

LAUDO DE AVALIAÇÃO

No dia 11 de novembro de 2.024, às 12:00 horas, compareci ao endereço indicado no mandado, e lá estando, após diligenciar-me ao local, conforme indicado no mandado, e após várias diligencias anteriores, consegui acesso aos imóveis, e ali me apresentando com o crachá profissional, cópia do mandado e da decisão exarada nos autos, estando na presença da Requerida **IRACEMA CALDAS NUNES RIBEIRO NETA**, procedi a realização do ato e sua formalização, com a respectiva Avaliação, conforme consta nos autos. Em cumprimento à Ordem Judicial procedi à **AVALIAÇÃO** dos bens imóveis abaixo descrito, com seus pormenores :

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO e CARACTERÍSTICAS

Zoneamento	Zona Urbana ou de expansão urbana
Topografia-Nível/	Plana com leve inclinação de menos de 3 graus indo para os fundos do imóvel ou lotes.

INFRAESTRUTURA

Água encanada	nã o	Iluminação Pública	nã o	Transporte Coletivo	si m
Esgoto	nã o	Telefone	si m	Pavimentação somente na área frontal do	si m



				imóvel por Rodovia Federal asfaltada	
Energia elétrica	sim	Mas restrita da sede do imóvel cerca de 200 a 300 metros das áreas penhoradas e avaliadas	sim	Comércio cerca de 500 a 700 metros, havendo posto de combustível, restaurantes e mercearia	sim
Posto de combustível	sim				

AVALIAÇÃO

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário da região metropolitana, como sítios de internet, como VIVA REAL, ZAP IMÓVEIS, OLX IMÓVEIS e outros, bem assim como cotação de valores perante as imobiliárias CID IMÓVEIS, SÃO BENEDITO CONSTRUTORA e IMOBILIÁRIA, ROSA IMÓVEIS e outras, bem como as características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA : valor apurado conforme individualização nas respectivas matrículas.

EDIFICAÇÕES: não existem no local, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados, sendo permitido o arredondamento nos termos da ABNT, quando for o caso.

NOTA EXPLICATIVA



Breve relato sobre métodos de avaliação: As normas de avaliação de bens móveis e imóveis são regidas pela ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS E TÉCNICAS – ABNT, órgão fundado em 1940 e responsável pela normalização técnica do país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro. É uma entidade privada, sem fins lucrativos, reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992.

É membro fundador da ISO (International Organization for Standardization), da COPANT (Comissão Pan-americana de Normas Técnicas) e da AMN (Associação Mercosul de Normalização). A ABNT é a representante oficial no Brasil das seguintes entidades internacionais: ISO (International Organization for Standardization), IEC (International Eletrotechnical Commission); e das entidades de normalização regional COPANT (Comissão Panamericana de Normas Técnicas) e a AMN (Associação Mercosul de Normalização).

Assim, dentre os inúmeros procedimentos de normatização regidos pela ABNT, destacam-se os Métodos de Avaliação. As definições, a mecânica e fórmulas de avaliação de bens imóveis urbanos estão previstas nas normas específicas na NBR 14653-2. É nesta norma que se encontram elencadas os seguintes métodos de avaliação:

Método Comparativo: Identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra; **Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes.



Método Involutivo: Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico- econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto;

Método de Custo: Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras; e **Método de Capitalização de Renda:** Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários. Quando se aplica, um ou outro método é ditado pelo exame do caso concreto em face das multifacetadas situações que gravitam sobre o bem objeto da avaliação. Do terreno – método utilizado. Imóveis tipo terreno urbano urbano ou zona de expansão urbana, conforme respectivas matrículas.

Para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação foi adotado, portanto, o Método Comparativo Direto. Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, pois este critério pauta-se no princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de vários dados de bens semelhantes.



Assim, após exaustiva pesquisa nos sítios imobiliários de anúncios de compra e venda, bem assim com cotação em imobiliárias que atuam na região metropolitana da Capital, conforme o valor foi obtido através do metro quadrado médio (m²/médio), aplicado diretamente sobre a área do imóvel avaliado, com variações **considerando-se a proximidade com o leito da rodovia federal asfaltada. BR 070, sentido Cáceres-MT.**

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se em vários anúncios de dados representativos, pesquisados em ofertas de terrenos anunciados para a venda na região e regiões próximas, em outubro e novembro de 2.024, dados semelhantes aos desta avaliação.

Dentro do universo de dados colhidos nas amostras, aferiu-se uma primeira média com grande diferença amostral, com valores de m² (média aritmética simples) no valor de R\$ 83,00 (oitenta e três reais) a R\$ 252,00 (duzentos e cinquenta e dois reais) o metro quadrado, estes em locais de médio/alto padrão, com infraestrutura exigida pelos poderes públicos, para a autorização de implantação e construção, embora em bairros ou lotes distintos, mas com distancias entre 10 a 20 quilômetros do centro de Cuiabá-MT, ou Várzea Grande-MT., considerando-se a região metropolitana, sendo que os imóveis distam cerca de 10 km, do Trevo do Lagarto em Várzea Grande-MT., ou 20 Km do centro de Cuiabá-MT.

Entretanto a análise do coeficiente de variação (Cv)², apontou para um padrão de heterogeneidade, indicando, assim, para a necessidade de triagem e eliminação dos elementos discrepantes da amostra, como aqueles lotes de alto padrão e com valores bem maiores, estando estes com toda a infraestrutura já em fase de implantação e finalização. Desta forma eliminaram-se os indicadores do intervalo das amostras encontrei os valores referidos em cada lote ou matrícula, embora com



valorização daqueles mais próximos da BR 070, sentido Cáceres-MT. A partir daí, descartadas algumas ofertas, foi efetuado nova média aritmética simples, alcançando-se os valores de R\$ 100,00 (cem reais) o metro quadrado, nos lotes com localização além dos 100 metros do leito da Rodovia Federal, e os valores de R\$ 130,00 (cento e trinta reais) a R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) o metro quadrado, para aqueles mais valorizados ou próximos de benfeitorias relevantes, e com leque de opções de investimento ou destinação mais ampla, estando estes próximos ao leito da rodovia, evidentemente com variações amostrais e exclusão daquelas discrepantes que não representam lotes semelhantes ou na mesma região, ou município, levando-se em conta que embora próximos da região metropolitana, nos registros constam como a cidade de **NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO-MT**.

Sobre as Edificações (não averbadas na matrícula). Em relação às edificações, constatei que apenas há cercas divisórias em todo a área do loteamento, havendo benfeitorias apenas na sede do imóvel ou loteamento, e algumas construções próximas, excluídas da penhora e avaliação. **“Padrão Simples”:** lotes urbanos ou suburbanos sem Edificações térreas, apenas o terreno com vegetação nativa gramíneas artificiais, tipo braquiária, ou outros, ou terreno de barro e areia descapelado. Assim, não houve necessidade de se apurar o Custo Único Básico De Construção – CUB.

Insta esclarecer, por primeiro, que a avaliação é uma ciência dinâmica e, por conta disso, é fruto de constante evolução com técnicas mais avançadas de profundos estudos a respeito do assunto.

Assim, com os métodos usados, se apura os valores correspondentes, por especialistas nas áreas da Avaliação e Perícia, após profundos e



exaustivos estudos, desenvolveram normas e tecnologia próprias para fazer frente às avaliações mudando a sistemática de apuração de valores de determinadas benfeitorias, atendendo a uma necessidade básica e premente de ajustar os diversos tipos de acabamentos destas benfeitorias com os padrões adotados pelo Custo Unitário Básico-CUB dos respectivos Estados, não sendo o caso em questão.

Resta, por derradeiro, traçar alguns esclarecimentos importantes a respeito das amostras elencadas na presente avaliação, a saber:

Todo dado mercadológico colhido em avaliações de bens imóveis tem natureza volátil, ou seja, num determinada momento se apresenta para venda e, por conta disso, foi usada como parâmetro, logo em seguida, num curto espaço de tempo saiu do mercado, seja por desinteresse do vendedor em desfazer-se do bem, seja porque o mesmo já foi vendido.

Assim, pode ocorrer que uma amostra que ontem estava no mercado disponível para venda, pode amanhã não estar mais. No caso presente, muitas amostras foram excluídas desta avaliação porque não retratam a realidade e finalidade desta, entendendo-se por desnecessária a juntada destes anúncios ou planilhas de ofertas, o que demandaria esforço estéril.

Deste modo, reconhecemos que a signatária não possui os conhecimentos específicos do Perito (**o expert na matéria a ser periciada, com reconhecido conhecimento profissional e técnico, atuando no mercado e na justiça realizando trabalhos de forma mais abrangente, com maior profundidade e embasamento técnico**), o que nos reduz a apenas Avaliadores judiciais.



Desta, por sua vez, em tese, não se espera que tenha conhecimento profundo sobre aquilo que se vai avaliar, mas saiba buscar informações necessárias em lugares certos, apresenta trabalhos técnicos com aplicação de fatores pré-estabelecidos e uso de paradigma, atendendo o mínimo que a norma da ABNT estabelece.

O perito, de fato, deve ser profissional formado na ciência da engenharia ou arquitetura. A perícia envolve cálculos e princípios que extrapolam os limites da avaliação para fornecer elementos mais robustos e substanciosos que ensejaram a apuração de um valor de um determinado bem, seja ele móvel ou imóvel.

O avaliador, por sua vez, usa de metodologia mais enxuta, com cálculos mais simplificados, mas que atendam às necessidades que o caso requer, conforme estabelece,

o art. 870 do CPC. Art. 870 – A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único.

Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

No caso concreto, esta Oficial de Justiça Avaliadora fundamenta seu trabalho dentro das normas estatuídas pela ABNT, embora de maneira simplificada.



Portanto dentro de um critério mínimo de tecnicidade que enseja numa avaliação firme e consistente dado ao pouco grau de complexidade do trabalho. Só a título de esclarecimento, a ABNT não legisla, ou seja, da sua lavra não decorrem leis. São apenas orientações, mas que, entendemos, devam ser seguidas, para bem desenvolver a atividade de avaliar esclarecendo as fontes aceitáveis e utilizadas para cada tipo de bem avaliando de acordo com sua natureza e cada finalidade específica da avaliação, contudo devemos ressaltar que tal qual na área jurídica, onde existem doutrinas pendentes para diversos entendimentos acerca de uma mesma matéria, assim também ocorre na área das avaliações porque avaliar não é ciência exata e também porque avaliar é um ato jurídico previsto em lei, desde que a avaliação seja realizada enquanto ato judicial para instruir um processo.

Assim, estando no local, conforme acima, **PROCEDI A AVALIAÇÃO** dos imóveis descritos abaixo :

Descrição Oficial -

- 01) Vários imóveis tipo lotes ou terrenos urbanos ou de zona de expansão urbana, sem habitações ou construções de alvenaria, com metragens variadas e perímetros diferentes em sua maioria, conforme suas respectivas matrículas e localização indicada e demais pormenores acima, **estando registrados no 1º CARTÓRIO DE IMÓVEIS DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE VARZEA GRANDE-MT.**

Matrículas – Aquelas referenciadas nos respectivos ID., já constante dos autos e pormenorizadas e identificadas abaixo, sendo que entendo como desnecessárias a juntada de cópias das mesmas o que demandaria custo muito alto e tempo.



Benfeitorias averbadas – item prejudicado, pois os lotes ou terrenos encontram-se sem quaisquer construções ou edificações, estando sem qualquer subdivisão, apenas a cerca geral do terreno ou loteamento, como já referenciado. Ocupação – imóveis tipo lotes ou terrenos desocupados, embora sob a posse e administração da Requerida **IRACEMA CALDAS NUNES RIBEIRO NETA**, desconhecendo-se os confrontantes ou vizinhos, confinantes ou seus proprietários.

De acordo com o Código de Processo Civil, compete ao Oficial de Justiça efetuar avaliações (art. 154, inciso V) e de acordo com o art. 50-A, inciso II do CNGC a elaboração do laudo de avaliação é considerada um ato isolado, sendo que há regramento específico acerca do pagamento de diligências para a sua confecção, nos seguintes termos:

Art. 53 (...) §9º A elaboração do laudo de avaliação pelo oficial de justiça deve ser cobrada no valor equivalente a quatro diligências, conforme tabela da comarca onde o bem a ser avaliado estiver localizado.

O laudo de avaliação deve ser elaborado com grande cautela pelo Oficial de Justiça, na medida em que os parâmetros descritos no referido documento servirão como base para o regular processamento do feito. De acordo com o CPC, como já aventado acima, podem ser verificadas as seguintes disposições:

Art. 870. Avaliação será feita pelo oficial de justiça.



Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

⑩ os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

⑩ o valor dos bens.

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.

A avaliação a ser realizada pelo Oficial de Justiça pode recair sobre bens móveis, imóveis e semoventes, devendo o profissional, conforme o caso, realizar as pesquisas de mercado pertinentes como forma de embasar o laudo a ser apresentado.

ili Descrever os dados constantes da matrícula do imóvel ou anexar print do documento.

ili Descrever pormenorizadamente as benfeitorias porventura existentes no terreno.



ili Descrever o estado atual do imóvel, se construção nova ou usada, etc. Poderá o Oficial de Justiça anexar Relatório Fotográfico a critério próprio ou por determinação judicial, o que foi juntado ao **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, embora de forma simplória, com reproduções fotográficas por aparelho de celular comum.

Ili Mencionar a região, ocupação circunvizinha. Mencionar se o imóvel está ocupado, alugado, arrendado e que são os eventuais ocupantes.

Assim, no dia 11 de novembro de 2.024, estando na cidade de NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO-MT., na Comarca de VARZEA GRANDE-MT, em cumprimento ao **MANDADO DE AVALIAÇÃO, expedido por determinação do MM. Juiz de Direito YALE SABO MENDES, da 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CUIABÁ-MT.,** diligenciei ao endereço descrito no mandado, e para realizar a tarefa, vistoriei o imóvel e efetuei pesquisas, tendo obtido os seguintes resultados, como dito acima, fazendo as devidas cotações nas imobiliárias mencionadas, e buscando ofertas de lotes ou terrenos em bairro ou regiões semelhantes.

DA AVALIAÇÃO PROPRIAMENTE DITA : Após pesquisas comparativas de anúncios de imobiliárias, e sites de imóveis, o mercado imobiliário da região metropolitana, como sítios de internet, como **VIVA REAL, ZAP IMÓVEIS, OLX IMÓVEIS e outros, bem assim como cotação de valores perante as imobiliárias CID IMÓVEIS, SÃO BENEDITO CONSTRUTORA e IMOBILIÁRIA, ROSA IMÓVEIS** e outras, bem como as características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos, bem assim como anúncios de particulares e seus respectivos preços comparados do mercado imobiliário de Cuiabá-MT., e Várzea Grande-MT., avalio os bens imóveis descritos, conforme padrão médio e amostras verificadas, bem como vistoria parcial dos imóveis, eis que parte do imóvel



encontra-se com dificuldade de acesso, embora sem construções, mas com matagal em alguns pontos, são constituídos por lotes de baixo padrão, os quais vão com as ressalvas aqui colocadas, não tendo esta oficial acesso aos mapas ou croquis das respectivas subdivisões, os quais avalio nos seguintes valores :

COMARCA DE VÁRZEA GRANDE - MT Cartório do 1º Ofício Registro de Imóveis e Títulos e Documentos Em nome de IRACEMA CALDAS NUNES RIBEIRO NETA – CPF: 110.360.601-87, foram encontrados e registrados os seguintes imóveis:

MATRÍCULA IMÓVEL 114.027 Um lote de terreno sob nº 02 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA IMÓVEL 114.0038 Um lote de terreno sob nº 13 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na



Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.041 Um lote de terreno sob nº 16 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.044 Um lote de terreno sob nº 19 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.045 Um lote de terreno sob nº 20 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.



Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMOVEL 114.046 Um lote de terreno sob nº 21 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



MATRICULA IMÓVEL 114.047 Um lote de terreno sob nº 22 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.048 Um lote de terreno sob nº 23 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMOVEL 114.049 Um lote de terreno sob nº 24 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMOVEL 114.050 Um lote de terreno sob nº 25 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.



Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMOVEL 114.051 Um lote de terreno sob nº 26 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro :R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



MATRICULA IMOVEL 114.052 Um lote de terreno sob nº 27 da quadra 04 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 360,00m² - Perímetro 84,00m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRICULA IMOVEL 114.055 Um lote de terreno com área 10.853,04m² - Perímetro 423,60m do Loteamento denominado “Cidade de Maria” – **ÁREA DO HOTEL**, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 1.410.895,20 (Hum milhão,



quatrocentos e dez mil, oitocentos e noventa e cinco reais e vinte centavos).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 1.410.895,20 (Hum milhão, quatrocentos e dez mil, oitocentos e noventa e cinco reais e vinte centavos).

MATRICULA IMOVEL 114.678 Um lote de terreno com área de 562,45m² - Perímetro 97,32m do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 56.245,00 (cinquenta e seis mil, e duzentos e quarenta e cinco reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 56.245,00 (cinquenta e seis mil, e duzentos e quarenta e cinco reais).



MATRICULA IMOVEL 114.680 Um lote de terreno sob nº 03 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 533,66m² - Perímetro 87,42m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 53.366,00 (cinquenta e tres mil, e trezentos e sessenta e seis reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 53.366,00 (cinquenta e tres mil, e trezentos e sessenta e seis reais).

MATRICULA IMOVEL 114.681 Um lote de terreno sob nº 04 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 430,82m² - Perímetro 89,44m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 43.082,00 (quarenta e três mil, e oitenta e dois reais).



EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 43.082,00 (quarenta e três mil, e oitenta e dois reais).

MATRICULA IMOVEL 114.682 Um lote de terreno sob nº 05 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 364,60m² - Perímetro 84,77m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 36.460,00 (trinta e seis mil, quatrocentos e sessenta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.460,00 (trinta e seis mil, quatrocentos e sessenta reais).

MATRICULA IMOVEL 114.683 Um lote de terreno sob nº 06 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 366,93m² - Perímetro 85,16m.



Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 36.693,00 (trinta e seis mil, seiscentos e noventa e tres reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.693,00 (trinta e seis mil, seiscentos e noventa e tres reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.684 Um lote de terreno sob nº 07 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 369,26m² - Perímetro 85,55m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 36.926,00 (trinta e seis mil, novecentos e vinte e seis reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.



TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 36.926,00 (trinta e seis mil, novecentos e vinte e seis reais).

MATRICULA IMOVEL 114.685 Um lote de terreno sob nº 08 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 371,59m² - Perímetro 85,93m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 37.159,00 (trinta e sete mil, cento e cinquenta e nove reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 37.159,00 (trinta e sete mil, cento e cinquenta e nove reais).

MATRICULA IMOVEL 114.686 Um lote de terreno sob nº 09 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 373,92m² - Perímetro 86,32m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:



TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 37.392,00 (trinta e sete mil, trezentos e noventa e dois reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 37.392,00 (trinta e sete mil, trezentos e noventa e dois reais).

MATRICULA IMOVEL 114.687 Um lote de terreno sob nº 10 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 453,30m² - Perímetro 88,90m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 45.330,00 (quarenta e cinco mil, e trezentos e trinta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 45.330,00 (quarenta e cinco mil, e trezentos e trinta reais).



MATRICULA IMÓVEL 114.688 Um lote de terreno sob nº 11 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 421,60m² - Perímetro 84,67m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 42.160,00 (quarenta e dois mil, e cento e sessenta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 42.160,00 (quarenta e dois mil, e cento e sessenta reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.689 Um lote de terreno sob nº 12 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 346,08m² - Perímetro 81,68m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 34.608,00 (trinta e quatro mil, seiscentos e oito reais).



EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 34.608,00 (trinta e quatro mil, seiscentos e oito reais).

MATRICULA IMOVEL 114.690 Um lote de terreno sob nº 13 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 348,41m² - Perímetro 82,07m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 34.841,00 (trinta e quatro mil, e oitocentos e quarenta e um reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 34.841,00 (trinta e quatro mil, e oitocentos e quarenta e um reais).

MATRICULA IMOVEL 114.691 Um lote de terreno sob nº 14 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 350,74m² - Perímetro 82,46m.



Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 35.074,00 (trinta e cinco mil, e setenta e quatro reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 35.074,00 (trinta e cinco mil, e setenta e quatro reais).

MATRICULA IMOVEL 114.692 Um lote de terreno sob nº 15 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 353,07m² - Perímetro 82,85m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ R\$ 35.307,00 (trinta e cinco mil, e trezentos e sete reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.



TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 35.307,00 (trinta e cinco mil, e trezentos e sete reais).

MATRICULA IMOVEL 114.693 Um lote de terreno sob nº 16 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 355,40m² - Perímetro 83,23m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ R\$ 35.540,00 (trinta e cinco mil, e quinhentos e quarenta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 35.540,00 (trinta e cinco mil, e quinhentos e quarenta reais).

MATRICULA IMOVEL 114.694 Um lote de terreno sob nº 17 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 357,73m² - Perímetro 83,62m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:



TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 35.773,00 (trinta e cinco mil, e setecentos e setenta e três reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 35.773,00 (trinta e cinco mil, e setecentos e setenta e tres reais).

MATRICULA IMOVEL 114.695 Um lote de terreno sob nº 18 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 408,82m² - Perímetro 87,20m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 40.882,00 (quarenta mil, e oitocentos e oitenta e dois reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 40.882,00 (quarenta mil, e oitocentos e oitenta e dois reais).



MATRICULA IMOVEL 114.696 Um lote de terreno sob nº 19 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 359,84m² - Perímetro 83,95m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 35.984,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e oitenta e quatro reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 35.984,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e oitenta e quatro reais).

MATRICULA IMOVEL 114.697 Um lote de terreno sob nº 20 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 359,40m² - Perímetro 83,96m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).



EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.698 Um lote de terreno sob nº 21 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 359,40m² - Perímetro 83,96m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).

MATRICULA IMÓVEL 114.699 Um lote de terreno sob nº 22 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 354,56m² - Perímetro 82,30m.



Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 35.456,00 (trinta e cinco mil, e quatrocentos e cinquenta e seis reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 35.456,00 (trinta e cinco mil, e quatrocentos e cinquenta e seis reais).

MATRICULA IMOVEL 114.700 Um lote de terreno sob nº 23 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 297,86m² - Perímetro 82,57m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 29.786,00 (vinte e nove mil, e setecentos e oitenta e seis reais)

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.



TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 29.786,00 (vinte e nove mil, e setecentos e oitenta e seis reais).

MATRICULA IMOVEL 114.701 Um lote de terreno sob nº 24 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 407,01m² - Perímetro 92,02m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 40.701,00 (quarenta mil, setecentos e um reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 40.701,00 (quarenta mil, setecentos e um reais).

MATRICULA IMOVEL 114.702 Um lote de terreno sob nº 25 da quadra 02 do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, com área de 446,76m² - Perímetro 89,57m.

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:



TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 44.676,00 (quarenta e quatro mil, e seiscentos e setenta e seis reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ 44.676,00 (quarenta e quatro mil, e seiscentos e setenta e seis reais).

MATRICULA IMOVEL 131.780 Um lote de terreno com área de 4.766,39m² do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT - Perímetro 285,77m. **ÁREA HOTEL**

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perimetro : R\$ 619.630,70 (seiscentos e dezenove mil, e seiscentos e trinta reais).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 619.630,70 (seiscentos e dezenove mil, e seiscentos e trinta reais).



MATRICULA IMOVEL 133.094 Um lote de terreno com área de 23.761,53m² do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, situado na Zona de expansão urbana do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT - Perímetro 761,42m. **ÁREA COMERCIAL E ESTACIONAMENTO**

Considerando as pesquisas junto ao mercado imobiliário, características de localização e finalidade, avalio o imóvel nos seguintes termos:

TERRENO URBANO ou de ZONA DE EXPANSÃO URBANA, conforme metragens acima e perímetro : R\$ 3.088.998,90 (três milhões, e oitenta e oito mil, e novecentos e noventa e oito reais, e noventa centavos).

EDIFICAÇÕES: não existem, apenas a cerca de arame simples da área total, e várias construções de alvenaria que não foram penhoradas, mas que estão próximas dos bens imóveis ora avaliados.

TOTAL DA AVALIAÇÃO R\$ R\$ 3.088.998,90 (três milhões, e oitenta e oito mil, e novecentos e noventa e oito reais, e noventa centavos).

Considerando todos os aspectos do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, ao ensejo, trago a baila os seguintes fatores e aspectos correlatos a presente avaliação, enfatizando os **FATORES QUE DEPRECIAM OS IMÓVEIS : FALTA DE RUAS E MEIOS FIOS DEVIDAMENTE ASFALTADAS E SINALIZADAS** - constatei que não existe a sinalização de ruas e calçadas devidamente sinalizadas ou que estejam asfaltadas, estando o terreno em estado bruto, sem benfeitorias;



FALTA DE ESTRUTURA BÁSICA DE REDE DE AGUAS PLUVIAIS - constatei que não existe rede de aguais pluviais, estando o terreno em estado bruto, sem benfeitorias;

FALTA A INSTALAÇÃO DE POSTES E REDE ELETRICA PARA LIGAÇÃO DOS MESMOS - constatei que não existe rede elétrica nem postes instalados no local, necessitando da infraestrutura básica exigidas pelo poder público, para a efetivamente comercialização do parcelamento do solo urbano.

FALTA DE ENCANAMENTO DE REDE DE ÁGUA POTÁVEL E ESGOTO - constatei que inexistem redes de água e esgoto nos referidos lotes, estando a necessitar de investimento em caso de destinação de parcelamento do solo ou seja, loteamento urbano com estrutura básica.

Edificações:

Conforme informações constantes nos autos do processo, e constatados ***in loco***, não existem quaisquer construções de alvenaria ou outro material, sobre os terrenos objeto do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, exceto as cercas divisórias da área total, em arame simples e postes de madeira espaçados, em péssimo estado de conservação, necessitando de manutenção ou reforma, estando alguns dos lotes com a vegetação rasteira de capim natural e outros com pastagens artificiais, **mas estando com grande parte roçada ou deteriorada pelas condições climáticas, ante ao baixo índice pluviométrico da seca recente, sendo que dentro da área avaliada não existem correços ou nascentes, não existindo poços artesianos, salvo na sede do imóvel, e rianchos aos fundos dos imóveis, embora não se constando ligação por encanamentos, havendo possibilidade de construção ou implantação posterior.**



Outrossim, constatei alguns aspectos que valorizam os imóveis, o que passo a elencar :

PROXIMIDADE DO CENTRO DE VARZEA GRANDE E CUIABÁ – constatei que o acesso ao local encontra-se com benfeitorias por rodovia federal asfaltada em pista única, mas bem sinalizada, distando cerca de 10 kms, do trevo do LAGARTO, e cerca de 15 do **AEROPORTO INTERNACIONAL DE CUIABÁ E CENTRO DE VARZEA GRANDE**, e distando cerca de 20 kms do centro da CAPITAL do estado de MATO GROSSO, o que constitui fator de valorização atual e futura;

PROXIMIDADE DO CENTRO DA CIDADE DE NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO - constatei que o centro da cidade de NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO dista cerca de 12 kms da sede do município, sendo o local servido por diversos serviços publicos como Posto de combustível, restaurantes mercearia, borracharia, etc., e alguns poucos loteamentos em implantação;

PROXIMIDADE AO LEITO DA BR 070 – constatei que os lotes objetos do presente LAUDO DE AVALIAÇÃO encontram-se próximo ao leito da rodovia federal, distando os mais próximos cerca de 10 metros e os mais distantes cerca de até 300 metros, o que viabiliza a implantação de casas ou apartamentos, bem como hotéis ou outros estabelecimentos comerciais, o que traz para o investidor ou proprietário uma gama ampla de opções para o destino comercial ou residencial em caso de hasta pública ou arrematação;

TOPOGRAFIA DOS TERRENOS OU LOTES URBANOS OU DE EXPANSÃO URBANA – em pesquisas sobre os terrenos e topografia dos lotes a serem avaliados, observei que estão em local eminentemente plano, com menos de 3 graus de aclave ou declive,



sendo o terreno misto de barro ou areia, sem grande quantidade de pedras ou rochas de difícil manejo ou retirada;

Assim, após lançar todos os dados da avaliação com os respectivos valores de lotes por lote ou terreno, por matrícula objeto do mandado, passo a resumir o valor total e global da avaliação, sendo que diante disso lanço a seguir as respectivas matrículas, metragens e valores apurados, ao final procedi a soma dos valores totais :

MATRÍCULA Nº 114.027 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.038 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.041 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.044 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.045 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.046 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.047 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.048 COM 360 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.049 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.050 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.051 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).



MATRÍCULA Nº 114.052 COM 360,00 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

MATRÍCULA Nº 114.055 COM 10.853,04 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 1.410.895,20 (Hum milhão, quatrocentos e dez mil, oitocentos e noventa e cinco reais e vinte centavos), SENDO O METRO QUADRADO AO VALOR DE R\$ 130,00.

MATRÍCULA Nº 114.678 COM 562,45 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 56.245,00 (cinquenta e seis mil, e duzentos e quarenta e cinco reais).

MATRÍCULA Nº 114.680 COM 533,66 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 53.366,00 (cinquenta e tres mil, e trezentos e sessenta e seis reais).

MATRÍCULA Nº 114.681 COM 430,82 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 43.082, 00 (quarenta e três mil, e oitenta e dois reais).

MATRÍCULA Nº 114.682 COM 364,60 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.460,00 (trinta e seis mil, e quatrocentos e sessenta reais).

MATRÍCULA Nº 114.683 COM 366,93 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.693,00 (trinta e seis mil, e seiscentos e noventa e três).

MATRÍCULA Nº 114.684 COM 369,26 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 36.926,00 (trinta e seis mil, e novecentos e vinte e seis reais).



MATRÍCULA Nº 114.685 COM 371,59 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 37.159,00 (trinta e sete mil, e cento e cinquenta e nove reais).

MATRÍCULA Nº 114.686 COM 373,92 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 37.392,00 (trinta e sete mil, e trezentos e noventa e dois reais).

MATRÍCULA Nº 114.687 COM 453,30 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 45.330, 00 (quarenta e cinco mil, e trezentos e trinta reais).

MATRÍCULA Nº 114.688 COM 421,60 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 42.160,00 (quarenta e dois mil, e cento e sessenta reais).

MATRÍCULA Nº 114.689 COM 346,08 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 34.608,00 (trinta e quatro mil, e seiscentos e oito reais).

MATRÍCULA Nº 114.690 COM 348,41 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 34.841,00 (trinta e quatro mil, e oitocentos e quarenta e um reais).

MATRÍCULA Nº 114.691 COM 350,74 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.074,00 (trinta e cinco mil, e setenta e quatro reais).

MATRÍCULA Nº 114.692 COM 353,07 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.307,00 (trinta e cinco mil, e trezentos e sete reais).



MATRÍCULA Nº 114.693 COM 355,40 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.540,00 (trinta e cinco mil, e quinhentos e quarenta reais).

MATRÍCULA Nº 114.694 COM 357,73 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.773,00 (trinta e cinco mil, e setecentos e setenta e três reais).

MATRÍCULA Nº 114.695 COM 408,82 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 40.882,00 (quarenta mil, e oitocentos e oitenta e dois reais).

MATRÍCULA Nº 114.696 COM 359,84 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.984,00 (trinta e cinco mil, novecentos e oitenta e quatro reais).

MATRÍCULA Nº 114.697 COM 359,40 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).

MATRÍCULA Nº 114.698 COM 359,40 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.940,00 (trinta e cinco mil, e novecentos e quarenta reais).

MATRÍCULA Nº 114.699 COM 354,56 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 35.456,00 (trinta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais).

MATRÍCULA Nº 114.700 COM 297,86 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 29.786,00 (vinte e nove mil, e setecentos e oitenta e seis).

MATRÍCULA Nº 114.701 COM 407.01 M2 DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 40.701,00 (quarenta mil, e setecentos e um reais).



MATRÍCULA Nº 114.702 COM 446,76 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 44.676,00 (quarenta e quatro mil, e seiscentos e setenta e seis reais).

MATRÍCULA Nº 131.780 COM 4.766,39 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 619.630,70 (seiscentos e dezenove mil, e seiscentos e trinta reais e setenta centvos. (SENDO O METRO QUADRADO AO VALOR DE R\$ 130,00).

MATRÍCULA Nº 133.094 COM 23.761,53 M² DE AREA VALOR ATRIBUIDO : R\$ 3.088.998,90 (três milhoes, e oitenta e oito mil, e novecentos e noventa e oito reais, e noventa centavos). (SENDO O METRO QUADRADO AO VALOR DE R\$ 130,00).

VALOR TOTAL OU GLOBAL DA AVALIAÇÃO DOS LOTES OU TERRENOS CONFORME ORDEM JUDICIAL :

VALORES APURADOS DOS LOTES OU TERRENOS COTADOS À R\$ 100,00 (cem reais) o metro quadrado : MATRICULAS ACIMA REFERENCIADAS : R\$ 1.367.321,00 (Hum milhão, trezentos e sessenta e sete mil, e trezentos e vinte e um reais).

VALORES APURADOS DOS LOTES OU TERRENOS COTADOS À R\$ 130,00 (cento e trinta reais) o metro quadrado.

MATRICULA 114.055 = R\$ 1.410.895,20 MATRICULA 131.780 = R\$ 619.630,70 MATRICULA 133.094 = R\$ 3.088.998,90

ASSIM, DIANTE DE TUDO QUE FOI PESQUISADO E COMPARADO, ATRIBUO O TOTAL GERAL OU GLOBAL DA AVALIAÇÃO, CONFORME O PRESENTE LAUDO EM :



R\$ 6.486.845,80 (SEIS MILHOES, QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS MIL, OITOCENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E OITENTA CENTAVOS).

E, para ficar constando, digitei o presente laudo, que segue devidamente assinado.

DEJANIRA OVÍDIA DA SILVA (assinatura digital)

Oficial de Justiça

matricula 1198

OBSERVAÇÃO: Encontram-se livres os seguintes lotes das respectivas quadras do Loteamento denominado “Cidade de Maria”, sob a matricula de Loteamento nº 3: 109.718 em 08/01/2020 – nesta serventia. Proprietária: IRACEMA CALDAS NUNES OLIVEIRA NETA – CPF: 110.360.601-87. QUADRA 01 LOTES 01 A 14, 21 A 28 QUADRA 03 LOTES 01 A 11, 13 A 22 QUADRA 05 LOTES 01 A 31 QUADRA 06 LOTES 01 A 14 QUADRA 07 LOTES 01 A 12 QUADRA 08 LOTES 01 A 08, 10, 11, 13 Á 22 Quadra 10 Lotes: 01 á 33. Quadra 11 Lotes: 01 á 32. Quadra 12 Lotes: 01 á 40. Quadra 13 Lotes: 01 á 18. ÁREA DE RESERVA DO PROPRIETARIO 01 e 02 Informamos ainda, que em conformidade com o Decreto nº 092/2019 datado de 24.05.2019 assinado pelo Prefeito Municipal de Nossa Senhora do Livramento/MT



Silmar de Souza Gonçalves e Termo de Compromisso/Caução expedido em data de 15.07.2019 Prefeitura de Municipal de Nossa Senhora do Livramento/MT, verifica-se que os lotes 11, 12, 13 e 14 da Quadra 06, encontram-se CAUCIONADO em favor do Município de Nossa Senhora do Livramento/MT, conforme AV5: 109.718 AOS 08/01/2020 na Serventia do Cartório de Registro de Imóveis, conforme certidão anexada aos autos.

CERTIDÃO POSITIVA

Certifico eu, oficial de justiça assinado digitalmente, que em cumprimento ao presente Mandado de Avaliação, expedido nos autos de Ação de Cumprimento de Sentença nº 1045079-15.2019.8.11.0041, proposta por RICARDO PADILLA DE BORBON NEVES E FLAVIANO TAQUES ADVOGADOS ASSOCIADOS contra a Requerida Executada IRACEMA CALDAS NUNES RIBEIRO NETA, na data de 11 novembro de 2.024, diligenciei-me aos locais indicados, e procedi as devidas avaliações, embora tenha diligenciado em ocasiões anteriores, porém sem sucesso, nesta data estive nos locais indicados, para a formalização da avaliação e lavratura do respectivo **LAUDO OU AUTO DE AVALIAÇÃO**. E estando nestes locais, **PROCEDI A RESPECTIVA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS INDICADOS**, nos autos, estando com as respectivas certidões de matrículas juntadas nos autos e referenciadas, em seguida procedendo a **devida AVALIAÇÃO DOS MESMOS, consoante LAUDO DE AVALIAÇÃO** em anexo, sendo que os moradores atuais ou usuários se recusaram a permitir o acesso pleno aos imóveis, estando estes sendo usados por terceiros ou por contratos não apresentados, supondo ser funcionários do local ou locatários, além da própria requerida executada, embora frisando que os lotes objetos da avaliação não tenham quaisquer construções de alvenaria ou



outro material, estando estes sem muros ou cercas divisórias, exceto as cercas de arame comum que cercam toda a propriedade, objeto do presente mandado, sendo que a presente avaliação não abrangeu todo o imóvel, mas parte considerável deste. Assim, devolvo o presente mandado em Cartório, acompanhado do AUTO OU LAUDO DE AVALIAÇÃO, com a presente certidão, com as ressalvas retro mencionadas, embora sem afetar as devidas avaliações. Outrossim, em data posterior foi determinada a devolução do presente mandado, o que o faço nesta oportunidade.

O referido é verdade e dou fé.

Cuiabá-MT., 11 de novembro de 2.024.

Dejanira Ovidia da Silva (assinatura digital)
Oficial de Justiça
Matricula 1198

