

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

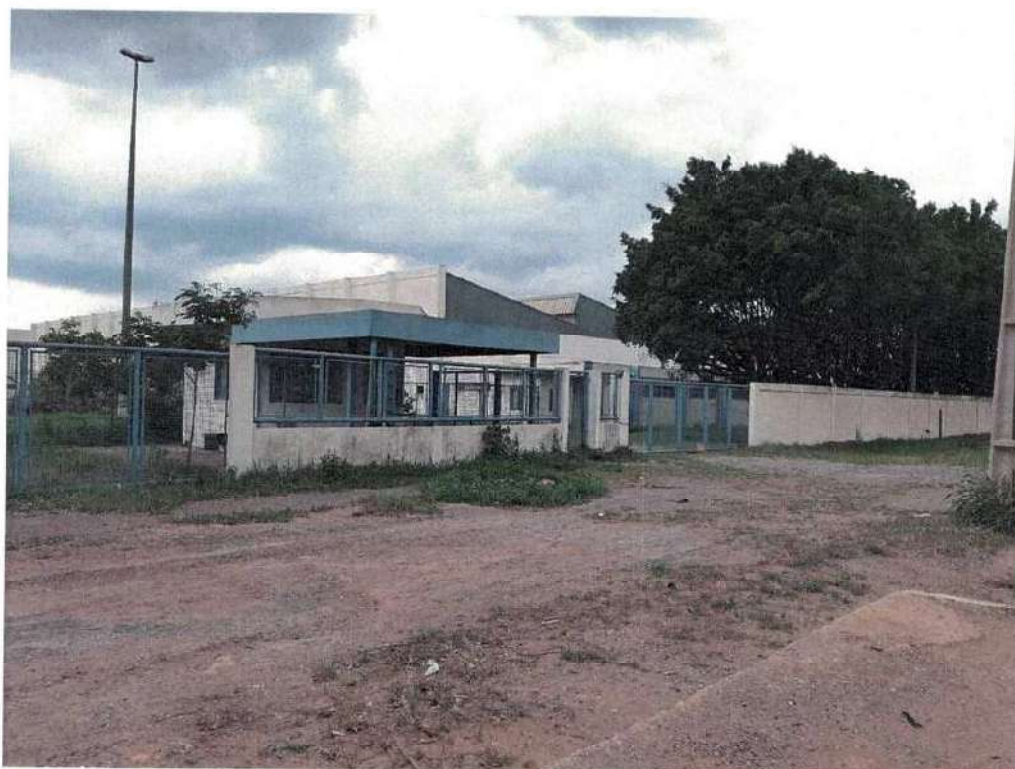
Conforme Lei nº. 6530/78, Resolução COFECI nº. 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº. 001/11

Dezembro/2020

**IMÓVEL AVALIANDO:** Imóvel Comercial/Industrial lotes Avenida X, 501, 1 a 12 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento "DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABA - DIICC" Área do Terreno 24.480,00 m<sup>2</sup> e Construída de 12.599,76 m<sup>2</sup>, na cidade de Cuiabá/MT

**FINALIDADE DO PARECER:** Este Parecer Técnico tem finalidade determinar o valor de mercado para COMERCIALIZAÇÃO.

**INTERESSADO/SOLICITANTE:** ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA, CNPJ sob Nº 24.297.807/0001-04.



Vista do Imóvel Avaliando



**SUMÁRIO**

<b>1. ABREVIATURAS</b>	<b>2</b>
<b>2. FINALIDADE</b>	<b>2</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE</b>	<b>3</b>
<b>4. NÚMERO DESTE PARACER (PTAM)</b>	<b>3</b>
<b>5. DA COMPETÊNCIA</b>	<b>3</b>
<b>6. INSTITUTOS NORMATIVOS</b>	<b>4</b>
<b>7. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>4</b>
<b>8. DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>5</b>
<b>9. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO</b>	<b>5</b>
<b>10. APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>6</b>
<b>11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA</b>	<b>6</b>
<b>12. PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>	<b>6</b>
<b>13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES</b>	<b>7</b>
<b>14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.</b>	<b>8</b>
<b>15. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>9</b>
<b>16. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO</b>	<b>11</b>
<b>17. DATAS</b>	<b>11</b>
<b>18. NOTAS</b>	<b>11</b>
<b>19. CONCLUSÃO</b>	<b>11</b>
<b>20. ANEXOS</b>	<b>13</b>



**PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**1. ABREVIATURAS**

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Art.** – Artigo

**ATC** – Área Total Construída

**AT** – Área do Terreno

**ATT** – Área Total do Terreno

**CNAI** – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

**COFECI** – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis

**CRECI-MT** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de MT

**DIICC** – Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá

**FF/FO** - Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte

**FI** - Fator de Localização

**IA** – Imóvel em avaliando

**IPTU** – Imposto Predial, Territorial Urbano

**m<sup>2</sup>** - Metro Quadrado

**NBR** – Normas Brasileiras

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10** – Imóveis referenciais

**VLR** – Valor de Liquidação Forçada

**2. FINALIDADE**

Este Parecer Técnico tem finalidade determinar o valor de mercado para **COMERCIALIZAÇÃO** do Imóvel Comercial/Industrial, Avenida X, 501, lotes 1 a 12 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento “**DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABA - DIICC**” Área do Terreno 24.480,00 m<sup>2</sup> e Área Construída de 12.599,76 m<sup>2</sup>, na cidade de Cuiabá/MT, de propriedade da Empresa **COTTON KING LTDA**, sociedade limitada, sediada na Avenida X, nº. 501, sala nº. 02, Distrito Industrial, município de





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM AFS 066/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECINT 3769**

Cuiabá/MNPJ/MF sob nº. 04.060.784/0001-02, arquivado na JUCEMAT NIRE 51.200.756.127, imóvel este inscrito nos termos da Matrícula Nº. 51.287 (Matricula Mãe) Livro 2, 5º. Serviço Notarial e Registro de Imóveis Registro Geral – da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá da Comarca da Capital do Estado de Mato Grosso, e Memorial Descritivo, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Cuiabá/MT, como contribuinte nº. 05.8.23.033.2268.001.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

**ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA**, portadora do CNPJ sob Nº 24.297.807/0001-04, com endereço comercial à Avenida Historiador Rubens de Mendonça nº. 2000, Edifício Empresarial Cuiabá, Sala 104, 1º. Andar CEP: 78.050-000, Cuiabá/MT.

### **4. NÚMERO DESTE PARACER (PTAM)**

**PTAM – AFS 066/2020**

### **5. DA COMPETÊNCIA**

Este Parecer está em conformidade com a Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º. O qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de Imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.**

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº. 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º. O qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM – o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicial”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.**



## 6. INSTITUTOS NORMATIVOS

Este Parecer segue rigorosamente os institutos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução – COFECI n°. 1066/2007 e Ato Normativo n°. 001/2011.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel Comercial/Industrial lotes 1 a 12 da Quadra ATD. 1/2 do Loteamento “**DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABÁ**” Área do Terreno 24.480,00 m<sup>2</sup> e Construída de 12.599,76 m<sup>2</sup>, na cidade de Cuiabá/MT, com os seguintes **LIMITES E CONFRONTAÇÕES**: M1 - M2 – Com rumo magnético de 33° 13' SW, distância de 144,00m, divisando com a Av. X; M2 – M3 Com rumo magnético de 56° 47' NW, distância de 170,00m, divisando com área da Anterior DIICC e atual Empresa Delicious Fish M3 – M4 – Com o rumo magnético de 33° 13' NE, distância de 144,00m, divisando com área do PRQ. 3 do DIICC. M4 – M1 – Com rumo magnético de 56° 47' SE, distância de 170,00m, divisando com área da empresa Royal Etiquetas.

A área citada possui 24.480,00 m<sup>2</sup>, tendo a forma de um retângulo e foi desmembrada de área maior do Estado de Mato Grosso, sendo **Área 01 - 12.240,00 m<sup>2</sup>** adquirida do Senhor Gilson Luiz Lourenzatto e sua mulher, através da Escritura de Desapropriação translado no Livro n°. 31, fls. 1 e 2 do Cartório do 7°. Ofício de Cuiabá e Registrada sob n°. 7.037, fl. 46 do Livro 2U em 17/05/78 e **Área 2 - 12.240,00 m<sup>2</sup>** adquirida da Senhora Ida Ernestina Rijdsdik e seu marido, através da Escritura de Desapropriação translado no Livro n°. 50, fls. 86/87, do Cartório do 6°. Ofício de Cuiabá e registrada sob n°. 3.117 do Livro 2G do Cartório do 2°. Ofício de Cuiabá em 14/1/77 e registrada sob n°. 51.287 do Livro n°. 2, do Cartório do 5°. Ofício de Cuiabá em 29/05/95.

### 7.1. Áreas do Imóvel Avaliando

#### 7.1.1. Terreno –

Área do Terreno Conforme Matrícula: 24.480,00 m<sup>2</sup>

Área do Terreno Conforme Cadastro na Prefeitura Municipal de Cuiabá: 32.314,99 m<sup>2</sup>.

#### 7.1.2. Área Construída:

Área Construída Conforme Matrícula n°. 52.148 (Cópia em anexo): 12.599,76 m<sup>2</sup>;

Área Construída Conforme Cadastrado na Prefeitura Municipal de Cuiabá: 14.916,35 m<sup>2</sup>.





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM AFS 066/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769**

**Bloco 1** – Com área construída de 3.398,49 m<sup>2</sup> sendo: Fábrica/ Administração dividida em sala de recepção/despacho, salas de financeiro, compras, centro de processamento de dados-CPD, reuniões, criação, produção, recepção, gerência de vendas, faturamento, circulação, copa, 02 banheiros sendo 01 masculino e 01 feminino, depósito de tecidos, sala de riscos, sala de cortes, sala de produção, almoxarifado, oficina, estoque, vestiário feminino, banheiro masculino, banheiro feminino, mezanino superior; .

**Bloco 2** – Com área construída de 315,00 m<sup>2</sup> sendo: Casa de máquinas, caldeiras, lavador de veículos;

**Bloco 3** – Com área construída de 390,00 m<sup>2</sup> sendo: salão de lavanderia;

**Bloco 4** – Com área construída de 456,00 m<sup>2</sup> sendo: Sala de refeitório, cozinha, circulação, câmara fria, sanitário masculino, sanitário feminino, refeitório, circulação, administração, hall, 02 dormitórios, atividades gerais, lazer, 02 vestiários masculino e feminino;

**Bloco 5** – Com área construída de 3.263,27 m<sup>2</sup>, canal raspador de iodo, aeração, tanque de equalização, correção de PH e lago de tratamento;

**Bloco 6** – Com área construída de 4.777,00 m<sup>2</sup>, arruamento e estacionamento pavimentado, estacionamento de veículos leves e pesados.

Construção tipo galpão/indústria, estado de conservação ruim, estrutura de concreto, parede Vedação em alvenaria, o forro na parte administrativa é de gesso atingido completamente por um incêndio, acabamento interno é em reboco, instalações sanitárias inexistente, acabamento externo com reboco, usado para indústria de tecidos, esquadria de metalão, piso de material cerâmico, também em estado de deterioração, cobertura de fibrocimento, metálica, paredes da cozinha com acabamento simples, instalações elétricas embutida portanto em péssimo estado de conservação.

**OBS: Conforme fotos em anexos verifica-se que o imóvel se encontra em estado de abandono e sua Conservação requer Entre Reparos Simples e Importantes.**

## **8. DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO**



O imóvel foi visitado “in loco” por este subscritor em companhia da Dra. Aline Barini responsável pela Liquidação Judicial do Imóvel, no dia 13/11/2020 no período da manhã, sendo conferido toda a área do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualquer material utilizado em sua edificação. Nesta oportunidade realizou-se um amplo levantamento fotográfico que posteriormente auxiliou na determinação de valores dos bens, fazendo parte integrante deste parecer.

## **9. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM AFS 066/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769**

A Rua X, onde está situado o imóvel, é uma das mais importantes da região onde estão instaladas diversas indústrias e comércio, todas construções horizontais, dá acesso, à Rua O ou Imigrantes e Rua A Av. Pedro Paulo Farias e Av. Fernando Correa da Costa/BRs 364/163. Onde se encontra concentrados, centro comercial, vários pontos de ônibus, padarias, supermercados, agência dos correios, farmácias, agência de diversos grandes, postos de combustíveis. Esta região possui melhoramentos públicos como pavimentação, rede de telefonia, rede de eletricidade, rede de tv, rede de internet, rede de água e esgoto.

A região tem acesso facilitado devido à proximidade com a Avenida Fernando Correa da Costa e Br. 364/163, com destino a Rondonópolis e Campo Grande, São Paulo.

## **10. APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

O Distrito Industrial Integrado e Comercial da Capital caracteriza-se por ser uma região em franco desenvolvimento e por se situar num dos pontos mais procurados no ramo imobiliário da Capital e maior cidade de MT, reúne grandes atributos por ser hoje polo Industrial, Comercial e de Serviços, do Estado. Com a economia em recuperação a cidade será reconhecida como uma grande oportunidade de investimento e consolidará a cada dia um mercado profissional em constante ascensão.

No momento classifico o imóvel no estado em que se encontra em razão de sua depreciação dado o seu estado de depreciação necessitando de **“REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES** que conforme a Tabela de Ross-Heidecke está classificado com o Código - G, devido ao péssimo estado de conservação do mesmo. Verifiquei que alguns Blocos foram acometidos de incêndio, chegando a comprometer a sua estrutura, ficando, portanto, quase que totalmente comprometida, o que poderá oferecer dificuldades para sua negociação futura.

## **11. METODOLOGIA AVALIATÓRIA**

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/2007, o Anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da Avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”**, para o cálculo do terreno. Para o cálculo das edificações utilizou-se o **CUSTO DE REEDIÇÃO** - Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## **12. PESQUISAS DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS**





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM AFS 066/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECIMT 3769**

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 11 (onze) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados no item Anexos, e foi realizada entre os dias 12 a 20 de novembro de 2020.

**RELAÇÃO DE IMÓVEIS REFERENCIAIS**

Item	Endereço	Código	Contato	Fone	Valor	m <sup>2</sup>
R1	Distrito Indl - Rua P	201293864	MGF Imóveis	Site	1.000.000,00	5.000,00
R2	Distrito Indl. -	145473402	MGF Imóveis	Site	2.100.000,00	11.000,00
R3	Distrito Indl -	494437710	MGF-Imóveis	Site	2.160.000,00	7.200,00
R4	Distrito Indl	BROTR111025	BRHouseCbá	3027-8500	5.403.999,00	16.284,00
R5	Distrito Indl Br 364	00776	ADMMETTA	3621-1060	3.000.000,00	6.780,00
R6	Distrito Indl - Rua I	TE 0029	M. Biancardin	98404-0805	6.000.000,00	21.000,00
R7	Distrito Indl - BR 364	02652	ADMMETTA	3621-1060	21.000.000,00	105.000,00
R8	Distrito Indl	02437	ADMMETTA	3621-1060	4.000.000,00	20.000,00
R9	Distrito Indl	114284971	MGF Imóveis	Site	2.000.000,00	11.000,00
R10	Distrito Indl - Rua F	Particular	Elizabet Ardis	99971-8569	2.000.000,00	10.800,00
R11	Distrito Indl - Rua F	Particular	Elizabet Ardis	99971-8569	1.800.000,00	7.000,00

### 13. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Homogeneização de amostras é uma técnica realizada por meio de fatores que consiste em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostra decorrentes da alteração dos diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas,

Realizaremos a homogeneização das amostras procedendo da seguinte maneira:

#### 13.1. Existência de Preço Tipo Oferta ou Fonte (FO/FF)

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*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 quantifica-las pelo confronto com dados de transações*”), portanto para este caso utilizamos o fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

#### 13.2. Fator de Localização (FI)

Este fator expressa a variação do preço do m<sup>2</sup> de um local para outro. É admitido a utilização deste fator dentro do limite de 0,50 a 1,50. Neste caso utilizamos para as amostras 04 e 05 um fator redutor de 15% (quinze por cento), tendo em vista que os





mesmos estão situados às margens da BR, região que concentram a principal parte comercial do Distrito.

### **13.3. Fator Idade dos Imóveis**

Como utilizamos o Método Direto de Dados de Mercado, para o cálculo do valor do terreno, aplicando os fatores redutor Oferta e localização, deixamos portanto, para cálculo do valor das edificações do imóvel avaliando a aplicação, conforme item 15.2, a seguir, da Tabela de Ross-Heideck, Lista de Vida Útil de imóveis, Tabela de Estado de Conservação do Imóvel, e Valores de Custos Unitários Básicos de Construção – CUB 2006 – novembro de 2020 em anexo, para se chegar ao valor de mercado das edificações em seu estado atual.

## **14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.**

### **14.1. Cálculo da Média Aritmética do Valor do M<sup>2</sup> das Amostras**

**Média Aritmética** = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras / número de amostras.

**Média Aritmética** = R\$ 180,00 + R\$ 171,82 + R\$ 270,00 + R\$ 253,87 + R\$ 338,50 + R\$ 257,14 + R\$ 180,00 + R\$ 180,00 + R\$ 163,64 + R\$ 166,67 + R\$ 231,43 / 11 = R\$ 2.393,06 / 11 = R\$ 217,55.

**Média Aritmética = R\$ 217,55 (Duzentos e dezessete reais e cinquenta e cinco centavos).**



### **14.2. Cálculo da Média Ponderada do Valor do M<sup>2</sup> das amostras**

Com base na média aritmética arbitra-se um intervalo de tolerância para variação do valor do m<sup>2</sup> de cada uma das amostras em relação à Média Aritmética.

O Intervalo de Tolerância que usualmente é estabelecido em 20% em relação à Média Aritmética.

Estabelecendo-se os limites máximo e mínimo determinamos um intervalo a ser considerado, conseqüentemente eliminando-se as amostras que possuem o valor do m<sup>2</sup> fora deste intervalo. As amostras eliminadas representam as anomalias que podem interferir no valor do imóvel.



Providenciamos a soma do valor quadrado de cada uma das amostras que restaram após a eliminação e dividimos pelo número de amostras obtendo-se a Média Ponderada ou Média Final.

**Média Ponderada** = Soma do valor do m<sup>2</sup> das amostras restantes / número de amostras.

Após a ponderação, tivemos as amostras 02, 03, 05, 09 e 10 fora do Intervalo de Tolerância, entre os valores de **R\$ 261,06 e R\$ 174,04**, segue o mesmo quadro como seguir:

<b>Média Aritmética = (R\$ 217,55)</b>	<b>+ 20%</b>	<b>R\$ 261,06</b>
	<b>- 20%</b>	<b>R\$ 174,04</b>

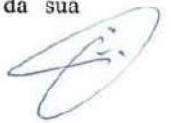
**Média Ponderada** = R\$ 180,00 + R\$ 253,87 + R\$ 257,14 + R\$ 180,00 + R\$ 180,00 + R\$ 231,43 / 6 = R\$ 1.282,44 / 6 = R\$ 213,74.

**Média Ponderada = R\$213,74 (Duzentos e treze reais e setenta e quatro centavos).**

## **15. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Pautado nos dados encontrados na homogeneização e na Média Ponderada/Média Final, estabeleço, através de cálculos matemáticos simples, o valor final do imóvel.

Quando da determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, o Avaliador deverá proceder aos acréscimos e ou decréscimos, que constate necessários valendo-se da sua experiência e de sua percepção de mercado.



### **15.1. Valor de Mercado do Terreno**

Área do Terreno = 24.480,00m<sup>2</sup>;

Valor do m<sup>2</sup> de terreno = R\$ 213,74, encontrado na região.

**Valor de Mercado do Terreno** = Área do Imóvel x Valor do m<sup>2</sup>.

**Valor de Mercado do Terreno** = 24.480,00 m<sup>2</sup> x R\$ 213,74 = R\$ 5.232.355 ,00.



**Valor de Mercado do Terreno = R\$ 5.232.000,00 (Cinco milhões duzentos e trinta e dois mil reais).**

### 15.2. Valor de Mercado da Edificação

**Valor da Edificação = Área construída x valor do m<sup>2</sup> construção x (1 – K), onde**

**K = Depreciação**

**Área construída = 12.599,76m<sup>2</sup>;**

Valor da área construída cfe. Tabela SINDUSCON/MT – CUB novembro-2020 - Projetos – Padrão Galpão Industrial (G)- GI = R\$ 862,58, valor este que se refere aos Custos Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 novembro 2020.

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens: fundações, urbanização e urbanização (piscinas), ajardinamento, impostos taxas, e emolumentos cartoriais, projetos arquitetônicos, projeto natural, projeto de instalação, projetos especiais, remuneração do construto.

**K = Depreciação = 56,90 – Entra-se na Tabela de depreciação, com % da vida útil = 48 % e Estado de Conservação Entre Reparos Simples e Importante (F);**

**K = 56,90/100 = 0,5690**

**Então:**

**Valor da Edificação = 12.599,36 m<sup>2</sup> x R\$ 862,58/m<sup>2</sup> x (1 – 0,5690)**

**Valor da Edificação = 12.599,36 x R\$ 862,58 x 0,4310 = R\$ 4.684.089,00**

**Valor de Mercado da Edificação = R\$ 4.684.000,00 (Quatro milhões seiscentos e oitenta e quatro mil reais).**

**15.3. Valor de Mercado do Imóvel = Valor de Mercado do Terreno + Valor de Mercado das Edificações.**

**Valor de Mercado Imóvel – R\$ 5.232.000,00 + R\$ 4.684.000,00. = R\$ 9.916.000,00**

**Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 9.916.000,00 (Nove milhões novecentos e dezesseis mil reais)**





## **16. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO IMÓVEL E AO TRABALHO REALIZADO**

São parte integrante deste Parecer, documentos contidos no item Anexos.

Salienta-se, entretanto, que não foram efetuadas pesquisas para verificação de eventuais ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, considerando-se, assim, que este se encontra livre e desembaraçado.

Presumo que as informações que me foram prestadas são confiáveis e me foram fornecidas de boa-fé.

Ressalto que não existe, de minha parte, qualquer interesse particular no imóvel objeto desta avaliação.

## **17. DATAS**

- Vistoria:** 12/11/2020;
- Pesquisa:** 12 a 18/11/2020;
- Do Laudo:** 09/12/2020.

## **18. NOTAS**

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acréscimo do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas, melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesmas proximidades com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando necessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

## **19. CONCLUSÃO**



**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM AFS 066/2020**  
**Ademir Ferreira da Silva CRECMT 3769**

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio de tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 9.916.000,00 (Nove milhões novecentos e dezesseis mil reais)**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócio econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário

Cuiabá (MT), 09 de dezembro de 2020.



**ADEMIR FERREIRA DA SILVA**

**Perito Avaliador de Imóveis - CRECI 3769 - CNAI 0683 - CPF: 111.270.231-87**

**E-mail: [ademirferreirasilva5809@gmail.com](mailto:ademirferreirasilva5809@gmail.com) e Fone: (65) 99921-5110**



## 20. ANEXOS

- Declaração de Avaliação Mercadológico com Selo Certificador
- Planilha de Cálculo e Homogeneização das amostras
- Memorial Descritivo - DIICC
- Certidão da matrícula do imóvel do Cartório do Registro de Imóveis e Memorial Descritivo do Imóvel
- Mapa relativo ao plano diretor, planta de parcelamento, sistema viário, plantas de localização
- Relatório fotográfico do imóvel avaliando
- Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.)
- Tabela de Vida Útil de Imóveis
- Tabela de Estado de Conservação
  
- Tabela de Ross-Heideck para depreciação de imóveis
  
- Planilha de Custos Unitários Básicos de Construção – SINDUSCON/MT.
  
- Currículo do Avaliador.





**Anexo V**

**COFECI**

**19ª Região - Mato Grosso**

**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**


Nome do Corretor de Imóveis: Ademir Ferreira da Silva, CPF nº 11127023187, RG nº 1082507 SSP/MT, CRECI nº 3769, Endereço: Rua Luiz de Matos, 562 Cidade Alta, Cuiaba-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: ZAPAZ ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA

CUIABA-MT , 21 de Novembro de 2020

  
\_\_\_\_\_  
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 001304



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 001304, 21 de Novembro de 2020




**PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO E DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IA - COTHON KING**

Nº.AMOSTRA	VALOR	AREA	R\$ / M²	Melh.	F. Mult.	Local.	FO	VR TRATADO	R\$/M²
R1	1.000.000,00	5.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900.000,00	180,00
R2	2.100.000,00	11.000,00	190,91	1,00	1,00	1,00	0,90	1.890.000,00	171,82
R3	2.160.000,00	7.200,00	300,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.944.000,00	270,00
R4	5.403.999,00	16.284,00	331,86	1,00	1,00	0,85	0,90	4.134.059,24	253,87
R5	3.000.000,00	6.780,00	442,48	1,00	1,00	0,85	0,90	2.295.000,00	338,50
R6	6.000.000,00	21.000,00	285,71	1,00	1,00	1,00	0,90	5.400.000,00	257,14
R7	21.000.000,00	105.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.900.000,00	180,00
R8	4.000.000,00	20.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.600.000,00	180,00
R9	2.000.000,00	11.000,00	181,82	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	163,64
R10	2.000.000,00	10.800,00	185,19	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	166,67
R11	1.800.000,00	7.000,00	257,14	1,00	1,00	1,00	0,90	1.620.000,00	231,43
R12									
<b>MÉDIA ARITIMÉTICA</b>								<b>217,55</b>	<b>2.393,06</b>

**MÉDIA HOMOGENEIZADA**

	20%		1%		+ mais	- menos			
R1	1.000.000,00	5.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900.000,00	180,00
R2	2.100.000,00	11.000,00	190,91	1,00	1,00	1,00	0,90	1.890.000,00	
R3	2.160.000,00	7.200,00	300,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.944.000,00	
R4	5.403.999,00	16.284,00	331,86	1,00	1,00	0,85	0,90	4.134.059,24	253,87
R5	3.000.000,00	6.780,00	442,48	1,00	1,00	0,85	0,90	2.295.000,00	
R6	6.000.000,00	21.000,00	285,71	1,00	1,00	1,00	0,90	5.400.000,00	257,14
R7	21.000.000,00	105.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.900.000,00	180,00
R8	4.000.000,00	20.000,00	200,00	1,00	1,00	1,00	0,90	3.600.000,00	180,00
R9	2.000.000,00	11.000,00	181,82	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	
R10	2.000.000,00	10.800,00	185,19	1,00	1,00	1,00	0,90	1.800.000,00	
R11	1.800.000,00	7.000,00						1.620.000,00	231,43
R12									
<b>MÉDIA HOMOGENEIZADA</b>								<b>213,74</b>	<b>1.282,44</b>
<b>MÉDIA HOMOGENEIZADA</b>								<b>213,74</b>	<b>5.232.371,09</b>

<b>Média</b>	<b>213,74</b>
<b>Area</b>	<b>24.480,00</b>






Governo do Estado de Mato Grosso  
Secretaria de Estado de Indústria, Comércio, Mineração e Energia

## MEMORIAL DESCRITIVO - DIICC

Referente: **COTTON KING LTDA**  
Distrito Integrado Industrial e Comercial de Cuiabá - **DIICC**  
Localização: **Av. X**  
Quadra: **ATD. 1/2**  
Lotes: **1 ao 12**  
Município: **Cuiabá - MT**

### LIMITES E CONFRONTAÇÕES

- M1 - M2 - Com rumo magnético de 33° 13' SW, distância de 144,00m, divisando com a Av. X.
- M2 - M3 - Com rumo magnético de 56° 47' NW, distância de 170,00 m, divisando com área da empresa Delicious Fish.
- M3 - M4 - Com rumo magnético de 33° 13' NE, distância de 144,00m, divisando com área do PRQ. 3 do DIICC.
- M4 - M1 - Com rumo magnético de 56°47' SE, distância de 170,00m, divisando com área da empresa Royal Etiquetas.

A área supra citada possui **24.480,00 m<sup>2</sup>**, tendo a forma de um retângulo e foi desmembrada de área maior de propriedade do Estado de Mato Grosso, sendo 12.240,00 m<sup>2</sup>, adquirida do Senhor. Gilson Luiz Lourenzatto e sua mulher, através da Escritura de Desapropriação translada no Livro nº 31, fls. 1 e 2 do Cartório do 7º Ofício de Cuiabá e registrada sob nº 7.037, fl. 46 do Livro 2U em 17/5/78 e 12.240,00 m<sup>2</sup> adquirida da Senhora. Ida Ernestina Rijdsdijk e seu marido, através da Escritura de Desapropriação translada no Livro nº 50, fls. 86/87, do Cartório do 6.º Ofício de Cuiabá e registrada sob nº 3.117, fls. 246 do Livro 2G do Cartório do 2.º Ofício de Cuiabá em 14/1/77 e registradas sob nº 51.287 do Livro nº 2, do Cartório do 5º Ofício de Cuiabá em 29/5/95.

Cuiabá, 26 de abril de 2005.

  
Maria Luíza M. Conceição  
Insd. Gest. de Distritos Industriais e  
Programa Especial de Cuiabá - DIICC

Av. Getúlio Vargas, 1077 – Centro  
CEP 78045-720 – Cuiabá – Mato Grosso  
Fone: (65) 613-0000





COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO  
5.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2.º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. - Livro 02  
Marta Helena Rondon Luz  
OFICIAL

Matricula N.º	52.148	Data	Cuiabá/MT - 12/02/96.	Fls.	1.
		Oficial	<i>Marta Luz</i>		

**Imóvel**

Uma área de terra com 24.480,00m<sup>2</sup>, tendo a forma de retângulo e foi desmembrada de área maior de propriedade do Estado de Mato Grosso; MÓDULOS DE 19 a 30 da Quadra ATD 1/2 do Loteamento denominado "DISTRITO INTEGRADO INDUSTRIAL E COMERCIAL DE CUIABÁ"; com 2.040,00m<sup>2</sup> cada um; que remembrados formam uma só unidade Imobiliária Industrial localizada à Av. "X", módulo 19 a 30, Qda. ATD 1/2, nesta cidade, com os seguintes limites e confrontações: M1-M2, com rumo magnético de 33º13'SW, com a distância de 144,00m, divisando com a Av. "X"; M2-M3, com rumo magnético de 56º47'SE, com a distância de 170,00m, divisando com área do DIICC. M3-M4, com rumo magnético de 33º13'NE, com a distância de 144,00m, divisando com área do DIICC. M4-M1, com o rumo magnético de 56º47'NW, com a distância de 170,00 metros, divisando com área do DIICC. A área supra citada possui 24.480m<sup>2</sup>.....

**PROPRIETÁRIO:** O ESTADO DE MATO GROSSO, pessoa Jurídica de direito público interno, neste ato representado pela Procuradora Geral do Estado Dr<sup>a</sup>. MARIA MAGALHÃES ROSA, brasileira, casada, residente e domiciliada à Rua Tenente Bernardo Marcoski, nº 11, Centro, em Varzea Grande/MT, inscrita na OAB/MT sob nº 3.172 e no CIC:284.389.651-72, conforme procuração lavrada às fls.175 do Lº 652, nas Notas do 3º Ofício desta cidade em 24/02/95, outorgada pelo Governador do Estado Sr. DANTE MARTINS DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, engº civil, RG 751.420-SSP/MT, e do CIC:160.342.361-34.....

**Nº DO REGISTRO ANTERIOR:** Matriculado sob nº 51.287, Lº 02, aos 29/05/95, nestas Notas.....

EU *Marta Luz* OFICIAL QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFERT.....

R.1/ 52.148.....Cuiabá/MT - 12/02/96.....

**TRANSMITENTE:** O ESTADO DE MATO GROSSO, acima já qualificado.....

**ADQUIRENTE:** PYRAMID CONFECÇÕES S/A, sociedade anônima, registrada na Jucemat sob nº513.00.005.239, em 24/10/91, CGC:36.967.479/0001-87, Inscrição Estadual nº 13131376-2, com sede na Rua X,s/nº, Distrito Industrial, nesta Capital, neste ato representada por seu Diretor / Superintendente, Sr. JOSÉ OSMAR BORGES, brasileiro, desquitado, empresário, RG:nº9515.730-MS, e CTC:071.715.968-00 residente e domiciliado à Rua Marechal Floriano Peixoto, 861, aptº 1401, Bairro Quilombo, Município de Cuiabá, e pela Diretora Executiva Srª MARIA ANTONIA BORGES, brasileira, viúva, comerciante, RG:nº 1.348.261-SSP/GO e CIC:621.636.801-00, residente/ à Av. X, s/nº, Distrito Industrial, nesta Capital.....

**TITULO:** COMPRA E VENDA E REMEMBRAMENTO.....

**FORMA DO TITULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nestas Notas, às fls.161/163v Lº 40-I, aos 08/02/96.....

**VALOR:** R\$44.656.513,00(QUARENTA E QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E TREZE CRUZEIROS).....

**FORMA DE PAGAMENTO:** Não Há.....

**CONDIÇÕES:** As Legais. A área objeto da presente venda por força desta escritura, só poderá ser utilizada a qualquer tempo para o fim exclusivo do que consta do projeto previamente aprovado pela SICM/MT, obrigando-se a outorgada compradora por si e seus sucessores a qualquer título a observar esta estipulação, bem como cumprir as leis, códigos de Postura, regulamento, códigos de obras, normas técnicas etc., vigentes ou que venham a vigorar referente a distritos Industriais sob pena de revisão contratual. No caso de comercialização do Imóvel fica a Outorgada Compradora a obter prévia e expressamente a anuência da Secretaria de Indústria, Comércio e Mineração, sob pena de nulidade do ato de alienação; / Apresentou Comprovante de Pagamento do Imposto de Transmissão - ITBI, no valor de 626,49 conforme nº 18619, Série "A" da Prefeitura Municipal de Cuiabá, avaliado por 30.000,00, do documento esse que fica arquivado nestas Notas; deixou de apresentar as certidões negativas de acordo com Provimento 18/91 de 17/10/91 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso. O Outorgante declara sob as penas da Lei que não está vinculada ao INSS. As partes falando cada um por sua vez me foi dito que sob as penas da Lei assumem total responsabilidade por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto 93.240 de 09/09/86.....

**ÁREA ADQUIRIDA:** Adquiriu o imóvel acima descrito e caracterizado.....

EU *Marta Luz* OFICIAL QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFERT.....

AV.2/52.148.....Cuiabá- MT,

Averba-se nesta data a Construção Industrial de propriedade da PYRAMID / CONFECÇÕES S/A, estabelecida nesta cidade, à Avenida "X", Distrito Industrial de Cuiabá- MT, assim constituída: a)- Bloco 01(3.393,49m<sup>2</sup>) Fábrica/ Administração devido em- Sala de Recepção/ despacho, Salas de: Financeiro, compras, centro de processamento de dados-CPD, reuniões, criação, produção, recepção, gerência de vendas, faturamento, circulação,

continua no verso





## Continuação

COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

**5.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis**  
Registro Geral - 2.ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá. - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz  
OFICIAL

copa, 02 banheiros, sendo 01 feminino e outros masculino, depósito de / tecidos, sala de riscos, sala de cortes, sala de produção, almoxarifado / oficina, estoque, estamperia, vestiário masculino, vestiário feminino, banheiro masculino, banheiro feminino, mezzanino superior; b)-Bloco/ 02( 315,00ms2) Casa de Máquinas/ Caldeiras / Lavrador para Carnes; c)- / Bloco 03( 390,00ms2) Lavandaria dividido em : Salão de lavanderia; d)- Bloco 04 ( 456,00ms2) Refeitório / Cheche dividido em -sala de refeitório, cozinha, circulação, Câmara fria, estoque, sanitário masculino e sanitário feminino, refeitório, circulação, administração, hall, dormitório ( 02 dormitórios), atividades gerais, lazer, 02 vestiários masculino e feminino, 02 sanitários masculinos e feminino; e)-Estação de tratamento de efluentes ( 3.263,27ms2), canal respador de lodo, aeração, 7 tanque de equalização, correção de PH, lago de tratamento. f)-(4.777,00 ms2), Arruamento e estacionamento pavimentado, destinado ao trânsito e estacionamento de veículos leves e pesados. Total da area Construída: / A+B+C+D+E+F = 12.599,76ms2. Apresentou-me a Planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Cuiabá- MT, datada de 24.06.92 e pelo CREA -MT. Requerimento datado de 29.10.96. Auto de Conclusão( Habite-se) nº 188/96, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá- MT, datado de 23.10.96. Certidão Negativa de Débito - CND nº 104533, em nome da Pyramid Confeccões S/A, datada de 10.10.96, expedida pelo INSS; Documentos estes que ficam devidamente arquivados nestas Notas ;..... EU A OFICIAL QUE A FIZ DATILOGRAFAR E CONFERI.....

AV.3/52.148.....Cuiabá- MT, 12 de Abril de 2000  
Procedeu-se a esta averbação, nos termos da respeitável decisão exarada pelo MM. Juiz de Direito desta comarca, transcrita no Ofício nº 483/2000 - SECRI de 12.04.2000, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da PYRAMID CONFECÇÕES S/A, foi **SEQUESTRADO** pela Justiça Federal. O referido é verdade e dou fé..... EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

**EM TEMPO** Sequestro proferido pelo Juiz Federal da 2ª Vara - DR. Jeferson Schneider, Justiça Federal, que deixou de constar na Av.3.....EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

AV.4/52.148.....Cuiabá- MT, 02 de Junho de 2000  
Conforme Ofício 653/00 - SECRI de 31 de Maio de 2000, expedido pelo Juízo da Segunda Vara - Justiça Federal - DR. Jeferson Schneider determina o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DO SEQUESTRO** descrita na AV.3 desta matrícula..... EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.....

**R. 5/52.148.....Cuiabá/MT, 14 de Setembro de 2004.**  
Nos termos de Nomeação de Bens à Penhora, e ofício nº 464/04, datado de 18 de agosto de 2004 assinado pelo Juiz de Direito da Vigésima Primeira Vara da Capital, de Cuiabá - MT, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM.de Direito da 21ª Vara da Capital, Comarca de Cuiabá/MT, Dr. João Ferreira Filho, nos autos do processo nº 2000/466, tendo como parte autora: **CROSROL LTD** e parte ré: **PYRAMID CONFECÇÕES S/A** e **SAINT GERMAIN AGRO INDUSTRIAL S/A** e **JOSÉ OSMAR BORGES**, procedo ao **Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula**, de propriedade da **PYRAMID CONFECÇÕES S/A**, .O Referido é verdade e dou fé...EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

**R.6/52.148.....Cuiabá/MT, 1º de Outubro de 2004.**  
Nos termos do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 06 de Outubro de 2004, assinado pelo Oficial de Justiça Avaliador Márcio Pereira da Silva Nunes, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal da 4ª Vara/MT, Drº Lélis Gonçalves Souza, nos autos do processo nº 2003.9044-3 - Classe 3200, promovida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, contra **PYRAMID CONFECÇÕES S/A** E **OUTROS**, procedo ao **Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula**, de propriedade da **Pyramid Confeccões S/A**. O Referido é verdade e dou fé...EU OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

continua fls. 02...



COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondón Luiz

OFICIAL

Matricula nº 52.148

DATA: Cuiabá- MT, 12 de fevereiro de 1996  
OFICIAL Fls.02

Continuação da fls. 01/

**R.7/52.148** ..... Cuiabá- MT, 20 de Dezembro de 2004.

Nos termos do Auto de Penhora e Depósito, datado de 13.12.2004, assinado pelo Oficial de Justiça Avaliador, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal da 4ª Vara - MT. Drº Clorisvaldo Rodrigues dos Santos, Mandado de Penhora e Avaliação de 28/10/2004, nos autos do processo n.º 2002.7682-2- Classe 3200, promovida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL- INSS, contra PYRAMID CONFECCOES S/A E OUTROS, procedo ao Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula, de propriedade da Pyramid Confeccões S/A. O Referido é verdade e dou fé.....EU OFICIAL QUE A FIZ DIGIT AR E CONFERI

**R.8/52.148** ..... Cuiabá- MT, 20 de Dezembro de 2004.

Nos termos do Auto de Penhora e Depósito, datado de 13.12.2004, assinado pelo Oficial de Justiça Avaliador, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal da 4ª Vara- MT. Mandado de Penhora e Avaliação, nos autos do processo n.º 2002.2990-9- Classe 3200 Execução Fiscal, promovida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL- INSS, contra PYRAMID CONFECCOES S/A E OUTROS, procedo ao Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula, de propriedade da Pyramid Confeccões S/A. O Referido é verdade e dou fé.....EU OFICIAL QUE A FIZ DIGIT AR E CONFERI

**R.9/52.148** ..... Cuiabá- MT, 20 de Dezembro de 2004.

Procede - se a esta averbação, nos termos da respeitável decisão exarada pelo MM. Juiz Federal Substituto da 2ª Vara -Justiça Federal de 1ª Instância - Seção Judiciária do Estado do Pará - DR. Jader Alves Ferreira Filho, transcrita no Ofício nº 210/2006 - SEPOD/ 2ª Vara de 09.03.2006, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade da Pyramid Confeccões S/A, encontra-se indisponível pela Justiça Federal do Pará. O referido é verdade e dou fé.....EU OFICIAL QUE A FIZ DIGIT AR E CONFERI.

**R. 10/52.148** ..... Cuiabá/MT, 24 de abril de 2006.

Nos termos da Auto de Penhora e Depósito, datado de 04 de abril de 2006, assinado pelo Oficial de Justiça e Avaliador, firmada pelo Diretor de Secretária Carlos Alberto Acosta - Juizo da Quarta Vara - Justiça Federal de Cuiabá -MT, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal na 4ª Vara /MT, Mandado de Penhora e Avaliação, datado de 16 de Fevereiro de 2005, nos autos do processo nº 2002.7894-6, Execução Fiscal INSS - Classe 3200, tendo como parte exequente: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL -INSS e executado: SAINT' GERMANY AGRO INDUSRIAL S/A e JOSÉ OSMAR BORGES, ILMA MARTINS GUSTINELLI. procedo ao Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula. O Referido é verdade e dou fé.....EU OFICIAL QUE A FIZ DIGIT AR E CONFERI.

**R. 11/52.148** ..... Cuiabá/MT, 12 de abril de 2007

Nos termos da Auto de Penhora e Avaliação e Depósito, datado de 08/03/2007, por Edson Paiva Serra, firmado pelo Diretor de Secretária, Carlos Alberto Acosta - Juizo da Quarta Vara - Justiça Federal de Cuiabá -MT, extraído em cumprimento ao respeitável despacho exarado pelo MM. Juiz Federal na 4ª Vara /MT, Mandado de Penhora e Avaliação, datado de 22 de maio de 2006, nos autos do processo nº 2002.3001-2, Execução Fiscal/ INSS - Classe 3200, tendo como parte exequente: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL -INSS e executado: CENTROPAR CONSTRUTORA LTDA e outros, procedo ao Registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula, de propriedade Pyramid Confeccões S/A. O Referido é verdade e dou fé.....EU OFICIAL QUE A FIZ DIGIT AR E CONFERI.

DIGITALIZADO

**R.12/52.148 - Protocolo nº 155.639 - Cuiabá-MT, 27 de Julho de 2012.**

Nos termos do Auto de Penhora e Avaliação datado 04/07/2012, firmado pelo Oficial de Justiça Avaliador Jose Romualdo Acosta, encaminhado a esta serventia por meio do Mandado de Penhora e Avaliação nº 00799/2012/2404/027, datado de 22/05/2012, assinado pelo Diretor de Secretaria Fernando Siqueira Pinto Filho da 4ª VT Cuiabá - Execução, TRT 23ª Região, extraídos do processo nº 01285.2009.004.23.00-2, tendo como autor: Cicero Matos Alves e como réu: Pyramid Confeccões S.A, Mundial Cotton....

Continua no verso





COMARCA DA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz  
OFICIAL

Continuação

Continuação do R.12/52.148 livro 02 aos 27/07/2012.

**Transportes Ltda, Etoile Tecelagem e Confeccões Ltda, Cottonorth Tecelagem e Confeccões S.A., Cotton King Ltda e outros, Construtora Metta Ltda**, por determinação da MM. Juíza, Dra. Rosana Maria de Barros Caldas, Juíza do Trabalho da 4ª VT Cuiabá - Execução, TRT 23ª Região, procedo ao registro de penhora do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de Pyramid Confeccões S/A, para garantia da dívida da presente ação, no valor de R\$ 23.799,46, atualizado até 31/05/2012, Cuiabá-MT, 27/07/2012.

Emolumentos - Total do Registro: R\$ 48,60 / OS: 297.164

EU

A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

AV.13/52.148 - Protocolo nº 174.579 de 23 de Abril de 2015.

Nos termos do **Ofício nº 436/2015**, Cuiabá-MT, datado de 13 de Abril de 2015, expedido pela 1ª Vara Cível, Comarca de Cuiabá-MT, assinado pela Gestora Judiciária Marina Roberta da Silva, extraído do Processo Código 978761, Numero Único nº **13434-28.2015.811.0041**, Tendo como Pólo Ativo: **Cotton King LTDA e Mikael Aguirre Cavalcante**) e como Pólo Passivo: **Euripedes Antonio Ferreira, Ismael Batista da Silva, Pyramid Agropastoril LTDA, Alvani Ferreira Borges, Felício Rosa Valarelli Junior, Pyramid Confeccões S.A, agropecuária sao Lucas S/A, Anderson Gomes Borges, Confeccões Saint German LTDA, João Batista de Almeida, MT Prestadora de Serviços LTDA ME, Centropar Construtora LTDA, Jaci Feliciano Munhoz, Moinho Santo Antonio S/A, Construtora Metta LTDA, Tecidos Capital LTDA ME, Inter-Soluções e Participações Empresariais LTDA, Alain Robson Borges, Saint Germany Agroindustria S/A, Mundial Cotton Transportes LTDA, Adjalma Gonçalves Luis, Aquanova Empresa de Mineração LTDA, Ana Lucia Sammarco Valarelli, Coopertag - Cooperativa Agroindustrial, Cottonnorth Tecelagem e Confeccões S/A, Jair Antonio de Almeida, espólio de Jose Osmar Borges, Royal Etiquetas S/A, Pyramid Agropastoril S/A, Açolider Industria e Laminação de Aço S/A, Brasil Cimentos S.A., Agropecuaria Morro do Calcario S/A, BRC Cimentos, Alberto Fernandes, Etoile Tecelagem e Confeccões LTDA, Santa Julia Participações LTDA, de Barroa LTDA EPP, Luciana Floriano Chaves Frade e Agropecuária Santa Julia S/A; faço constar que foi decretada a **indisponibilidade dos bens imóvel de propriedade dos réus: G.V.G PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e ALFA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, constante desta matrícula, **no montante de R\$: 226.048.106,89**. Ofício que fica arquivado neste RGI. **Cuiabá-MT, 15/05/2015.****

Emolumentos - Total - Averbação: R\$ 10,50 - Seló Digital: APH18554 / OS 483678

EU

OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

DIGITALIZADO

R.14/52.148 - Protocolo nº 196.551 de 11 de Dezembro de 2017.

**TRANSMITENTE: PYRAMID CONFECCOES S/A**, sociedade anônima, registrada na Jucemat sob nº 513.00.005.239, em 24/10/91, CGC: 36.967.479/0001-87, Inscrição Estadual nº 13131376-2, com sede na Rua X, s/nº, Distrito Industrial, nesta Capital, neste ato representada por seu Diretor/ Superintendente, Sr. **José Osmar Borges**, brasileiro, desquitado, empresário, RG: 515.730-MS, e CIC: 071.715.968-00, residente e domiciliado à Rua Marechal Floriano Peixoto, 861, apto 1.401, Bairro Quilombo, Município de Cuiabá, e pela Diretora Executiva Srª **Maria Antonia Borges**, brasileira, viúva, comerciante, RG: 1.348.261-SSP/GO e CIC: 621.636.801-00, residente à Av.X, s/nº, Distrito Industrial, nesta Capital.....

**ADQUIRENTES: COTTON KING LTDA**, sociedade limitada, sediada na Avenida X nº 501, sala nº 02, Distrito Industrial, município de Cuiabá, Estado de Mato Grosso - CEP nº 78098-500, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 04.060.784/0001-02, com seu ato constitutivo registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso JUCEMAT NIRE nº 51.200.756.127 e Alterações Contratuais.....

**FORMA DO TITULO: Alteração Contratual da empresa Cotton King LTDA, contendo a integralização do Capital com o imóvel da presente matrícula, por Determinação da MMª Juíza de Direito, Drª. Anglizey Solivan de Oliveira, contida no OFICIO Nº1320/2017 datado de 06/10/2017, referente ao Processo: Código: 459997 - número Único: 29375-91.2010.811.0041, expedido pela Primeira Vara Cível Esp. De Falências, Recuperação Judicial e Cartas Precatória, Comarca de Cuiabá-MT; e 5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL CONDOLIDADA, devidamente registrada na JUCEMAT, sob NIRE nº 51200756127, Cuiabá-MT, 31/05/2005.....VALOR: R\$11.957.682,00 (onze milhões novecentos e cinquenta e sete mil seiscientos e oitenta e dois reais).....CONDICÕES: As legais.....**

**DA ALTERAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL: AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL: 1- O Capital Social da sociedade que é de R\$13.413.240,00 (treze milhões, quatrocentos e treze e duzentos e quarenta**  
Continua nas fls. 03...



COMARCADA CAPITAL  
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis  
Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Maria Helena Rondon Luz  
OFICIAL

Matricula nº	52.148	DATA: Cuiabá-MT, 12/02/1996. OFICIAL	Fls. 03
--------------	--------	---	---------

**Continuação da R.14/52.148**  
 reais), representa por 13.413.240 (treze milhões, quatrocentos e treze mil duzentas e quarenta) cotas no e treze mil duzentas e quarenta) cotas no valor de R\$1,00 (um real) cada uma, fica alterado para R\$84.129.082,00 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e nove mil e oitenta e dois reais), dividido em 84.129.082 (oitenta e quatro milhões, cento e vinte e nove mil e oitenta e duas) cotas no valor nominal de R\$1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado pelos sócios, verificando assim um aumento no valor de R\$70.715.842,00 (setenta milhões, setecentos e quinze mil, oitocentos e quarenta e dois reais). 2- Exercido o direito de preferência, e mediante renúncia dos demais sócios, para integralização do aumento do Capital Social caracterizado no item 1 o sócio JOSÉ OSMAR BORGES cede e transfere bens de sua propriedade constantes da Relação de Bens Móveis-ANEXO I totalizando R\$49.694.129,54 e Relação de Bens Imóveis-ANEXO II totalizando R\$21.021.711,68, anexos estes que passam fazer parte integrante deste instrumento, bem como e integraliza a quantia de R\$0,78 (setenta e oito centavos de real) em moeda corrente do País, aumento este verificado totalizando a quantia de R\$70.715.842,00 (setenta milhões, setecentos e quinze mil, oitocentos e quarenta e dois), declarando os sócios e a sociedade que aceitam e reconhecem os Bens caracterizados nas referidas Relações de Bens pelas suas características e valores ora atribuídos. 3- O capital social, antes e após o presente aumento, está assim representado:

1 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL ANTERIOR				
Sócios	Cotas a Integralizar	Cotas Integralizadas	Valor R\$	%
Agro Pecuária Santa Júlia S/A	0,00	6.706.620	6.706.620,00	50,00%
José Osmar Borges	0,00	6.706.620	6.706.620,00	50,00%
<b>TOTAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>13.413.240</b>	<b>13.413.240,00</b>	<b>100,00%</b>

2 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL ATUAL				
Sócios	Cotas a Integralizar	Cotas Integralizadas	Valor R\$	%
Agro Pecuária Santa Júlia S/A	0,00	6.706.620	6.706.620,00	7,97%
José Osmar Borges	0,00	77.422.462	77.422.462,00	92,03%
<b>TOTAIS</b>	<b>0,00</b>	<b>84.129.082</b>	<b>84.129.082,00</b>	<b>100,00%</b>

**Ficando as demais cláusulas constantes na 5ª Alteração Contratual Consolidada, antes citada.....**  
**AREA ADQUIRIDA:** Adquiriram o imóvel acima descrito e caracterizado..... **DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA REGISTRO:** as Certidões Negativas expedidas em 14/12/2017, pela Central Nacional de Disponibilidade de Bens, sob nºs:.....

CNPJ/CPF	Código HASH:	horas	resultado
CNPJ: 36.967.479/0001-87	3064.540b.401e.a7f7.7c56.7e4b.89d2.f75e.19e3.eb3e	11:41:53	negativo
CPF: 071.715.968-00	3aaa.437a.7d37.f7d3.bd19.71f2.a641.97e2.1a6f.0f4e	09:23:40	negativo
CPF: 621.636.801-00	ddc3.bb41.f7eb.172e.2486.5d6e.5*87.0e7a.7dfd.7082	09:24:00	negativo
CNPJ: 00.060.784/0001-02	8b98.8ca3.8d26.c66e.1143.f98c.4ab1.002f.9308.420a	09:25:01	negativo

que fica arquivados nestas Notas....Cuiabá-MT, 14/12/2017.  
 Emolumentos: Total do Registro: R\$5.852,90 - Selo Digital: BAJ42039 / OS: 684831

EU A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.



## 20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

<b>Lista de Vida Útil de Imóveis</b> (Bureau of Internal Revenue)
--

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
FINO ou LUXO		50	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50





**20.3. Tabela de Estados de Conservação**

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

**Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel**

CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I



## 20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2020**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Outubro/2020. "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, submuros, 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, insolação 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\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.614,81
PP-4	1.455,38
R-8	1.390,92
PIS	1.071,37

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.921,83
PP-4	1.859,17
R-8	1.590,26
R-16	1.536,97

PADRÃO ALTO	
R-1	2.325,14
R-8	1.903,76
R-16	2.004,71

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

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.857,20
CSL-8	1.589,64
CSL-16	2.118,37

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.982,07
CSL-8	1.728,68
CSL-16	2.297,70

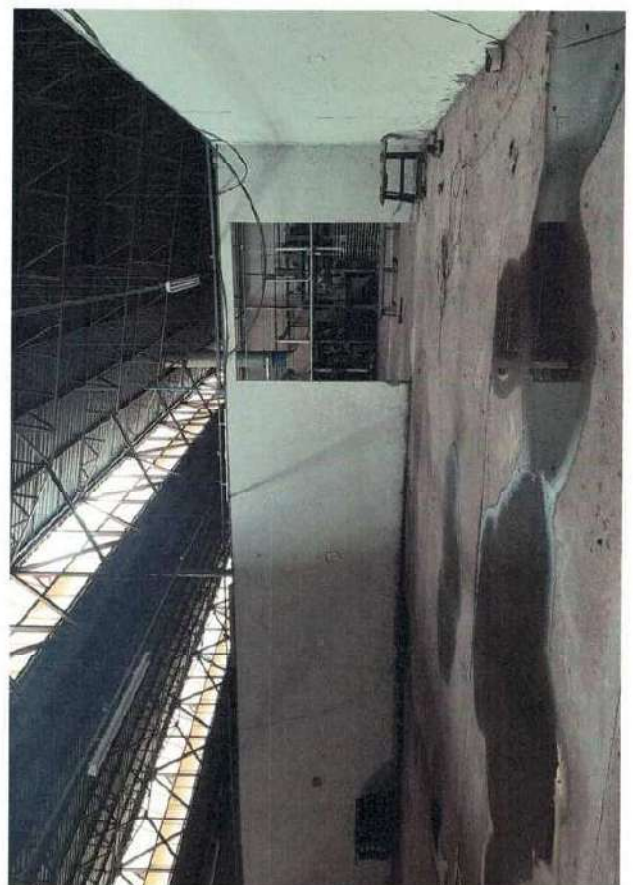
**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	1.574,61
GI	850,34







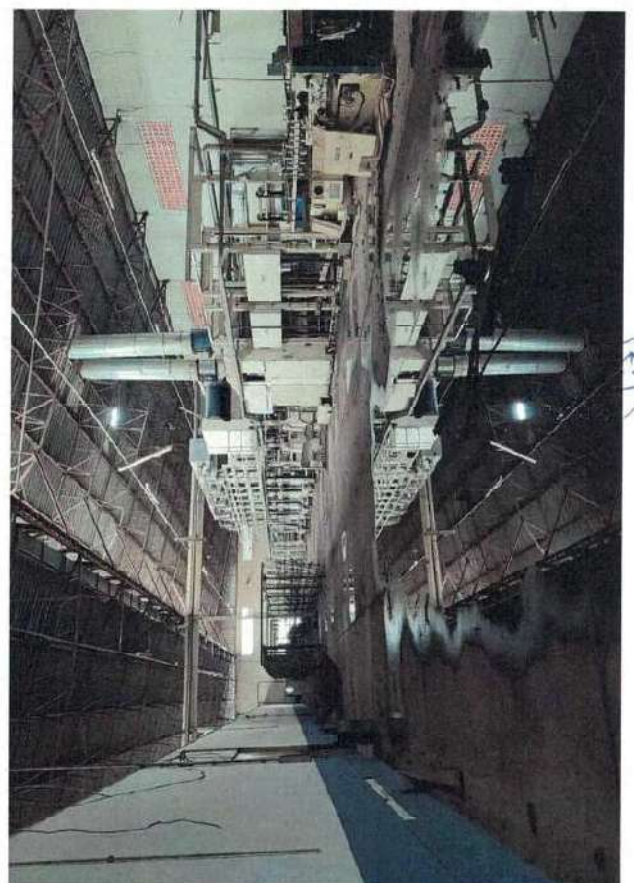
















Inscrição	058230332268#
Área do Terreno	32.314,99
Testada Real	150,00
Área Construída	14.916,35
Endereço	X (LOT DIST IND ST INDL)
Quadra	ATD.1/2
Núm. Lote	01A12
Bairro	DISTRITO INDUSTRIAL
CEP	78098000
Calçada	S/CALCADA
Muro	C/MURO

### INFORMAÇÕES DA UNIDADE

Inscrição: 05.8.23.033.2268.001

Código: 312946

Tipo do Imóvel: PREDIAL

### AVALIAÇÃO DE TERRENO

Edificação do Terreno: CONSTRUIDO

Área do Terreno: 32.314,99

Testada Real: 150,00

### AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Tipo: INDUSTRIA

Área Construída: 1.708,29

Data da Construção:

### AVALIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Tipo: INDUSTRIA

Área Construída: 13.208,06

Data da Construção:







**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**  
**BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**  
**ANO 2020**

Data: 17/11/2020  
 Hora: 05:24  
 Página: 1 de 2  
 G.A.T

<b>Inscrição</b> 05.8.23.033.2268.001	<b>Situação</b> ATIVO	<b>Tipo Imóvel</b> PREDIAL	<b>Dt. Inclusão</b> 01/01/1990	<b>Dt. Atualização</b> 06/10/2020
<b>[ Endereço Imóvel ]</b>				
Logradouro: 4205 Av. X (LOT DIST IND ST INDL)			Número: 0	
Complemento ATD.1/2 01A12			Bairro: 115 DISTRITO INDUSTRIAL	
Cidade: 1 CUIABA/MT			CEP: 78098-000	
Quadra: ATD.1/2      Lote: 01A12			Loteamento: DISTRITO INDUSTRIAL	
<b>[ Dados do Contribuinte/Compromissário ]</b>				
Contribuinte: 370424 COTTON KING LTDA " EM FALÊNCIA"			CPF/CNPJ: 04.060.784/0001-02	
Responsável: 370424 COTTON KING LTDA " EM FALÊNCIA"			CPF/CNPJ: 04.060.784/0001-02	
Complemento:				
<b>[ Informações do Terreno ]</b>				
Áreas Lote: 32.314,99 m <sup>2</sup>	Legal (ITBI): 32314,99 m <sup>2</sup>	Total Construído: 14916,3530 m <sup>2</sup>	Unidade: 14916,3530 m <sup>2</sup>	
Fração Ideal: 0		Área de Equivalência: 0		
Padrão de Rua: 10		Testadas Real: 150	Taxas: 150	
Situação: 1 - UMA OU DUAS FRENTES		Influência Esquina: 1 - S/ESQ.C/ 1 TESTADA m <sup>2</sup>		
Característica: 1 - NORMAL		Edificação: 6 - CONSTRUIDO		
Muro: 1 - C/MURO		Gaiçada: 2 - S/CALÇADA		
<b>[ Informações da Edificação ]</b>				
Total Construção: 14916,3530 m <sup>2</sup>	Qtd Anexo: 2	Total Área Unidade: 14916,3530 m <sup>2</sup>		
<b>[ Informações do Anexo ]</b>				
<b>Construção:</b> 1 - 713132	<b>Data de Construção:</b>			
<b>Área Unidade:</b> 1708,2920 m <sup>2</sup>	<b>Característica:</b> 1 - ISOLADA			
<b>Tipo:</b> 3 - GALPAO/TELHEIRO	<b>Tipo de Uso:</b> 3 - INDUSTRIA			
<b>Conservação:</b> 1 - BOM	<b>Esquadrias:</b> 3 - METALÃO			
<b>Estrutura:</b> 1 - CONCRETO	<b>Piso:</b> 4 - MATERIAL CERAMICO			
<b>Parede/Vedação:</b> 2 - ALVENARIA	<b>Cobertura:</b> 4 - FIBRACIMENTO, METALICA			
<b>Forro:</b> 2 - LAJE, GESSO	<b>Parede Cozinha:</b> 6 - ACABAMENTO SIMPLES			
<b>Acabam. Interno:</b> 6 - REBOCO	<b>Inst. Elétrica:</b> 1 - EMBUTIDA			
<b>Inst. Sanitária:</b> 2 - ATÉ 02WCS	<b>Elevador:</b> 5 - SEM			
<b>Acabam. Externo:</b> 5 - REBOCO	<b>Lazer:</b> 1 - NENHUM			
<b>Esporte:</b> 0 - NENHUM	<b>Piscina:</b> 4 - NENHUM			
<b>Fat. Tombamento:</b> 0 - NORMAL				
<b>Construção:</b> 2 - 787655	<b>Data de Construção:</b>			
<b>Área Unidade:</b> 13208,0610 m <sup>2</sup>	<b>Característica:</b> 1 - ISOLADA			
<b>Tipo:</b> 3 - GALPAO/TELHEIRO	<b>Tipo de Uso:</b> 3 - INDUSTRIA			
<b>Conservação:</b> 1 - BOM	<b>Esquadrias:</b> 3 - METALÃO			
<b>Estrutura:</b> 1 - CONCRETO	<b>Piso:</b> 4 - MATERIAL CERAMICO			
<b>Parede/Vedação:</b> 2 - ALVENARIA	<b>Cobertura:</b> 4 - FIBRACIMENTO, METALICA			
<b>Forro:</b> 6 - SEM	<b>Parede Cozinha:</b> 6 - ACABAMENTO SIMPLES			
<b>Acabam. Interno:</b> 6 - REBOCO	<b>Inst. Elétrica:</b> 2 - APARENTE			
<b>Inst. Sanitária:</b> 2 - ATÉ 02WCS	<b>Elevador:</b> 5 - SEM			
<b>Acabam. Externo:</b> 5 - REBOCO	<b>Lazer:</b> 1 - NENHUM			
<b>Esporte:</b> 0 - NENHUM	<b>Piscina:</b> 4 - NENHUM			
<b>Fat. Tombamento:</b> 0 - NORMAL				
<b>[ Endereço de Correspondência ]</b>				
Logradouro: 4205 Av. X (LOT DIST IND ST INDL)			Número: 0	
Complemento: ATD.1/2 01A12			Bairro: 115 DISTRITO INDUSTRIAL	
Cidade: 1 CUIABA/MT			CEP: 78098-000	
<b>[ Outras Informações ]</b>				
<b>Cartório:</b> 3CARTORIO 5º OFICIO	<b>Livro:</b> 2	<b>Folha:</b> 1	<b>Matrícula:</b> 52148	
<b>Habite-se:</b>	<b>Data Habite-se:</b>	<b>Alvará Demolição:</b>		
<b>Edifício:</b> 0NENHUM				
<b>[ Isenções ]</b>				
NÃO POSSUI				

Impresso por PORTAL

GAT - Gestão de Administração Tributária

Jº COTTON - 52148.

