



LUIS GUSTAVO

PERITO AVALIADOR JUDICIAL



Luis 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: Um lote de terreno sob o nº 37 da quadra 10, situado no Loteamento Parque Nova Esperança 3ª Etapa, localizado no Distrito de Pascoal Ramos nesta Capital, com área de 296,87 m²;

Interessados: Partes na Ação, processo nº 0048341-97.2013.8.11.0041 em trâmites pelo juízo da 2ª Vara Especializada Em Direito Bancário de Cuiabá;

Proprietários: **MARCOS EUGENIO e SOLANGE DA COSTA EUGENIO;**

Agrupamento/Tipo: Terreno com benfeitoria;

Cartório de Registro: 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá-MT;

Matrícula: Sob nº 89.854.

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	5-7
Metodologia utilizada	6
Pesquisa de valores e tratamento de dados	7-9
Evolução dos cálculos	9-10
Resultado da avaliação.....	10
Imagem orbital, localizando imóvel avaliando e suas amostras.....	11
Relatório fotográfico do imóvel avaliando	12-16
Relatório imóveis amostras	17-20
Certidão de inteiro teor matrícula 89.854- 5º ofício 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	26-28



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

Ref. processo nº. 0048341-97.2013.8.11.0041

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Que o imóvel em avaliação trata-se de: Um lote de terreno urbano sob nº 37 da quadra 10, localizado no Distrito de Pascoal Ramos, nesta cidade de Cuiabá-MT, conforme memorial descritivo possui os seguintes limites e confrontações: 11,00 metros de frente para Rua 13 ao N; 12,75 metros de fundos para o lote 10 ao S; 25,00 metros do lado direito para o lote 38 ao E; 25,00 metros do lado esquerdo para o lote 36 ao W, com área de 296,87 m²; inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, sob o nº 05.8.42.039.0498.001, Registrado conforme Matrícula Imobiliária nº 89.854 do Cartório do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá-MT, tendo como proprietário do mesmo conforme anotação na Matrícula R.1/89.854, MARCOS EUGENIO e SOLANGE DA COSTA EUGENIO. *SENDO DISPENSADA SUA TRANSCRIÇÃO INTEGRAL ART.2º LEI 7433/85.*

CONTEXTO URBANO

O loteamento Parque Nova Esperança III está localizado na região sul de Cuiabá, Mato Grosso, próximo ao bairro Pedra 90. Essa área é projetada por um desenvolvimento urbano em expansão, com diversos loteamentos e conjuntos habitacionais. A região sul de Cuiabá compreende 102 localidades distribuídas em 34 bairros, incluindo Nova Esperança e áreas de expansão urbana.

Em 2011, a Prefeitura de Cuiabá implementou leis urbanísticas ordenando o desenvolvimento urbano da capital, incluindo a criação de novos distritos, como o Nova Esperança. Essas iniciativas buscam melhorar o planejamento urbano e proporcionar benefícios sociais e de infraestrutura às comunidades locais.



No entanto, é importante destacar que, de acordo com dados do IBGE divulgados em 2024, algumas áreas na região, como o Parque Nova Esperança I, foram identificadas como comunidades urbanas com características de favelas, refletindo desafios socioeconômicos e de infraestrutura que ainda precisam ser envolvidos.

Especificamente no Parque Nova Esperança II, a Prefeitura de Cuiabá entregou 800 títulos definitivos de propriedade aos moradores em 2025, como parte de um programa de regularização fundiária que visa proporcionar segurança jurídica e valorização patrimonial às famílias residentes.

O mercado imobiliário na região apresenta oportunidades de investimento, com terrenos disponíveis para venda em áreas como o Parque Nova Esperança. Esses lotes variam em tamanho e preço, refletindo o potencial de crescimento e desenvolvimento da área.

Em resumo, o contexto urbano do loteamento Parque Nova Esperança III em Cuiabá é marcado por um processo contínuo de desenvolvimento e regularização fundiária, com iniciativas governamentais focadas na melhoria da infraestrutura e na garantia dos direitos de propriedade aos moradores, apesar dos desafios socioeconômicos presentes na região.

Fontes de informação: Prefeitura Municipal de Cuiabá – Perfil sócio econômico; Guia de bairros e cidades; Viva Real; bairrosdecuiaba.blogspot.com.

VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Que realizamos a visita para conhecimento direto do IMÓVEL objeto desta avaliação, na data de 20/02/2025, no período da manhã, onde não tivemos grandes dificuldades com a localização do mesmo, os dados de endereço que constam na matrícula, somando ao cadastro na Prefeitura Municipal de Cuiabá, estão alinhados.

- Chegando ao imóvel vimos que o mesmo possui benfeitorias e está ocupado por inquilinos que alugam o imóvel;
- O imóvel encontra-se murado, todo seu perímetro laterais, frente e fundos em alvenaria;
- Posição imóvel avaliando, meio de quadra;



- Topografia – plano;
- Formato – regular;
- Benfeitorias: uma casa edificada com aproximadamente 91,00 m², nota-se que sofreu ampliação de varanda em seu estado original, com telhas tipo eternitão ondulada, esquadrias metálicas simples, varanda/garagem coberta com Eternit comum;

- A casa possui, dois quartos, sala cozinha e um banheiro social;
- Possui forro em PVC e o piso em chão “cimento queimado”;
- Possui um quintal com bastante espaço, caixa de água suspensa em estrutura de alvenaria e uma pequena cobertura sem fechamento que serve de depósito para utensílios domésticos;
- A casa está com as paredes externas chapiscadas;
- O bairro é dotado das seguintes melhorias urbanas: coleta de lixo, pavimentação, guia, luz, água, e linhas telefônicas;

- Acesso fácil pela BR 364, próximo do Distrito Industrial de Cuiabá, distrito de Pascoal Ramos, Jardim Industriário e também do Presídio de Pascoal Ramos.
- **Nota de observação:** Durante a vistoria in loco realizada no imóvel avaliado, constatou-se uma divergência na área coberta informada nos registros da Prefeitura Municipal de Cuiabá. De acordo com os dados cadastrais da municipalidade, a área construída do imóvel é de **83,92 m²**. No entanto, por meio de medições diretas com trena manual, foi verificada uma área coberta de **91,00 m²**.

Diante dessa constatação, e considerando que a área efetivamente existente impacta diretamente na valoração do imóvel, a presente avaliação será baseada na metragem encontrada in loco, ou seja, **91,00 m²**.

- Que o imóvel avaliando também não possui averbação da Área construída na matrícula do imóvel, caso haja necessidade de regularização cadastral



junto aos órgãos competentes, recomenda-se ao interessado tomar as devidas providências.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizaremos: O **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – COM USO DE TRATAMENTO POR FATORES.**

Para avaliar a **ÁREA DO TERRENO**, utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com conceitos ditados pela **NBR 14653-1 da ABNT**, usamos este método para encontrar o preço médio de **áreas de terreno com benfeitorias na região**, onde não somente valendo-se de nossa experiência no ramo imobiliário, de técnico avaliador mas também obedecendo primordialmente os dados de natureza comparativa, foram feitas pesquisas, levantando informações e dados de tamanho e preço, observando o valor de cada área de terreno em oferta, com que não extrapole as limitações, e com base nestes dados foi que homogeneizamos as amostras e encontramos o valor médio do metro quadrado para terreno naquela localização.

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.”

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Utilizando-se das informações dos valores encontrados na região “lotes vizinhos com benfeitorias edificadas” objeto deste parecer, para determinar o valor do m² (metro quadrado), foram extraídos de **06 elementos** comparativos (amostras) coletados no mesmo



bairro do imóvel avaliando por intermédio de pesquisas 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); **Fc** (conservação); **FL** (localização):

Planilha 1.1 de Homogeneização por Fatores:

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	Fo	Fc	FL	F hom	R / m2
1	R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00	0,95	0,85	1,00	0,81	R\$ 1.413,13
2	R\$ 180.000,00	61,73	R\$ 2.915,92	0,95	0,90	1,00	0,86	R\$ 2.493,12
3	R\$ 300.000,00	163,62	R\$ 1.833,52	0,95	0,85	0,90	0,73	R\$ 1.332,51
4	R\$ 180.000,00	220,76	R\$ 815,37	0,95	1,00	0,90	0,86	R\$ 697,14
5	R\$ 160.000,00	119,69	R\$ 1.336,79	0,95	0,85	0,90	0,73	R\$ 971,51
6	R\$ 160.000,00	58,37	R\$ 2.741,13	0,95	0,90	0,90	0,77	R\$ 2.109,30

Média Ponderada R\$ 1.898,79

Média Saneada R\$ 1.502,78

Tratamento de Outliers:

Durante a análise dos dados, foram identificados valores atípicos (outliers) que apresentavam desvios significativos em relação à média ponderada, podendo comprometer a representatividade e a consistência dos resultados finais. Para garantir a precisão e a confiabilidade da avaliação, adotamos como critério técnico a exclusão de valores que apresentaram desvios superiores e inferiores a 50% da média ponderada, tanto para mais quanto para menos.

Esse critério baseia-se nas boas práticas estatísticas e na necessidade de evitar que dados extremos, que não representam o comportamento típico do conjunto avaliado, influenciem indevidamente as conclusões.

Dados Ajustados com Exclusão de Outliers:

Após o tratamento dos outliers, conforme descrito no item anterior, os dados ajustados são apresentados na Tabela de homogeneização por fatores. Esses resultados refletem os valores considerados representativos do conjunto avaliado, eliminando distorções causadas por dados atípicos.



Planilha 1.2 de Homogeneização por Fatores:

Dados	Valores			Fatores				Valor
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	homogeneizantes				ajustado
				Fo	Fc	FL	F hom	R / m2
1	R\$ 350.000,00	200,00	R\$ 1.750,00	0,95	0,85	1,00	0,81	R\$ 1.413,13
2	R\$ 180.000,00	61,73	R\$ 2.915,92	0,95	0,90	1,00	0,86	R\$ 2.493,12
3	R\$ 300.000,00	163,62	R\$ 1.833,52	0,95	0,85	0,90	0,73	R\$ 1.332,51
5	R\$ 160.000,00	119,69	R\$ 1.336,79	0,95	0,85	0,90	0,73	R\$ 971,51
6	R\$ 160.000,00	58,37	R\$ 2.741,13	0,95	0,90	0,90	0,77	R\$ 2.109,30

media ponderada R\$ 2.115,47	media saneada R\$ 1.663,91
-------------------------------------	-----------------------------------

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética:

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

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ 8.319,56}}{5}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ 1.663,91/m}^2$$

Que após feito o tratamento para estabelecer uma média em valor por metro quadrado para Terrenos com benfeitorias situados na região do Loteamento Parque Nova Esperança 3ª Etapa iremos utilizar a média para encontrar o valor de mercado do imóvel avaliando “LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS nº 37 da quadra 10 situado no LOTEAMENTO PARQUE NOVA ESPERANÇA - em Cuiabá - MT, conforme quadro abaixo:

Área construída m ²	Média Saneada R\$	Valor Total R\$
91,00	1.663,91	151.416,01



APURAÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo - Apuração dos valores:

$$Vi = \text{Preço}/m^2 \times Ac$$

$$Vi = 1.663,91 \times 91,00$$

Vi = R\$ 151.416,01 onde arredondamos para R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais).

Legenda:

R\$ = preço **M²** = metro quadrado **Ac** = área construída **Vi** = Valor do imóvel
Preço/m² = preço por metro quadrado **Fo** = Fator oferta
F cons = Fator conservação **FL** = Fator localização

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao Mandado para efetuar a avaliação do **Lote 37 da Quadra 10**, situado no Loteamento denominado **LOTEAMENTO PARQUE NOVA ESPERANÇA – 3ª ETAPA**, 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 conservação e as tendências do mercado imobiliário Cuiabano, expressamos que o valor de mercado do imóvel avaliando para venda é de **R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais)**.

Cuiabá, MT 26 de fevereiro 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 093497





Imagem orbital Google Earth:

***Localizando o Lote número 37 da Quadra 10 e suas respectivas amostras –
Loteamento PARQUE NOVA ESPERANÇA – 3ª ETAPA em Cuiabá-MT;
Coordenadas de localização***

15°39'21.83"S 55°58'29.97"O





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Testada do imóvel avaliando, observador se encontra de frente na Rua 13;





Foto 02 – Observador no nível do asfalto na Rua 13, portão de estrada ao terreno do imóvel;



Foto 03 – Fachada do imóvel avaliando, observador encontra-se dentro do terreno;



Foto 04 – Imagem da varanda/garagem, à esquerda no alto placa de identificação do endereço;



Foto 05 – Imagem da varanda/garagem com as portas de acesso ao imóvel;



Foto 06 – Perspectiva do quintal, observador no final da varanda/garagem;



Foto 07 – Recinto para guardar utensílios domésticos no quintal;



Foto 08 – Perspectiva do quintal do imóvel avaliando, observador se encontra nos fundos do quintal



Foto 09 – Parede do imóvel avaliando acabamento em chapisco;



Foto 10 – Perspectiva da Rua 13 em frente ao imóvel avaliand



RELATÓRIO DE IMÓVEIS AMOSTRAS

01

Endereço – Quadra 10 Casa 38 – Loteamento Parque Nova Esperança III

Contato – Valmir 65 99210-4383 (vizinho)



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1716023>

Obs: Informação da área construída no SIG e BCI divergente com a realidade, medida feita pelo sistema do SIG Cuiabá deu aproximadamente 200,00 m² de área construída.

Terreno m² - 301,13

Área construída m² - 200,00

Localização – meio de quadra, rua normal

Estado de conservação – bom

Valor de oferta R\$ - 350.000,00

02

Endereço – Quadra 09 Casa 47 - Loteamento Parque Nova Esperança III

Contato – Corretor Néelson 65 98117-1152 99255-6349



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1715950>

Terreno m² - 250,00

Área construída m² - 61,73



Localização – meio de quadra, rua normal
Estado de conservação – regular
Valor de oferta R\$ - 180.000,00

03

Endereço – Quadra 17 Casa 21 - Loteamento Parque Nova Esperança III
Contato – Moradia e Cia 65 99201-1600



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1716158>

Terreno m² - 250,00

Área construída m² - 163,62

Localização – meio de quadra, avenida

Estado de conservação – regular

Valor de oferta R\$ - 300.000,00

04

Endereço – Quadra 14 Casa 35 - Loteamento Parque Nova Esperança III
Contato – 65 99901-7307



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1715003>



Terreno m² - 250,00

Área construída m² - 220,76

Localização – meio de quadra, avenida

Estado de conservação – regular

Valor de oferta R\$ - 180.000,00

05

Endereço – Quadra 17 Casa 06 - Loteamento Parque Nova Esperança III

Contato – Irene Proprietária 65 99605-9667



<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1716044>

Terreno m² - 250,00

Área construída m² - 119,69

Localização – meio de quadra, avenida

Estado de conservação – regular

Valor de oferta R\$ - 160.000,00

06

Endereço – Avenida A Quadra 17 Casa 08 - Loteamento Parque Nova Esperança III

Contato – Irene (vizinha) 65 99605-9667





LUIS GUSTAVO
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

<https://app.smartgis.net.br/cuiaba/publico/navegador-geofinanceiro/lote/1716152>

Terreno m² - 250,00

Área construída m² - 58,37

Localização – meio de quadra, avenida

Estado de conservação – regular

Valor de oferta R\$ - 160.000,00



MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 89.854 do 5º RGI – emitida em 11 de dezembro de 2023

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CIRCUITO JUDICIAL E REGISTRO DE IMOVEIS
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02
OFICIAL

Matricula	89.854	DATA: Cuiabá-MT, 13 de MAIO de 2013.	Fls. 01		
<p>Um lote de terreno sob n.º 37 da quadra 10, situado no loteamento denominado PARQUE NOVA ESPERANÇA 3ª Etapa, localizado no Distrito de Pascoal Ramos, nesta cidade de Cuiabá-MT, conforme memorial descritivo possui os seguintes limites e confrontações: 11,00 metros de frente para Rua 13 ao N; 12,75 metros de fundos para o lote 10 ao S; 25,00 metros do lado direito para o lote 38 ao E; 25,00 metros do lado esquerdo para o lote 36 ao W, com área de 296,87m²; inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, sob o n.º 05.8.42.039.0498.001.....</p> <p>PROPRIETÁRIO : R.C EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS S/A, firma desta praça, estabelecida nesta Capital, na Fazenda Nova Esperança, Distrito de Pascoal Ramos, desta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.922.512/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, registro sob n.º 51200021500, e última alteração contratual sob n.º 2150.009 datada de 03/05/98, representada conforme ata de reunião extraordinária da diretoria, datada de 23 de novembro de 1.999, por seu DIRETOR PRESIDENTE - PAULO RABELLO DE CASTRO, brasileiro, separado judicialmente, economista, portador da identidade RG:2.188.098.SSP/RJ e do CPF/MF sob n.º 202.955.617-34, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório na Avenida General Vale n.º 321, Edifício Marechal Rondon salas 1305 e 1376, 3º andar, bairro Bandeirantes.....</p> <p>N.º REGISTRO ANTERIOR: Matriculado sob n.º 51.714 L- 02 aos 23/10/1995 nestas Notas EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.</p>					
<p>R.1/ 89.854 - Protocolo n.º 160.395 - Cuiabá - MT., 13/05/2013</p> <p>TRANSMITENTE: R.C EMPREENDIMENTOS AGROPECUÁRIOS S/A, acima qualificado</p> <p>ADQUIRENTE: MARCOS EUGENIO, brasileiro, empresário, residente e domiciliado Rua Treze, n.º 37, quadra 10, Bairro Nova Esperança III, em Cuiabá - MT, portador do documento de identidade RG: 2121956-7-SSP/MT e do CPF:773.189.439-87, natural de Ubiratã - PR, nascido aos 23/01/1970, filho de Alvino Eugenio e de Alzira Luzia Eugenio, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, com Solange da Costa Eugenio, portadora do documento de identidade RG: 7.602.846-6.SSP/PR e do CPF: 681.144.949-72, conforme certidão de casamento lavrada sob n.º 10.706, as fls. 183, do livro B-45, em:22/12/1990, no 1º Ofício da Comarca de Cascavel - PRTITULO: COMPRA E VENDA.....</p> <p>FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 056/057v do Livro 135 aos 15 de fevereiro de 2013 nestas Notas.....VALOR: R\$7.500,00(sete mil e quinhentos reais)</p> <p>FORMA DE PAGAMENTO: Não háCONDIÇÕES: As legais. Foi declarado na escritura que apresentados os seguintes documentos e que ficam arquivados nestas Notas: O comprovante do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - DAM n.º 1414810365, expedida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, no valor de R\$150,00 + R\$65,65(taxa de averbação) + R\$14,74(emolumentos) no total de R\$230,39, pago no dia 25/01/2013, avaliado por valor venal R\$3.939,64 e valor de venda R\$7.500,00; Certidão de ônus da matrícula n.º 51.714, livro 02 deste RGI; Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, sob n.º 20162419, em nome da RC Empreendimentos Agropecuários S/A, datada de 14/02/2013, com validade até 12/08/2013, expedida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho. Que as partes dispõem a apresentação das quitações fiscais e assumem, sob as penas da lei, total responsabilidade por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240 de 09.09.86. Que a empresa ora outorgante deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos com o INSS, e com a Receita Federal, referentes a Tributos e Contribuições, por encontrar-se enquadrada nos termos do Item IV, Parágrafo 8º, do Artigo 257, do Decreto 3048/99, que foi acrescentado com a vigência do Decreto 3265/99, observando que o imóvel aqui tratado faz parte dos lançamentos contábeis como integrante do ativo circulante da referida empresa, e também por nunca ter feito parte de seu ativo permanente. E declara ainda mais a não existência de outras ações reais e pessoais relativa ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele. Emolumentos cobrados mediante base de cálculo do valor de venda do imóvel de R\$7.500,00, conforme (Provimto n.º 14/2009 CGJ). Foi emitida Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI de acordo com a Instrução Normativa n.º 473 de 23/11/2004.....</p> <p>ÁREA ADQUIRIDA: Adquiriu o imóvel descrito e caracterizado nesta Matrícula Cuiabá- MT 13/05/2013.</p> <table border="1"> <tr> <td>Emolumentos - Total do Registro: R\$ 228,13/ OS: 334488</td> </tr> <tr> <td>Registro R\$ 170,73 Matrícula R\$47,90 Baixa R\$9,50</td> </tr> </table> <p>EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.</p>				Emolumentos - Total do Registro: R\$ 228,13/ OS: 334488	Registro R\$ 170,73 Matrícula R\$47,90 Baixa R\$9,50
Emolumentos - Total do Registro: R\$ 228,13/ OS: 334488					
Registro R\$ 170,73 Matrícula R\$47,90 Baixa R\$9,50					

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DIGITAL emitida em 11/12/2023, assinada digitalmente.

CERTIFICO que esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº 89854, do Livro 2, que encontra -se arquivada neste RGI. O Referido é Verdade e dou Fé. Válida por 30 dias.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Selo de Controle Digital: BYZ35916.
Valor: 59,70.
Código do Ato: 545.
Código do Cartório: 061.

Selo de Controle Digital

Cuiabá - MT, 11 de dezembro de 2023.

ICP Brasil
RAPHAELA MALHEIROS
SILVA:99653281100
2023.12.11 16:19:05
-04'00"

Para conferir a origem deste documento acesse www.tjmt.jus.br/selos ou efetue a leitura do QR Code.



**BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO – DA QUADRA 10 LOTE 13 –
LOTEAMENTO PARQUE NOVA ESPERANÇA 3ª ETAPA - CUIABÁ-MT**

Inscrição		Situação	Tipo Imóvel	Dt. Inclusão	Dt. Atualização
05.8.42.039.0498.001		ATIVO	PREDIAL	21/04/2008	14/03/2013
[Endereço Imóvel]					
Logradouro: 11350 Rua 13 (LOT PQ NOVA ESPERANCA 3ª ETAPA)				Número:	
Complemento: Q 10 L37					
Cidade: 1 CUIABÁ/MT		Bairro: 54 JARDIM INDUSTRIARIO		CEP: 78000-000	
Quadra: 10	Lote: 37	Loteamento:			
[Dados do Contribuinte/Commissário]					
Contribuinte: 734890908 MARCOS EUGENIO				CPF/CNPJ: 773.189.439-87	
Responsável: 734890908 MARCOS EUGENIO				CPF/CNPJ: 773.189.439-87	
Complemento:					
[Sujeito Passivo]					
Contribuinte MARCOS EUGENIO				Percentual: 100%	CPF/CNPJ: 773.189.439-87
[Informações do Terreno]					
Área Lote: 298,4550 m²	Legal (ITBI): 296,87 m²	Total Construído: 83,92 m²	Unidade: 83,92 m²		
Fração Ideal: 0		Área de Equivalência:			
Padrão de Rua: 10		Testadas Real: 11	Taxas: 11		
Situação: 1 - UMA OU DUAS FRENTES		Influência Equilina: 1 - B/ESQ./1 TESTADA m²			
Característica: 1 - NORMAL		Edificação: E - CONSTRUÍDO			
Muro: 1 - C/MURO		Calçada: 2 - B/CALCADA Patrimônio: PARTICULAR			
[Informações da Coleta de Lixo]					
Zona de Coleta de Lixo SERVIÇO DE COLETA IMPAR DIURNO					
[Informações da Edificação]					
Total Construção: 83,92 m²		Qtd Anexo: 1	Total Área Unidade 83,92 m²		
[Informações do Anexo]					
Construção: 1 - 828077	Data de Construção:				
Área Unidade: 83,92 m²	Característica: 1 - ISOLADA				
Tipo: 1 - HORIZONTAL	Tipo de Uso: 1 - RESIDENCIA				
Conservação: 2 - REGULAR	Esquadrias: 3 - METALÃO				
Estrutura: 1 - CONCRETO	Piso: 4 - MATERIAL CERAMICO				
Parede/Vedação: 2 - ALVENARIA	Cobertura: 4 - FIBRACIMENTO, METALICA				
Forro: 3 - FORRO CEDRINHO	Parede Cozinha: 2 - AZULEJO ATE 1,70 M				
Acabam. Interno: 6 - REBOCO	Elevador: 0 - NENHUM				
Inet. Sanitária: 5 - APENAS 01 WC	Inet. Elétrica: 1 - EMBUTIDA				
Acabam. Externo: 5 - REBOCO	Lazer: 0 - NENHUM				
Esporte: 0 - NENHUM	Piscina: 0 - NENHUM				
Fat. Tombamento: 0 - NORMAL					
[Endereço de Correspondência]					
Logradouro: 11350 Rua 13 (LOT PQ NOVA ESPERANCA 3ª ETAPA)				Número:	
Complemento: Q 10 L37					
Cidade: 1 CUIABÁ/MT		Bairro: 54 JARDIM INDUSTRIARIO		CEP: 78000-000	
[Outras Informações]					
Cartório: 7CARTORIO 1º OFICIO	Livro:	Folha:	Matricula: 51714		
Habite-se:	Data Habite-se:	Alvará Demolição:			
Edifício: 0NENHUM					
[Isenções]					
NÃO POSSUI					
[Acessibilidade]					
NÃO POSSUI					
Este documento refere-se única e exclusivamente aos aspectos tributários, não possuindo efeito de alterar regulamentação de edificações, tributabilidade de propriedade ou suscitar qualquer questão de natureza fundiária.					
Impresso por Portal do Contribuinte			GAT - Gestão de Administração Tributária		



**RELATÓRIO DA UNIDADE – LOTE 20 DA QUADRA J1 – ALPHAVILLE
CUIABÁ - CUIABÁ-MT**

Imprimir

 Prefeitura Cuiabá
Relatório de Unidade
Inscrição: 058420390498001

Foto Aérea 2024
Temático & Lotes



Foto

Foto 3/4 - 19/01/2019



Características do Lote

Endereço	13 (LOT PQ NOVA ESPERANCA 3ª ETAPA)
Bairro	JARDIM INDUSTRIARIO
CEP	76000000
Edificação	CONSTRUIDO
Calçada	S/CALCADA
Limitação	C/MURO

Características da Unidade

Tipo	PREDIAL
Área do Terreno	298,45
Área Construída	83,92
Testada Real	11,00
Melhorias	LIX;COM;GAL;GUI;LUZ;PAV;AGU;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 – Terreno com benfeitoria (casa residencial):**

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.

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

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{(2.115,47 - 1.663,91)}{2.115,47} \times 100$$

$$\text{Grau de Precisão \%} = \frac{234,88}{2.115,47} \times 100$$

Grau de Precisão % = 11,10% onde arredondamos para 11%



REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TECNICA – 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, 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: 00483419720138110041

Vara Cível

Comarca: 2A VARA DE EFEITOS BANCARIOS - MT

CUIABÁ-MT , 26 de Fevereiro de 2025


Assinatura do requerente

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 093497





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

