



MARANGONI

L E I L Õ E S

19ª VARA FEDERAL DE CURITIBA

5040923-92.2014.4.04.7000/ PR

MAIO 2024

SUMÁRIO

1	BREVIÁRIO	3
2	OBJETIVO.....	3
3	IMÓVEL.....	3
3.1	Característica do Imóvel	4
3.2	Característica do terreno	4
3.2.1	MATRÍCULA 13.304	4
4	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
5	VARIÁVEIS E FÓRMULAS	7
5.1	Variáveis.....	7
5.1.1	OFERTA	7
5.1.2	LOCALIZAÇÃO	7
5.1.3	ÁREA PRIVATIVA.....	7
5.2	Fórmulas de Ajuste	7
6	ELEMENTOS COMPARATIVOS	8
7	VALOR DO IMÓVEL.....	13
7.1	Diagnóstico de Mercado.....	13
7.2	Valor do terreno	13
7.3	Valor total dos imóveis	13

ANEXOS:

- I- Fotos do Imóvel
- II- Matrícula do Imóvel
- III- Documentação municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 BREVIÁRIO

Solicitante: Afonso Marangoni Leiloeiro Público Oficial

Finalidade: Alienação judicial para venda em leilão

Especificação: Avaliação mercadológica

Metodologia: Comparativo direto de dados de mercado

Normativas: NBR 14.653 – Avaliação de bens imóveis

Valor total da avaliação:

R\$ 64.900,00
(Sessenta e quatro mil e novecentos reais)

2 OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel, a fim de verificar valores atuais e atualizado permanente para venda do imóvel em questão, atendendo exigências fiscais e contábeis, onde se trata de alienação e penhora judicial de imóvel para futura venda em leilão, de acordo com a legislação e normas técnicas vigentes.

3 IMÓVEL

Cidade: Várzea Grande, Mato Grosso

Comarca: Várzea Grande, Mato Grosso

Proprietário: Posto Bonanza Ltda

CNPJ: 05.900.577/0001-73

Matrículas: 13.304 - 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/MT

Area: 360,00 m²

Area construída: Sem benfeitorias

Localização: Rua Dom Pedro I –

<https://www.google.com/maps/place/R.+Benjamim+Constante,+Várzea+Grande,+MT,+78135-730/@-15.6582988,-51.1111111,15z>

[56.1526818,186m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x939dada69a054e27:0x8bb14d856c75dbc7!8m2!3d-15.6583824!4d-56.1539099!16s%2Fg%2F11cmctrnt0?entry=ttu](https://www.marangonileiloes.com.br/leilao/56.1526818,186m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x939dada69a054e27:0x8bb14d856c75dbc7!8m2!3d-15.6583824!4d-56.1539099!16s%2Fg%2F11cmctrnt0?entry=ttu)

Ocupação: Trata-se de imóvel urbano, desocupado e sem benfeitorias.

Pressuposto, Ressalvas e Fatores Limitantes: Trata-se de imóvel em área urbana, com vocação residencial, no bairro Jardim Paula II. Segundo as informações fornecidas pela prefeitura municipal o imóvel não possui limitações, no entanto não foi possível emitir a guia amarela dele, uma vez que não possui contribuinte cadastrado, tampouco foi possível adentrar ao imóvel pois possuem vegetação bastante elevada, não tendo como identificar a existência de córregos, áreas de preservação, várzeas ou quaisquer outros limitantes. Desta forma o cálculo do valor do imóvel considerou que ele seja livre de quaisquer ônus, sendo responsabilidade do proprietário ou dos interessados no bem realizar o levantamento topográfico.

Finalidade: Residencial

3.1 CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Uso predominante: Residencial

Infraestrutura Urbana: Rua pavimentada na lateral, rede de distribuição de energia elétrica e água.

Serviços públicos comunitários: Coleta de lixo, comércio, rede bancária, escolas, saúde, segurança e lazer.

3.2 CARACTERÍSTICA DO TERRENO

3.2.1 MATRÍCULA 13.304

Cadastro Municipal: 55050

Lote: 01

Posição: Esquina

Vocação: Residencial

Forma do terreno: Retangular (12,00 x 30,00)

Divisas: Não demarcadas

Topografia: Irregular

Benfeitorias: Inexistente

Vista aérea dos imóveis



FONTE: GIS Várzea Grande (2024)

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Várzea Grande é um município mato-grossense da região metropolitana de Cuiabá, está situada a margem direita do Rio Cuiabá, possui uma área de 938,057 km² e altitude de 198 metros, com uma população de 300.078 habitantes, é a segunda cidade mais populosa do estado, ficando atrás apenas da capital, Cuiabá.

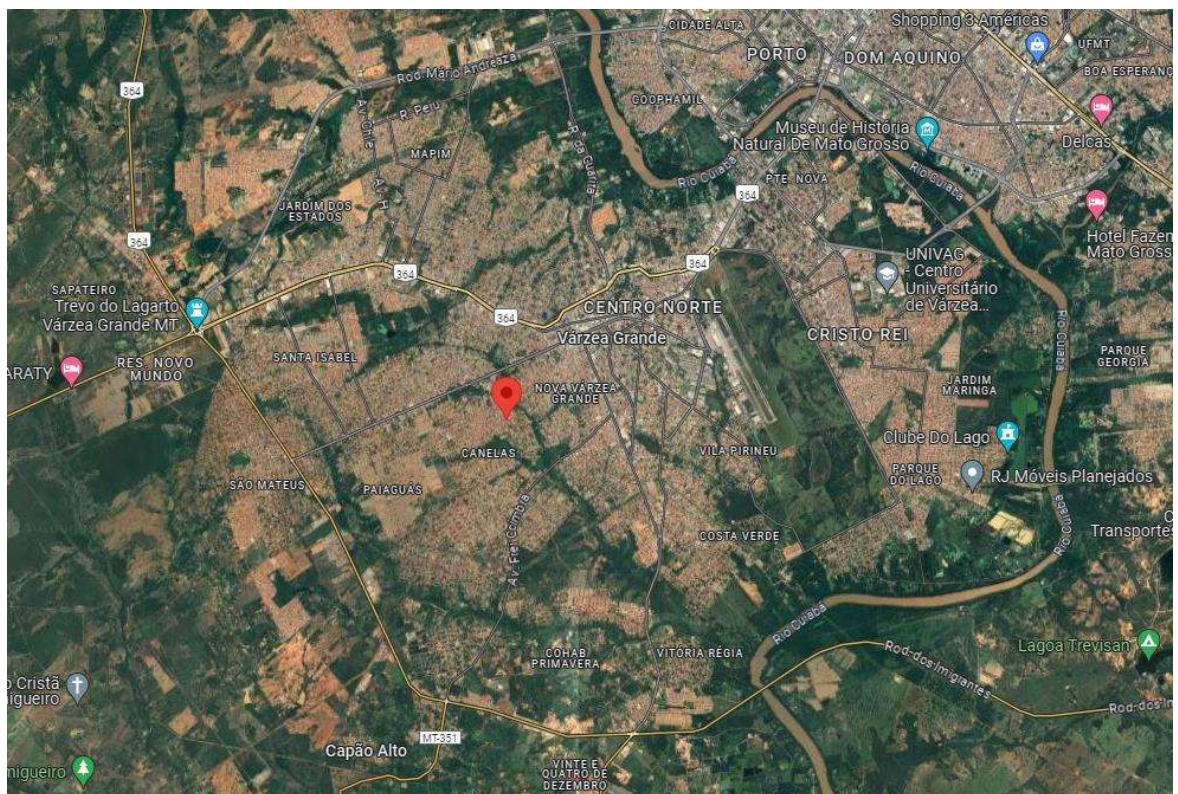
Várzea Grande possui uma importante atividade econômica nos setores da indústria e comércio, sendo um dos mais importantes polos atacadistas e turísticos do estado. Tem um clima caracterizado como Tropical Savana (Aw), com temperatura média anual de 25,9° C.

Mapa Localização municipal



FONTE: Google (2024)

Mapa Localização do imóvel no município



FONTE: Google (2024)

Leiloeiro oficial Afonso Marangoni | jucepar: 12/046-L
Rua Emiliano Perneta, 297, 12º andar, sala 123
Centro - Curitiba/PR - CEP: 80010-050
+55 41 3401.6711 | www.marangonileiloes.com.br

5 VARIÁVEIS E FÓRMULAS

5.1 VARIÁVEIS

5.1.1 OFERTA

Denominada como V1 a variável oferta realiza a correção eventual de elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos amostrais comparativos, considerando percentual de 10% de desconto mediante negociação de compra.

5.1.2 LOCALIZAÇÃO

Denominada como V2 é a correção das elasticidades devido a diferença de localização. A depender da localização do objeto de avaliação deve-se procurar corrigir valores unitários mais baixos (piores localizações) ou mais altos (melhores localizações) com o objetivo de homogeneizar as amostras.

5.1.3 ÁREA PRIVATIVA

Denominada como V3 é a correção em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

5.2 FÓRMULAS DE AJUSTE

V1 = OFERTA: 10% DESCONTO PARA NEGOCIAÇÕES À VISTA = FATOR 0,90

20% DESCONTO PARA IMÓVEIS COM LOCALIZAÇÃO NÃO EXATA = 0,80

V2 LOCALIZAÇÃO = $\left(\frac{\text{Fator Ref. Avaliado}}{\text{Fator Amostra}} \right)$

FATOR 1,00 = CENTRO

FATOR 0,90 = BAIRROS VIZINHOS AO CENTRO

FATOR 0,80 = IMÓVEIS FORA DAS REGIÕES ANTERIORES

FATOR 0,70 = DISTRITOS DISTANTES DA SEDE DO MUNICÍPIO.

V3 ÁREA = $\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Ref. Avaliado}} \right)^{1/4}$

VU = VALOR HOMOGENEIZADO

O valor homogeneizado é obtido através da fórmula, conforme “Procedimentos para Aplicação de Fatores” (IBAPE-SP):

$$Vu = Vo * [1 + (F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)]$$

Onde:

Vu é o valor unitário homogeneizado;

Vo é o Valor unitário inicial;

F é o fator de homogeneização;

6 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para realização do cálculo do valor de mercado foram utilizadas três variáveis de ajuste, são elas: área, localização e oferta sendo captadas amostras no município de Irati, Paraná, sendo todas através de anúncios online.

1) AMOSTRA: Rua Coronel Iporan Nunes, Canelas

FONTE: Verticali Imóveis

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 60.000,00

LINK: https://www.verticaliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-canelas-varzea-grande-mt/TE0023_VERTICALI



Início > Várzea Grande > Canelas > Terreno > TE0023_VERTICALI

Mapa

Terreno à Venda, Canelas, Várzea Grande, MT

Rua Coronel Iporan Nunes, 7 - Canelas - Várzea Grande/MT

360 m² total

plano Topografia

Venda

R\$ 60.000

8 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar

Compartilhar

Nome
Escreva seu nome

Telefone

2) AMOSTRA: Rua Zilda Cintra Rodrigues, Canelas

FONTE: My Broker Cuiabá

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 100.000,00

LINK: https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/terreno-a-venda-com-360-00-m2-bairro-cohab-canellas-varzea-grande-mt-r-100-000-00-codi-1294003136?rec=u&lis=vi_not_found_web%7CNA%7Cvi_not_found_web%7C0



Terreno à venda com 360,00 m2 - Bairro Cohab Canellas - Várzea Grande/MT R\$100.000,00 codi

Código do anúncio: 62216

3) AMOSTRA: Rua São Cristóvão, Canelas

FONTE: Brenda C

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 90.000,00

LINK: https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/vende-se-terreno-1293645189?rec=u&lis=vi_not_found_web%7CNA%7Cvi_not_found_web%7C0



R\$ 90.000

Venda

Chat

Brenda C
Último acesso há 1 mês

Na OLX desde novembro de 2023
Canelas, Várzea Grande - MT

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone

Vende-se terreno

Estou vendendo este terreno de 12x30
No bairro canelas por 90 mil reais
- Próximo a Fitinto Müller ...

4) AMOSTRA: Rua Cassildo Cesar da Costa

FONTE: Tercio

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 80.000,00

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-ikaray-bairros-varzea-grande-360m2-venda-RS80000-id-2709259465/>



Início / Venda / MT / Lotes/Terrenos à venda em Várzea Grande / Ikaray / Rua Cassildo Cesar da Costa

Lote/Terreno com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 360 m² por R\$ 80.000

Rua Cassildo Cesar da Costa, 2 - Ikaray, Várzea Grande - MT [VER NO MAPA](#)

360m² 1 quarto 1 banheiro 0 vagas

COMPRA

R\$ 80.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

Leiloeiro oficial Afonso Marangoni | jucepar: 12/046-L
Rua Emiliano Perneta, 297, 12º andar, sala 123
Centro - Curitiba/PR - CEP: 80010-050
+55 41 3401.6711 | www.marangonileiloes.com.br

5) AMOSTRA: Jardim Paula II


FONTE: Imóvel TOP

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 62.000,00

LINK: <https://www.imoveltop.com.br/terreno-residencial-comercial-a-venda-com-0-quarto-no-jardim-paula-ii-no-bairro-jardim-paula-ii-em-varzea-grande-mt-222925>

Terreno Residencial / Comercial a Venda no Jardim Paula II no bairro Jardim Paula II em Várzea Grande-MT

 Jardim Paula II, Várzea Grande, MT

Valor de compra

R\$ 62.000



6) AMOSTRA: Jardim Paula II

FONTE: Imóvel TOP

AREA: 360,00 m²

VALOR: R\$ 62.000,00

LINK: <https://www.imoveltop.com.br/terreno-residencial-comercial-a-venda-com-0-quarto-no-jardim-paula-ii-no-bairro-jardim-paula-ii-em-varzea-grande-mt-222925>

ELEMENTOS AMOSTRAIS										
#	ELEMENTO	FONTE	Área privativa (m ²)	Localização	Valor	Valor unit. R\$/m ²	Fator oferta	Fator Área	Fator Localização	Valor Homog (R\$/m ²)
Aval	Terreno Jardim Paula II, Canelas		360,00	0,90	xxxxxxx	xxxxxxx	0,9	xxxxxxx	xxxxxx	xxxxxxx
1	Rua Coronel Iporan Nunes, Canelas	Verticali Imóveis	360,00	0,90	60.000,00	R\$166,67	0,9	1,00	1,0000	150,00
2	Rua Zilda Cintra Rodrigues, Canelas	My Broker Cuiabá	360,00	1,00	100.000,00	R\$277,78	0,9	1,00	0,9000	222,22
3	Rua São Cristóvão, Canelas	Brenda C	360,00	1,00	90.000,00	R\$250,00	0,9	1,00	0,9000	200,00
4	Rua Cassildo Cesar da Costa	Tercio	360,00	0,90	80.000,00	R\$222,22	0,9	1,00	1,0000	200,00
5	Jardim Paula II		360,00	0,90	62.000,00	R\$172,22	0,9	1,00	1,0000	155,00
6	Jardim Paula II		360,00	0,90	62.000,00	R\$172,22	0,9	1,00	1,0000	155,00
									MÉDIA ARITMÉTICA	210,19
									MÉDIA HOMOGENEIZADA	180,37

Leiloeiro oficial Afonso Marangoni | jucepar: 12/046-L
 Rua Emiliano Pernetá, 297, 12º andar, sala 123
 Centro - Curitiba/PR - CEP: 80010-050
 +55 41 3401.6711 | www.marangonileiloes.com.br

7 VALOR DO IMÓVEL

7.1 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado: Normal

Absorção de mercado: Normal

Número de ofertas: Médio

Nível de demanda: Médio

7.2 VALOR DO TERRENO

Máximo (+15%)	R\$74.673,33
Valor Médio	R\$64.933,33
Mínimo (-15%)	R\$55.193,33

7.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do terreno 13.304: R\$ 64.900,00
(Sessenta e quatro mil e novecentos reais)

KATIA CAROLINA
HUNHOFF
BOTELHO:0292202
4075

Assinado de forma digital
por KATIA CAROLINA
HUNHOFF
BOTELHO:02922024075
Dados: 2024.05.22 13:23:37
-03'00'

KATIA CAROLINA HUNHOFF BOTELHO
Engenheira Civil
CREA RS 232.241/D

ANEXO I

FOTOS DO IMÓVEL



Mat. 13.304



Acesso ao imóvel



Acesso ao imóvel



Vista frontal



Vista frontal 13.304



Vista acesso



Vista rua



Entorno



Entorno

ANEXO II

MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	1º Serviço Notarial Visualização de Matrícula e de Registro
MATRÍCULA: 13.304	01
Várzea Grande - Mato Grosso LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	
Várzea Grande-MT, 10 de Fevereiro de 1.989	
<p>IMÓVEL: Um lote de terreno urbano sob nº 01 da Quadra 120 do Loteamento denominado JARDIM PAULA II- 2ª PARTE, sito nesta cidade de Várzea Grande/MT, com área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), tendo os seguintes limites e confrontações: medindo 12,00mts ao Norte para a Rua R-1; medindo 12,00mts ao Sul com o lote 20; medindo 30,00mts ao Leste com a Rua N-1; medindo 30,00mts ao Oeste com o lote 02.</p>	
<p>PROPRIETÁRIA: EMPREENHIMENTOS NOSSA SENHORA DA GUIA LTDA</p>	
<p>REGISTRO ANTERIOR: Sob nº 27.085 aos 20.03.84 no Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT.</p>	
<p><i>Alfariel</i> Antonia de Campos Massi NOTÁRIA E REGISTRADORA</p>	
<p>R4: 13.304 Data: 10 de Fevereiro de 1.989</p>	
<p>Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 187/188 do Livro nº 140 aos 12 de Janeiro de 1.989, no Cartório do 2º Ofício desta Comarca de Várzea Grande/MT, a proprietária: EMPREENHIMENTOS NOSSA SENHORA DA GUIA LTDA- sediada à Rua Barão de Melgaço nº 1.308 em Cuiabá-MT, inscrita no CGC/MF sob nº 03.829.090/0001-16; neste ato representada por Moacir Francisco de Paula e Ana Maria de Arruda Paula- brasileiros, casados, ele comerciante, ela do lar, residentes e domiciliados à Rua Presidente Marques nº 250, apartamento 102 em Cuiabá/MT, inscritos no CPF sob nº 008 332 071-72, portadores da Carteira de Identidade RG: 62 156/SSP-MT e nº 043.098/SSP-MT; VENDEU o lote acima descrito ao Sr. EDSON DE ASSIS FERREIRA- brasileiro, declara ser bancário, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77 com D. Maria de Fátima Figueiredo Ferreira, residente e domiciliado na Av. Júlio Assis Cavalheiro nº 269- Francisco Beltrão/PR, filho de José de Oliveira Ferreira e de Nercina de Assis Ferreira, inscrito no CPF/MF sob nº 209.245.269-04, portador da Cédula de Identidade RG: 1.431.873/exp. em 08.08.75/SSP-PR. Pelo valor de Cz\$ 100.000,00 (cem mil cruzados) (valor referente à 02 lotes).</p>	
<p><i>Alfariel</i> Antonia de Campos Massi NOTÁRIA E REGISTRADORA</p>	
Continua no verso→	

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: ALESSANDRO SANTOS - CPF/CNPJ: ***.259.429-** DATA: 14/09/2023 16:28:29

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

13.304

01-v

Visualização de Matrícula

AV/2: 13.304

Data: 22 de setembro de 2017.

Procede-se a esta averbação para constar a **indisponibilidade do imóvel constante na presente matrícula**, conforme protocolo CNIB nº 201706.1311.00303489-IA-330 Processo nº 12442200300109007 – Emissor da Ordem: - TST - Tribunal Superior do Trabalho -> PR – Tribunal Regional do Trabalho da 9 Região – PR – CURITIBA -> PR – 01E Vara do Trabalho de Curitiba.

Kilza Tereza Maciel dos Santos
Notária e Registradora Substituta

Protocolo sob nº 261680

Livro nº 01

Data: 13/07/2020.

AV/3: 13.304

Data: 17 de julho de 2020.

Procede-se a esta averbação para constar a **indisponibilidade em nome de Edson de Assis Ferreira**, conforme protocolo CNIB nº 202007.1314.01226792-IA-330 Processo nº 50409239220144047000 - Emissor da Ordem: PR – Paraná -> TRF4 – Tribunal Regional Federal da Quarta Região – PR – Curitiba -> PR – 19E Vara Federal de Curitiba.

Aparecida Dila Maciel
Registradora Substituta

Protocolo sob nº 269953

Livro nº 01

Data: 08/03/2021.

R/4: 13.304

Data: 10 de março de 2021.

De conformidade com o **Termo de Penhora**, expedido em data de 05/03/2021, pelo Juízo da 15ª Vara Federal de Curitiba/PR – Execução Fiscal nº 5027372-45.2014.4.04.7000/PR, em que é Exequente: Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP e Executado(s): Posto Bonanza Ltda e Edson de Assis Ferreira, **procedemos com o registro da Penhora do imóvel descrito na presente matrícula.**

Aparecida Dila Maciel
Registradora Substituta

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.brOperador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: ALESSANDRO SANTOS - CPF/CNPJ: ***.259.429.** DATA: 14/09/2023 16:28:29

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO MUNICIPAL



Prefeitura Várzea Grande
Relatório de Unidade

Inscrição: 00000000055050



Foto



Características do Lote

Endereço	SEGIPE
Bairro	CANELAS
CEP	78.135-045
Ocupação	1- NÃO CONSTRUIDO
Limitação	1- SEM

Características da Unidade

Contribuinte	CONTRIBUINTE NÃO CADASTRADO
CPF/CNPJ	999.999.999-99
Tipo	2- TERRENO
Área do Terreno	360,00
Área Construída	0,00
Testada Real	8,00
Melhorias	LIXO