extraído dos autos do Processo n.º 17785-64.2003.811.00412003 – Código: 131745 (nº antigo 322/2003), tendo com Autor: AÇOFER INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA e Réu: IPE INCORP PLAN. ENGENHARIA LTDA, foi remetido Ofício 368/JE/2014, datado de 29 de Dezembro de 2014, neste RI.x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/x/

Ltsc

Joani Maria de Assis Aschar - Oficial

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO – ÁREA COMERCIAL 03 – SETOR NOROESTE – LOTEAMENTO MORADA DO OURO - CUIABÁ-MT

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO
ANO 2025

Data: 28/04/2025
Hora: 18:07
Página: 1 de 2
G.A.T

Inscrição	Situação	Tipo Imóvel	Dt. Inclusão	Dt. Atualização
01.9.31.035.0126.001	ATIVO	TERRITORIAL	01/01/1990	14/12/2023

[Endereço Imóvel]

Logradouro: 3156 Rua 02 (MORADA DO OURO,ST NORTE) **Número:** 0
Complemento AREA COMER 03
Cidade: 1 CUIABA/MT **Bairro:** 22 MORADA DO OURO **CEP:**
Quadra: **Lote:** **Loteamento:**

[Dados do Contribuinte/Compromissário]

Contribuinte: 170743 IPE INCORPORACAO PLANEJAMENTO E ENGENHARIA LTDA **CPF/CNPJ:** 00.829.808/0001-86
Responsável: 170743 IPE INCORPORACAO PLANEJAMENTO E ENGENHARIA LTDA **CPF/CNPJ:** 00.829.808/0001-86
Complemento:

[Sujeito Passivo]

Contribuinte IPE INCORPORACAO PLANEJAMENTO E ENGENHARIA LTDA **Percentual:** 100% **CPF/CNPJ:** 00.829.808/0001-86

[Informações do Terreno]

Áreas Lote: 1303,10 m² **Legal (ITBI):** m² **Total Construído:** 0 m² **Unidade:** m²
Fração Ideal: 0 **Área de Equivalência:**
Padrão de Rua: 16 **Testadas Real:** 30 **Taxas:** 65,40
Situação: 1 - UMA OU DUAS FRENTES **Influência Esquina:** 2 - SEM ESQUINA, DUAS TESTADA m²
Característica: 1 - NORMAL **Edificação:** 1 - NAO CONSTRUIDO
Muro: 2 - S/MURO **Calçada:** 2 - S/CALCADA **Patrimônio:** PARTICULAR

[Informações da Coleta de Lixo]

Zona de Coleta de Lixo Fora do Perimetro Urbano

[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: 20 Rua MELGACO, BARAO DE **Número:** 3988
Complemento: AN4 SL409
Cidade: 1 CUIABA/MT **Bairro:** 1 CENTRO SUL **CEP:** 78005-500

[Outras Informações]

Cartório: 0 **Livro:** 2 **Folha:** 0 **Matrícula:** 0
Habite-se: **Data Habite-se:** **Alvará Demolição:**
Edifício: 0NENHUM

[Isenções]

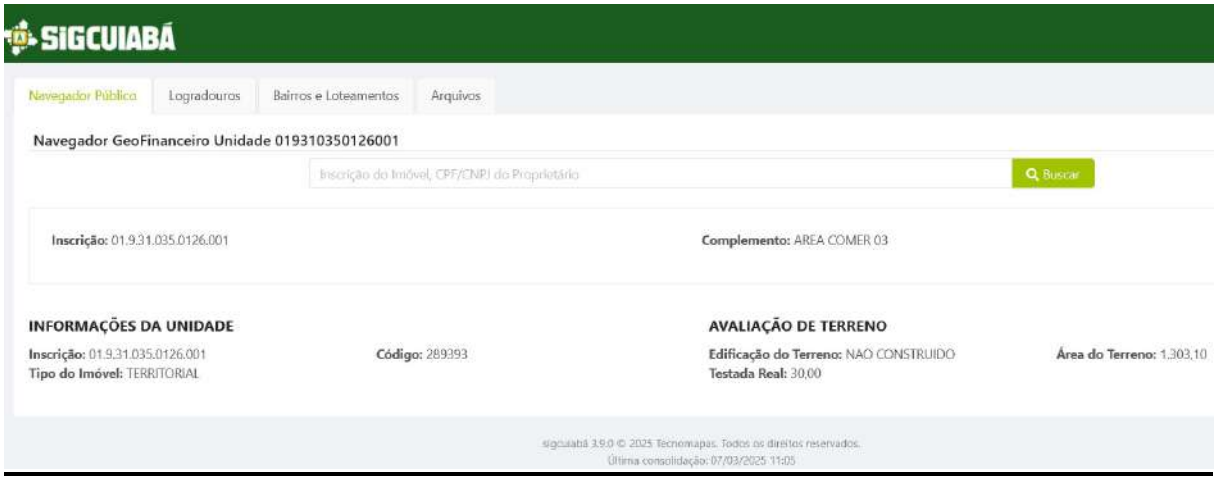
NÃO POSSUI

[Acessibilidade]

NÃO POSSUI

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

RELATÓRIO DE UNIDADE – SIG CUIABÁ



(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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**

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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.

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

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{(1.258{,}86 - 1.032{,}32)}{1.258{,}86} \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{226{,}54}{1.258{,}86} \times 100$$

Grau de Precisão % = 17,99% onde arredondamos para 18,00%

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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

C O F E C I
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, 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: 00119663920098110041
Vara Cível
Comarca: 2A VARA DE EFEITOS BANCARIOS - MT

CUIABÁ-MT , 29 de Abril de 2025

Assinatura do requerente

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 098690

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

Certificado 1.1

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 00030

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Luís Gustavo Figueiredo Nascimento

inscrito no CRECI da 19ª Região/MT sob o nº 2981 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 957/2006 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2006, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2006.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.

Certificado 1.2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO

Cetep
Centro de Cursos Técnico, Tecnólogo e Pós Graduação

CETEP
Centro de Cursos Técnicos, Profissionalizantes e Pós-Graduação
Rua 09 - nº 257 - Bairro Boa Esperança - Cuiabá - MT - CEP 78068-410

CERTIFICADO

O Diretor do CETEP - CENTRO DE CURSOS TÉCNICOS, TÉCNOLOGO E PÓS-GRADUAÇÃO, em Conformidade com as Diretrizes e Bases da Educação Nacional, Resolução nº 1066/2007 do COFECI e Lei 5.869/1973, Ato do CRECI-MT 004/2009 e normas da ABNT, Confere o Certificado do Curso de Qualificação Livre, na modalidade capacitação profissional de PERITO JUDICIAL IMOBILIÁRIO ao aluno(a) LUIS GUSTAVO FIGUEIREDO NASCIMENTO, portador do RG nº: 909539/MT por haver concluído em 2009 nesta instituição de ensino.

Cuiabá-MT, 21 de setembro de 2009

Assinatura do Perito

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT

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

LAUDO MASTER

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

Diploma de Formação Acadêmica

Faculdades Integradas Cândido Rondon
Mantidas pela Associação Educacional Presidente Dutra

UNIRONDON

A Diretora Geral das Faculdades Integradas Cândido Rondon, no uso de suas atribuições e tendo em vista a conclusão do Curso Superior de Formação Específica em Gestão Imobiliária em 25 de julho de 2003, confere o presente Diploma a

Luís Gustavo Figueiredo Nascimento

filho de Armando Nascimento e Elienai de Figueiredo Nascimento, brasileiro, nascido a 15 de outubro de 1976, natural do Estado de Mato Grosso, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Cuiabá - MT, 24 de novembro de 2004.

Marcia de Figueiredo Leite
Secretária Acadêmica

Luís Gustavo Figueiredo Nascimento
Diplomado

Profª Lúzia Guimarães
Diretora Geral

(65) 9 9972-6854 Rua Barão de Melgaço, nº 4147
gustavoimoveis@terra.com.br
Cuiabá - MT