

**EXCELENTÍSSIMO SENHORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA BANCÁRIA DA COMARCA DE
CUIABÁ/MT.**

PROCESSO Nº: 1008211-28.2025.8.11.0041

HUMBERTO DE CAMPOS COSTA E SILVA, já qualificado e nomeado como **PERITO** nos autos em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência **APRESENTAR A CONCLUSÃO DESTA PERÍCIA**, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. IMÓVEL

Trata-se de uma vaga de garagem, nº 121, no 2º subsolo, com área de 13,35m², situado na Rua Emanuel Pinheiro, 687, Edifício Forest Hill, Jardim Ubirajara, Cuiabá/MT, nas seguintes coordenadas: 15°33'41.3"S 56°05'18.7"W.

2. OBJETIVO

Este laudo tem a finalidade de determinar o valor de venal imóvel de acordo com o valor praticado no mercado.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A apresentação avaliatória está em estrita observância às recomendações estabelecidas pelas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO, como NBR 14653, pautando-se:

- ❖ Análise e estudo do processo;
- ❖ Localização e identificação do imóvel constado nos autos;
- ❖ Vistoria do imóvel;
- ❖ Coleta de informações;
- ❖ Considerações finais e conclusões;
- ❖ No uso do Método comparativo direto para avaliação por fatores;
- ❖ Em inspecionar a propriedade avaliada in loco por este signatário, no dia 04/05/2026, sendo o laudo de sua autoria, com as respectivas pontuações e conclusões.
- ❖ Em coletar os dados de mercado perante a agentes do mercado imobiliário local, como corretores e avaliadores, sites de imobiliárias e sites de anunciantes de imóveis;
- ❖ Na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados;
- ❖ Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos;
- ❖ **Descobriu-se que a vaga está sendo utilizada pelo senhor Flávio Augusto proprietário do apartamento 302, pois foi comprado do senhor Rodrigo Pereira.**
- ❖ **Não foi possível fotografar a vaga pelo fato do proprietário, Flávio Augusto, não autorizar a entrada no condomínio. Contudo a vaga de garagem pode ser avaliada uma vez que para avaliar só precisa da área e do padrão da rua;**
- ❖ **As áreas de algumas amostras foram ajustadas devido ao fato de terem sido anunciadas com áreas muito diferente do padrão adotado pelo município. Em outro caso, a área mencionada no BCI foi ajustado uma vez que é contemplado a área comum da vaga de garagem.**



- ❖ As informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;
- ❖ Na elaboração do laudo segundo os ditames do Código de Ética Profissional;
- ❖ Pela ausência de inclinação pessoal deste avaliador em relação à matéria contida neste documento, tampouco interesse no bem objeto de avaliação.
- ❖ O trabalho técnico, ora apresentado, é de caráter confidencial sendo emitido em única via ao juízo;

Assim, munido de todos os elementos necessários, elaborou-se o presente laudo conforme se segue.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O bairro Jardim Ubirajara, possui infraestrutura completa, água, iluminação pública, telefone, asfalto e esgoto. Também é provido de serviço público completo tais como comércios, transporte público e coleta de lixo. As edificações em sua maioria são de padrão construtivo normal baixo e baixo.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está matriculado sob número 104.266 do Cartório 2° Ofício de Cuiabá/MT. Possui área real privativa de 13,35m².

6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- Desempenho do mercado: Recessivo.
- Absorção do mercado: Somente os proprietários dos imóveis no condomínio.
- Número de ofertas: Baixo.
- Nível de demanda: Baixo.

7. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de 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.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 6 elementos de amostras, relativos a ofertas em Cuiabá/MT.

Após os tratamentos e homogeneizações, as seguintes amostras mostraram-se consistentes e pertinentes:



Imóvel	Área	Padrão da Rua		R\$/m²	Valor	R\$/m² homog.
		(F1)				
1 Royal Garden	12,00	0,50		2.916,67	35.000,00	1.458,33
2 Mirante do Coxim	13,77	1,50		2.033,41	28.000,00	3.050,11
3 Condomínio Garden Ville	12,50	0,98		4.560,00	57.000,00	4.468,80
4 Edifício Marrakech	12,00	1,19		5.633,33	67.600,00	6.703,67
5 New Avenue	12,50	0,80		1.624,79	20.309,87	1.299,83
6 Next Vanguard	12,50	0,88		2.960,00	37.000,00	2.604,80

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 3.264,26$

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

$S = 2.043,60$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = 1.458,33 - 3.264,26 / 2.043,60 = 0,88 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3.050,11 - 3.264,26 / 2.043,60 = 0,10 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 4.468,80 - 3.264,26 / 2.043,60 = 0,59 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 6.703,67 - 3.264,26 / 2.043,60 = 1,68 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.299,83 - 3.264,26 / 2.043,60 = 0,96 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 2.604,80 - 3.264,26 / 2.043,60 = 0,32 < 1.73$	(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: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 3.264,26 - 1.48 * 2.043,60/\sqrt{6 - 1} = 1.911,65$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 3.264,26 + 1.48 * 2.043,60/\sqrt{6 - 1} = 4.616,87$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.



Campo de arbítrio: de R\$2.937,83 a R\$3.590,68

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.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utiliz -lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$3.050,11

Resultado final:

Valor final = Valor unitário *  rea

Valor final = R\$ 3.050,11 * 13,35 = R\$ 40.718,95   40.700,00

Valor mínimo = R\$ 2.937,83 * 13,35 = R\$ 39.220,03   39.220,00

Valor máximo = R\$ 3.590,68 * 13,35 = R\$ 47.935,57   47.935,00

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, são atribuídos aos imóveis situados na Rua Emanuel Pinheiro, 687, Edifício Forest Hill, Jardim Ubirajara, Cuiabá/MT:

	Arbitrado	Mínimo	Máximo
Valores (R\$)	40.700,00	39.220,00	47.935,00

O valor arbitrado   de R\$ 40.700,00 (quarenta mil e setecentos reais).

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo cont m 06 (seis) páginas escritas somente no anverso, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada digitalmente.

Este laudo cont m:

- Anexo I – Relatório Fotográfico;
- Anexo II – Amostras;

O Perito do Juízo nada mais tendo a informar, encerra seu presente Laudo Pericial Judicial na expectativa de servir como parâmetro na tomada de decisão nesse deslinde por Vossa Excelência.

Cuiabá, 6 de maio de 2026.

HUMBERTO DE CAMPOS COSTA E SILVA:83107223115
Assinado digitalmente por HUMBERTO DE CAMPOS COSTA E SILVA:83107223115
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=04094217000240, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=HUMBERTO DE CAMPOS COSTA E SILVA:83107223115
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.05.06 14:37:36-04'00'
Foxit PDF Editor Versão: 2024.4.1

Humberto de Campos Costa e Silva
Perito deste Juízo

