

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA
ESPECIALIZADA DE DIREITO BANCARIO DA COMARCA DE CUIABÁ –
ESTADO DE MATO GROSSO

PROCESSO Nº **1027643-04.2023.8.11.0041**

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CREDITO DOS MÉDICOS, PROFISSIONAIS
DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE MATO GROSSO

EXECUTADO: JOÃO CARLOS GOMES TEIXEIRA

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA, inscrito no CPF Nº 209.378.731-87, registrado no CRECI/MT 10531 e CNAI sob o nº 30151, com endereço comercial à Avenida Gonçalo Antunes de Barros, 983, Bairro São Mateus, Cuiabá-MT, CEP 78.050-175, telefone (065) 99923-2790, em cumprimento a INTIMAÇÃO ID 193204995, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar o **LAUDO PERICIAL**, com o atual valor de mercado, colocando-se desde já à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Outrossim, requer seja autorizado o pagamento de seus honorários periciais, os quais deverão ser transferidos junto ao Banco Itaú Unibanco S/A, agência 4456, **conta corrente** nº 34178-5, de titularidade de João Belizário da Silva, CPF 209.378.731-87.

Nestes termos, pede deferimento.

Cuiabá, 14 de agosto de 2025.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

LAUDO PERICIAL

RESUMO DA AVALIAÇÃO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	82.413
Endereço	Condomínio Terra Selvagem, situado na rodovia MT 351, Vicente Bezerra Neto, KM 04, Lote 03, Quadra 07, Setor 02
Localização	Cuiabá - MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	Cooperativa de Crédito dos Médicos, Profissionais da Saúde e Empresários de Mato Grosso
Devedora	João Carlos Gomes Teixeira
Documento	Matrícula 82.413
Registro de Imóveis	Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral 1º Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 82.413	1.739,90m ²

VALOR FINAL	
MATRÍCULA 82.413	630.000,00
	(seiscentos e trinta mil reais)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

Juíz de Direito da Primeira Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá - MT.

2. PROPRIETÁRIO

É uma propriedade de penhora sendo que o credor é Cooperativa de Crédito dos Médicos, Profissionais da Saúde e Empresários de Mato Grosso, e o executado João Carlos Gomes Teixeira.

3. OBJETIVO

O presente parecer tem como objetivo específico, determinar o valor de mercado do imóvel, de acordo com a atual conjuntura do mercado imobiliário de Cuiabá/MT no momento de sua realização, atendendo especificamente a critérios técnico e mercadológico, com respaldo na legislação Federal, Estadual e Municipal, aplicáveis aos imóveis localizados na circunscrição imobiliária do Município de Cuiabá/MT.

4. OBJETO

O objeto da avaliação é um descrito na matrícula nº 82.413, do Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral 1º Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT, como sendo um imóvel, localizado em Cuiabá - MT, possuindo uma área de 1.739,90m².

5. MÉTODOS UTILIZADOS

Será utilizado o método comparativo direto, de dados do mercado, em que o valor é determinado através de comparação com imóveis semelhantes a ele, com tratamento de fatores.

Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos:

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Imóvel:

Intervalo de Confiança – IC	Valor da Avaliação
Limite Inferior	R\$ 585.824,33
Limite Provável	R\$630.000,00
Limite Superior	R\$ 666.207,71

Grau de fundamentação – II

Grau de precisão – III

(Referências I, II, e III – ABNT – NBR 14.653-3)

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

6.1 PRESSUPOSTOS

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, não se atém a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição nominal não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo

quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.

Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente que foram apresentadas no processo.

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.

A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.

Não há nenhuma inclinação pessoal do Perito em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o Perito não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

6.2 RESSALVAS

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

6.3 FATORES LIMITANTES

A avaliação se baseia:

- Na documentação fornecida, encontrada nos autos do processo;
- Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um lote, localizado no município de Cuiabá, no Condomínio Terra Selvagem, situado na rodovia MT 351, Vicente Bezerra Neto, KM 04, Lote 03, Quadra 07, Setor 02, uma área com um total de 1.739,90m². O terreno está muito bem localizado em uma parte alta, com a rua asfaltada. Setor 2, liberado pronto para construir.





- **Área Escriturada e Registrada Total:** 1.739,90m².
- **A cidade de Cuiabá: Cuiabá – MT**, Capital do Estado de Mato Grosso, localizada na Região Centro-Oeste do Brasil, a aproximadamente 1.730 km de Brasília e considerada o centro geodésico da América do Sul. Fundada em 1719, possui 305 anos de história e é reconhecida por sua importância política, econômica e cultural para o estado.

O município conta com uma população estimada em **682.932 pessoas** (2024), distribuídas predominantemente na zona urbana, que concentra a maior parte das atividades comerciais e de serviços. Possui diversos bairros e loteamentos, além de áreas rurais e comunidades tradicionais.

Suas principais atividades econômicas estão ligadas ao **comércio, serviços, indústria, construção civil** e ao **agronegócio**, especialmente no processamento e distribuição de alimentos. A cidade também tem grande potencial turístico, unindo história, cultura e natureza, com destaque para o centro histórico tombado, festas tradicionais, gastronomia típica e a proximidade com o **Pantanal** e a **Chapada dos Guimarães**. A infraestrutura hoteleira, gastronômica e de eventos tem se desenvolvido constantemente, atraindo visitantes do Brasil e do exterior, tanto para lazer quanto para negócios.

Dados (2024):

- Área da Unidade Territorial: 3.291,816 km²
- Número de Habitantes: 682.932 pessoas
- Total de Receitas Brutas realizadas: R\$ 4.316.217.010,24
- Total de Despesas Brutas empenhadas: R\$ 4.306.949.073,62
- PIB per capita: R\$ 47.700,88 (2021)
- IDH (Índice de Desenvolvimento Humano): 0,785 (2010) – Alto
- Principais Atividades Econômicas: Comércio, Serviços, Indústria, Construção Civil, Agronegócio e Turismo.

8. METODOLOGIA

Conceitos:

Valor - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto avaliando é a de que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

Valor de mercado - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Avaliação profissional - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores

Para a elaboração do presente Laudo Pericial utilizou-se o método avaliativo de Tratamento de Fatores por Homogeneização, cujas normas de avaliação são regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), cuja metodologia principal utilizada é a de pesquisa de mercado, afora os preços de imóveis comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência na valorização ou não de imóveis na região, junto ao mercado imobiliário local, de acordo com os elementos mais importantes e necessários para se determinar o valor de um imóvel.

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de

pequenas amostras ($n > 30$) com distribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.

Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendendo os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Avaliação dos Imóveis

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

Imóvel Avaliado

É um terreno muito bem localizado, com uma ótima área para aproveitamento. Em um condomínio fechado com uma estrutura completa de lazer.

Área total: 1.739,90m²

Método Empregado

Para realizar avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma NBR – 14653. Este método faz a avaliação através da comparação do imóvel com outros que possuem características semelhantes, cujos respectivos valores unitários por m² são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Fatores que foram levados em consideração de homogeneização que interferem no valor:

F1 - Fator de oferta;

F2 - Localização/aceso;

F3 - Topografia;

F4 - Infraestrutura;

F5 - Uso e ocupação;

Imóveis amostrados para comparação

Imóvel 1: Terreno no setor 2	
Área:	1.125m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por m ² :	R\$355,56
Referência:	Imóveis H2A (65) 3359-8343

Imóvel 2: Terreno na segunda etapa com excelente localização	
Área:	1.125m ²
Valor:	R\$400.000,00
Valor por m ² :	R\$355,56
Referência:	Rosa Imóveis (65)3314-4500

Imóvel 3: Terreno em uma rua tranquila	
Área:	1.125m ²

Valor:	R\$417.000,00
Valor por m ² :	R\$370,67
Referência:	CDI Imóveis (65) 3642-5000

Imóvel 4: Terreno localizado em frente ao campo de golfe, no ponto de finalização

Área:	1.127m ²
Valor:	R\$350.000,00
Valor por m ² :	R\$310,56
Referência:	Edson Gilmar (65) 99947-5353

Imóvel 5: Excelente localização dentro do condomínio, próximos ao campo de golfe, lago, restaurante e portaria.

Área:	1.125m ²
Valor:	R\$300.000,00
Valor por m ² :	R\$266,67
Referência:	Edson Gilmar (65) 99947-5353

Tabela do fator de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/m ² homog.
1	355,56	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	387,20
2	355,56	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	387,20
3	370,67	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	366,96
4	310,56	0,90	1,00	1,10	1,00	1,10	338,20
5	266,67	0,90	1,10	1,10	1,00	1,10	319,44

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 359,80

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

S =30,20

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |387,20 - 359,80|/30,20 = 0,91 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |387,20 - 359,80|/30,20 = 0,91 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |366,96 - 359,80|/30,20 = 0,24 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |338,20 - 359,80|/30,20 = 0,72 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |319,44 - 359,80|/30,20 = 1,34 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = \bar{X} - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 359,80 - 1,53 * 30,20/\sqrt{(5 - 1)} = 336,70$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 359,80 + 1,53 * 30,20/\sqrt{(5 - 1)} = 382,90$$

Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$336,70 a R\$382,90

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Utilizaremos o critério da média dos valores.

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$359,80

Resultado Final:

Valor final = valor unitário* área

Valor final = R\$359,80 * 1.739,90 = **R\$ 626.016,02**

Valor Final arredondado = **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).**

10. CONCLUSÃO

A presente avaliação refere-se a um terreno, características do terreno, está descrito na matrícula nº 82.413, do Cartório do Segundo Serviço Notarial e Registral 1º Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT, como sendo um imóvel, localizado em Cuiabá - MT, possuindo uma área de 1.739m², o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 585.824,33
Limite Provável	R\$630.000,00
Limite Superior	R\$ 666.207,71

Total do Imóvel Avaliado

R\$ 626.016,02 (seiscentos e vinte e seis mil dezesseis reais e dois centavos)

Total do Imóvel Avaliado em números redondos

R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)

12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel é um lote no Condomínio Terra Selvagem, situado na rodovia MT 351, Vicente Bezerra Neto, KM 04, Lote 03, Quadra 07, Setor 02, no município de Cuiabá MT, com 1739m². O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, ser reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 15 (quinze) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

Datas:

Da vistoria no imóvel em avaliação: 12 de agosto de 2025

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 12 de julho a 14 de agosto de 2025.

Da finalização do laudo: 14 de agosto de 2025.

Cuiabá, 14 de agosto de 2025.

João Belizário da Silva
CPF 209.378.731-87

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

ANO 2025

Data: 11/08/2025

Hora: 18:04

Página: 1 de 1

G.A.T

Inscrição
10.9.14.003.0640.001**Situação**
ATIVO**Tipo Imóvel**
TERRITORIAL**Dt. Inclusão**
21/03/2007**Dt. Atualização**
01/09/2023*[Endereço Imóvel]***Logradouro:** 12757 Rua G (LOT COND TERRA SELVAGEM)**Número:** 03**Complemento** QD.07 LT.03**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 12623 AREAS URBANIZAVEIS (**CEP:** 78000-000**Quadra:** 07**Lote:** 03**Loteamento:** COND TERRA SELVAGEM*[Dados do Contribuinte/Compromissário]***Contribuinte:** 346118 JOAO CARLOS GOMES TEIXEIRA**CPF/CNPJ:** 425.606.322-68**Responsável:** 346118 JOAO CARLOS GOMES TEIXEIRA**CPF/CNPJ:** 425.606.322-68**Complemento:***[Sujeito Passivo]***Contribuinte** JOAO CARLOS GOMES TEIXEIRA**Percentual:** 100%**CPF/CNPJ:** 425.606.322-68*[Informações do Terreno]***Áreas Lote:** 1739,90 m²**Legal (ITBI):** 1739,90 m²**Total Construído:** m²**Unidade:** m²**Fração Ideal:** 0**Área de Equivalência:****Padrão de Rua:** 1**Testadas Real:** 85**Taxas:** 85**Situação:** 1 - UMA OU DUAS FRENTES**Influência Esquina:** 2 - SEM ESQUINA, DUAS TESTADA m²**Característica:** 1 - NORMAL**Edificação:** 1 - NAO CONSTRUIDO**Muro:** 1 - C/MURO**Calçada:** 1 - C/CALCADA **Patrimônio:** PARTICULAR*[Informações da Coleta de Lixo]***Zona de Coleta de Lixo:** Fora do Perimetro Urbano*[Informações da Edificação]***Total Construção:** 0 m²**Qtd Anexo:** 0**Total Área Unidade:** 0 m²*[Informações do Anexo]***Construção:** 1 - 0**Data de Construção:****Área Unidade:** m²**Característica:****Tipo:****Tipo de Uso:****Conservação:****Esquadrias:****Estrutura:****Piso:****Parede/Vedação:****Cobertura:****Forro:****Parede Cozinha:****Acabam. Interno:****Elevador:****Inst. Sanitária:****Inst. Elétrica:****Acabam. Externo:****Lazer:****Esporte:****Piscina:****Fat. Tombamento:***[Endereço de Correspondência]***Logradouro:** 12757 Rua G (LOT COND TERRA SELVAGEM)**Número:** 03**Complemento:** QD.07 LT.03**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 12623 AREAS URBANIZAVEIS (L **CEP:** 78000-000*[Outras Informações]***Cartório:** 6CARTORIO 2º OFICIO**Livro:** 02**Folha:** 01**Matrícula:** 82413**Habite-se:****Data Habite-se:****Alvará Demolição:****Edifício:** 1075COND TERRA SELVAGEM*[Isenções]*

NÃO POSSUI

[Acessibilidade]

NÃO POSSUI

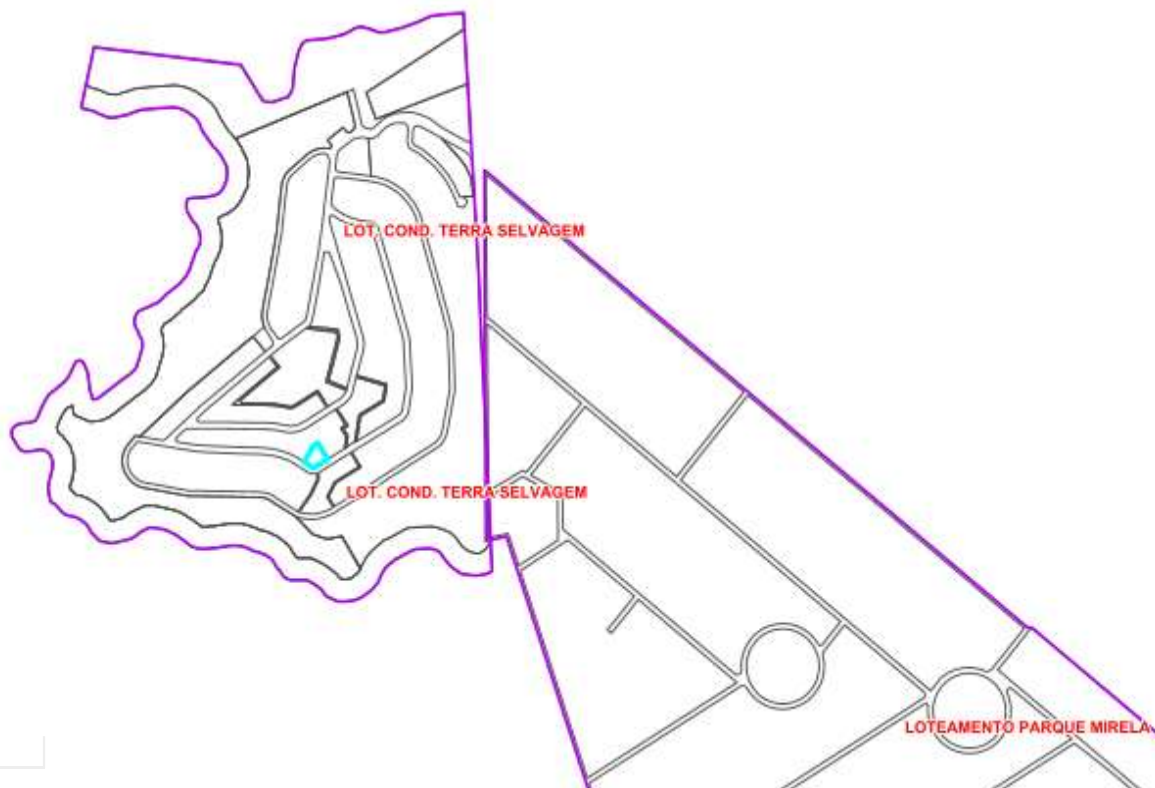
Este documento refere-se única e exclusivamente aos aspectos tributários, não possuindo efeito de atestar regularidade de edificações, titularidade de propriedade ou suscitar qualquer questão de natureza fundiária.



Prefeitura Cuiabá

Relatório de Unidade

Inscrição: 109140030640001



Foto

Não há fotos

Características do Lote

Endereço G (LOT COND TERRA SELVAGEM)

Bairro AREAS URBANIZAVEIS (LC-203 de 30/12/09 - Art. 209)

CEP 78000000

Edificação NAO CONSTRUIDO

Calçada C/CALCADA

Limitação C/MURO

Características da Unidade

Tipo TERRITORIAL

Área do Terreno 1.739,90

Área Construída 0,00

Testada Real 85,00

Melhorias LIX;COM;GUI;LUZ;PAV;AGU;TEL



Prefeitura Cuiabá

Relatório de Unidade

Inscrição: 109140030640001



Foto

Não há fotos

Características do Lote

Endereço G (LOT COND TERRA SELVAGEM)

Bairro AREAS URBANIZAVEIS (LC-203 de 30/12/09 - Art. 209)

CEP 78000000

Edificação NAO CONSTRUIDO

Calçada C/CALCADA

Limitação C/MURO

Características da Unidade

Tipo TERRITORIAL

Área do Terreno 1.739,90

Área Construída 0,00

Testada Real 85,00

Melhorias LIX;COM;GUI;LUZ;PAV;AGU;TEL



Imagens ©2025 Airbus, Maxar Technologies, CNES / Airbus, Dados do mapa ©2025 100 m