



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE ALTA FLORESTA

Vara de origem: 7ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT.

Processo nº 0008929-04.2009.8.11.0041

Polo Ativo: Vibra Energia S.A.

Polo Passivo: PETROTELIS – Comércio de Petróleo LTDA

Izabelle Auxiliadora Molina de Almeida Teixeira

Gustavo Henrique de Almeida Teixeira

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de abril do ano de 2025, em cumprimento ao Mandado de Constatação e Avaliação, expedido pelo Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, diligenciei à MT 208, KM 115, Comunidade Maravilha em Carlinda/MT e lá procedi o cumprimento da ordem nos seguintes termos:

1. Método de Avaliação.

Para a determinação do valor solicitado, utilizou-se o método comparativo de dados de mercado, conforme preconizam as normas técnicas pertinentes e o artigo 872 do Código de Processo Civil.

Para tanto, realizou-se pesquisa de imóveis e empreendimento com características de localização e estruturas semelhantes, no caso em questão um posto de combustível com benfeitorias adjacentes.

2. Do Imóvel.

Trata-se de 01 (um) imóvel suburbano, situado na Quadra Empresarial II, Lote nº 05, com área de 20.000.00 m² (vinte mil metros quadrados), pertencente ao Município de Carlinda/MT e objeto da Matrícula de n. 6.795 do Livro 2-AG do Cartório de Registro de Imóveis de Alta Floresta/MT.

2.1 Da Localização e Características de Uso.

O imóvel objeto de avaliação situa-se a 28 km da Cidade de Alta Floresta/MT e a 4 km do núcleo urbano do Município de Carlinda/MT.

Coordenadas geográficas: -9.963869, -55.860275.

A frente do imóvel está localizada à margem da MT 208 e os fundos faz divisa com propriedades rurais.



A margem direita encontra-se frente ao armazém de grãos “Agro Norte – Pesquisas e Sementes”.

O acesso dá-se pela MT 208, rodovia pavimentada e sob a concessão da Via Brasil.

No imóvel se desenvolve a atividade de comércio de derivados de petróleo (combustíveis), atualmente a pessoa jurídica que administra a área pertinente à referida atividade é o Auto Posto G3 LTDA, CNPJ 49.335.016/0001-44.

No imóvel também há benfeitorias, que serão discriminadas posteriormente, que o classificam como imóvel residencial.

2.2 Melhoramentos e Serviços Públicos.

A região avaliada possui fins majoritariamente empresariais, sendo uma localidade privilegiada e em crescente desenvolvimento impulsionada pela agricultura.

Corroborando isso, têm-se os diversos armazéns de grãos (Secadores/Silos) estabelecidos nas imediações do imóvel avaliado, podendo-se citar no sentido Carlinda/MT – Alta Floresta/MT “Espaço Grãos”, “Bertuol Fertilizantes”, “Armazém Berlanda” e GS Armazéns Gerais.

Ademais, no sentido de Carlinda/MT à Nova Canaã/MT se estabelece o “Armazém COFCO” e outras empresas que desenvolvem atividades correlatas.

A propriedade, como já dito, é servida por pavimentação asfáltica, rede de energia, poço semiartesiano, rede de telefonia e internet móvel.

2.3 Das Benfeitorias

2.3.1 Benfeitorias inerentes a atividade comercial

a) Como já explanado, a atividade principal desenvolvida no local trata-se do comércio de combustíveis e para tal atividade o imóvel conta com:

I – Área de calçada (paralelepípedo) de aproximadamente 12.300 m²;

II – Estrutura metálica de 936 m² que guarnece o posto de combustível;

III – 06 (seis) bombas de abastecimento.

IV – 05 (cinco) tanques de combustível sendo 04 em pleno funcionamento;

V – 02 (dois) filtros de combustível de 200 litros de capacidade (cada um);

VI – 01 (um) tanque de 3.000 litros de capacidade para Arla 32;

VII – 01 (um) escritório de aproximadamente 25m², no segundo piso.

b) Como atividade secundária o local possui:

I – Uma Lanchonete/Restaurante com refeitório e área externa, de aproximadamente



420 m² de área construída.

A estrutura interna é formada pela cozinha, churrasqueira, fogão a lenha, bancada e amplo espaço para alimentação.

O espaço é servido por 02 (dois) banheiros, sendo que o masculino conta com 02 (duas) pias, 02 (dois) mictórios, 02 (duas) privadas e 03 (três) boxes para banho.

Já o feminino possui 02 (duas) pias, 02 (dois) sanitários e 02 (dois) boxes para banho.

III – 01 (um) galpão construído em alvenaria com cobertura em laje, medindo aproximadamente 290 m², com seis subdivisões (boxes) onde já funcionou uma oficina, com rampa de acesso para lavador. Atualmente servem de depósito.

2.3.2 Das benfeitorias de caráter residencial do imóvel

I – 01 (uma) edificação (casa) utilizada para fins residenciais.

Trata-se de residência com médio padrão de acabamento, construída em alvenaria e medindo aproximadamente 280 m² de área edificada, com três quartos, uma suíte, três banheiros, despensa, sala e cozinha.

As portas e janelas são em mogno, coberta com telha de barro, possuindo garagem e canil.

II – 01 (uma) edícula em alvenaria ao lado esquerdo da residência principal medindo aproximadamente 125 m², possuindo três quartos e dois banheiros, com forro de madeira e cobertura de telhas de fibrocimento.

III – 03 (três) casas simples de madeira mediando aproximadamente 50 m², com telha de fibrocimento, sem forro, com cerâmica nos banheiros, que estão atualmente desabitadas, servindo como depósito.

IV – 02 (dois) Poços (semi-artesiano).

2.3.3 Das benfeitorias voluptuárias

I – 02 (dois) campos de futebol suíço (society), com iluminação, em grama natural, porém em mal estado de conservação medindo aproximadamente 30x50 e 40x60.

3. Da Avaliação

Diante a vistoria realizada, bem como, pelas pesquisas efetuadas em empreendimentos congêneres e verificada a recente valorização da localidade juntamente com o valor de venda praticado em imóveis suburbanos no Município de Carlinda/MT, estima-se o valor do metro quadrado em R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais),



totalizando o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) que deverão ser acrescidas das seguintes benfeitorias:

a) Estrutura e equipamentos que compõem o posto de combustível no montante de R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais).

b) Escritório no importe de R\$ 32.000,00;

c) Restaurante e suas áreas de serviço em R\$ 410.000,00;

d) Imóvel residencial (principal) de 290m² no valor de R\$ 430.000,00;

e) Edícula no montante de R\$ 185.000,00;

f) Três casas de madeira (que atualmente servem de depósito) em R\$ 40.000,00;

g) Galpão em alvenaria (boxes) no valor de R\$ 300.000,00;

h) Dois poços (semi-artesiano) no valor de R\$ 8.000,00;

i) Dois campos de futebol suíço com refletores no importe de R\$ 15.000,00.

Por fim, estimo o valor do imóvel objeto de vistoria (juntamente com suas benfeitorias) em **R\$ 9.720.000,00 (nove milhões e setecentos e vinte mil reais)**.

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

Alta Floresta MT, 07 de maio de 2025.

(Assinado pelo sistema)

Alan Henrique Freires Livi

Oficial de Justiça

Matrícula 24.190

