



# 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 13.305 .....	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 do imóvel .....	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:** 13.305 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/MT

**Area:** 360,00 m<sup>2</sup>

**Area construída:** Sem benfeitorias

**Localização:** Rua Dom Pedro I –

<https://www.google.com/maps/place/R.+Benjamim+Constante,+V%C3%A1rzea+Grande,+MT,+78135-730/@-15.6582988,->

[56.1526818,186m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x939dada69a054e27:0x8bb14d856c75dbc7!8m2!3d-15.6583824!4d-56.1539099!16s%2Fg%2F11cmctrnt0?entry=ttu](https://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 do mesmo, uma vez que não possuem 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 13.305

**Cadastro Municipal:** 55051

**Lote:** 02

**Posição:** Meio de quadra

**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 km<sup>2</sup> 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.

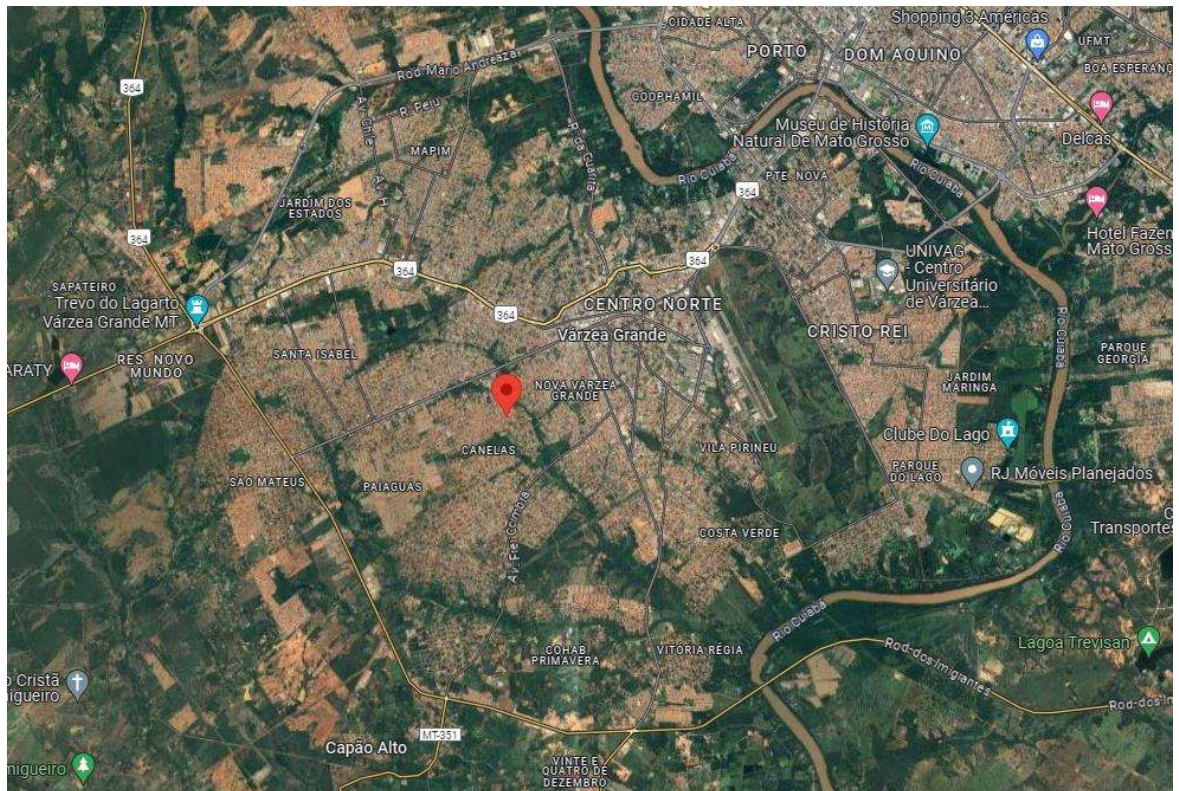
Várzea Grande possui uma importante atividade econômica nos setores da indústria e comércio, sendo um dos mais importantes polos atacadistas e turísticos do estado. Tem um clima caracterizado como Tropical Savana (Aw), com temperatura média anual de 25,9° C.

### 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](http://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 m<sup>2</sup>

VALOR: R\$ 60.000,00

LINK: [https://www.verticaliimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-canelas-varzea-grande-mt/TE0023\\_VERTICALI](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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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](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 m<sup>2</sup>

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](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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> por R\$ 80.000**

COD. IKARAY

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

360m<sup>2</sup>

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](http://www.marangonileiloes.com.br)

5) AMOSTRA: Jardim Paula II


FONTE: Imóvel TOP

AREA: 360,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	Localização	Valor	Valor unit. R\$/m <sup>2</sup>	Fator oferta	Fator Área	Fator Localização	Valor Homog (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>Aval</b>	<b>Terreno Jardim Paula II, Canelas</b>		<b>360,00</b>	<b>0,90</b>	<b>xxxxxxx</b>	<b>xxxxxxx</b>	<b>0,9</b>	<b>xxxxxxx</b>	<b>xxxxxx</b>	<b>xxxxxxx</b>
<b>1</b>	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
<b>2</b>	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
<b>3</b>	Rua São Cristóvão, Canelas	Brenda C	360,00	1,00	90.000,00	R\$250,00	0,9	1,00	0,9000	200,00
<b>4</b>	Rua Cassildo Cesar da Costa	Tercio	360,00	0,90	80.000,00	R\$222,22	0,9	1,00	1,0000	200,00
<b>5</b>	Jardim Paula II		360,00	0,90	62.000,00	R\$172,22	0,9	1,00	1,0000	155,00
<b>6</b>	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](http://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 13.305: R\$ 64.900  
(Sessenta e quatro mil e novecentos reais)

KATIA CAROLINA  
HUNHOFF  
BOTELHO:029220  
24075

Assinado de forma digital por KATIA CAROLINA  
HUNHOFF BOTELHO:02922024075  
Dados: 2024.05.22 13:22:34 -03'00'

---

**KATIA CAROLINA HUNHOFF BOTELHO**  
**Engenheira Civil**  
**CREA RS 232.241/D**

**ANEXO I**

**FOTOS DO IMÓVEL**



**Acesso aos imóveis**



**Acesso aos imóveis**



**Vista frontal**



**Vista frontal 13.305**



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 MATRÍCULA 13.305	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis 01	<b>1º Serviço Notarial</b> <b>Visualização de Matrícula e de Registro</b> Várzea Grande - Mato Grosso LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
--	--	--

Várzea Grande-MT, 10 de Fevereiro de 1.989

**IMÓVEL:** Um lote de terreno urbano sob nº 02 da Quadra 120 do Loteamento denominado *JARDIM PAULA II- 2ª PARTE*, sito nesta cidade de Várzea Grande/MT, com área de **360,00m<sup>2</sup>** (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 o lote 01; medindo 30,00mts ao Oeste com o lote 03.

**PROPRIETÁRIA:** **EMPREENDIMENTOS NOSSA SENHORA DA GUIA LTDA.**

**REGISTRO ANTERIOR:** Sob nº 27.085 aos 20.03.84 no Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT.

*Alcides*  
Antônio de Campos Mascarenhas  
NOTÁRIO E REGISTRADOR


R-1:13.305 Data: 10 de Fevereiro de 1.989  
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: **EMPREENDIMENTOS 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).**

*Alcides*  
Antônio de Campos Mascarenhas  
NOTÁRIO E REGISTRADOR

Continua no verso →

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://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 16:29:41

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de ImóveisMATRÍCULA  
13.305FICHA  
01-v

## Visualização de Matrícula

AV/2: 13.305

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.

  
Kátia Tereza Maciel dos Santos  
Notária e Registradora Substituta

Protocolo sob nº 261680

Livro nº 01

Data: 13/07/2020.

AV/3: 13.305

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 Dilla Maciel  
Registradora Substituta

Protocolo sob nº 269953

Livro nº 01

Data: 08/03/2021.

R/4: 13.305

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 Dilla Maciel  
Registradora SubstitutaVisualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://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 16:29:41

**ANEXO III**

**DOCUMENTAÇÃO MUNICIPAL**



**Prefeitura Várzea Grande**  
**Relatório de Unidade**

Inscrição: 00000000055051



**Foto**



**Características do Lote**

<b>Endereço</b>	SEGIPE
<b>Bairro</b>	CANELAS
<b>CEP</b>	78.135-045
<b>Ocupação</b>	1- NÃO CONSTRUIDO
<b>Limitação</b>	1- SEM

**Características da Unidade**

<b>Contribuinte</b>	CONTRIBUINTE NÃO CADASTRADO
<b>CPF/CNPJ</b>	999.999.999-99
<b>Tipo</b>	2- TERRENO
<b>Área do Terreno</b>	360,00
<b>Área Construída</b>	0,00
<b>Testada Real</b>	12,00
<b>Melhorias</b>	LIXO