Estado de Mato Grosso
Poder Judiciário
Comarca de Cuiabá
3º Juizado Especial Cível de Cuiabá

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº 1049192-59.2024.8.11.0001

1. Introdução

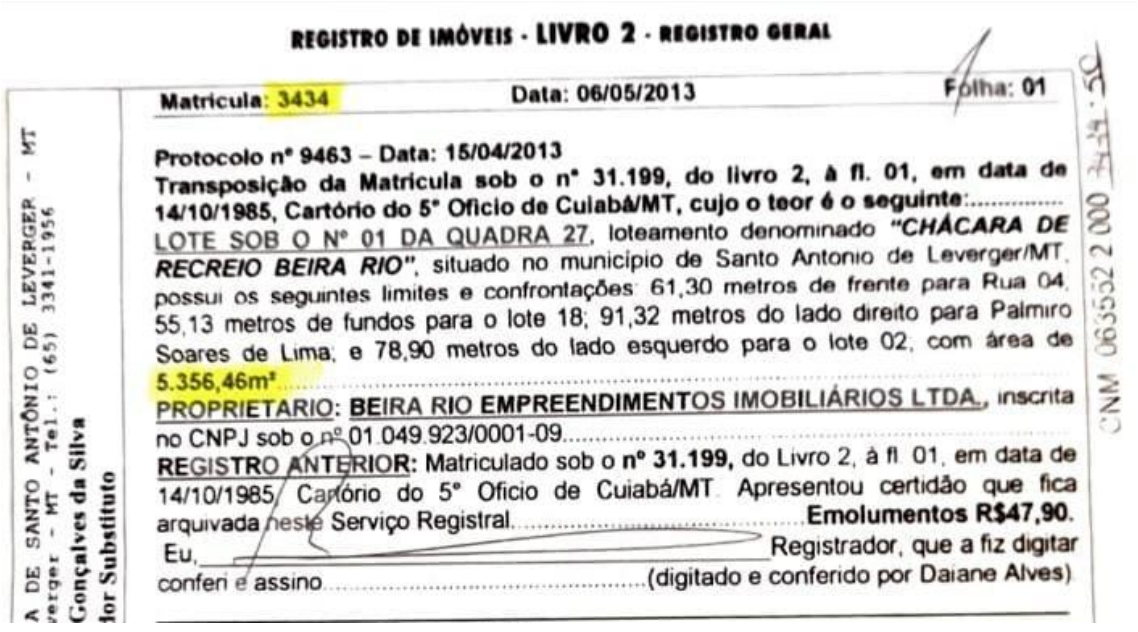
1.1 - Objetivo do laudo

O presente laudo foi elaborado por determinação do(a) MM(a) Juiz(a) de Direito do 3º Juizado Especial Cível da comarca de Cuiabá, através de ordem expedida nos autos do processo supra identificado, e se destina a estabelecer o valor de mercado de imóvel indicado na referida ordem judicial.

1.2 - Identificação e caracterização do imóvel objeto da avaliação

Os imóveis objeto do presente laudo de avaliação, trata-se daqueles constantes das **matrículas nº 3434; nº 3435 e nº 3436,** registrados no 1º serviço Registral de Imóveis, títulos e Documentos da Comarca de Santo Antônio de Leverger.

Matrícula nº 3434



REGISTRO DE IMÓVEIS - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 3434 Data: 06/05/2013 Fólha: 01

Protocolo nº 9463 – Data: 15/04/2013
Transposição da Matrícula sob o nº 31.199, do livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT, cujo o teor é o seguinte:.....
LOTE SOB O Nº 01 DA QUADRA 27, loteamento denominado *"CHÁCARA DE RECREIO BEIRA RIO"*, situado no município de Santo Antonio de Leverger/MT, possui os seguintes limites e confrontações: 61,30 metros de frente para Rua 04; 55,13 metros de fundos para o lote 18; 91,32 metros do lado direito para Palmiro Soares de Lima; e 78,90 metros do lado esquerdo para o lote 02; com área de 5.356,46m².....
PROPRIETARIO: BEIRA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.049.923/0001-09.....
REGISTRO ANTERIOR: Matriculado sob o nº 31.199, do Livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT. Apresentou certidão que fica arquivada neste Serviço Registral..... Emolumentos R$47,90.
Eu,_____ Registrador, que a fiz digitar conferi e assino.....(digitado e conferido por Daiane Alves)

A DE SANTO ANTÔNIO DE LEVERGER - MT
erger - MT - Tel.: (65) 3341-1956
Gonçalves da Silva
lor Substituto

CNM 063532.2.000 7-59-50

Matrícula nº 3434



REGISTRO DE IMÓVEIS - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DE SANTO ANTÔNIO DE LEVERGER - MT
ger - MT - Tel.: (65) 3341-1956
nçalves da Silva
Substituto

Matrícula: 3435 Data: 06/05/2013 Folha: 01

Protocolo nº 9464 – Data: 15/04/2013
Transposição da Matrícula sob o nº 31.199, do livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT, cujo o teor é o seguinte:.....
LOTE SOB O Nº 02 DA QUADRA 27, loteamento denominado ***"CHÁCARA DE RECREIO BEIRA RIO"***, situado no município de Santo Antonio de Leverger/MT; possui os seguintes limites e confrontações: 50,00 metros de frente para Rua 04; 50,00 metros de fundos para o lote 17; 78,90 metros do lado direito para o lote 01 e 78,90 metros do lado esquerdo para o lote 03. Com área de 3.945,00m².....
PROPRIETARIO: BEIRA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.049.923/0001-09.....
REGISTRO ANTERIOR: Matriculado sob o **nº 31.199**, do livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT. Apresentou certidão que fica arquivada neste Serviço Registral.....**Emolumentos R$47,90**
Eu,_____Registrador, que a fiz digitar confere e assino.....(digitado e conferido por Daiane Alves).

CNM: 063552.2.000 3435 - 47

Matrícula nº 3434



REGISTRO DE IMÓVEIS - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

DE SANTO ANTÔNIO DE LEVERGER - MT
ger - MT - Tel.: (65) 3341-1956
nçalves da Silva
Substituto

Matrícula: 3436 Data: 06/05/2013 Folha: 01

Protocolo nº 9465 – Data: 15/04/2013
Transposição da Matrícula sob o nº 31.199, do livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT, cujo o teor é o seguinte:.....
LOTE SOB O Nº 03 DA QUADRA 27, loteamento denominado ***"CHÁCARA DE RECREIO BEIRA RIO"***, situado no município de Santo Antonio de Leverger/MT; possui os seguintes limites e confrontações: 40,00 metros de frente para Rua 04; 40,00 metros de fundos para o lote 16; 78,00 metros do lado direito para o lote 02; e 78,90 metros do lado esquerdo para o lote 04; com área de 3.156,00m².....
PROPRIETARIO: BEIRA RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.049.923/0001-09.....
REGISTRO ANTERIOR: Matriculado sob o **nº 31.199**, do livro 2, à fl. 01, em data de 14/10/1985, Cartório do 5º Ofício de Cuiabá/MT. Apresentou certidão que fica arquivada neste Serviço Registral.....**Emolumentos R$ 47,90**
Eu,_____Registrador, que a fiz digitar confere e assino.....(digitado e conferido por Daiane Alves).

CNM: 063552.2.000 3436 - 44

2. Documentação utilizada para a avaliação

Certidão de Inteiro teor das **Matrículas nº 3434; nº 3435 e nº 3436,** registrados no 1º serviço Registral de Imóveis, títulos e Documentos da Comarca de Santo Antônio de Leverger.

3. Perspectivas de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura, com tendência de baixa nos preços. Em pesquisa nas imobiliárias locais constatei que existem diversos imóveis anunciados à venda por período superior a seis meses, alguns por período superior a um ano.

4. Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em **03/07/2025**.

5. Metodologia empregada e definição do valor de mercado

De acordo com o que determina o item 6.6 da NBR 14653-1, *a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo de dados de mercado,* utilizando-se amostras de imóveis comparados semelhantes ao imóvel avaliado, disponibilizados no mercado imobiliário, à luz da realidade desse segmento.

6. Valor da Avaliação

Tendo em vista que os imóveis a serem avaliados encontram-se praticamente em terra nua, apenas cercados de arame farpado, porém em atenção a localização dos imóveis, que estão localizados em uma região de chácaras onde as ruas não tem asfalto, porém tem o necessário, água e luz e levando em consideração as pesquisas levadas a feito na região para tomadas de preços dos imóveis semelhantes, nós Oficiais de Justiça Avaliadores, encontramos o valor de **R$ 160.000,00** (cento e sessenta mil reais), podendo sofrer uma variação de 10%, para mais ou para menos.

01 - Matrícula nº 3434, com área total de 5.356,46 m^2, avaliada em **R$ 68.000,00** (Sessenta e Oito mil Reais).

02 - Matrícula nº 3435, com área total de 3.945,00 m^2, avaliada em **R$ 51.000,00** (Cinquenta e um mil Reais).

03 - Matrícula nº 3436, com área total de 3.156,00 m^2, avaliada em **R$ 41.000,00** (Quarenta e mil Reais).

TOTAL: R$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais).

7. Breve currículo dos avaliadores

Rosilene Duarte Sigarine, Oficial de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, Graduada em Direito. Graduada em História; demais cursos pela Escola do Servidor e também em outras instituições.

Naldo Luiz da Silva, Oficial de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, desde 21/03/2001. Graduado em Direito pela UNIVAG – Centro Universitário de Várzea Grande; Pós-graduado em Poder Judiciário – com ênfase em Gestão Judiciária e Sec. De Vara e atividades aux. Dos Oficiais de Justiça; Pós-graduado em Direito Civil Processo Civil, pela FASIPE – CUIABÁ – Unifasipe Centro Universitário; Pós-graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos, pela Unyleya; vários outros cursos realizados pela Escola do Servidor e também em outras instituições.

8. Encerramento

Este laudo atende a todos os requisitos da NBR 14653-1:2019 da ABNT. O documento é assinado **digitalmente** por nós, Oficiais de Justiça Avaliador do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso.

O referido é verdade e de tudo dou fé.

NALDO LUIZ DA SILVA:7847

Assinado de forma digital por NALDO LUIZ DA SILVA:7847
Dados: 2025.08.21 21:33:48 -04'00'

Rosilene Duarte Sigarine
Oficial de Justiça Avaliador

Naldo Luiz da Silva
Oficial de Justiça Avaliador