



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE CÁCERES
2ª VARA CÍVEL DE CÁCERES
RUA SÃO PEDRO, 2, TELEFONE: (65) 3211-1300, CAVALHADA, CÁCERES - MT - CEP:
78216-900



MANDADO DE REAVALIAÇÃO

Oficial de Justiça: ZONA3

Diligência: JUSTIÇA GRATUITA

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DO MM.(ª) JUIZ(A) DE DIREITO JOSEANE CARLA RIBEIRO VIANA QUINTO

PROCESSO n. 1005559-22.2020.8.11.0006	Valor da causa: R\$ 781.921,43
ESPÉCIE: [Compra e Venda, Promessa de Compra e Venda]->EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)	
POLO ATIVO: Nome: PAULINO PEREIRA DE ARAUJO Endereço: Rua 90, Setor N, 899, Jardim Taruma, TANGARÁ DA SERRA - MT - CEP: 78000-000 Nome: MARIA CRATIU PEREIRA Endereço: Rua 90, Setor N, 899, Jardim Taruma, TANGARÁ DA SERRA - MT - CEP: 78000-000	
POLO PASSIVO: Nome: MARIA NEIDE DE OLIVEIRA. Endereço: Rua Costa Marques, 970, Centro, CÁCERES - MT - CEP: 78210-242	

FINALIDADE: EFETUAR A REAVALIAÇÃO do(s) bem(bens) abaixo descrito(s), conforme documentos vinculados disponíveis no Portal de Serviços do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, cujas instruções de acesso seguem descritas no corpo deste mandado, conforme disposto nos artigos 8º e seguintes do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM A SER REAVALIADO: BEM IMÓVEL, MATRÍCULA 11.767, do Cartório do 1º Ofício de Cáceres/MT, que se trata de lote de terreno urbano com área 364,00 m2 (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), sobre o imóvel encontra-se edificação de destinação comercial, cuja penhora encontra-se encartada no ID 141385020.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
Bel. Maria Ferra Campos Fontes
TABELIA
Maria Ferra de Campos
TABELIA SUBSTITUTA
CÁCERES - MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 -H-4

Fls. 261

COMARCA DE CÁCERES
ESTADO DE MATO GROSSO
2º OFÍCIO

MATRÍCULA n.º 11.767

DATA: 30 de Março de 1.982

IMÓVEL: VILA MARIA = N/CIDADE

OFICIAL:

Um lote de terreno situado nesta cidade, na Vila Maria, com a área de 364,00 m2 (Trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), assim discriminado: Ao Norte mede 9,00 metros, limitando com a rua 1; de canto entre as ruas 1 e da Tapagem mede 7,85 metros ao Nascente mede 26,00 metros, limitando com o lote nº 02; ao Sul mede 14,00 metros limitando com o lote nº 18; e ao Poente 21,00 metros, limitando com a rua da Tapagem

PROPRIETÁRIOS: NIJAE SILVEIRA, brasileiro, criador, divorciado, portador do RG Nº... 68.030/MT e do CPF nº 051 322 401-78, residente e domiciliado nesta cidade.- Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula R.L.M 824 Lº 02 em 04 11 81, 3º Ofício, desta comarca.- EU Jurema Ponce de Souza, escrevente e datilografar.- EU JERUSA = GABRIELA FORTES RODRIGUES, 2ª tabeliã, substituta, subcreví,-

ENDEREÇO DO BEM A SER AVALIADO: Rua da Tapagem esquina com Rua das Esmeraldas, Cáceres-MT.

DECISÃO/DESPACHO (ID 205299737): "Vistos, etc. Trata-se de cumprimento provisório de sentença movido por PAULINO PEREIRA DE ARAUJO e MARIA CRATIU PEREIRA em face de MARIA NEIDE DE OLIVEIRA, todos devidamente qualificados nos autos. Os exequentes, após diversas tentativas infrutíferas de localização de bens

penhoráveis, lograram êxito na penhora do imóvel situado na Rua da Tapagem, esquina com Rua das Esmeraldas, Cohab Velha, Cáceres/MT, matrícula nº 11.767, o qual foi avaliado em R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) conforme auto de avaliação do ID 141385020. Os exequentes impugnaram a avaliação realizada (ID 142824562), alegando que o auto de avaliação não contém elementos básicos em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), destacando a ausência de informações suficientes sobre localização, dimensões, características físicas, infraestrutura disponível, valor por metro quadrado e registro fotográfico. Ademais, sustentam que o imóvel está localizado em região de baixa altimetria sujeita a alagamentos constantes, fator depreciativo não considerado na avaliação. Requerem ainda o reforço de penhora mediante a constrição do imóvel sob matrícula nº 19.071 e a averbação da penhora já deferida. A executada, devidamente intimada, ficou-se inerte acerca da avaliação (ID 142824562). Os autos vieram conclusos. É o relatório. Fundamento e decido. A respeito da necessidade de nova avaliação do imóvel penhorado, dispõe o art. 873, do CPC, que a nova avaliação do imóvel penhorado é admitida quando qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; se verificar, posteriormente à avaliação, que houve diminuição ou majoração no valor do bem; ou quando houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem. No caso, auto de avaliação carece de elementos técnicos essenciais para sustentação do valor atribuído ao imóvel. Embora o método comparativo de preços de mercado seja tecnicamente adequado, o documento não apresenta os dados comparativos utilizados, tampouco traz registro fotográfico detalhado, descrição técnica das características físicas da edificação ou de eventuais benfeitorias existentes. Dessa forma, não obstante a certidão ser dotada de veracidade e legitimidade, inexistem elementos técnicos a amparar o valor encontrado, situação que acaba por impor a necessidade de nova avaliação. Noutra giro, no que se refere à averbação da penhora na matrícula nº 11.767, verifica-se que o Cartório do 1º Ofício de Cáceres/MT já informou o cumprimento da determinação judicial através do Ofício nº 693/2023 (ID 174226958), procedendo ao registro da penhora à margem da referida matrícula. Por fim, quanto ao pedido de reforço da penhora sobre o imóvel matriculado sob o nº 19.071, antes de sua apreciação, deverá a parte exequente juntar aos autos a respectiva matrícula atualizada, a fim de possibilitar a análise da situação jurídica do bem e a viabilidade da constrição pleiteada. Isso posto e por tudo mais que dos autos consta, decido: a) Acolher a impugnação da parte exequente e determinar a reavaliação do imóvel de matrícula nº 11.767, a ser cumprido in loco pelo Oficial de Justiça, mediante certidão detalhada que deverá conter descrição completa do imóvel incluindo dimensões do terreno e da edificação, identificação das características físicas da construção e eventuais benfeitorias, análise das condições de infraestrutura local, registro fotográfico do imóvel e seu entorno, bem como identificação de eventuais possuidores do bem; b) Expeça-se novo mandado de avaliação; c) Após a juntada do mandado, ouçam-se as partes, no prazo comum de 10 dias úteis; d) Intime-se a parte exequente para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, junte aos autos a

certidão atualizada da matrícula nº 19.071, para posterior análise do pedido de reforço de penhora;e) Às providências. Intimem-se. Cumpra-se."

ADVERTÊNCIAS AO OFICIAL DE JUSTIÇA: 1. Nos termos do art. 212, §2º, do CPC, as citações e intimações, independentemente de autorização judicial, poderão realizar-se no período de férias forenses, nos feriados ou dias úteis fora do horário de 6h às 20h, observado o disposto no artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal. 2. Nos termos do art. 252, do CPC, quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar. 3. Nos termos do art. 372 da CNGC inexistindo prazo expressamente determinado, os mandados deverão estar cumpridos no prazo máximo de (10) dez dias.

CÁCERES, 22 de agosto de 2025.

JULIENNE DE MELO KILL AGUIRRE

Gestor(a) Judiciário(a)

Autorizado(a) pela Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça

OBSERVAÇÕES: O processo está integralmente disponibilizado pelo Sistema PJe - Processo Judicial Eletrônico, no endereço <https://pjeinstitucional.tjmt.jus.br>, nos **TERMOS DO ARTIGO 9.º DA LEI 11.419/2006**.

INSTRUÇÕES DE ACESSO: Para acessar as peças e atos judiciais vinculados a este documento, acesse o endereço: <https://m.tjmt.jus.br/home>, pelo seu navegador de internet.

- **No celular:** com o aplicativo aberto, acesse o serviço "Leia aqui seu código" e dê permissão para o aplicativo acessar a câmera do seu celular. Com a câmera habilitada, aponte para o QR CODE.
- **No computador:** com o portal aberto, acesse o serviço "Leia aqui seu código", clique na lupa localizada na parte superior direita e digite o "Código" localizado abaixo do QR CODE.
- Caso V. S.ª não consiga consultar os documentos via internet, deverá comparecer à Unidade Judiciária (endereço acima indicado) para ter acesso, bem como proceder o seu cadastramento ao sistema.
- **ADVOGADO: 1)** O advogado deverá proceder à habilitação em cada processo que pretenda atuar, exclusivamente através da funcionalidade "Solicitar Habilitação", sob pena de não conhecimento dos atos praticados. (Art. 21 da Resolução nº 03/2018-TP). **2)** Quando da resposta a este expediente, deve ser selecionada o ícone de resposta a que ela se refere, localizada na aba "Expedientes" no "Painel do Representante Processual", sob pena de o sistema não vincular a petição de resposta à intimação, com o conseqüente lançamento de decurso de prazo. Para maiores informações, favor consultar o Manual do PJe para Advogados em <https://pjeinstitucional.tjmt.jus.br/#!/suporte>.



<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDADKRXWWBD>

ID do documento: **205338591**



PJEDADKRXWWBD

imprimir

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que em cumprimento ao r. MANDADO DE REAVALIAÇÃO, processo de nº 1005559-22.2020.8.11.0006 da 2ª Vara Criminal da Comarca de Cáceres/MT, que diligenciei a Prefeitura, Imobiliárias local, corretores autônomos, imóvel objeto do presente mandado e outros diligencias, e assim elaborei o Laudo de Avaliação que segue anexo.

Cáceres/MT, 15 de dezembro de 2025.


Bernadeth Castrillon Lara

Oficial de Justiça



Prefeitura Municipal de Cáceres
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

TRIBUTO IMPOSTO PREDIAL URBANO		EXERCÍCIO 2025	MOEDA R\$	CÓD. MUNICÍPIO
INSCRIÇÃO CADASTRAL 1/ 200100410040001	NATUREZA Imposto	DESCRIÇÃO DO LANÇAMENTO IPTU 2.691,91		
CONTRIBUINTE MARIA NEIDE DE OLIVEIRA				
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA RUA DAS OPALAS, 970 CENTRO 78210-170-Cáceres/MT				
LOCALIZAÇÃO RUA DA TAPAGEM, 260 COHAB VELHA QD- LT-				
INFORMAÇÕES GERAIS				
Área do Terreno...: 353,96	V. Venal Terreno...: 192.025,89	TOTAL DO LANÇAMENTO 2.691,91		
Área Edificada...: 322,84	V. Venal Predio...: 346.355,47	Nº PARCELAS 1	VALOR POR PARCELA 2.691,91	
Testada Terreno...: 26,00	V. Venal Imóvel...: 538.381,36			

destaque aqui

Prefeitura Municipal de Cáceres

TRIBUTO / NATUREZA IPTU Imposto	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 1/ 200100410040001	
SEQUENCIA 19009	EXERCÍCIO 2025

DECLARO QUE RECEBI O CARNE
A QUE ESTE SE REFERE

ASSINATURA E NOME POR EXTENSO

Prefeitura Municipal de Cáceres

Tributo IMPOSTO PREDIAL URBANO		
EXERCÍCIO 2025	PARCELA 1/1	VENCIMENTO 10/03/2025
Inscrição/ Código Processamento 1/ 200100410040001		
Nosso Número 14125000019009001 2		
IPTU 2691,91		
Moeda R\$	Valor da Parcela 2691,91	
Multa Juros		
Correção Valor Cobrado		

Autenticação Mecânica no Verso



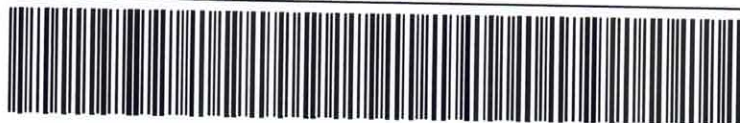
104-0

10492.26044 17125.100044 01900.900125 9 10160000269191

Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE.						Vencimento 10/03/2025
Cedente Prefeitura Municipal de Cáceres						Agência/Código Cedente 0870 226041-7
Data do Documento 11/09/2025	Número do Documento 1/ 200100410040001	Espécie Documento RC-C	Aceite Não	Data do Documento 11/09/2025	Nosso Número 14125000019009001	
Uso Banco	Cip	Carteira RG	Moeda R\$	Quantidade	Valor (x)	1 (=) Valor do Documento 2.691,91
Instruções						2 (-) Desconto
						3 (+) Multa
						4 (+) Juros
						5 (+) Correção
1/ 200100410040001 - 2025 001 0 1 - 33						8 (=) Valor Cobrado 2.691,91

Sacado (Contribuinte) / Endereço de Correspondência
MARIA NEIDE DE OLIVEIRA
RUA DAS OPALAS, 970
CENTRO - 78210-170-Cáceres/MT

Ficha de Compensação





Relatorio do Cadastro Imobiliário Urbano

Inscrição: 200100410040001 - MARIA NEIDE DE OLIVEIRA

Código: 012037

Localização: 900249-RUA DA TAPAGEM, 260

Complemento:

Bairro: COHAB VELHA

001 - REGIONAL CÁCERES

CEP: 78210-432

Área Terreno: 353,96

Testada: 26,00

Área Edificada: 322,84

Isenção: -

QD

LT

Débito bancário:

Insc.Alternativa:

Matrícula

Cód. Imóvel:

Proprietário

MARIA NEIDE DE OLIVEIRA

CPF/CNPJ

RG/Ins.Estadual

Nacionalidade

Estado Civil

Endereço

327.871.899-20

342.122-SSP-M

BRA

Divorciado(a)

RUA DAS OPALAS, 970 - CENTRO - Cáceres/MT - Cep: 78210-170

Características

Características

- | | |
|---|--|
| <p>ATIVO = SIM</p> <p>PONTOS = 66</p> <p>CORREIO ENTREGA = Sim</p> <p>SITUAÇÃO = 01 Esquina e 02 Frontes</p> <p>BENFEITORIAS = Calçada</p> <p>TOMBAMENTO = NÃO</p> <p>TIPO DA EDIFICAÇÃO = Residencial Horizontal</p> <p>OBSOLESCENCIA = Bom</p> <p>Topografia = Normal</p> <p>Pedologia = Normal</p> <p>CAT. DE USO DA EDIF. = Residencia e Prestação de Serviço</p> <p>COBERTURA = Cerâmica Simples</p> <p>VEDAÇÃO / PAREDE = Tijolo Cerâmico</p> <p>ACABAMENTO INTERNO = Massa Fina</p> <p>ÁREAS VERDES PRES. = Nenhuma</p> <p>PISO = Cerâmica de 2ª</p> <p>INST. ELÉTRICA = Embutida</p> <p>CONSERVAÇÃO VIAS-LOG = SIM</p> <p>ILUMINAÇÃO PUBLICA = SIM</p> <p>INST. COMPLEMENT. = Nenhum</p> <p>ESGOTO SANITARIO QD = SIM</p> <p>DESTINO DO ESGOTO = Fossa séptica</p> <p>CALÇAMENTO QD = SIM</p> <p>CONTRIB. DE MELHORIA = SIM</p> <p>Ocupação UNEMAT = Construído</p> <p>Inscrição Nova = 200100410040001</p> | <p>UNEMAT = Sim</p> <p>ALÍQUOTA = 0.5000</p> <p>Cat.Ocupação UNEMAT = Residencial</p> <p>FATOR LOCALIZAÇÃO = 08</p> <p>OCUPAÇÃO = Edificado</p> <p>PATRIMÔNIO = Particular</p> <p>CAT. DE OCUPAÇÃO = Própria Quitada</p> <p>ALIG. OCUP. DO ÍMOVEL = Residenciais</p> <p>LIMPEZA PUBLICA = Sim</p> <p>COLETA DE LIXO = SIM</p> <p>ESTRUTURA = Concreto</p> <p>FORRO = Madeira de 2º</p> <p>ESQUADRIAS = Ferro e Metalão</p> <p>ACABAMENTO EXTERNO = Massa Fina, Tijolo Aparente</p> <p>ARVORE NO LOG. = NÃO</p> <p>ABAST. AGUA QD = SIM</p> <p>INST. SANITÁRIAS = 02 ou + Banheiros Comp</p> <p>COMBATE A INCENDIO = NEMHUMA PERICULOSIDADE</p> <p>PINTURA = Látex c/ massa corrida</p> <p>REDE TELEFONICO QD = SIM</p> <p>PAVIMENTAÇÃO = SIM</p> <p>GUIAS SARJETAS QD = SIM</p> <p>FATOR MELHORIA PUBLIC = 1.00</p> <p>ARÉA TOTAL CONST. = 322.84</p> <p>Código do Bairro Ant = 000002</p> |
|---|--|

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
 R. Maria Freire Campos Fontes
 TABELIA
 Maria Freire de Campos
 TABELIA SUBSTITUTA
CÁCERES - MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

R. Maria Freire Campos Fontes
 TABELIA
 Maria Freire de Campos
 TABELIA SUBSTITUTA
CÁCERES - MATO GROSSO

COMARCA DE CÁCERES
 ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
 REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Bal. Marília Freire de Campos Fontes
 TABELIA

MATRÍCULA N.º 11.767 DATA: 30 de Março de 1.982
 IMÓVEL: VILA MARIA = N/CIDADE OFICIAL:

Um lote de terreno situado nesta cidade, na Vila Maria, com a área de 364,00 M2 (Trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), assim discriminado: Ao Norte mede 9,00 metros, limitando com a rua 1; de canto entre as ruas 1 e da Tapagem mede 7,85 metros ao Nascente mede 26,00 metros, limitando com o lote nº 02; ao Sul mede 14,00 metros limitando com o lote nº 18; e ao Poente 21,00 metros, limitando com a rua da Tapagem.

PROPRIETÁRIOS: NILME SILVEIRA, brasileiro, criador, divorciado, portador do RG Nº... 68.030/MT e do CPF nº 051 322 401-78, residente e domiciliado nesta cidade.- Nº DO R REGISTRO ANTERIOR: Matrícula R.L.M 824 Lº 02 em 04 11 81, 3º Ofício, desta comarca.- EU Jurema Ponce de Souza, escrevente e datilografai.- EU Jurema Ponce de Souza (JERUSA GABRIELA FONTES RODRIGUES), 2ª tabeliã, substituta, subscrevi,-

R.L.M.11.767 :-Feito em 30 de Abril de 1.982. Em virtude do qual o proprietário: Nilme Silveira, acima qualificado.- Neste ato representado por seu bastante procurador subestabelecido o Sr. Galdino da Costa Rodrigues, brasileiro, casado, comerciante, RG Nº 177.587/MT e do CIC nº 077 623 801-91, residente nesta cidade, conforme procuração de subestabelecimento lavrada em 24/03/82, no Lº 02, fls. 131 vº e procuração lavrada em 17/03/82, no Lº 65 fls. 57, ambos pelo Cartório do 1º Ofício d/comarca.- For Escritura Pública de compra e venda lavrada em 26 de Março de 1.982, neste Cartório de 1º Ofício, desta comarca, no Livro nº 181, fls. 67, devidamente assinada, pelo valor de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil cruzeiros), sem condições especiais.- TRANSMITIRAM o imóvel supra à: PEDRO SOARES DE GODOY, brasileiro, proprietário, RG Nº 039.386/SSP-MT e do CPF nº 047 913 801-00, casado sob o regime de comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77 com NAIR FERNANDES DE GODOY, residente e domiciliado nesta cidade. Assina como Amante o Sr. Oreste Martins, RG Nº 88.917/MT e CIC nº 035 173 285/52, brasileiro, casado pecuarista, residente nesta cidade, neste ato representado pelo Sr. Aparecido Anastácio, brasileiro, casado, taxista, RG Nº 191.373/MT e do CPF nº 027 782 971/20, residente na cidade, conforme procuração lavrada pelo 1º Ofício, no Lº 65 fls.69 em 24 03 82. - Quites com os impostos: Prefeitura Municipal de Cáceres MT, sob o nº 160/82, datado de 25 03 82. ITBI nº 264/82, datado de 25 03 82. Certidão negativa da Exatoria Estadual de Cáceres MT, datado de 25 03 82. Impsto de Laudêmio expedido pela Prefeitura de Cáceres MT, conforme inscrição nº 01.2.021.0176.001; 01.2.021.0176.002 e 01.2.021.001 76.003, no valor de R\$ 8.526,00 datado de 25/03/82. Bo que dou fé.- EU Jurema Ponce de Souza (JERUSA GABRIELA FONTES RODRIGUES), 2ª tabeliã, substituta, subscrevi.-

AV2-M 11.767 :- Feito em 22 de Novembro de 1.983. Proceda-se esta averbação nos termos de um requerimento datado de 16-11-83, assinado pelo Pedro Soares de Godoy, feito a titular deste cartorio para fazer constar a construção de um salão Comercial de sua propriedade com a seguinte peça: Um Salão comercial com W.C interno medindo 9,80 X 13,80, perfazendo um total geral de 130,89 M2 de área construída. O qual apresentou uma Certidão da Prefeitura Municipal desta cidade Petição nº 4.196/83 de 03-11-83, expedido pelo setor de Cadastro imobiliário atribuindo o valor locativo de R\$ 1.222.280,48 (Hum milhão, duzentos e vinte e dois mil duzentos e oitenta cruzeiros), Carta de Habite-se sob o nº 3.883/83 datado de 04-10-83, Alvará de Licença Processo nº 2.645/82 datado de 13-09-82, Certidão do CND nº 110/83 datado de 03-11-83. cuja copia fica arquivado neste cartorio na pasta 5-C fls. 57/83. Do que dou fé EU Jurema Ponce de Souza (Jocelina de Amparo P. de Souza) Escrevente e datilografai.- EU Jurema Ponce de Souza (JERUSA GABRIELA FONTES RODRIGUES) Escrevente autorizada subscrevi.- e quarenta e cinco parágrafos.

R-3-M 11.767:-feito em 17 de Abril de 1.985. Em virtude do qual os proprietários: Pedro Soares de Godoy e sua mulher Nair Fernandes de Godoy, eis acima qualificado, ela do lar, RG Nº 039.371/MT, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade Por Escritura Pública de compra e venda lavrada em 09 de Abril de 1.985, pelo Cartório do 1º Ofício, desta comarca, no livro nº 206 fls.119, devidamente assinada, pelo valor de R\$ 15.500.000 (Quinze milhões e quinhentos mil cruzeiros), sem condições especiais.-TRANSMITIRAM o imóvel supra à: MARIA NEIDE DE OLIVEIRA, brasileira, de quita-

1º Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cáceres
 Tabela e Oficial: Bal. Marília Freire de Campos Fontes
 Praça Barão do Rio Branco, nº 229 - Centro - Cáceres - MT - CEP: 78.200-000
 E-mail: officio_1@terra.com.br - CNPJ: 16.926.126/0001-83

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Ato de Notas e Registro de Mato Grosso Código do Cartório: 37

Selo de Controle Digital

Cód. Ato(s): 176 (1)

BUL23829 R\$ 29,50

Consulte: <http://www.tj.mt.gov.br/selos>

Cáceres - MT - (Fax) 65 3223-1483/6002 e-mail: cartorio@casos@gmail.com.br

DO 1.º OFÍCIO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente Cópia é reprodução autêntica da ficha de matrícula - extrato nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.415/73 Cáceres-MT - 031 10 202

[Assinatura]

Marisol Volpato dos Santos
 Rosângela da Silva
 Vanessa Romas da Silva Mendes
 Escreventes

Validade: 30 dias item IV, Art. 1º, Dec. 91.240/86 Art. 1.255 da 2ª Edição da CNJGE

Selo de Controle Digital
 Poder Judiciário - MT
 Código de Serventia 37.

BERNADETH CASTRILLON LARA, Oficial de Justiça, nomeada nos autos da ação cível supra, tendo como **Polo Ativo** PAULINO PEREIRA DE ARAUJO E MARIA CRATIU PEREIRA e **Polo Passivo** MARIA NEIDE DE OLIVIERA, em curso na 2ª Vara Cível desta comarca. Na data de 03/09/2025 dei início das diligências necessárias para o cumprimento do trabalho de Avaliação do bem objeto do presente mandado.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

INTRODUÇÃO

Inicialmente se faz necessário esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final deste laudo, obedecem ao critério de transação á vista, na data da sua realização. O método utilizado foi o **Método Comparativo**, valendo-se de valores atualizados, baseados em transações imobiliárias de terrenos com características semelhantes realizadas nos últimos noventa dias e a luz da realidade do mercado imobiliário local.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, é um imóvel urbano o qual se encontra localizado a Rua da Tapagem, 260esquina com a Rua das Esmeralda, Bairro Cohab Velha-Cáceres/MT.

O imóvel segundo Certidão de Inteiro Teor do Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis, possui uma área de 364,00mt² (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados).

O imóvel foi edificado sobre a área de 322,84mt² (trezentos e vinte e dois metros e oitenta e quatro centímetros quadrados) segundo informações contidas no Relatório do Cadastro Imobiliário Urbano, (doc. anexo) fornecido pela Prefeitura Municipal de Cáceres-MT. Sendo sua destinação, comercial.

Registrado com a Matrícula nº 11.767, LIVRO nº 2-H-4, fls 261, do 1º Ofício de Registro de Imóvel de Cáceres/MT.



CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS E SITUAÇÃO

Foi realizada vistoria presencial no imóvel na data de 12/09/2025 às 09:00hs onde estiveram presentes Jaqueline Ferro (se identificou como filha do Polo Passivo) e Maria Júlia Ferro Lut,(neta do Polo Passivo) onde foi observado as características do imóvel.

O imóvel é servido pelos serviços de correios, iluminação pública, limpeza pública, coleta de lixo, fornecimento de água, energia elétrica, rede telefônica, pavimentação, guia de sarjetas e calçadas largas pavimentadas.

O imóvel se localiza próximo a escolas, supermercados, farmácias, comércio em geral.

O imóvel localiza em região de fácil alagamento no período chuvoso, onde as aguas chegam a acumular até uma altura de mais de 50cm nas ruas, porém não chegam a invadirem o interior do imóvel, segundo informações de moradores vizinhos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção realizada no local e com as informações constantes nos documentos de Registro de Imóvel, foram constatadas as seguintes características do imóvel.

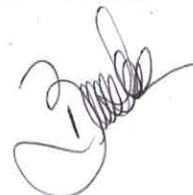
01 (um) imóvel urbano com utilização comercial, localizado em uma esquina, com uma calçada ampla e pavimentada, onde hoje funciona a Marmitaria Dy Ferro.

O imóvel foi edificado em alvenaria de tijolos cerâmicos. Possui as paredes rebocadas e pintadas. O imóvel e foi dividido em dois cômodos: um de aproximadamente com 70% da área construída e outro com 30%. A parede de divisa é de alvenaria, porém não chega até o teto, onde é completada por forro de PVC.

Em uma parte (fotos) o piso é cerâmico esmaltado (recepção e parte onde funciona a cozinha) e piso cerâmico de 2ª linha na outra parte.

Apresenta forro em PVC na área dos 70% (recepção e cozinha) e forro de madeira no restante da área.

Possui 03 (três) portas metálicas de acesso, sendo uma porta na Rua das Esmeraldas (cozinha), uma na recepção e outra na Rua da Tapagem.



Parte elétrica e hidráulica funcionando.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, localização do imóvel e suas características. Assim como pesquisas levadas a efeito na região, para tomada de preços de imóveis semelhantes, especialmente aqueles situados naquelas proximidades. Informações junto a profissionais liberais, Fiscais de obras da Prefeitura Municipal e corretores imobiliários com atuação no ramo imobiliário a muito tempo nesta Comarca, tudo isso serviu como referências de valores obtidos.

- Moradores local.
- Corretores da Bella Imobiliária e Corretores da Imobiliária My Broker,
- Fiscais da Prefeitura-
- Corretores autônomos da "Pedra", praça Major João Carlos e outros.

CONCLUSÃO

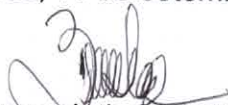
Após atentamente realizar os levantamentos necessários, foi encontrado o seguinte valor.

Tendo em vista a sua localização e valor de mercado de imóveis semelhantes situados naquelas proximidades, em condições semelhantes de benfeitorias, concluo que o imóvel objeto da presente avaliação possui nesta data, valor de mercado de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais).

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação foi elaborado e todas folhas devidamente assinadas ao final.

Cáceres, 15 de setembro de 2025



Bernadeth Castrillon Lara

Oficial de Justiça. Mat 04678

