



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Processo n. 1020016-80.2022.8.11.0041

LJS INDUSTRIA DE PRE-MOLDADOS LTDA - EPP - CNPJ: 18.158.538/0001-94
(ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)

TERRAPLENAGEM CENTRO OESTE LTDA - CNPJ: 01.294.313/0001-62
(ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)

CERTIDÃO POSITIVA

Diligência e Entrega de Mandados de Intimação, Citação, Notificação

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL DE
CUIABÁ-MT**

PROCESSO Nº 1020016-80.2022.8.11.0041

FINALIDADE: EFETUAR A AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

GLADYS PACHECO BEZERRA, Matrícula 3772, oficiala de justiça e Avaliadora do



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso, nomeada ao r. Mandado, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, Comarca de Cuiabá-MT, Processo Nº1020016-80.2022.8.11.0041, POLO ATIVO: LJS INDUSTRIA DE PRE-MOLDADOS LTDA-EPP, POLO PASSIVO: TERRAPLENAGEM CENTRO OESTE LTDA, em curso perante este respeitável Juízo e secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe fora confiado, vem apresentar o seu laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PRELIMINARMENTE:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do auto obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, quanto ao método para esta avaliação, foi usado o método comparativo de mercado.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto do presente Auto de Avaliação situa-se na Avenida Ipiranga, Lote B desdobrado, esquina com a Avenida 8 de Abril, Porto, Cuiabá-MT.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel registrado na Matrícula nº 35889, do Sétimo Serviço Notorial e Registral da Comarca de Cuiabá - Lote B2 desdobrado, assim caracterizado com 1.832,13 m² situado na Av. Ipiranga, Esquina com Avenida 08 de Abril, em Cuiabá-MT.

Possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres fortes, com tipo de comércio local e boa atratividade, apresentando facilidade de acessos, de comércio e serviços públicos.

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo, telefone, etc. Próximo à Colégio, Hospital, Supermercado, Panificadora, Shopping, Igreja, Farmácia, Açougue, Lanchonetes, Ponto de Táxi, Ponto de Ônibus, Posto de Combustível, etc.

A região está em expansão, trazendo grandes oportunidades de valorização.



RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cuiabá, **AVALIO o em R\$ R\$ 2.886.765,43 (dois milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e DOU FÉ.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	Lote/Terreno 1371 m² em Cidade Alta em Cuiabá, por R\$ 2.300.000 - Viva Real	Terreno na Avenida Senador Metello, s/nº, Bairro: Goiabeiras, Cuiabá - MT - ID: 24957001 Chaves na Mão	Terreno comercial na Avenida Ipiranga, 1108, Goiabeiras, Cuiabá - MT - ID: 27701809 Chaves na Mão
ENDEREÇO	Avenida. Ipiranga qua- se esquina com a Avenida Agrícola Paes de Barros.	Avenida Senador Me- telo, s/nº	Avenida Ipiranga, 1108



BAIRRO	Cidade Alta	Porto	Goiabeiras
ÁREA	1371 m ²	1350 m ²	3800 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 2.300.000,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 4.500.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 1.677,61	R\$ 1.296,30	R\$ 1.184,21

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 1.677,61
	R\$ 1.184.21
	R\$ 1.296,30
÷ 3 = Média	R\$ 1.386,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	1832,13 m ²
------	------------------------



Valor do m²	R\$ 1.386,00
Valor da construção	347.433,25
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.886.765,43
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.886.765,43

PESQUISA DE MERCADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-verde-bairros-cuiaba-1440m2-venda-RS1350000-id-2864105694/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-goiabeiras-384m2-RS350000/id-40387345/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-cidade-alta-744m2-RS850000/id-41034077/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-goiabeiras-RS550000/id-28693379/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-goiabeiras-1350m2-RS1750000/id-24957001/>

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-cidade-alta-1080m2-RS990000/id-36341579/>



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mt-cuiaba-goiabeiras-3800m2-RS4500000/id-27701809/>

Cuiabá/MT, 13 de abril de 2026

