



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.544 - 10/2024

UNIDADE RESIDENCIAL Nº 205, DO RESIDENCIAL CANACHUÊ,
COM ÁREA PRIVATIVA DE 58,01M² - MATRÍCULA Nº 12.739 –
CUIABÁ/MT

AUTOS: 0002148-97.2014.8.16.0025



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	13
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel urbano. – Unidade residencial em condomínio. – Matrícula nº 12.739 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Comparativo direto de dados de mercado

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: outubro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Cuiabá.

O avaliador esteve no local no dia 15 de outubro de 2024 para verificar as condições do imóvel e realizar o registro fotográfico. Não foi autorizado entrar no imóvel portanto as fotos em anexo são da parte externa.

Ao analisar a documentação foi possível perceber uma grande divergência quanto a área do imóvel informada na matrícula e no relatório de unidade da prefeitura. Enquanto para o município a área de terreno é de 72,80m² e a área construída é de 123,36m², na matrícula do imóvel consta área privativa de 58,01m² e área total de 67,01m². Os cálculos deste laudo levaram em conta as informações presentes na matrícula do imóvel, já que o mesmo é considerado a documentação oficial.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.





O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Unidade residencial em condomínio.

3.2 Descrição técnica do bem

Unidade residencial nº 205, com área privativa de 58,01m² e área total de 67,01m², localizado na Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150, Bairro: Jardim Santa Amália, Cuiabá/MT.

Número da Matrícula: Nº 12.739 – 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUIABÁ

Inscrição Municipal: Nº 01.4.43.0550078.001

Localização: Latitude: 15°35'23.28"S / Longitude: 56° 7'53.63"O





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Cuiabá é um município brasileiro, capital do estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do país. É uma das catorze cidades da Região Imediata de Cuiabá, que por sua vez é uma das três regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Cuiabá.

A cidade foi fundada em 1719, na margem esquerda do rio Cuiabá, por Pascoal Moreira Cabral e descoberta por Miguel Sutil, ambos bandeirantes nascidos na cidade de Sorocaba, no interior do estado de São Paulo. Após o fim das jazidas de ouro, Cuiabá só voltou a ter crescimento populacional acima da média nacional no início do século XX. Além de capital do estado do Mato Grosso, Cuiabá é o principal centro industrial, comercial e de serviços. A cidade é bem arborizada e conurbada com Várzea Grande.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população estimada de Cuiabá em 1 de julho de 2024 era de 682 932 habitantes, enquanto que a população da conurbação era de 997.559; já sua região metropolitana tinha em 2024 uma população de 1.134.425 habitantes. A cidade foi umas das doze sedes da Copa do Mundo FIFA de 2014, representando o Pantanal, por estar situada a cerca de cem quilômetros da região pantaneira.



K
KRONBERG
LEILÕES



Torre Marechal Rondon



Catedral Metropolitana Basílica do Senhor Bom Jesus



Ponte Sérgio Motta



Orla do Porto



Centro Geodésico da América do Sul





Símbolos	
 Bandeira	 Brasão de armas
<u>Gentílico</u>	<i><u>cuiabano</u></i>
Localização	
 Localização de Cuiabá em Mato Grosso	





Localização de Cuiabá no Brasil

<u>Coordenadas</u>	15° 35' 45" S, 56° 05' 49" O
<u>País</u>	Brasil
<u>Unidade federativa</u>	Mato Grosso
<u>Municípios limítrofes</u>	Rosário Oeste (N), Chapada dos Guimarães (NE), Campo Verde (E), Santo Antônio de Leverger (S), Várzea Grande (SW), Acorizal (NW)
<u>Distância até a capital</u>	1.133 km
História	
<u>Fundação</u>	8 de abril de 1719 (305 anos)
<u>Emancipação</u>	17 de setembro de 1818 (206 anos)
Administração	





<u>Prefeito(a)</u>	Emanuel Pinheiro (MDB, 2021–2024)
Características geográficas	
<u>Área total</u>	4.327,45 km ²
<u>Área urbana est. Embrapa</u>	126,9 km ²
<u>População total (estimativa IBGE/2024)</u>	682.932 hab.
<u>Posição</u>	BR: 35º/MT: 1º
<u>Densidade</u>	157,8 hab./km ²
<u>Clima</u>	tropical (Aw)
<u>Altitude</u>	125 m
<u>Fuso horário</u>	Hora do Amazonas (UTC-4)
Indicadores	
<u>IDH (PNUD/2010)</u>	0,785 — <i>alto</i>
<u>Posição</u>	MT: 1º
<u>Gini (est. IBGE/2003)</u>	0,480
<u>PIB (IBGE/2020)</u>	R\$ 26.528.838,59 mil
<u>Posição</u>	BR: 32º
<u>PIB per capita (IBGE/2020)</u>	R\$ 42.918,31





<u>Sítio</u>	www.cuiaba.mt.gov.br (Prefeitura) www.camaracba.mt.gov.br (Câmara)
--------------	--

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);





b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*
- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*





- e) "...numa data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente" significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

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
MATRICULA 12739	FICHA 01
A MATRÍCULA DATA: 06 / AGOSTO / 1993.	
CIRCUNSCRIÇÃO- Cuiabá-MT.	
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL Nº 205, situada no RESIDENCIAL "CANACHUÊ", à Rua Profª. Neuza Lula Rodrigues - Jardim Santa Amália - Cuiabá-Mt.	
LIMITES E CONFRONTAÇÕES:- FRENTE- Circ. 20; FUNDO - Casa 223; LATERAL DIREITA- Casa 206; LATERAL ESQUERDA- Casa 204;	
DIVISÃO INTERNA:- Pavimento Térreo:- Sala de estar, sala de jantar, cozinha e escada de acesso ao pavimento superior. E ainda uma área livre, atrás, para uso como área serviço e quintal. Pavimento Superior:- 02(dois) dormitórios, banheiro, circulação interna.	
ÁREAS:- PRIVATIVA:- 58,01m ² TOTAL:- 67,01m ² FRAÇÃO IDEAL:- 0,226%.	





6.2 Situação

Imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não há restrições para esse imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitem 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopônio: é constituído por um único comprador*





- d) *Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) *Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.





8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 249.936,08 (Duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e trinta e seis reais e oito centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais).





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezessete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 22 de outubro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Endereços	LINK
1	R\$ 330.000,00	85,00	R\$ 3.882,35	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/vendeu-sobrado-2-4-no-canachue-em-cuiaba-mt-1312722156?lis=listing_1001
2	R\$ 425.000,00	90,00	R\$ 4.722,22	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/casa-a-venda-em-condominio-4-quartos-jardim-santa-amalia-cuiaba-mt-1338924650?lis=listing_1001
3	R\$ 390.000,00	90,00	R\$ 4.333,33	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-santa-amalia-bairros-cuiaba-com-garagem-90m2-venda-RS390000-id-2730789730/
4	R\$ 495.000,00	90,00	R\$ 5.500,00	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-santa-amalia-bairros-cuiaba-com-garagem-90m2-venda-RS495000-id-2729740217/
5	R\$ 390.000,00	85,00	R\$ 4.588,24	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-jardim-santa-amalia-bairros-cuiaba-com-garagem-85m2-venda-RS390000-id-2737718732/

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ684 M9YKM EQHS3 RRFY3

K
KRONBERG
LEILÕES

6	R\$ 335.000,00	60,00	R\$ 5.583,33	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://mt.olx.com.br/regiao-de-cuiaba/imoveis/condominio-residencial-canachue-1340817875?lis=listing_1001
7	R\$ 385.000,00	70,00	R\$ 5.500,00	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/condominio-residencial-canachue-2998979534.html
8	R\$ 265.000,00	70,00	R\$ 3.785,71	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-santa-amalia-bairros-cuiaba-com-garagem-70m2-venda-RS265000-id-2719769691/
9	R\$ 260.000,00	65,00	R\$ 4.000,00	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/residencial-canachue-santa-amalia-2998038108.html
10	R\$ 240.000,00	60,00	R\$ 4.000,00	Rua Professora Neuza Lula Rodrigues, 150 - Jardim Santa Amália	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-jardim-santa-amalia-bairros-cuiaba-com-garagem-60m2-venda-RS240000-id-2739425660/

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ684 M9YKM EQHS3 RRFY3



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Casa em Condomínio

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Professora Neuza Lula Rodrigues

Nº: 150

Complemento: casa 205

Bairro: Jardim Santa Amália

Cidade: Cuiabá

Estado: Mato Grosso

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	330.000,00	85,00	3.882,35	1,00	1,05	0,90	3.668,82
2	425.000,00	90,00	4.722,22	1,00	1,06	0,90	4.505,00
3	390.000,00	90,00	4.333,33	1,00	1,06	0,90	4.134,00
4	495.000,00	90,00	5.500,00	1,00	1,06	0,90	5.247,00
5	390.000,00	85,00	4.588,24	1,00	1,05	0,90	4.335,88
6	335.000,00	60,00	5.583,33	1,00	1,01	0,90	5.075,25
7	385.000,00	70,00	5.500,00	1,00	1,05	0,90	5.197,50
8	265.000,00	70,00	3.785,71	1,00	1,05	0,90	3.577,50
9	260.000,00	65,00	4.000,00	1,00	1,03	0,90	3.708,00
10	240.000,00	60,00	4.000,00	1,00	1,01	0,90	3.636,00

F1: Localização

F2: Área

F3: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	10
Grau de liberdade (Ud):	9
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	3.577,50
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.247,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	43.084,96
Amplitude total (R\$/m2):	1.669,50
Número de intervalos de classe (Ud):	5
Amplitude de classe (R\$/m2):	333,90
Média aritmética (R\$/m2):	4.308,50
Mediana (R\$/m2):	4.234,94
Desvio médio (R\$/m2):	563,630882
Desvio padrão (R\$/m2):	673,731284
Variância (R\$/m2) ^ 2:	453.913,843620

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,96

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0850

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,3930

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,64



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,383$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 4.013,84$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.308,50$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 4.603,15$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,84$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,84$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 3.662,22$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 4.308,50$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 4.954,77$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 58,01$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 4.308,50$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 249.936,08$$

duzentos e quarenta e nove mil, novecentos e trinta e seis reais e oito centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

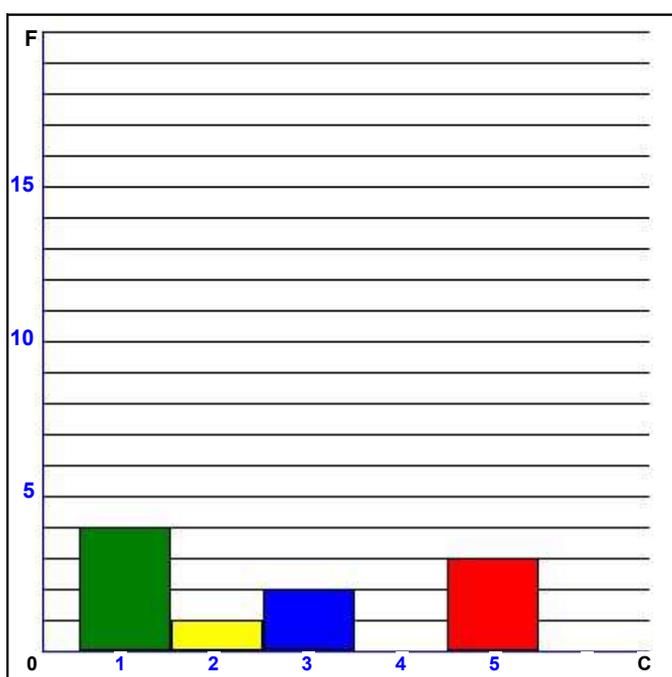


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Freqüência (F))



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	3.577,50	3.911,40	4
2	3.911,40	4.245,30	1
3	4.245,30	4.579,20	2
4	4.579,20	4.913,10	0
5	4.913,10	5.247,00	3

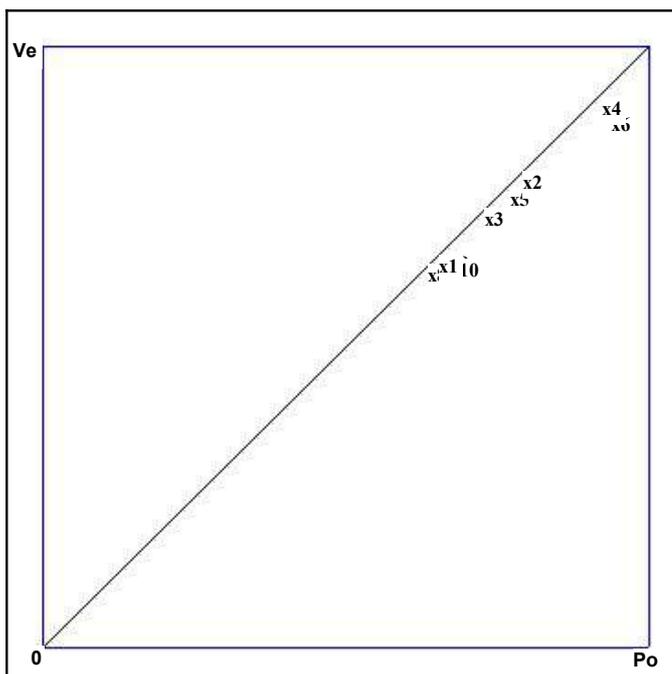


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	3.882,35	3.668,82	0,95
2 -	4.722,22	4.505,00	0,95
3 -	4.333,33	4.134,00	0,95
4 -	5.500,00	5.247,00	0,95
5 -	4.588,24	4.335,88	0,95
6 -	5.583,33	5.075,25	0,91
7 -	5.500,00	5.197,50	0,94
8 -	3.785,71	3.577,50	0,95
9 -	4.000,00	3.708,00	0,93
10 -	4.000,00	3.636,00	0,91

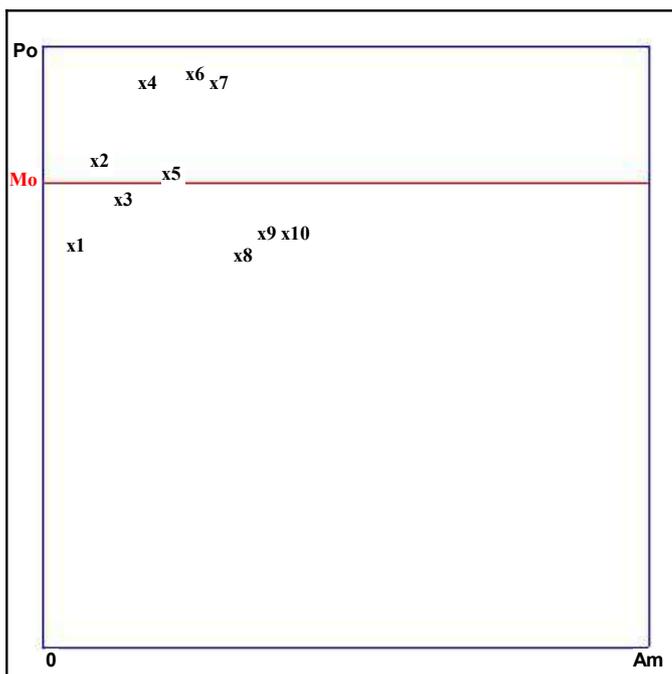


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.589,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

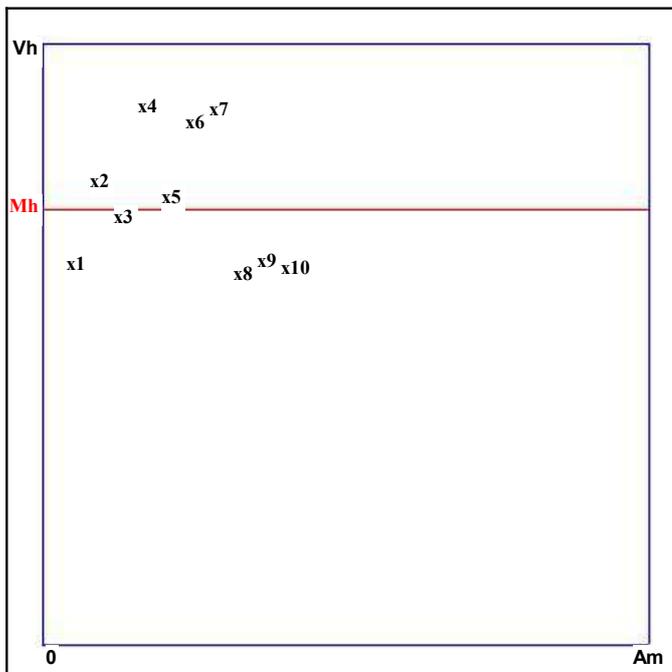
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	3.882,35	707,166	15,41
2 -	4.722,22	132,703	2,89
3 -	4.333,33	256,186	5,58
4 -	5.500,00	910,481	19,84
5 -	4.588,24	1,284	0,03
6 -	5.583,33	993,814	21,65
7 -	5.500,00	910,481	19,84
8 -	3.785,71	803,805	17,51
9 -	4.000,00	589,519	12,84
10 -	4.000,00	589,519	12,84



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 4.308,50

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	3.668,82	639,672	14,85
2 -	4.505,00	196,504	4,56
3 -	4.134,00	174,496	4,05
4 -	5.247,00	938,504	21,78
5 -	4.335,88	27,387	0,64
6 -	5.075,25	766,754	17,80
7 -	5.197,50	889,004	20,63
8 -	3.577,50	730,996	16,97
9 -	3.708,00	600,496	13,94
10 -	3.636,00	672,496	15,61

Data: 22/10/2024

Helcio Kronberg





ANEXO FOTOS















ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ684 M9YKM EQHS3 RRFY3

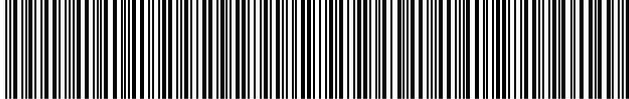


ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



 PREFEITURA DE CUIABÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DIRETORIA DE CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO	 INSCRIÇÃO 01.4.43.055.0078.001	ENDEREÇO Rua NEUZA LULA RODRIGUES, PROFª, nº 205 - Alameda Imbuia	NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU 2024	
CONTRIBUINTE ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS	CPF/CNPJ 405.408.201-72	RESPONSÁVEL ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS	CPF/CNPJ 405.408.201-72	
INFORMAÇÃO: ÁREA DO IMÓVEL E VALOR VENAL	PAGAMENTO EM COTA ÚNICA			
ÁREA DO TERRENO OU FRAÇÃO	72,80 m²	PAGAMENTO PARCELADO		
ÁREA DA UNIDADE	123,37 m²	Parcela	Vencimento	Valor
ÁREA CONSTRUIDA	123,37 m²	8	14/OUTUBRO/2024	R\$ 82,05
TESTADA PRINCIPAL	5,60 m	Valor do Imposto	R\$ 656,39	
PADRÃO DE RUA	20	Descontos Gerais	0,00	
VALOR VENAL	R\$ 164.096,39	Crédito Nota Cuiabana	R\$ 0,00	
APURAÇÃO DO IMPOSTO		Desconto 10% IPTU Cota Única	R\$ 65,64	
BASE DE CÁLCULO	R\$ 164.096,39	Total a Recolher Cota Única	R\$ 590,75	
ALÍQUOTA	0,40%			
IMPOSTO	R\$ 656,39			
02/10/2024 10:57:15				

 BANCO DO BRASIL	 PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ CNPJ: 03.533.064/0001-46 Praça Alencastro, Nº 158 - Centro - CEP: 78005-906	Parcela	Número Guia	Vencimento	Valor Cobrado
Beneficiário Prefeitura Municipal de Cuiabá CNPJ: 03.533.064/0001-46 Praça Alencastro, nº 158 - Centro		8 / 8	105410635	14/10/2024	R\$ 82,05
Parcela 8 / 8	Vencimento 14/10/2024	Identificação do Contribuinte/Responsável			
Agência/Código Beneficiário 3.834-2 / 5.984-6	Contribuinte ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS CPF/CNPJ: 405.408.201-72		Responsável ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS CPF/CNPJ: 405.408.201-72	Inscrição Municipal 01.4.43.055.0078.001	
(=) Valor do Documento R\$ 82,05	Endereço do Imóvel Rua NEUZA LULA RODRIGUES, PROFª, nº 205, Alameda Imbuia-BARRA DO PARI - CEP: 78000000				
(-) Descontos Gerais R\$ 0,00	Pagável no Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Lotéricas - Modalidade Convênio				
(-) Crédito Nota Cuiabana R\$ 0,00	<ul style="list-style-type: none">■ Não pague após o vencimento.■ Pague o valor cobrado para que o boleto seja quitado.■ Pagamento em outros Bancos ou Após o vencimento emita sua 2ª Via em https://portalfazenda.cuiaba.mt.gov.br				
(-) Desconto 10% IPTU Cota Única R\$ 0,00					
(=) Valor Cobrado R\$ 82,05	Participe da Nota Cuiabana e concorra a Prêmios e Desconto no IPTU. https://www.notacuiabana.com.br				
Nosso Número 116803105410635	81690000000 0 82051305202 8 41014000000 2 00105410635 4				
Número Guia 105410635					
Identificação do Contribuinte/Responsável Contribuinte ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS CPF/CNPJ: 405.408.201-72 Responsável ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS CPF/CNPJ: 405.408.201-72 INSCRIÇÃO: 01.4.43.055.0078.001	PAGUE COM PIX 				

02/10/2024, 11:55

sigcuiabá - Público | lote / 1622923



Prefeitura Cuiabá Relatório de Unidade

Inscrição: 014430550078001



Foto



Características do Lote

Endereço	NEUZA LULA RODRIGUES, PROFª
Bairro	BARRA DO PARI
CEP	78043640
Edificação	CONSTRUIDO
Calçada	C/CALCADA
Limitação	C/MURO

Características da Unidade

Tipo	PREDIAL
Área do Terreno	72,80
Área Construída	123,36



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRICULA ¹²³³⁵
12739

FICHA
01

Cartório Sétimo Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
CUIABÁ MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

A MATRÍCULA DATA: 06 / AGOSTO / 1993.

CIRCUNSCRIÇÃO- Cuiabá-MT.

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL Nº 205, situada no
RESIDENCIAL "CANACHUÊ", à Rua Profª. Neuza Lula Rodrigues -
Jardim Santa Amália - Cuiabá-Mt.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES:-

FRENTE- Circ. 20;

FUNDO - Casa 223;

LATERAL DIREITA- Casa 206;

LATERAL ESQUERDA- Casa 204;

DIVISÃO INTERNA:-

Pavimento Térreo:- Sala de estar, sala de jantar, cozinha e
escada de acesso ao pavimento superior. E ainda uma área li-
vre, atrás, para uso como área serviço e quintal.

Pavimento Superior:- 02(dois) dormitórios, banheiro, circu-
lação interna.

ÁREAS:-

PRIVATIVA:- 58,01m²

TOTAL:- 67,01m²

FRAÇÃO IDEAL:- 0,226%.

PROPRIETÁRIAS- SANECON SANEAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA, esta-
belecida à Rua Venceslau Braz, nº 462, Morada do Sol, nesta
cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 00.960.203/0001-20 e ins-
crição Estadual nº 13.021.792-1; APOIO CONSULTORIA, PLANEJA-
MENTO E CONSTRUÇÕES ELÉTRICAS LTDA, estabelecida à Rua Mare-
chal Floriano Peixoto, nº 560, nesta cidade, inscrita no
CGC/MF sob nº 15.070.803/0001-12 e inscrição Estadual nº
13.068.625-5, e CIMENSOLO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXM8 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J684 M9YKM EQHS3 RRFY3

MATRICULA
12739

FICHA
01
VERSO

firma estabelecida nesta cidade à Rua Joaquim Murtinho, nº 554, centro, inscrita no CGC/MF sob nº 15.032.998/0001-83 e inscrição Estadual nº 13.118.638-8.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Sob nº 10924/R1, fls.02, livro 02, em 30.12.1991 - Cartório do 7º Ofício de Cuiabá-MT.

MATRICULADO POR *Helcio Kronberg* Nize Assolinque Detzote
Escrivente Juramentada
7º Ofício - Cuiabá - MT

AV1: 12739 DATA: 06 / AGOSTO / 1993.

Cada unidade autônoma residencial tem direito a uma (01) vaga de estacionamento indeterminada.

AVERBADO POR *Helcio Kronberg* Nize Assolinque Detzote
Escrivente Juramentada
7º Ofício - Cuiabá - MT

AV2: 12739 DATA: 06 / AGOSTO / 1993.

O imóvel matriculado acha-se HIPOTECADO à Caixa Econômica Federal- CEF., conforme R4/R5 e R6/10924, de 30.12.91.

AVERBADO POR *Helcio Kronberg* Nize Assolinque Detzote
Escrivente Juramentada
7º Ofício - Cuiabá - MT

AV3: 12739 DATA: 20 / ABRIL / 1994.

Conforme Cláusula Quinta, da 13ª Alteração Contratual, lavrada em Cuiabá-Mt., aos 02 de janeiro de 1991, e devidamente registrada na JUCEMAT sob nº 5.654.013, em 18/01/91, fica ALTERADA A RAZÃO SOCIAL da Empresa APOIO - CONSULTORIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES ELÉTRICAS LTDA, para APOIO - CONSULTORIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA; ficando esclarecido que, conforme reapresentação de documento, o seu CGC/MF correto é: 15.070.808/0001-12.

AVERBADO POR *Helcio Kronberg* Nize Assolinque Detzote
Escrivente Juramentada
7º Ofício - Cuiabá - MT

AV4: 12739 DATA: 20 / ABRIL / 1994.

Fica QUITADA a hipoteca referida no AV2 desta matrícula, conforme consta na Cláusula 6ª, do contrato nº 1496.1.0101665-0, exp. pela CEF, em Cuiabá-MT; aos 28

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J684 M9YKM EQHS3 RRFY3

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

MATRICULA

12739

FICHA

02

de Março de 1994.

AVERBADO POR

Nise Anolinque Peixoto
Escrivente Juramentada
7ª. Ofício - Cuiabá - MT

R5: 12739

DATA: 20 / ABRIL / 1994.

COMPRA E VENDA

TRANSMITENTES: SANECON - SANEAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC/MF- 00.960.203/0001-20, estabelecida a Rua Veneslau Braz, 462, bairro Morada do Sol, em Cuiabá-MT; CIMENSOLO - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, inscrita sob nº CGC- 15.032.998/0001-83, estabelecida a Rua Joaquim Murtinho, 554-A, bairro Centro, em Cuiabá-MT; e APOIO - CONSULTORIA, PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita sob CGC- 15.070.808/0001-12, estabelecida a Rua Marechal Floriano Peixoto, 560, bairro Centro, em Cuiabá-MT.

ADQUIRENTES: MAURICIO GRZYBOWSKI, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, nascido em 26/02/70, bancário, filho de Manoel Grzybowski e de Elvira Grzybowski, portador da C.I. nº 4447553-7, expedida por SSP/PR, em 05/09/85, CIC-749.449.409-04, e sua mulher LUCILANE APARECIDA SANTOS CHAVES GRZYBOWSKI, brasileira, nascida em 09/01/70, do lar, filha de João Batista Chaves e de Ramira dos Santos Chaves, portadora da C.I. 4393782-0, expedida por SSP/PR em 22/06/85, CIC-875.310.629-68, residentes e domiciliados a Av. Madrid, Bl. A-1, 151, Apto. 303, em Cuiabá-MT.

VALOR: CR\$ 23.559.375,00 (vinte e três milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, trezentos e setenta e cinco cruzeiros reais), sendo CR\$ 859.367,55 (oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e sessenta e sete cruzeiros reais e cinquenta e cinco centavos) referente à utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, CR\$ 19.884.112,50 (dezenove milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e doze cruzeiros reais e cinquenta centavos) referente ao valor do financia-

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JVA8 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J684 M9YKM EQHS3 RRFY3

MATRICULA
12739

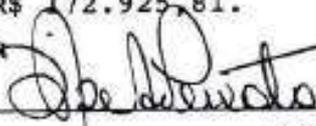
FICHA
02
VERSO

mento ora concedido, e o restante pago diretamente aos vendedores, a título de sinal e principio de pagamento.

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Quitação Parcial, contrato nº 1496.1.0101665-0, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em Cuiabá-MT, aos 28 de Março de 1994.

CONDIÇÕES: Pagou ITBI nº 12351, série "A", em 28.04.1994. no valor de CR\$ 172.925,81.

REGISTRADO POR



Helcio Kronberg
Escritor de Instrumentada
7º. Offício - Cuiabá - MT

R6: 12739

DATA: 20 / ABRIL / 1994.

HIPOTECA

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira, sob a forma de Empresa Publica, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto- Lei nº 759, de 12.08.1969, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06.03.1970, que aprovou o seu Estatuto, arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob Registro nº 1, regendo-se pelo Estatuto, aprovado pelo Decreto nº 99.531, de 17.09.1990, registrado e arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob nº 53.380-9, de 11.12.90, com sede no Setor Bancario Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasilia-DF, CGC/MF - 00.360.305/0001-04, representada por sua Superintendencia Regional MATO GROSSO.

DEVEDORES: MAURICIO GRZYBOWSKI e s/m LUCILANE APARECIDA SANTOS CHAVES GRZYBOWSKI - (qualificados).

VALOR DA DÍVIDA: CR\$ 19.884.112,50 (dezenove milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e doze cruzeiros reais e cinquenta centavos).

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigações e Quitação Parcial, contrato nº 1496.1.0101665-0, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV684 M9YKM EQHS3 RRFY3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório Sétimo Ofício

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

CUIABÁ
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12739

FICHA

03

em Cuiabá (MT), aos 28 de março de 1994.

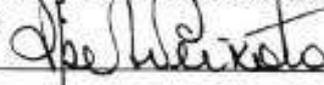
PRAZO: Normal – 240 (duzentos e quarenta) meses – Prorrogação – 108 (cento e oito) meses.

TAXA ANUAL DE JUROS: - Nominal – 9,5% - Efetiva – 09,9247%.

IMÓVEL/GARANTIA: - O descrito e confrontado na matrícula acima.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES: - As constantes no referido contrato.

REGISTRADO POR


Nize Apolinique Peixoto
Escriturante Juramentada
Ofício - Cuiabá - MT

R7:12739

DATA: 08 / OUTUBRO / 1999

CARTA DE ARREMATÇÃO-

TRANSMITENTE: - MAURICIO GRZYBOWSKI , e sua mulher LUCILANE APARECIDA SANTOS CHAVES GRZYBOWSKI , já qualificados;

ADQUIRENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada;

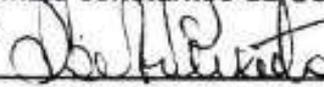
AGENTE FIDUCIÁRIO: APEMAT CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação, portadora da Carta Patente 0095016 do Banco Central do Brasil, com sede em Campo Grande, Mato Grosso do Sul, na av. Calógeras, nº 213, inscrita no CGC/MF sob nº 01.507.409/0001-61, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul, sob nº 543000025/85.

VALOR: -R\$ 23.594,99 (vinte e três mil, quinhentos e noventa e quatro reais e noventa e nove centavos)..

TÍTULO: - Carta de Arrematação, expedida em Cuiabá-MT, aos 03/09/1999,.

CONDIÇÕES: As demais constantes da Carta de Arrematação.

REGISTRADO POR


Nize Apolinique Peixoto
3ª. Tabelã Substituta
Sétimo Ofício - Cuiabá - MT

R8: 12.739

DATA: 20 / novembro 2000

COMPRA E VENDA

OUTORGANTE VENDEDORA: - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 2.943, de 20.01.1999, publicado no Diário Oficial da União em 21.01.1999, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, representada por Escritório de Negócios MATO GROSSO.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV684 M9YKM EQHS3 RRFY3

MATRÍCULA

12 739

FICHA

03
VERSO

OUTORGADO COMPRADOR: - **VALERIO GONÇALVES LIMA**, brasileiro, que declarou ser casado, filho de Francisco Gonçalves Lima e de Terezinha Pereira Gonçalves, representante, residente e domiciliado na av. Carmindo de Campos, n.º 1434, bairro Campo Velho, nesta cidade, portador do CIC 537.428.501-72 e da carteira de identidade RG. n.º 780.186 SSP/MT, expedida em 03/11/1988 e sua mulher **JENIFFER SANTOS COSTA LIMA**, brasileira, que declarou ser casada, filha de Laércio Francisco da Costa e de Jurceni Figueiredo Santos, do lar, residente no mesmo endereço acima, portadora do CIC 694.318.091-68 e da carteira de identidade RG. n.º 1184766-2 SJ/MT, expedida em 25/04/1996; declaram neste ato serem casados sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515 de 26/12/1977.

VALOR: - R\$ 23.594,99 (VINTE E TRÊS MIL, QUINHENTOS E NOVENTA E NOVENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E NOVE CENTAVOS), quantia esta satisfeita da seguinte forma: R\$ 5.200,00 (Cinco Mil e Duzentos Reais) da CEF, /referentes aos recursos oriundos da(s) conta(s) vinculada(s) do FGTS titulada(s) pelo(s) comprador(es) e R\$ 18.394,99 (Dezoito Mil, Trezentos e Noventa e Quatro Reais e Noventa e Nove Centavos), mediante financiamento da CEF.

TITULO: - Escritura Pública de Venda e Compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Obrigações, lavrada neste Sétimo Serviço Notarial e Registral de Cuiabá-MT., livro nº 756, fls. nº 81/85, em data de 01 de Novembro de 2000.

CONDIÇÕES: - E ainda declara a Vendedora sob as penas da Lei, que o imóvel objeto da presente escritura não integra o seu ativo permanente, conforme disposto no art. 1º da Instrução Normativa nº 85 de 21/11/1997 da Secretaria da Receita Federal.

REGISTRADO POR

Nélza Luci Asvolinsque Faria

Tabella Substituto
Cartório P. Diário

R9: 12.739

DATA: 20 / novembro / 2000

HIPOTECA

CREDORA: - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - (já qualificada).

DEVEDORES: - **VALERIO GONÇALVES LIMA** e sua mulher **JENIFFER SANTOS COSTA LIMA** - (já qualificados).

VALOR DA DÍVIDA: - R\$ 18.394,99 (DEZOITO MIL, TREZENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E NOVE REAIS).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J684 M9YKM EQHS3 RRFY3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório Sétimo Ofício

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA

12739

FICHA

04

CUIABÁ
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:- 180 (Cento e Oitenta) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia 27 de Dezembro de 2000 e os demais em igual dia dos meses subsequentes.

TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal- 10,50% - Efetiva- 11,0203%.

TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Obrigações, lavrada neste Sétimo Serviço Notarial e Registral de Cuiabá-MT, livro nº 756, fls. 82/85, em data de 01 de Novembro de 2000.

IMÓVEL/GARANTIA: EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência, o imóvel descrito na matrícula acima.

CLAUSULAS E CONDIÇÕES: As constantes da escritura.

REGISTRADO POR

Nelza Luci Asvolinsque Faria
Tabelião Substituto 7º Ofício
Cuiabá - MT

PROTOCOLO Nº 39872

LIVRO Nº 1

DATA: 22.03.2006

AV10: 12.739

DATA: 24 de Março de 2006.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

CANCELADA A HIPOTECA OBJETO DO R9 DESTA MATRÍCULA, conforme Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, expedido pela Caixa, em Cuiabá-MT, aos 22 de Março de 2006, devidamente assinada, e que fica arquivada nestas Notas.

AVERBADO POR

Emolumentos: **R\$6,20**

Nelza Luci Asvolinsque Faria
Tabelião Substituto 7º Ofício
Cuiabá - MT

PROTOCOLO Nº 41272

LIVRO Nº 1

DATA: 20.10.2006

AV11: 12.739

DATA: 01 / novembro / 2006.

Conforme reapresentação de documentação, a sigla correta do RG da srª **Jeniffer Santos Costa Lima é: SSP/MT.**

AVERBADO POR

Emolumentos :-R\$6,20

Nelza Luci Asvolinsque Faria
Tabelião Substituto 7º Ofício
Cuiabá - MT

PROTOCOLO Nº 41273

LIVRO Nº 1

DATA: 20.10.2006

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J684 M9YKM EQHS3 RRFY3

MATRÍCULA	FICHA
12.739	04 VERSO

R12: 12.739 DATA: 01 / novembro / 2006.

COMPRA E VENDA

OUTORGANTES VENDEDORES:- VALERIO GONÇALVES LIMA e sua esposa **JENIFFER SANTOS COSTA LIMA**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens após o advento da Lei 6.515/77, ele representante comercial, portador da C.I/RG n° 0780186-6 SSP/MT e declara que já foi portador da C.I/RG n° 780186 SSP/MT e CPF n° 537.428.501-72, ela do lar, portadora da C.I/RG n° 1184766-2 SSP/MT e CPF n° 694.318.091-68, residentes e domiciliados na Rua Dona Firmina, s/n°, Condomínio Monte Verde, casa 156, setor Sítios dos Ipês, na cidade de Goiânia-GO.

OUTORGADA COMPRADORA:- ANA CRISTINA AX-KAR DE SABOIA CAMPOS, C.I.RG n° 0.675.437-6 SSP/MT e CPF n° 405.408.201-72, brasileira, separada consensualmente, empresária, filha de José Geraldo de Sabóia Campos e de Jorani Benira Ax-Kar de Sabóia Campos, residente e domiciliada na rua Cel. Otilés Moreira, n° 465, apartamento 1.201, edifício Carandá, bairro Duque de Caxias, nesta Cidade de Cuiabá-MT.

VALOR:- R\$ 24.000,00 (VINTE E QUATRO MIL REAIS).

TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo 6° Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá-MT, Livro n° 723, Folha n° 28/30, em data de 22 de Agosto de 2006.

REGISTRADO POR

Emolumentos: R\$436,20

Naiza Luci Asvolinsque Faria
Tabela Substituta 7º. Ofício
Cuiabá - MT

PROTOCOLO N° 71698 LIVRO N° 1 DATA: 28.08.2015.

AV13: 12.739 DATA: 1° de setembro de 2015.

Conforme requerimento expedido em Curitiba/PR, aos 10/04/2015, devidamente assinado, e nos termos do art. 615-A, do C.P.C, procedo a presente averbação, para constar a Certidão Comprobatória expedida em 01/08/2014, pelo Ofício Distribuidor, Contador, Avaliador, Partidor e Dep. Público, da Comarca de Araucária/PR, assinada pela srª. Elisângela de Souza Gonçalves Ribeiro, como abaixo segue:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório Sétimo Ofício

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA
12.739

FICHA
05

CUIABÁ
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO PARANÁ

OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS
Rua - Francisco D'Amorim, 901 - Vila Nova
ARAUCÁRIA/PR - 83702-370

TITULAR
ATILIO BAVARESCO
JURAMENTADOS
ISOLDA BAVARESCO
GILMAR BAVARESCO
ELISANGELA DE SOUZA GONCALVES RIBEIRO
DEBORAH MYLENA LINHARES

CERTIDÃO COMPROBATÓRIA

Comprova-se, através deste documento, o ajuizamento da execução, na forma do Artigo 616-A do Código de Processo Civil, com as alterações constantes da Lei nº 11.382 de 06 de dezembro de 2006.

Dados do Registro

Tipo CIVIL
Numeração Única 0002148-97.2014.8.16.0025
Livro 18 Data 18/03/2014 Distribuição 424 Valor 643.746,39
Código do Funrejus 813 Funrejus Arrecadado 302,55
Vara 1a. VARA CÍVEL Ação EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Classe Processual 150 - Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal 7891 - Inadimplemento

Dados das Partes

Requerente ATRIA S/A CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
CNPJ 06.956.581/0001-53
Requerido LINCE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ 07.343.442/0001-80
Requerido NALZA RODRIGUES GONCALVES DE SABOIAS CAMPOS
CPF 888.105.951-53
Requerido MANOEL JORGE AX KAR DE SABOIA CAMPOS
CPF 550.611.651-77
Requerido SABOIA CAMPOS CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA
CNPJ 15.344.641/0001-30
Requerido ANA CAROLINA AX KAR DE SABOIA CAMPOS
CPF 405.755.291-88
Requerido ANA CRISTINA AX KAR DE SABOIA CAMPOS
CPF 405.405.201-72
Requerido JORANI BENIRA AX KAR DE SABOIA CAMPOS
CPF 353.618.081-72
Requerido JOSE GERALDO DE SABOIAS CAMPOS
CPF 023.571.518-20

PODER JUDICIÁRIO - Foro Regional de Imbuizinho - 0850
Cartório de Registro de Imóveis - 12º Ofício
Cartório de Registro de Imóveis - 12º Ofício
Cartório de Registro de Imóveis - 12º Ofício
ATILIO BAVARESCO
(61) 3642-7200 - Rua Francisco D'Amorim, 901
CEP 83704-110 - ARAUCÁRIA - PARANÁ
CNPJ 06.922.713/0001-04

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4684 M9YKM EQHS3 RRFY3

MATR 20789

FIC 06

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ

OFÍCIO DISTRIBUIDOR E ANEXOS
Rua - Francisco Deanka 991 - Vila Nova
ARAUCÁRIA/PR - 83702-275

TITULAR
ATILIO BAVARESCO
JURAMENTADOS
ISOLDA BAVARESCO
GILMAR BAVARESCO
ELISANGELA DE SOUZA GONCALVES RIBEIRO
DEBORAH MYLENA LINHARES

CERTIDÃO COMPROBATÓRIA

Comprova-se através deste documento o ajuizamento da execução, na forma do Artigo 615-A do Código de Processo Civil, com as alterações constantes da Lei nº 11.382 de 08 de dezembro de 2006

Funarpen - Selo Digital Nº OMRAW 6uzhw AQWRB Controle: dPd5Q 7z8D
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

ARAUCÁRIA/PR 1 de Agosto de 2014 16:13:27

ELISANGELA DE SOUZA GONCALVES RIBEIRO

PODETT JUDICIAL - Fies Regional de Assessoria - Ofício
Distribuidor, Controlador, Avaliador, Particular - TÍTULOS
Comunidade da Região Metropolitana - P.O. - São José - PR
ATILIO BAVARESCO
411.9842-7200 - Rua Francisco Deanka, 991
CEP: 83705-110 - ARAUCÁRIA - PARANÁ
CNPJ: 06.929.793/0001-02

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJV684 M9YKM EQHS3 RRFY3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Cartório Sétimo Ofício

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA QUARTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

MATRÍCULA
12.739

FICHA
06

CUIABÁ
LIVRO Nº 02

MATO GROSSO
REGISTRO GERAL

AVERBADO POR
Emolumentos: R\$ 3.259,90

Nelza Luci Asvolinsque Faria
Escrevente Juramentada
Cartório 7º Ofício
Cuiabá - MT.

Selo de Controle Digital
Poder Judiciário - MT
Código da Serventia: 063

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATOS DE NOTAS E REGISTROS
SELO DE CONTROLE DIGITAL



Cod. Ato(s) 150
Circunscrição Imobiliária
AQS 46326 R\$ 3.259,90
Consulta: www.tjmt.mt.gov.br/selos

7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL COMARCA DE CUIABÁ - MT

Certidão de Inteiro Teor

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 12739, e tem valor de certidão, conforme o disposto no art. 19 §1 da Lei 6.015 e art. 41 da Lei 8.935/94. O referido é Verdade e dou Fé, Cuiabá-MT, 09 de março de 2021, emitido por ENIR.FRANCISCA.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Atos de Notas e Registro
Código do Cartório: 63
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 8, 176, 177
BNZ 63619 - R\$ 90,40
Consulta: <http://www.tjmt.jus.br/selos>

Selo de Controle Digital
Poder Judiciário - MT
Código da Serventia: 051



Nelza Luci Asvolinsque Faria
NELZA LUCI ASVOLINSQUE FARIA
Escrevente Juramentada



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV48 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4684 M9YKM EQHS3 RRFY3

EM BRANCO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJA8 ENXMH 3NBMV TN8V3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ684 M9YKM EQHS3 RRFY3