

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA 4ª VARA  
ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DA COMARCA DE CUIABÁ –  
ESTADO DE MATO GROSSO.**

Processo N° 0018988-17.2010.8.11.0041

Exequente: **BANCO BRADESCO S/A**

Executados: **A. P. CAR MECANICA E GNV LTDA - ME, AUDAIRA DE  
CAMARGO SILVA**

**DOMINGOS SÁVIO DE LIMA BARROS**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da célula de identidade RG n° 11325011 SSP/MT, devidamente inscrito no CPF/MF sob o n° 241.757.301-68 e no Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 19ª Região/MT sob o n° F-3082 **PERITO DO JUÍZO** nomeado nos autos Código 443303, tendo procedido os estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à Vossa Excelência apresentar às conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte:

**LAUDO PERICIAL JUDICIAL**

Creci F3082 – CNAI 24223



## **1. DOS FATOS**

Trata-se de uma perícia judicial da matrícula 18.600.

O Exequerente concedeu o financiamento ao ora executado que diante da inadimplência apresentada, foi o executado notificado pelo exequente, para que viesse a liquidar o saldo devedor.

Atualizados até a data de 21/05/2010, e segundo o contratualmente previsto, o débito importa em, 59.895,12 (Cinquenta e Nove Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais e Doze Centavos).

Dessa maneira então, a área de terra será executada, passível de penhora, sendo então necessário o laudo de avaliação do imóvel, objeto da perícia.

## **2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **2.1. CONTRATANTE**

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Técnico Pericial foram contratados pela 4ª Vara Especializada Direito Bancário Cuiabá-MT, com endereço na Rua C, CNPJ: 03.535.606/0001-10, Centro Político Administrativo, Município de Cuiabá-MT.

### **2.2. OBJETIVO**

Elaborar Laudo Pericial com a Avaliação do seguinte Imóvel:

- OBJETO 1 – MATRICULA 18.600 – 5.408,60 Metros Quadrados – Lote 07, Quadra 03, Loteamento Parque Boa Vista, Frente a Rua B.

### **SIGILO**

O trabalho técnico ora apresentado é em caráter absolutamente confidencial, foi emitido em uma via, destinado à interessada.

### **2.3. DATA DA VISTORIA**

A vistoria aconteceu no dia 19/07/2023, por volta das 14 horas.

### **3. METODOLOGIA**

Os trabalhos para a elaboração do presente Laudo Pericial foram baseados em análises de documentos constantes nos autos e da vistoria *in loco*, que proporcionaram os elementos técnicos necessários para a conclusão do trabalho.

### **4. RESSALVAS E PRINCÍPIOS**

O presente laudo obedece aos seguintes princípios:

- I. O Laudo Pericial apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam a análise, opiniões e suas conclusões;

Creci F3082 – CNAI 24223



- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. O *expert* e sua equipe técnica inspecionaram o objeto da lide, analisaram criteriosamente os dados coletados para chegarem à conclusão;
- IV. O trabalho foi elaborado com estrita observância nos postulados constantes no Código de Ética Profissional e Normas Técnicas da ABNT;
- V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

## **5. ATIVIDADES BASICAS**

### **FINALIDADE**

A finalidade de realizar a avaliação do imóvel, é para penhorar.

### **OBJETIVO**

O objetivo de realizar a avaliação do imóvel é, obter o valor comercial para a venda à vista.

### **DOCUMENTAÇÃO**

O documento utilizado para a avaliação fora com base as informações dos laudos de avaliações anexados no processo, além das matrículas de cada imóvel.

Observação: Não foi realizado as investigações quanto a correção do documento fornecido.

### **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

- Aspectos gerais: Atualmente, encontra-se sob conurbação com a capital Cuiabá, tendo 5 pontes (Júlio Muller, Ponte Nova, Juscelino Kubitschek, Sérgio Motta e a Mário Andrezza) como principal meio de deslocamento a cidade pelo Rio Cuiabá e também sendo considerada "porta de entrada" para a Amazônia Legal, por estar próxima a Rodovia dos Imigrantes (trecho das BR-163 e BR-364) e a BR-070. O município possui importante atividade econômica nos setores industrial e comercial e sendo um dos mais importantes polo atacadista e turístico do estado. Possui o terceiro maior Produto Interno Bruto de Mato Grosso, ficando atrás de Cuiabá e Rondonópolis. Na cidade abriga o Aeroporto Internacional de Cuiabá, principal aeroporto do estado e sediará o Parque Tecnológico Mato Grosso. Na grande região de Cuiabá este é o 2º melhor desempenho em termos absolutos. Considerando a geração de vagas pelo tamanho da população, a cidade é a 7º que mais cresce na pequena região de Júlio Cuiabá.

Em concordância com o IBGE, no ano de 2019 Cuiabá atingiu PIB per capita em R\$ 30.166,68, sendo em 2021 uma população estimada em 290.383 pessoas.

- Aspectos físicos: Relevo Colinas Médias, Argiloso, Cambrilossolos, Gleissolos, Latossolos, Neossolos, Litolicos e Fluvicos e Plintossolos Petricos, o solo da região são em geral rasos e com grande presença de níveis maior de resistência a mecanização, a

Creci F3082 – CNAI 24223



penetração de raízes e a escavação para a instalação de infra-estrutura enterrada, clima tropical quente úmido.

- **Localização:** O município de Várzea Grande possui uma área de 938,057 km<sup>2</sup>, sendo um município brasileiro do estado de Mato Grosso, na região centro oeste do país. Pertence à Mesorregião do Centro-Sul Mato-grossense e a região metropolitana do Vale do Rio Cuiabá. Situada às margens direita do Rio Cuiabá e está a 7 km a leste da capital (Cuiabá), os seus municípios limítrofes são, Acorizal, Rosário Oeste e Jangada ao norte, Santo Antônio de Leverger ao nordeste, Cuiabá ao leste, Nossa Senhora do Livramento ao oeste e Poconé ao sudoeste.

- **Uso e ocupação do solo:** Em concordância com a Lei Complementar 4.700/2021 do município de Várzea Grande, sendo ela até hoje utilizada, a cidade apresenta nove zonas (Central, Subcentro, Uso Múltiplo, Industrial, Conservação e Preservação, Proteção do Parque Berneck, Proteção do Aeroporto, Especial Interesse e Interesse Cultural, Ambiental e Turístico). Quanto ao uso, são quatro categorias, são elas, residencial, comercial e de serviços, institucional e industrial.

- **Infraestrutura urbana:** Para emergências a cidade conta com duas Unidade de Pronto Atendimento (UPA), 5 hospitais sendo 2 públicos (Pronto Socorro e Hospital Metropolitano) e 3 privados, cinco policlínicas, além do Centro de Especialidades Médicas de Várzea Grande, diversos centros odontológico, três Centros de Atenção Psicossocial (Caps) entre outros polos de atendimento (Serviço de Assistência Especializada - SAE em DST/HIV/AIDS, Centro Integrado da Mulher e Vigilância em Saúde - Sanitária e Epidemiológica, Centro de Zoonoses, Consultório de Rua, etc.), a cidade possui um Laboratório Central localizado no bairro Jardim Aeroporto para uso da saúde do município. Segundo o IBGE do ano de 2015, das 123 escolas do ensino fundamental, 40 pertenciam à rede pública estadual, 61 à rede pública municipal e 22 escolas particulares. Dentre as 38 instituições de ensino médio, 29 pertenciam à rede pública estadual, 8 a rede particular e 1 ao ensino médio federal. A cidade possui também escolas técnicas e profissionalizantes, como: Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI), Serviço Social da Indústria (SESI), Instituto Federal de Mato Grosso (IFMT) e várias universidades particulares, como o Centro Universitário de Várzea Grande (UNIVAG), Faculdades Integradas Desembargador Sávio Brandão (FAUSB), Studium Eclesiástico Dom Aquino Corrêa (SEDAC) e a Instituição Várzea-grandense de Educação (IVE), UNOPAR, Universidade Aberta do Brasil e a Universidade Paulista no ensino a distância.

Creci F3082 – CNAI 24223



- Atividades existentes: A cidade possui atividades e empreendimentos relacionados as seguintes categorias: residências unifamiliares, conjuntos habitacionais horizontais e verticais, serviços pessoais de tratamento de beleza, serviços de consultoria, assessoria, vendas e representação ou especializados prestados por profissionais autônomos ou liberais, serviços de natureza intelectual ou esportiva, padarias e mercearias, ateliê de artes plásticas, ateliê de costura e alfaiataria, sapateiro, chaveiro e manufatura de doces, salgados, licores, congelador e comida preparada em embalagens.
- Equipamentos comunitários: A cidade tem IFMT (Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso), que oferece ensino médio, cursos técnicos e cursos tecnológicos. programas coordenados pela Secretaria com foco voltado na população está o projeto Escola em Tempo Ampliado (ETA), tem o objetivo de contribuir para a melhoria da qualidade de educação e do rendimento escolar, oferecendo espaço de convivência para ações afirmativas que reduzam a vulnerabilidade social de crianças e adolescentes onde são realizados em tempo ampliado aulas de dança e música.

#### **6. METODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DOS OBJETOS AVALIANDO**

De acordo com a NBR 14653 parte 1 e 2, informe que sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, sendo esse o método utilizado.

Para a identificação do valor de mercado do bem, houve o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, baseado no processo de regressões lineares múltiplas pelo método dos mínimos quadrados (inferência estatística), com o auxílio do o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

#### **OBJETO 1 – MATRICULA 18.600 – 5.408,60 METROS QUADRADOS – LOTE 07, QUADRA 03, LOTEAMENTO PARQUE BOA VISTA, FRENTE A RUA B**

#### **LOCALIZAÇÃO DO OBJETO**

O lote 07, localizado na quadra 03, frente a rua B, loteamento Parque Boa Vista, de 5.408,60 metros quadrados, matrícula 18.600, está localizada no perímetro urbano da cidade de Várzea Grande.

Creci F3082 – CNAI 24223





Figura 1 – Imagem satélite do imóvel avaliando

## **CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

O objeto da perícia consiste em um terreno.

## **CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

Utilização atual: Parcialmente, o lote é utilizado como unidades residenciais e parcialmente, desocupado. Sua característica principal é de uso unifamiliar.

## **ASPECTOS FÍSICOS**

O lote possui uma área de 5.408,60 metros quadrados, com formato trapezoidal.

## **INFRAESTRUTURA URBANA DISPONÍVEL**

A via de acesso possui iluminação pública, telefone, abastecimento de água e coleta de lixo.

## **CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

Não há 4 (quatro) residências, de padrão construtivo mínimo, com estado de conservação ruim. A área construída dessas edificações possui aproximadamente:

Casa 01: 85 metros quadrados;

Casa 02: 72 metros quadrados;

Casa 03: 98 metros quadrados;

Casa 04: 72 metros quadrados.

Creci F3082 – CNAI 24223



## FOTOS



*Figura 2 – Objeto avaliando*



*Figura 3 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





*Figura 4 – Objeto avaliando*



*Figura 5 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





*Figura 6 – Objeto avaliando*



*Figura 7 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





*Figura 8 – Objeto avaliando*



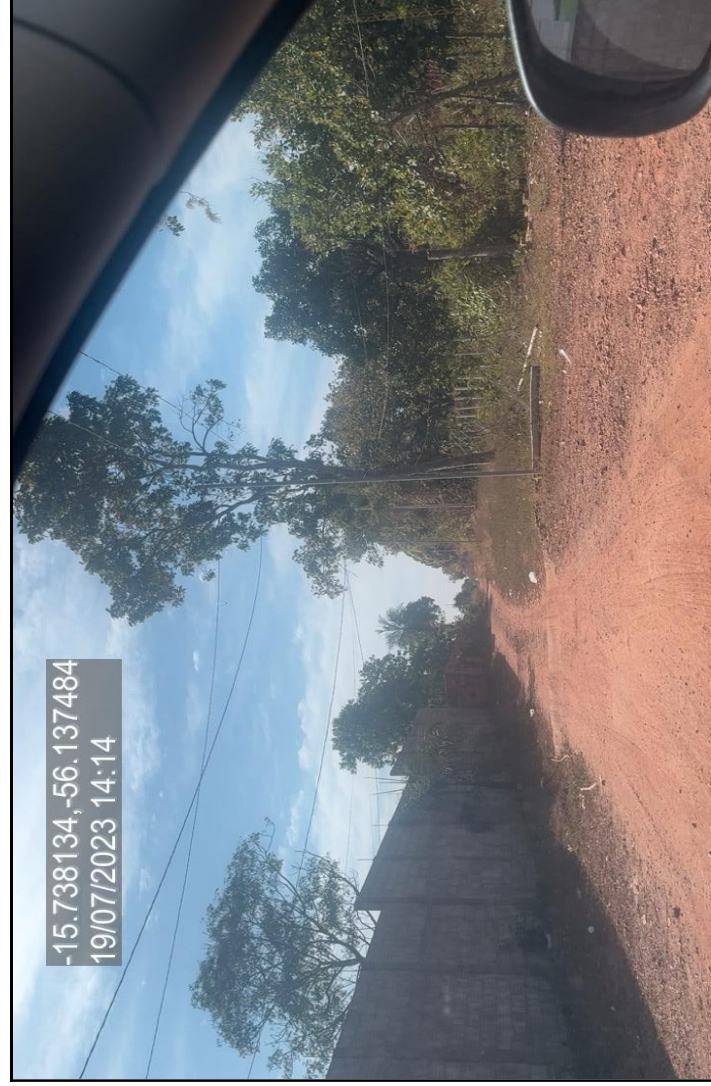
*Figura 9 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





*Figura 10 – Objeto avaliando*



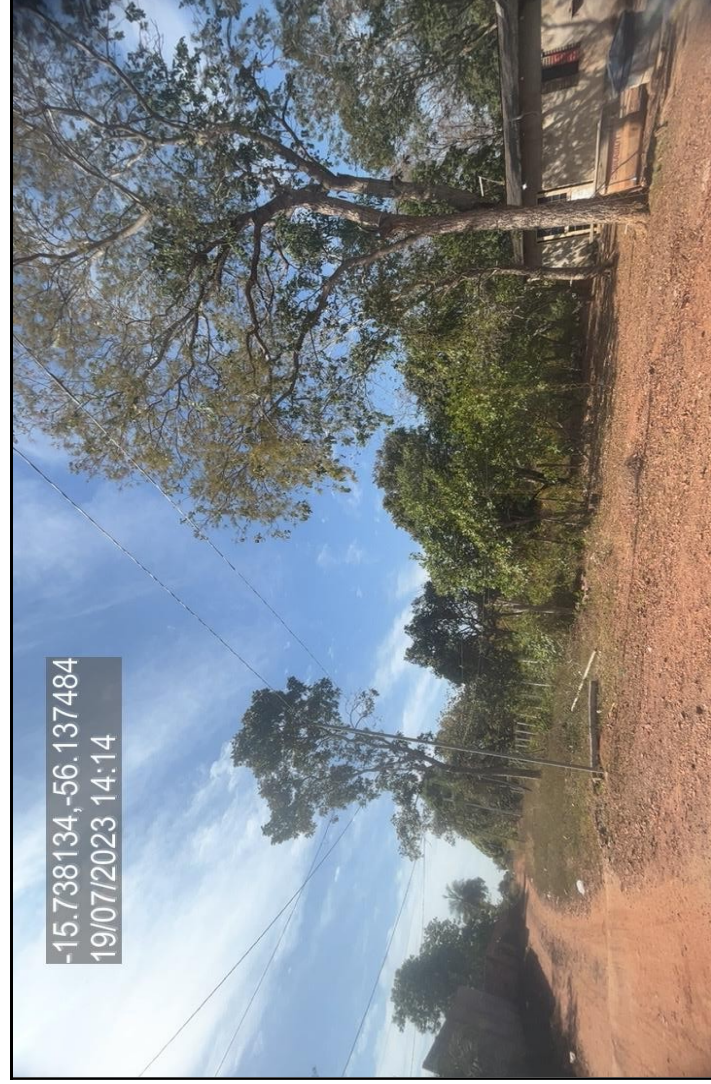
*Figura 11 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





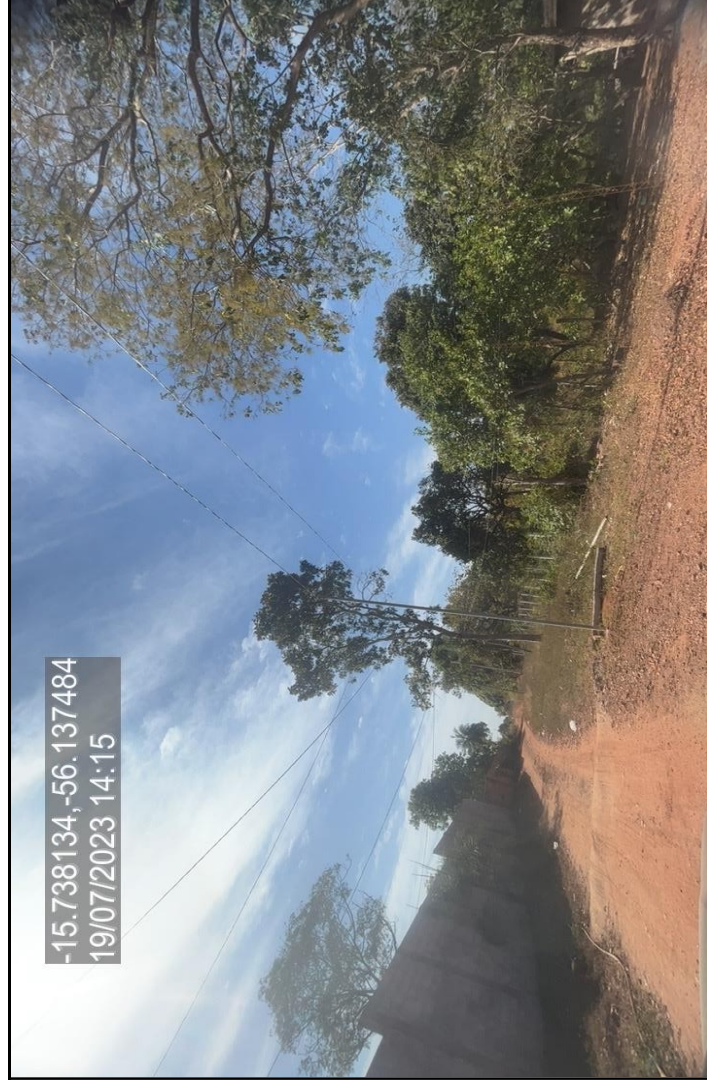
*Figura 12 – Objeto avaliando*



*Figura 13 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223





*Figura 14 – Objeto avaliando*



*Figura 15 – Objeto avaliando*

Creci F3082 – CNAI 24223



## COLETA DE DADOS

No total foram 20 elementos amostrais cujas características estão detalhadas junto a agentes do mercado imobiliário local.

As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado no qual o imóvel está inserido, empenhando para que seja utilizado os elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor do imóvel avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais, são elas, Informante, Localização, Fator UPF do bairro, Área Total, Infraestrutura, Perímetro Urbano, Ano e Valor Unitário totalizando em 08 variáveis, sendo textos e numéricas, descritas abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitadas
Informante	Texto	Texto	Fonte da informação	-
Localização	Texto	Texto	Localização da amostra	-
Fator UPF do bairro	Númerica	Proxy	Fator UPF do bairro da cidade de Várzea Grande	Não
Area Total	Númerica	Quantitativa	Área total em metros quadrados	Sim
Infraestrutura	Númerica	Dicotômica	0 para imóveis que a logradouro não possui infraestrutura e 1, para imóvel que possui infraestrutura em seu logradouro	Não
Perímetro Urbano	Númerica	Dicotômica	0 para imóveis que não estão localizados no perímetro urbano da cidade de Várzea Grande e 1, se sim.	Sim
Ano	Númerica	Quantitativa Código Alocado	0 para informações em 2020; 1 para informações em 2021; 2 para informações em 2022 e 3 para informações em 2023	Não
Valor Unitário	Númerica	Dependente	Valor total em reais, de oferta dividido pelo metro quadrado	-

Desabilitados	Informante	Endereço	Índice Fiscal	Área total	Infraestrutura	Perímetro urbano	Ano	Valor Unitário
	(66)98115-5976 / (14)997789866 / (14)9820580555	BOM SUCESSO	0,42	5030	1	0	3	25,53
*	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-lago-bairros-varzea-grande-4426m2-venda-RS190000-id-2512666907?_vt=psc:a">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-do-lago-bairros-varzea-grande-4426m2-venda-RS190000-id-2512666907?_vt=psc:a</a>	PARQUE DO LAGO	0,62	4426	1	1	1	42,93
	(65)9962571013	24 DE DEZEMBRO	0,42	13000	1	0	3	45,83
*	MATRICULA 96942	USINA SÃO	1,24	10200	1	1	1	49,02

Creci F3082 – CNAI 24223



		GONÇALO						
*	<a href="https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1692404950-otima-oportunidade-23872-JM#reco_item_pos=19&amp;reco_backend=triggered_realestate_recommendations&amp;reco_backend_type=function&amp;reco_client=classi-realestate-vip&amp;reco_id=a9c87222-07f6-4d00-b74b-82478aa427c2">https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1692404950-otima-oportunidade-23872-JM#reco_item_pos=19&amp;reco_backend=triggered_realestate_recommendations&amp;reco_backend_type=function&amp;reco_client=classi-realestate-vip&amp;reco_id=a9c87222-07f6-4d00-b74b-82478aa427c2</a>	CENTRO NORTE	3,27	6503	1	1	0	84,58
*	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-pssagem-da-conceicao-2943989763.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-na-pssagem-da-conceicao-2943989763.html</a>	CENTRO	3,27	2950	1	1	1	91,53
*	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponte-nova-varzea-grande-2968m2-id-2491959983/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-ponte-nova-varzea-grande-2968m2-id-2491959983/</a>	PONTE NOVA	0,52	2968,25	1	1	0	94,33
*	(65)998170495 / (65)996143127	BOM SUCESSO	0,42	24000	1	0	3	99,4
*	BARUC DOUGLAS BASTOS JORGE CALHÃO (65)999695351	VÁRZEA GRANDE, PRÓXIMO AO RESTAURANTE MIRANTE DAS ÁGUAS. ÁREA MUITO BOA E DENTRO DO PERÍMETRO URBANO.	0,62	8000	1	1	2	100
	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-23-de-setembro-varzea-grande-2451216076/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-23-de-setembro-varzea-grande-2451216076/</a>	23 DE SETEMBRO	0,52	4800	1	1	0	100
	MATRICULA 96946	USINA	1,24	3284,	0	1	1	100,46

Creci F3082 – CNAI 24223



		SÃO GONÇA LO	74				
	MATRICULA 96945	USINA SÃO GONÇA LO	1,24	3000	0	1	106,67
	MATRICULA 96944	USINA SÃO GONÇA LO	1,24	3000	0	1	106,67
	MATRICULA 96943	USINA SÃO GONÇA LO	1,24	3000	0	1	106,67
*	MATRICULA 96939	USINA SÃO GONÇA LO	1,24	2700	0	1	114,81
*	MATRICULA 96940	USINA SÃO GONÇA LO	1,24	2700	0	1	114,81
	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-mundo-bairros-varzea-grande-8160m2-venda-RS990000-id-2488310191/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-mundo-bairros-varzea-grande-8160m2-venda-RS990000-id-2488310191/</a>	NOVO MUNDO	0,25	8160	1	1	121,32
*	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-varzea-grande-mt-3180m2-id-2483794026/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-varzea-grande-mt-3180m2-id-2483794026/</a>	AVENIDA BRASILEIRA BAIRRO POTIGUAR	0,62	3180	1	1	129,87
*	<a href="https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-centro-sul-varzea-grande-mt-37b1fb75-fc22-4444-be14-bca6c3de7fa9">https://www.campainha.com.br/imoveis/venda-terreno-centro-sul-varzea-grande-mt-37b1fb75-fc22-4444-be14-bca6c3de7fa9</a>	CENTRO SUL	2,18	5400	1	1	166,67
*	IGOR PEDRA (65)999326039	CRISTO REI	0,62	1000	0	0	170

## CALCULOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, o modelo obtido apresentou os seguintes resultados.

Creci F3082 – CNAI 24223

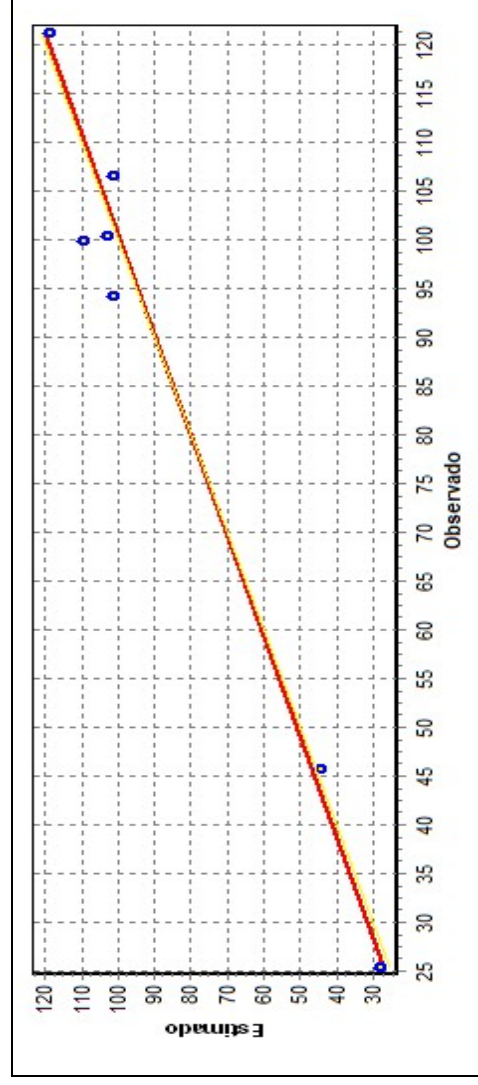


### Informações Complementares

<b>Dados do modelo:</b>	20
<b>Dados utilizados:</b>	09
<b>Variáveis do modelo:</b>	6
<b>Variáveis utilizadas:</b>	3

### Informações Estatísticas

	<b>Regressão</b>	<b>Estimativa</b>
<b>Coef. de correlação</b>	0,9850	0,9850
<b>Coef. de determinação</b>	0,9703	0,9703
<b>Desvio padrão</b>	6.3526	6.3526
<b>Nível de Significância do modelo o que indica que a probabilidade de a equação matemática ser interpretativa do fenômeno investigado é 99%</b>	1%	1%



### Normalidade dos resíduos

Normalidade:	[ 77, 100, 100]
--------------	-----------------

### Outliers do modelo de regressão

Quantidade de outliers	0
Quantidade de outliers: 0 % de outliers	0,00%

Creci F3082 – CNAI 24223

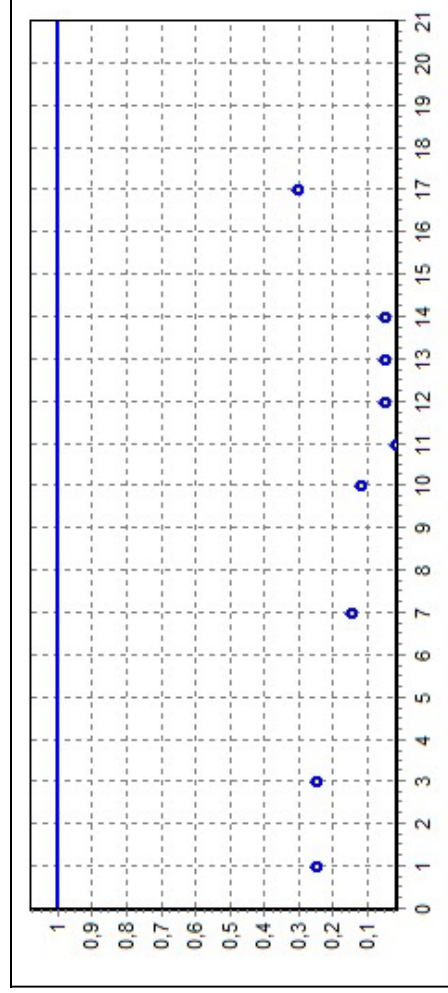
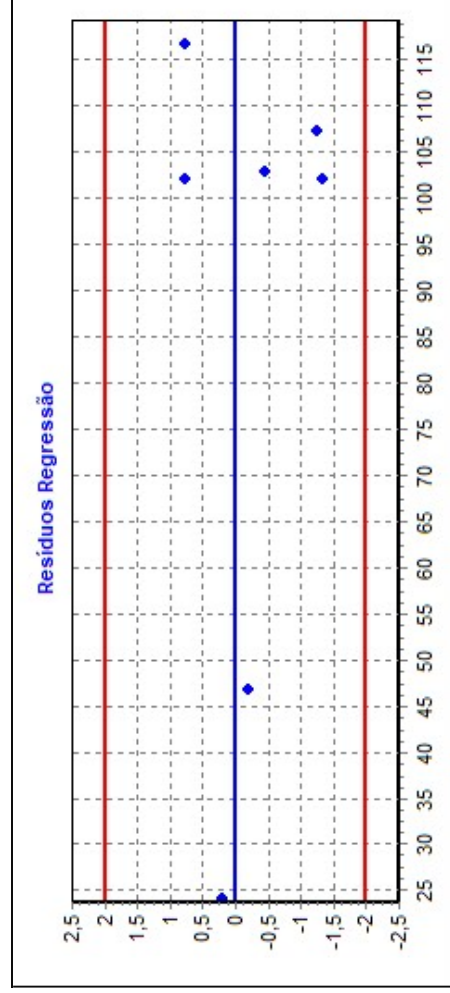


### Equação de Regressão

$$\begin{aligned} \text{Valor Unitário} = & \\ & +10,10135782 \\ & +0,002837342449 * \text{Área total} \\ & +83,62294016 * \text{Perímetro urbano} \end{aligned}$$

### Homocedasticidade

Os resíduos apresentam um comportamento na distribuição dos resíduos de forma aleatória, ou seja, apresenta um comportamento Homoscedasticidade.



### Intervalo de confiança

Amplitude do intervalo de confiança do modelo para os limites inferior e superior em relação à estimativa de tendência central (-25%; +25%, respectivamente), com total de 50%

Creci F3082 – CNAI 24223



## **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO**

O Laudo deve ter enquadramento quanto ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão, que serão definidos nas demais partes da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, devendo ser enquadrado conforme os critérios da tabela 1, item 9.2.1 da NBR 14653 parte 2, conforme abaixo:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regresso (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Sender	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		16	10	6	14
<b>Itens obrigatórios</b>		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>					<b>II</b>

Creci F3082 – CNAI 24223



## GRAU DE PRECISÃO

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. O enquadramento quanto ao grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear segue os critérios da Tabela 5, item 9.2.3, da NBR 14653-2, conforme abaixo:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O presente laudo atingiu Grau de Precisão I, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança para a avaliação do valor locativo dos imóveis foi de 50%.

## **Valores**

Os valores atribuídos às variáveis utilizadas na projeção de valor para o imóvel avaliando são:

### **Atributos de entrada:**

Area Total	5.408,60
Perimetro Urbano	1

Resultados para a estimativa de tendência central (moda, média ou mediana), com intervalo de confiança ao nível de 80%:

<b>Mínimo</b>	<b>Central</b>	<b>Máximo</b>
R\$/m <sup>2</sup> 19,08	R\$/m <sup>2</sup> 25,45	R\$/m <sup>2</sup> 31,81
R\$ 103.196,08	R\$ 137.589,31	R\$ 172.047,56
- 25%	---	+ 25%

### **Campo de Arbítrio:**

	<b>Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>
<b>Mínimo</b>	21,63	116.988,01
<b>Máximo</b>	29,26	158.255,63

Creci F3082 – CNAI 24223



Fundamentos nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão imóvel, o seguinte valor:

***R\$125.000.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais).***

O valor foi depreciado da estimativa central, em aproximadamente 10%, visto que todos os dados são de oferta, além de arredondar o valor no ajuste final conforme item 7.7.1 da NBR 14653 parte 2.

## **7. CONCLUSÃO**

O valor de avaliação dos seguintes imóveis são:

- Objeto 1 – Matricula 18.600 – 5.408,60 metros quadrados – Lote 07, Quadra 03, Frente a Rua B, Loteamento Parque Boa Vista – *R\$125.000.000,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil Reais).*

## **8. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Dado por encerrado o presente laudo em 21 páginas.

Cuiabá-MT, 30 de julho de 2023

**DOMINGOS  
SAVIO DE  
LIMA BARROS**

Assinado de forma digital por  
DOMINGOS SAVIO DE LIMA BARROS  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB,  
ou=01554285000175, ou=Presencial,  
ou=Assinatura Tipo A3,  
ou=ADVOGADO, cn=DOMINGOS  
SAVIO DE LIMA BARROS  
Dados: 2023.08.02 05:55:46 -04'00'

Perito do Juízo  
Consulto Imobiliário  
Domingos Sávio de Lima Barros  
CRECI F3082  
OAB/MT 8068  
CNAI 24223

Creci F3082 – CNAI 24223



## Anexo V

### C O F E C I

19ª Região - Mato Grosso

#### DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Domingos Savio de Lima Barros, CPF nº 24175730168, RG nº 1132501-1 SSP/MT, CRECI nº 3082, Endereço: Rua Nove N 553 Boa Esperanca, Cuiabá-MT.  
Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação de:

Nome do Cliente: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO

CUIABÁ-MT , 1 de Agosto de 2023

---

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 050196



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 050196, 1 de Agosto de 2023

