



**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE ALTA FLORESTA
3ª vara**

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA – MT.**

Processo 0006736-26.2006.8.11.0007

Requerente: VIBRA ENERGIA S.A.
Requerido: PETROTELIS- COMERCIO DE PETRÓLEO LTDA
IZABELLE AUXILIADORA MOLINA DE ALMEIDA TEIXEIRA

ARIANE CHIANESI BORGES, Oficial de Justiça designado nos autos supra identificado, em curso perante a 3ª Vara, efetuei as diligências necessárias para o trabalho que me foi confiado e nesta oportunidade apresento o presente laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, de acordo com a tendência de mercado e valores da região.

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

I –Lote nº 05 (cinco), Quadra Empresarial II, com área de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) situado no embrião urbano de Carlinda/MT, matrícula R-6/6.795, Livro 02, Cartório de Registro de Imóveis.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS E SITUAÇÃO

O imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação situa-se à MT – 208, no KM 115, cidade de Carlinda/MT, sendo um terreno urbano e residencial com área de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

O imóvel situa-se à aproximadamente 28 km (vinte e oito quilômetros) do Fórum de Alta Floresta/MT;

O imóvel situa-se à 05 km (cinco quilômetros) do centro do município de Carlinda/MT (ponto de referência– Prefeitura Municipal).

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região trata-se de loteamento preferencialmente empresarial, estando em uma região de crescente desenvolvimento.

A frente do imóvel está localizada à margem da MT 208 Km 115, aos fundos faz divisa com propriedades rurais.

A margem direita encontra-se frente ao armazém AGRO NORTE PESQUISAS E SEMENTES.

Verifica-se que a localização do imóvel é privilegiada já que está nas proximidades do município de Carlinda/MT (distância de 5km).

O imóvel objeto de avaliação situa-se à 13 KM da Praça de Pedágio 03 instalado pela concessionária Via Brasil (sentido Alta Floresta para Carlinda), tarifa atualmente no valor de R\$ 10,10 (automóvel utilitário) e à 64 km da próxima Praça de Pedágio 02 (sentido Carlinda a Nova Canaã do Norte).

Recentemente na localidade existem diversos armazéns tanto sentido à Alta Floresta Espaço Grãos Alta Floresta, Bertuol Fertilizantes; Armazém Berlanda; GS armazéns gerais; como sentido a Carlinda/Del Rey como o armazém chinês COFCO Carlinda Armazém;, além de outras atividades comerciais como cerâmicas (Cerâmica Nossa Senhora Aparecida e Cerâmica Incepal) e diversas propriedades rurais, na criação de gado e plantação de soja e milho

A propriedade consta com pavimentação asfáltica, rede de energia, água de poço semi artesiano, telefonia e internet móvel e fixa.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br

Constando as seguintes benfeitorias:

a) A atividade principal desenvolvida no local trata-se do Posto de Abastecimento Combustível- Auto Posto G3;

- com área de calçada (paralelepípedo) de aproximadamente 12.300 m²;
- estrutura metálica de 936 m² que guarnece o posto de combustível;
- 07 bombas de abastecimento sendo 06 em funcionamento;
- 05 tanques de combustível sendo 4 em pleno funcionamento;
- 01 filtro de combustível com 200 litros;
- 01 filtro de combustível com 500 litros de capacidade;
- 01 escritório de aproximadamente 25m², no segundo piso;



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br







Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br





b) Há um estabelecimento comercial – Lanchonete e Restaurante- com cozinha e área externa, de aproximadamente 420 m² de área construída.

A estrutura interna consta com cozinha, churrasqueira, fogão a lenha, bancada, balcão, e amplo espaço para alimentação,

Foram realizados recentemente melhoramentos na cozinha, churrasqueira e fogão a lenha, bem como a edificação de área coberta na parte externa do restaurante (vide foto);

O local consta com dois banheiros com divisão de gênero, sendo que o masculino consta com 02 pias, 02 mictórios, 02 privadas e 03 boxes para banho.

Já o feminino consta com 02 pias, 02 sanitários e 02 boxes para banho.





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br





Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br





c) Há um imóvel utilizado para fins residencial onde mora atualmente o Sr. Romero Molina Trindade.

Trata-se de residência de médio padrão em alvenaria medindo aproximadamente 280 m² de área construída, com três quartos, uma suíte, três banheiros, despensa, sala, cozinha, com piso cerâmico.

A varanda em forma de “L” atualmente se encontra sem cerâmica.

As portas e janelas em mogno, coberta com telha de barro, possuindo garagem e canil em anexo.

c.1) Ainda ao lado esquerdo da residência principal há 01 edícula em alvenaria de aproximadamente 125 m², possuindo três quartos e dois banheiros, com forro de madeira e cobertura de telhas de barro.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br





d) Constam 02 (dois) campos de futebol society medindo aproximadamente 30x50 com alambrado em tela aos fundos da área, onde são realizados campeonatos, como o ocorrido no último dia 19/05/2024 (vide fotos).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br



e) Existem também 03 (três) casas simples de madeira mediando aproximadamente 50 m², com telha de fibrocimento, sem forro e cerâmica nos banheiros, que estão atualmente desabitadas, servindo como depósito.



f) 01 (um) galpão construído em alvenaria com cobertura em laje, medindo aproximadamente 290 m², com seis subdivisões (box) atualmente desocupado (onde já funcionou uma oficina), com rampa de acesso para lavador.





g) 02 (dois) poços semi artesianos.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, bem como, pesquisas levadas a efeito nesta cidade, para se ter o VALOR DE MERCADO atualizado, levando-se em conta os itens acima descritos, verificada a valorização recente da localidade, estima-se o valor do m² em R\$ 240,00 (duzentos e quarenta reais), totalizando o montante de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) que deverão ser acrescidas das seguintes benfeitorias:

- a) O Posto de combustível e os itens que ele compõem descritos acima no valor de R\$ 3.230.000,00 (três milhões e duzentos e trinta mil reais).

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso – Comarca de Alta Floresta – Av. Ariosto da Riva, nº 1.987
– Bairro: Centro – CEP 78580-000 - Telefone: (66) 3512-3600 – e-mail: alta.floresta@tj.mt.gov.br



A.1 – o escritório no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

b) Avalio o restaurante observada as melhorias recentes em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais);

c) Avalio o Imóvel residencial de alvenaria em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais);

c.1 – a edícula descrita em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais);

d) Os campos de futebol em R\$30.000,00 (trinta mil reais);

e) As casas de madeiras descritas no item “e” em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

f) O galpão em alvenaria em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);

g) Os poços semi artesianos em R\$ 8.000,00 (oito mil reais)

TOTALIZANDO R\$ 9.423.000,00 (NOVE MILHOES E QUATROCENTOS E VINTE E TRES MIL REAIS).

Nada mais havendo a avaliar, sendo o que se refere ao presente.

Alta Floresta, 11 de junho de 2024.

ARIANE
CHIANESI
BORGES:21791

Assinado de forma
digital por ARIANE
CHIANESI BORGES:21791
Dados: 2024.06.11
16:19:50 -04'00'

Ariane Chianesi Borges
21791