

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos **21** dias do mês de **fevereiro** do ano de **2026** em cumprimento ao mandado passado a favor de **LUANA FERREIRA GUIMARAESA** contra **SEREIA DISTRIBUIDORA DE COSMETICOS LTDA - EPP E OUTROS (1)**, realizei a reavaliação do seguinte bem:

MATRICULA 42.975	FOLHA 020
----------------------------	---------------------

Cartório do Sexto Ofício
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA TERCEIRA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

CUIABÁ - MATO GROSSO
LIVRO N.º 2 - Fy REGISTRO GERAL

IMÓVEL: LOTE Nº 25, DA QUADRA 34, com a área de 250,00 m2, do Loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL IMPERIAL", situado no Distrito de Coxipó da Ponte, nesta Capital, com as seguintes confrontações: **FRENTE:** Com a Rua 2.400, 10,00m; **FUNDOS:** Com lote 02, 10,00m; **LADO DIREITO:** Com lote 26, 25,00m; **LADO ESQUERDO:** Com lote 24, 25,00m.
PROPRIETÁRIO: ENCOMIND - ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, com sede à Rua Manoel Ferreira de Mendonça, nº 299, Bairro Bandeirantes, nesta Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 14.915.029/0001-08. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-03-32.208, livro 2-DM, em 18 -07-90, neste RGI.
FORMA DO TÍTULO: Requerimento da Proprietária datado de 06-07-90. Cuiabá, 20 de Julho de 1990. Eu, _____, Oficial que o fiz datilografar e conferir.

FOTOS DO IMÓVEL REAVALIADO

1- Garagem



2- Dispensa



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

3- Sala



4 – Cozinha



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

5 – Quintal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

6- Banheiro social



7- Quarto n.1

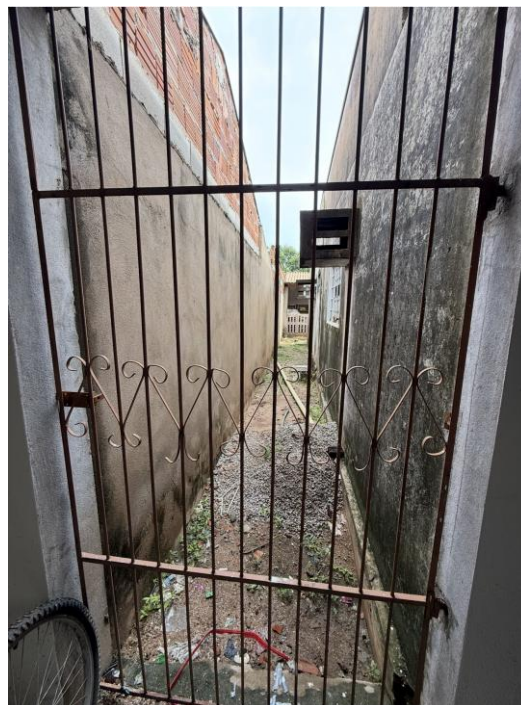


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

8 – Quanto n. 2



9 – Corredor lateral



Descrição do imóvel

- Localização no bairro



Navegador Público Lote 044110050305#



- O imóvel possui 250 metros de terreno e 156,67 de área construída, segundo a Prefeitura Municipal de Cuiabá;
- Não possui pintura externa;

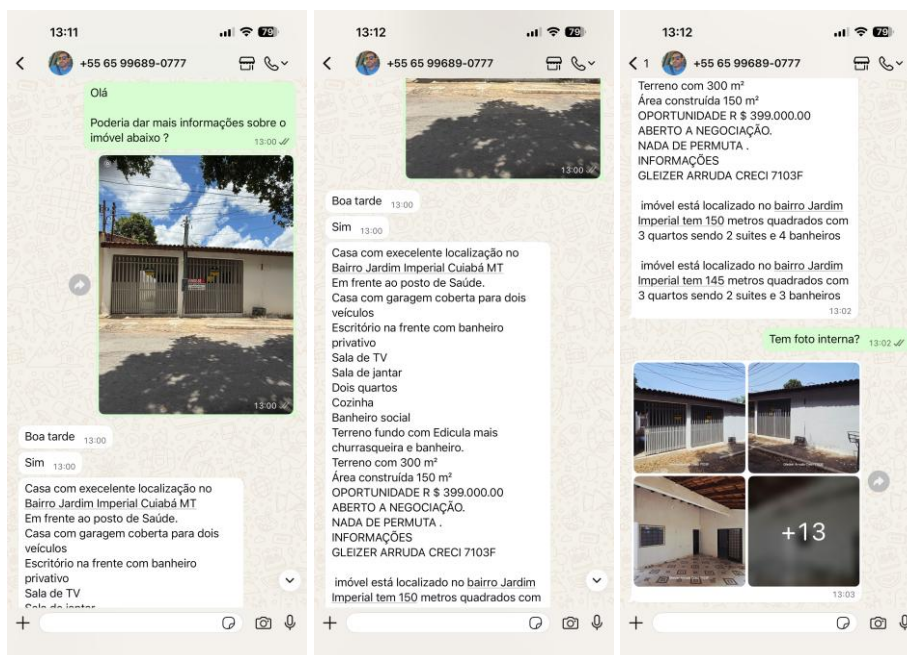
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

- Parte do imóvel é servido de ardósia e outra parte de cerâmica;
- Possui apenas 1 (um) banheiro; 2 (dois) quartos; 1 (uma) sala; cozinha; garagem coberta com forro de madeira e quintal parcialmente coberto e sem acabamento.
- Forro de PVC nos quartos e banheiro;
- Forro de gesso na sala, cozinha e dispensa;
- Localizado em rua asfaltada e com iluminação pública.

Imóveis similares encontrados a venda na região

1º PARADIGMA:

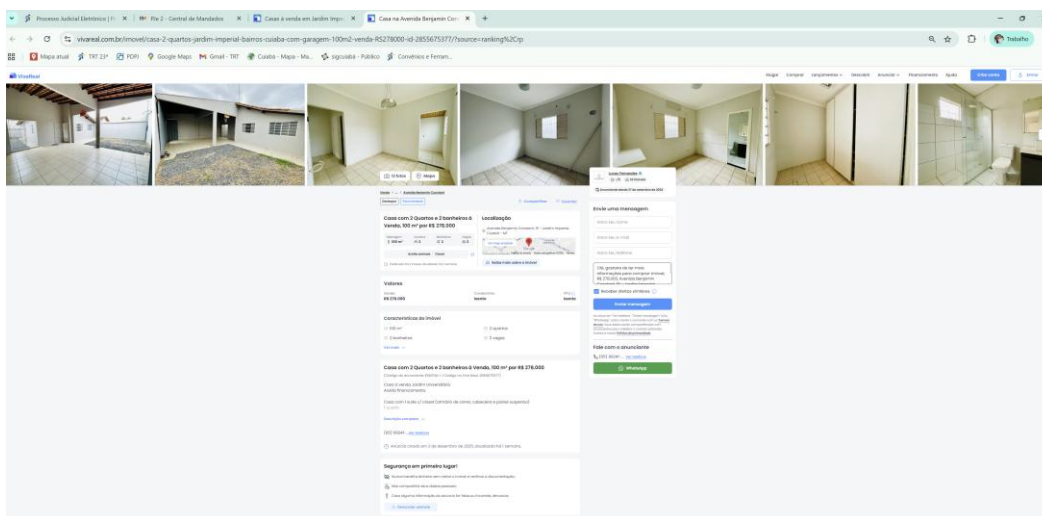
- Imóvel de 150m² a R\$ 399.000,00, totalizando R\$ 2.660,00 por metro quadrado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

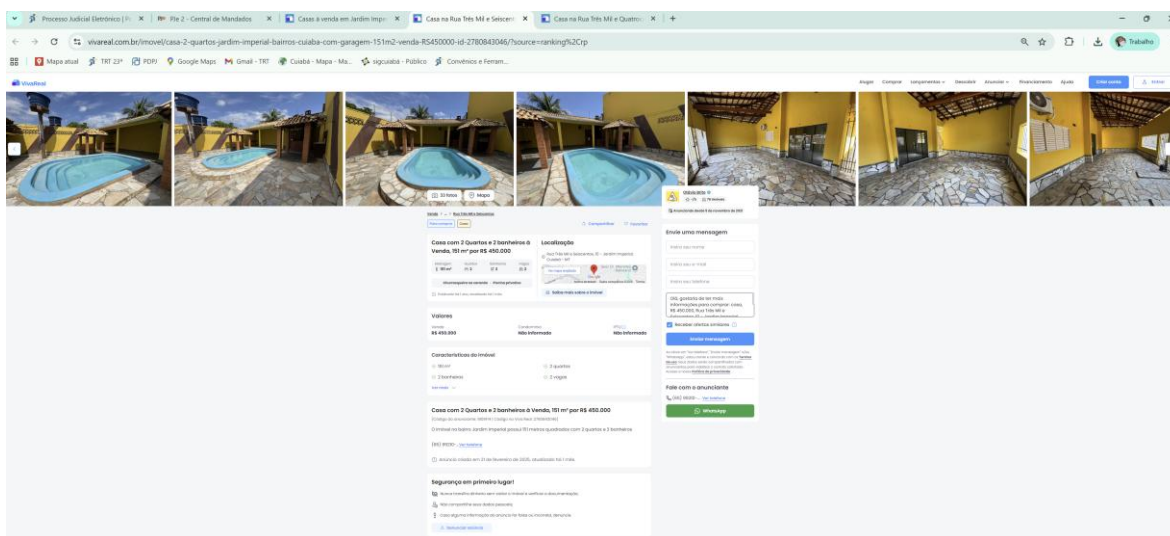
2ª PARADIGMA:

- Imóvel de 100 m² a R\$ 278.000,00, totalizando R\$ 2.780,00 por metro quadrado.



3ª PARADIGMA:

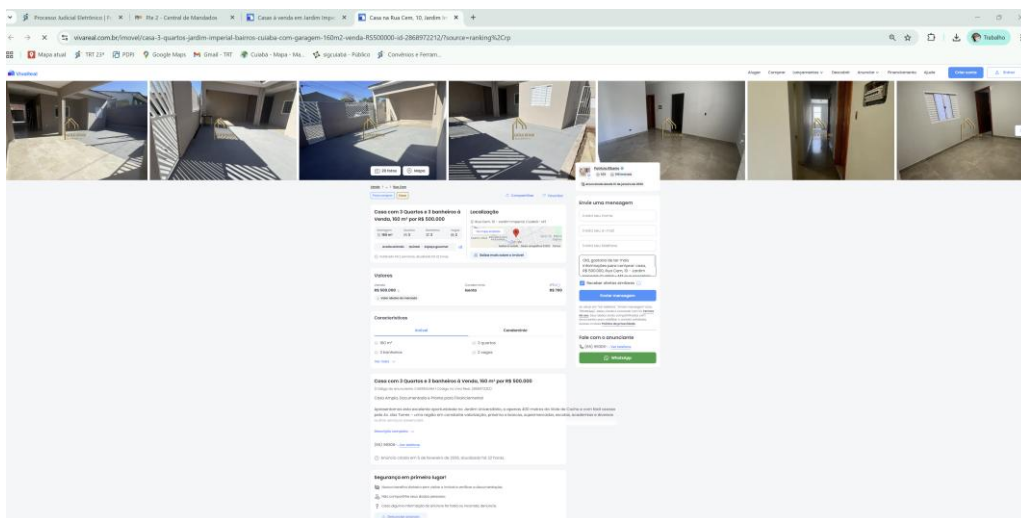
- Imóvel de 151 m² a R\$ 450.000,00, totalizando R\$ 2.980,13 por metro quadrado



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

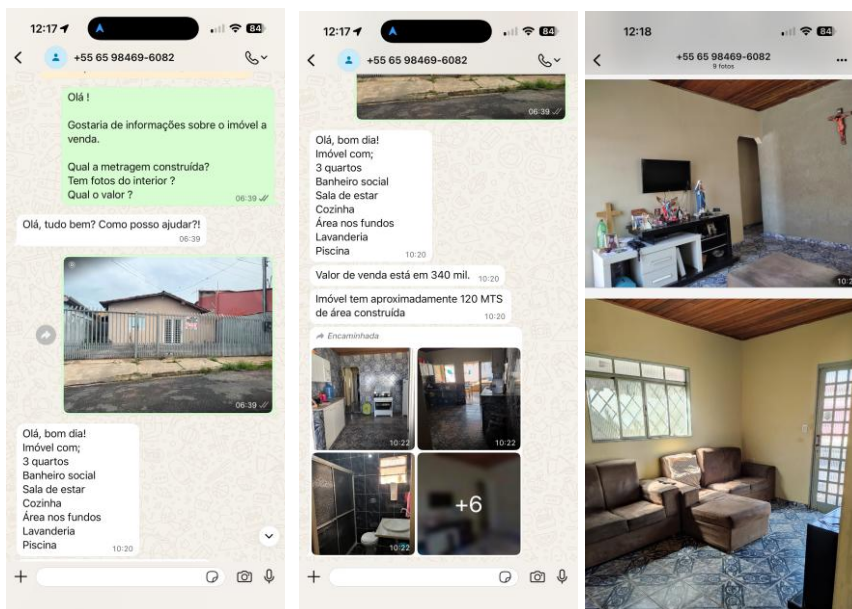
4º PARADIGMA:

- Imóvel de 160 m² por R\$ 500.000,00, totalizando R\$ 3.125,00 por metro quadrado.



5ª PARADIGMA:

- Imóvel de 120 m² por R\$ 340.000,00, totalizando R\$ 2.833,33 por metro quadrado.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO
PROCESSO N.: 0001047-59.2016.5.23.0009

6ª PARADIGMA:

- Custo unitário básico de construção - Sinduscon MT – Janeiro/2026 para projeto residencial unifamiliar (R1) – padrão baixo – valor de R\$ 3.166,09.

CUB/m²

SindusCon
Mato Grosso

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Janeiro/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1	3.166,09
PP-4	2.922,40
R-8	2.794,85
PIS	2.112,49

PADRÃO NORMAL

R-1	3.744,10
PP-4	3.570,50
R-8	3.120,10
R-16	3.015,28

PADRÃO ALTO

R-1	4.586,71
R-8	3.770,26
R-16	3.891,61

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL

CAL-8	3.603,79
CSL-8	3.066,94
CSL-16	4.114,12

PADRÃO ALTO

CAL-8	3.893,65
CSL-8	3.366,71
CSL-16	4.499,39

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q

3.069,55

GI

1.647,35

Que significa R1, R8, N, R16 e PP4 no CUB?

Residência unifamiliar (R1) Prédio popular (PP4) Residência multifamiliar (R8 e R16)
Projeto de interesse social (PIS) 12 de fev. de 2024

 Concretur Construtora
<https://www.concretur.com.br> › entenda-o-que-e-cub-e-q...

Da Reavaliação

- De todos os imóveis paradigmas apresentados, o primeiro e o quinto imóveis são os com características mais próximas ao imóvel a reavaliar;
- O primeiro paradigma que possui o menor custo do metro quadrado construído (R\$ 2.660,00), faz divisa com os fundos do imóvel reavaliado e está em melhores condições de conservação em relação ao imóvel a reavaliar;
- Desta forma, reavalio o imóvel de matrícula n. 42.975 – folha 20 – por R\$ 391.675,00 (trezentos e noventa e um mil, seiscentos e setenta e cinco reais) – considerando o metro quadrado arredondado de R\$ 2.500,00.

TOTAL DA REAVALIAÇÃO : R\$ 391.675,00 (trezentos e noventa e um mil, seiscentos e setenta e cinco reais)

Isto posto, devolvo o mandado cumprido

Cuiabá, 24/02/2026

Oficial de Justiça
Marcelo Muff

