



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário

0000548-50.2017.5.23.0006

Tramitação Preferencial

- Idoso
- Idoso(a) - registro inativo
- Idoso
- Idoso(a) - registro inativo

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 19/05/2017

Valor da causa: R\$ 38.393,34

Partes:

RECLAMANTE: MARCOS VINICIUS DE LIMA VIEIRA

ADVOGADO: Stella Aparecida da Fonseca Zeferino da Silva

RECLAMADO: MAXIMA CONSTRUÇÕES LTDA - EPP

ADVOGADO: SYLVIO SANTOS ARAUJO

RECLAMADO: JOSE EMILIO MARTINS JUNIOR

RECLAMADO: MANOEL ATILIO MARTINS (Espólio de)



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 PJE - PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO - 23ª REGIÃO
 6ª VARA DO TRABALHO DE CUIABÁ
ATOrd 0000548-50.2017.5.23.0006
 RECLAMANTE: MARCOS VINICIUS DE LIMA VIEIRA
 RECLAMADO: MAXIMA CONSTRUCOES LTDA - EPP E
 OUTROS (2)

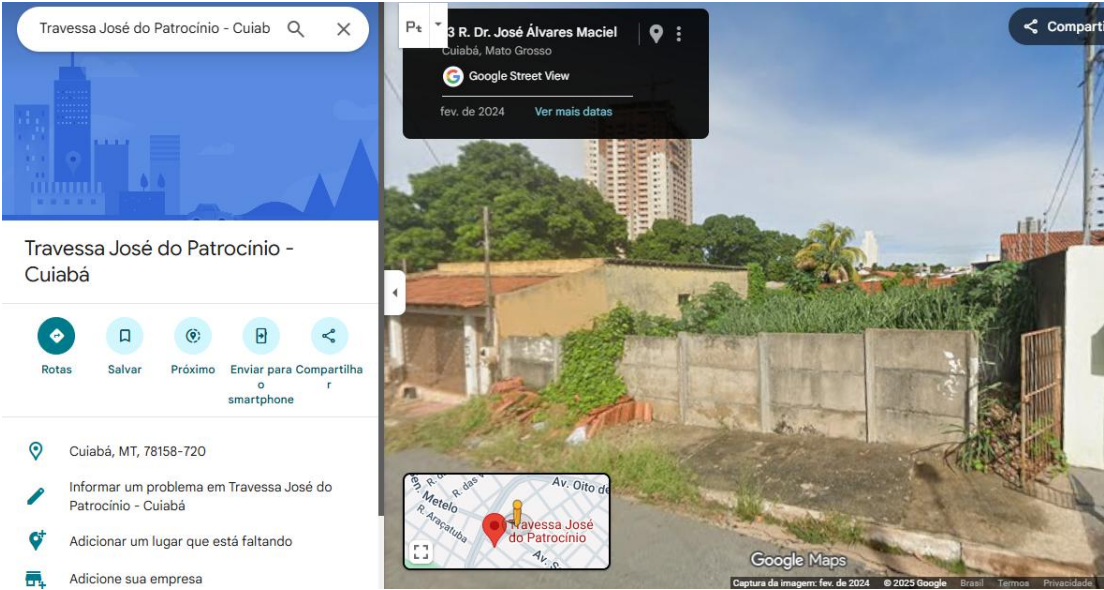
AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 27 dias de novembro de 2025, em cumprimento ao
 r. mandado retro, passado a favor de **Marcos Vinicius de Lima Vieira**
 contra **Maxima Construções Ltda -EPP e outros**, procedi à **PENHORA e**
AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito, tudo para garantia do principal,
 juros de mora, correção monetária e custas processuais:

DO IMÓVEL:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Cartório Sétimo Ofício	
		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	
		CUIABÁ MATO GROSSO	
		LIVRO Nº 2- REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FOLHA		
2738	01		
A MATRÍCULA		DATA <u>16</u> / <u>Dezembro</u> / 1986	
IMÓVEL:-CIRCUNSCRIÇÃO-Cuiabá MT-DENOMINAÇÃO-JARDIM CUIABÁ -			
1º Distrito-CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES-LOTE 05 DA QUA-			
DRA 6-B-com área de 294,00m2,mediando- 12,25m de frente para			
a Rua 15 ;12,25m de largura nos fundos confinando com o lo-			
te 04 ; 24,00m de extensão de ambos os lados,limitando do la-			
do direito com a Rua D; lado esquerdo com o lote 06.Inscrito			
no Cadastrop de Contribuintes da Prefeitura sob nº 01 4 35 .			
23.0071.			
R1/ 2738		DATA <u>16</u> / <u>dezembro</u> / 1986	
Circunscrição-Cuiabá MT-			
DENOMINAÇÃO-JARDIM CUIABÁ-IMÓVEL-LOTE 05 da Quadra 6B,perfa-			
zendo a área total de 294,00m2(descrito e confrontado na ma-			
trícula acima)			

FOTOGRAFIAS:



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (Destacado em azul) -

014350270209001:



OBSERVAÇÕES:

- **Localização:** Travessa José Patrocínio (ou Rua José Álvares Maciel), s/n, ao lado do n. 32, Jardim Cuiabá, Cuiabá-MT, imóvel matriculado sob o n. 2738 do Cartório do 7º Ofício de Cuiabá-MT (localizado com base nas informações do Auto de Penhora do processo 0000203-96.2017.5.23.0002);
- Há divergências de informações na matrícula e no *sigcuiabá*, pois na matrícula consta área de 294 m², já no aludido sítio 321,50 m² (o cálculo feito no *google earth* coaduna com a matrícula e o BCI consta como área legal 294 m²). No tocante ao limite lateral direito, na matrícula consta rua D e o constatado *in loco* é o imóvel confinante.
- Imóvel com localização privilegiada, nas proximidades de grandes avenidas, servido por todos os serviços essenciais, tais como rua pavimentada, energia elétrica, água, telefone e internet;

- **Benfeitorias:** Terreno com muro japonês na frente e circundado por muros dos imóveis vizinhos confinantes, sem área construída;
- Avaliação realizada com base no preço de mercado extraído de sítios eletrônicos (método comparativo), corroborada com anúncios e pesquisas junto a corretores imobiliários da região;
- **Demonstrativo da avaliação:**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO DE TERRENOS NA REGIÃO DO JARDIM CUIABÁ	https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/terrenos/bairro-jardim-cuiaba-1123831777?lis=listing_1100	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-cuiaba-cuiaba-mt-1029m2-id-2537009277/?source=ranking%2Cpreco	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terrenos-ou-lotes-comerciais-para-venda-jardim-3019664969.html?nsrc=Listado&n_pg=1&n_pos=4
ÁREA DO IMÓVEL (M²)	420,00 M²	1.029,00 M²	420,00 M²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 620.000,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 450.000,00
VALOR M²	R\$ 1.476,19	R\$ 1.263,36	R\$ 1.071,42

- **Valor médio do m² do imóvel (terreno):**

VALOR DO M²
IMÓVEL 1 = R\$ 1.476,19
IMÓVEL 2 = R\$ 1.263,36

IMÓVEL 3 = R\$ 1.071,42
TOTAL = R\$ 3.810,97
÷ 3 = Média R\$ 1.270,32
Valor do metro quadrado de terreno na região na região R\$ 1.270,32 - fator de ajuste (-10%) = <u>R\$ 1.143,28</u>

- **Cálculo do imóvel (terreno):**

Valor do m²	R\$ 1.143,28 m²
Valor do terreno (294 m², metragem matrícula)	R\$ 336.124,32
Fator de regateio (- 10%)	R\$ 33.612,43
Valor final do terreno (arredondado)	R\$ 302.512,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 302.512,00
(trezentos e dois mil e quinhentos e doze reais).

Nesses termos, lavrei o presente Auto que assino.

Cuiabá-MT, 27 de novembro de 2025.

MARCEL PINHEIRO
GREGORIO:308231070

Marcel Pinheiro Gregório
Oficial de Justiça Federal

