

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo n. 1064896-55.2025.8.11.0041 (PJE)



Selo Certificador COFECI nº 124507

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	2
2. OBJETIVO	2
3. OBJETO	2
4. FINALIDADE	2
5. CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
6. VISTORIA	3
7. METODO EMPREGADO	3
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
9. LOCALIZAÇÃO CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
10. DIAGNOSTICO DE MERCADO	4
11. CONCLUSÃO	5
12. ENCERRAMENTO	5
13. ANEXOS	
13.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	
Dados iniciais	
Informações Gerais	
Croqui de Localização	
Pesquisa	
Cálculos Avaliatórios	
13.2 Boletim de Cadastro Imobiliário	
13.3 Currículo Resumido	

1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ**, localizada na Rua Desembargador Milton Figueiredo Ferreira Mendes, 3130-3508, Centro Político Administrativo, Cuiabá/MT, CEP 78050-970. **Processo nº 1064896-55.2025.8.11.0041.**

2.OBJETIVO

O presente Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica valor de mercado tem como objetivo elucidar os pontos controvertidos dos autos, com as provas necessárias para a solução justa da lide através de informações e elementos consistentes e fundamentados em aplicações para avaliação do imóvel.

3.OBJETO

Os bens a serem avaliados conforme documentos acostados nos autos, trata-se de imóvel urbano tipo barracão comercial:

1 – Descrito na matrícula como um lote de terreno sob o n. 09 da quadra 40, do loteamento PARQUE ATALAIA, distrito desta Capital, de matrícula 89.483 do Cartório do 5º Ofício de Cuiabá-MT, de propriedade do executado THIAGO JOSE FERNANDES SALES

4. FINALIDADE

Este trabalho tem como finalidade a avaliação de valor de venda para fins judiciais. Valor de Mercado do imóvel.

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS

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;
- II. Para a propriedade em estudo, e com objetivo específico, foi empregado o método mais recomendado (condições físicas);
- III. O expert inspecionou 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 dos Corretores de Imóveis, resoluções e Normas Técnicas da ABNT pertinentes.;
- V. O Perito do Juízo não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à lide.

6. DOCUMENTOS

1 - matrícula 89.483 do Cartório do 5º Ofício de Cuiabá-MT, Inscrição municipal nº 01.8.12.036.0102.001

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 16 de fevereiro de 2026 às 10:30 horas. As partes não compareceram e foi constatado que no lote existe a construção de um barracão em alvenaria.

8. METODO EMPREGADO

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.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel comercial constituído por barracão/galpão edificado em lote urbano na Avenida "P" sob o nº 09 da quadra 40, do loteamento PARQUE ATALAIA, distrito desta Capital com área total de **360,00 m²**, contendo **257,50 m² de área construída**.

9.1. Terreno

O lote possui formato irregular, topografia plana e encontra-se inserido em malha urbana consolidada. Apresenta fechamento lateral e de fundos em alvenaria, com acesso frontal por meio de portão metálico de correr. O pátio frontal destinado a estacionamento e circulação é pavimentado em concreto desempenado e pintado.

9.2. Edificação

A edificação é composta por estrutura mista (concreto armado e metálica), com vedação em blocos de concreto. A cobertura é executada em estrutura metálica treliçada, com telhas termoacústicas, apresentando filme de proteção aparente na área do galpão. O pé-direito é elevado e compatível com edificação de padrão comercial.

O piso da área principal do galpão é em cimento polido. O mezanino possui piso em compensado naval, com guarda-corpo e escada de acesso em estrutura metálica.

As paredes do galpão são executadas em blocos de concreto aparentes e pintados. Nos demais ambientes, as paredes são em blocos de concreto rebocados e pintados. Nos banheiros, as paredes são revestidas com cerâmica nas áreas molhadas.

As salas administrativas e os sanitários possuem piso cerâmico e forro em gesso. As portas são em madeira e vidro, e as janelas possuem esquadrias com painéis de vidro.

As instalações elétricas apresentam parte embutida e parte aparente, compatíveis com padrão comercial.

9.3. Estado de Conservação

O imóvel apresenta estado de conservação classificado como entre novo e regular, compatível com o tempo de uso e características construtivas, não sendo observadas, pelas imagens analisadas, patologias estruturais aparentes.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóveis com liquidez e desempenho de mercado baixo, baixo número de ofertas similares, com média a baixa absorção pelo mercado.

11. CONCLUSÃO

De acordo com documentos acostados nos autos, levantamento dos imóveis paradigmas na região foi realizada a avaliação do imóvel, por meio da metodologia apresentando no corpo deste laudo.

Assim, o valor arredondado de venda de mercado do imóvel avaliado para a data de 18 de fevereiro de 2026 é de:

R\$730.600,00 (setecentos e trinta mil reais)

Ante o exposto, tendo cumprido todos os esclarecimentos necessários à completa caracterização técnica da avaliação do imóvel, o signatário dá por encerrado o presente Laudo Pericial.

Cuiabá/MT, 18 de fevereiro de 2.026

MIGUEL JOSE KALIX

FERRO:3940552410

0

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Assinado de forma digital por
MIGUEL JOSE KALIX
FERRO:39405524100
Dados: 2026.02.18 13:31:44 -03'00'



Selo Certificador COFECI nº

124507

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS			
Solicitante:	2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ		Data da Solicitação:
Proprietário:	THIAGO JOSE FERNANDES SALES		Data da Vistoria: 16/02/2026
Endereço:	Avenida P		Data do Laudo: 18/02/2026
Complemento:	terreno sob o n. 09 da quadra 40		Matrícula/Cartório: 89.483 do Cartório do 5º Ofício de Cuiabá-MT
Bairro:	PARQUE ATALAIA		Objetivo: Valor venal
Cidade:	Cuiabá	UF: MT CEP: 78095-160	Finalidade: Judicial
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Tratamento dos Dados: Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	360,00 m²	Terreno:	360,00 m²
Construída:	- m²	Construída:	257,50 m²
Comum:	- m²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m²	Área Considerada	
Depósito:	- m²	Terreno:	360,00 m²
Total:	- m²	Construída:	257,50 m²
Fração Ideal:	-		
		Uso:	Comercial
		Tipologia:	Barracão Comercial
		Idade Aparente:	5
		Topografia:	Plano
		Est. Conservação:	Entre novo e regular
		Qtd. de Quartos:	-
		Qtd. de Vagas:	-
		Ocupação:	Desocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO
R\$ 730.600,00
(SETECENTOS E TRINTA MIL, SEISCENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

Responsável Técnico:	C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro	Assinado de forma digital por MIGUEL JOSE KALIX FERRO:39405524100 Dados: 2026.02.18 13:36:11 -03'00'
Telefone de Contato:	(65) 981230004	
Identificação:	CRECI 2651 - CNAI 00031	

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Ótima	Irregular	Loteamento	ZUM
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
12,00 m	30,00 m	30,00 m	12,00 m	360,00 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	proximidades do imóvel da MT 040
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Não
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☐	☒	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☐	☐	☒	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☐	☒	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☐	☒	Arborização:	Não		
Segurança:	☐	☐	☒	Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer	☐	☐	☒	Gás Canalizado:	Não		



COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO
O bairro Parque Atalaia, localizado no município de Cuiabá/MT, integra a malha urbana consolidada da capital mato-grossense, apresentando predominância de uso residencial unifamiliar, com ocupação consolidada e traçado urbano definido. A configuração das quadras é regular, com arruamento estruturado e edificações que variam entre padrão econômico e médio, compostas majoritariamente por residências térreas, havendo também alguns sobrados isolados. Observa-se a presença pontual de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços de pequeno porte, voltados principalmente ao atendimento da demanda local, característica típica de bairros essencialmente residenciais. Quanto à localização e acessibilidade, o Parque Atalaia beneficia-se de integração satisfatória com importantes vias de circulação urbana, permitindo conexão eficiente com outras regiões de Cuiabá, inclusive com áreas centrais e polos comerciais. As vias internas são predominantemente pavimentadas e o bairro é atendido por transporte público, fator que contribui para sua funcionalidade e atratividade imobiliária. A facilidade de deslocamento e a inserção em área urbana consolidada exercem influência positiva na formação de valor dos imóveis situados na região. No que se refere à infraestrutura urbana, o bairro dispõe dos serviços essenciais, incluindo rede de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, sistema de drenagem pluvial, pavimentação asfáltica e coleta regular de resíduos sólidos. A presença de equipamentos urbanos nas proximidades, tais como unidades educacionais, pequenos mercados, estabelecimentos comerciais e templos religiosos, reforça o caráter residencial consolidado da área e contribui para a qualidade de vida dos moradores. Esses elementos, analisados em conjunto, evidenciam que o Parque Atalaia apresenta condições urbanísticas adequadas e compatíveis com bairros de padrão semelhante no contexto da cidade de Cuiabá.

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva



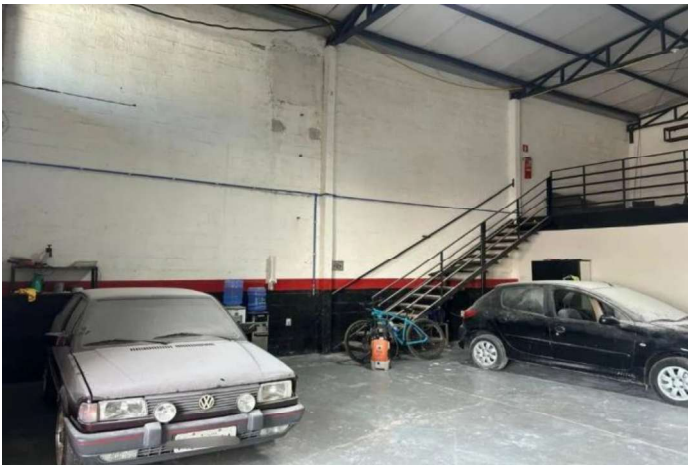
Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva



Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva



Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva



Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva

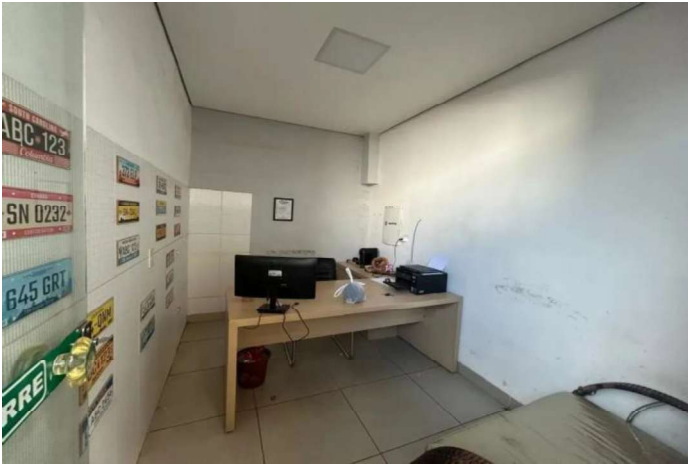


Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



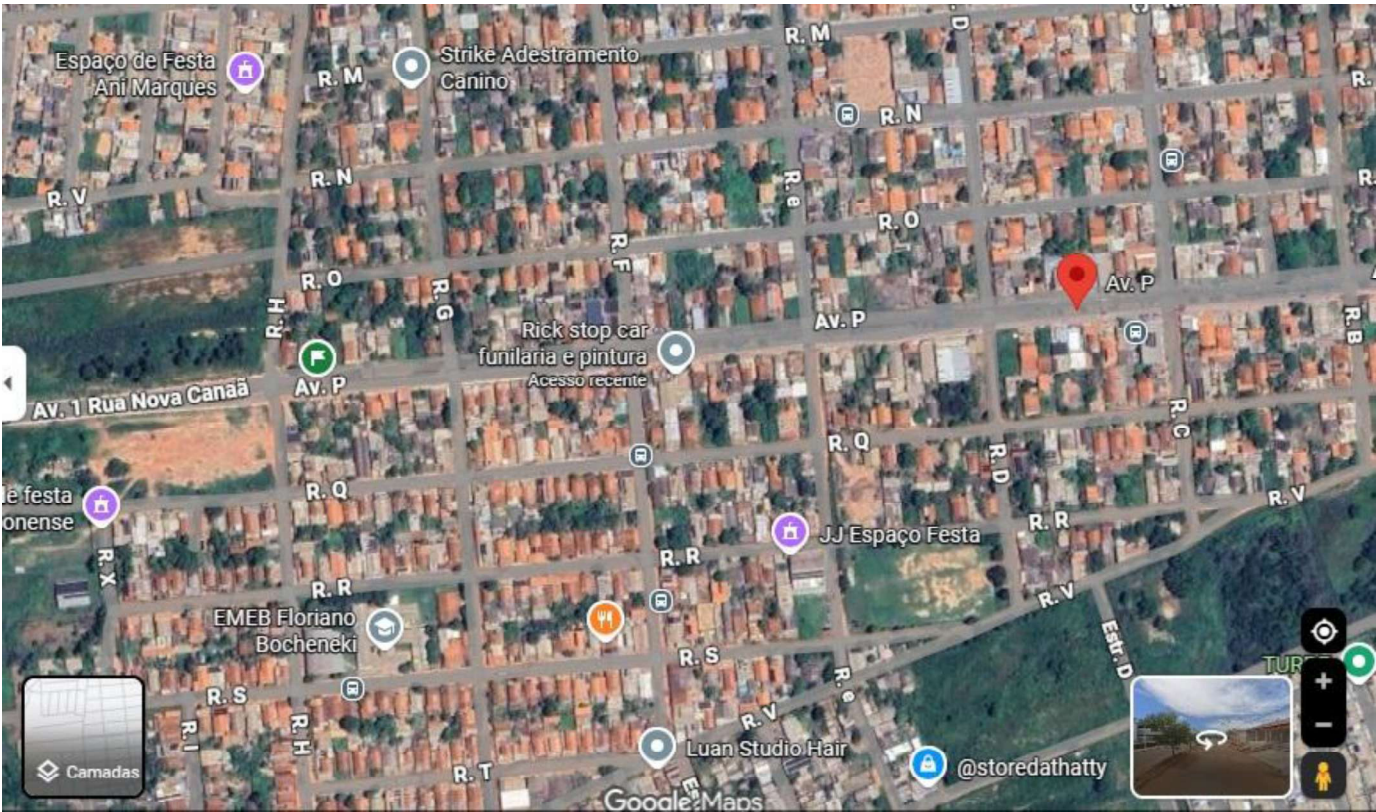
Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva	Fotos publicação para locação OLX – C. I. João Vitor Godoi Da Silva
---	---

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 15°39'49.36"S 56° 3'25.76"O

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO NA QUADRA



Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

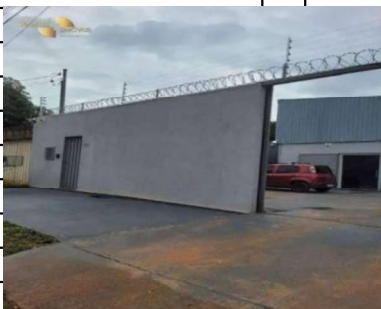
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Avenida P, terreno sob o n. 09 da quadra 40					
Bairro:	PARQUE ATALAIA			Cidade:	Cuiabá	
UF:	MT					
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	257,50	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00	
Área Equivalente:	257,50	CLASSIFICACAO	Galpão Médio		Médio	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Barracão Comercial	Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:		
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	18/02/2026	
Observações:						



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	R. Javari					
Bairro:	Coophema			Cidade:	Cuiabá	
UF:	MT					
Informante:	Bento Imóveis (65) 3626-1000					
Área Priv./Constr.:	275,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	396,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	275,00	Classificação:	Galpão Médio			
Idade Aparente:	02 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 620.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.029,09	Data:	16/02/2026	
Observações:	Ref: BA0005					



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	R. Jacarandá, 485					
Bairro:	Jardim Imperial			Cidade:	Cuiabá	
UF:	MT					
Informante:	BARUC DOUGLAS IMÓVEIS (65) 99969-5351					
Área Priv./Constr.:	220,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00	
Área do Terreno:	270,00	Uso:	Comercial	Profundidade:		
Área Equivalente:	220,00	Classificação:	Galpão Simples			
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 630.000,00	Vagas:		Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.577,27	Data:	16/02/2026	
Observações:	Ref: BA0010					



Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 3					
Endereço:	bairro São Jose no Fundo da Havan				
Bairro:	São Jose	Cidade:	Cuiabá	UF:	MT
Informante:	Leallog gestão imobiliária (65) 3358-7010				
Área Priv./Constr.:	240,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	432,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	240,00	Classificação:	Galpão Médio		
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 800.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.000,00	Data:	16/02/2026
Observações:	Ref: 194				



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Av. Fernando Corrêa da Costa, 17				
Bairro:	São Francisco	Cidade:	Cuiabá	UF:	MT
Informante:	CONTTATO - Negócios Imobiliários (65) 3359-0701				
Área Priv./Constr.:	935,00	Topografia:	Plano	Testada:	30,00
Área do Terreno:	1802,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Área Equivalente:	935,00	Classificação:	Galpão Médio		
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 2.500.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.406,42	Data:	16/02/2026
Observações:	Ref: 103193				



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Avenida Doutor Meirelles, 10				
Bairro:	Altos do Coxipó	Cidade:	Cuiabá	UF:	MT
Informante:	Gold Home Imobiliária (65) 99291-1111				
Área Priv./Constr.:	450,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	600,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	15,00
Área Equivalente:	450,00	Classificação:	Galpão Médio		
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.700.000,00	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.400,00	Data:	16/02/2026
Observações:	Ref: GA86553DV				



Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS	
Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	1.986,14
Média Aritmética (p/m²):	2.837,34
Limite Superior (p/m²):	3.688,55
Média Saneada (p/m²):	2.837,34
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	523,59
Coefficiente de Variação:	0,18

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-12,65%	R\$ 2.478,34
Estimado		R\$ 2.837,34
Superior (p/m²):	12,65%	R\$ 3.196,35
Amplitude Total:	25,31%	

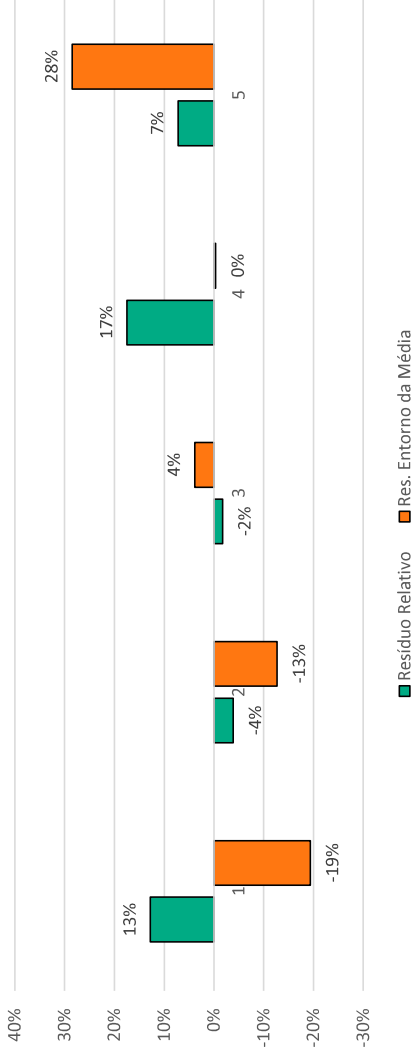
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 2.411,74
Estimado		R\$ 2.837,34
Superior (p/m²):	15%	R\$ 3.262,95
Arbitrio Adotado:	0%	

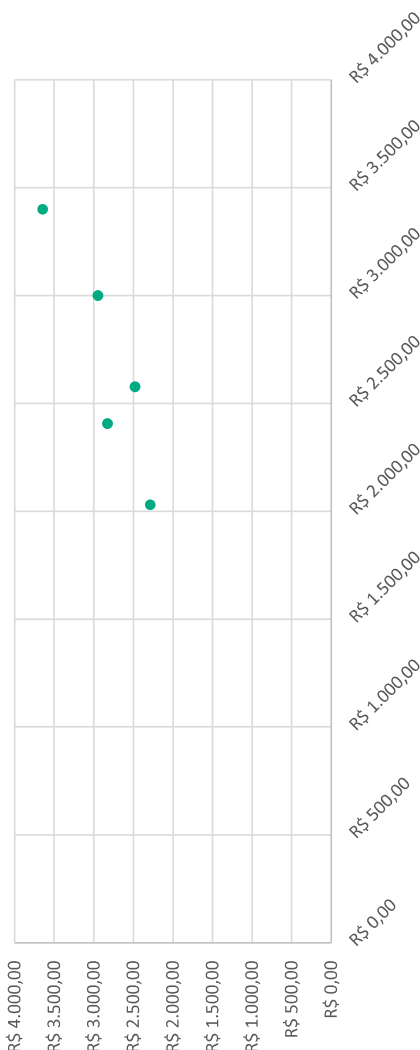
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	257,50
Unitário por m²:	R\$ 2.837,34
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 730.616,29
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 730.600,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

ANO 2026

Data: 03/02/2026

Hora: 18:51

Página: 1 de 1

G.A.T

Inscrição
06.9.32.036.0084.001**Situação**
ATIVO**Tipo Imóvel**
PREDIAL**Dt. Inclusão**
05/03/1993**Dt. Atualização**
10/06/2024*[Endereço Imóvel]***Logradouro:** 3561 Av. P (LOT PQ ATALAIA)**Número:** 0**Complemento** QD.40 LT.09**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 33 PARQUE ATALAIA**CEP:** 78095-000**Quadra:** 40**Lote:** 09**Loteamento:** PQ ATALAIA*[Dados do Contribuinte/Compromissário]***Contribuinte:** 734862929 THIAGO JOSE FERNANDES SALES**CPF/CNPJ:** 021.410.321-80**Responsável:** 734862929 THIAGO JOSE FERNANDES SALES**CPF/CNPJ:** 021.410.321-80**Complemento:***[Sujeito Passivo]***Contribuinte** THIAGO JOSE FERNANDES SALES**Percentual:** 100%**CPF/CNPJ:** 021.410.321-80*[Informações do Terreno]***Áreas Lote:** 360 m²**Legal (ITBI):** 360 m²**Total Construído:** 257,50 m²**Unidade:** 257,50 m²**Fração Ideal:** 0**Área de Equivalência:****Padrão de Rua:** 32**Testadas Real:** 12**Taxas:** 12**Situação:** 1 - UMA OU DUAS FRENTES**Influência Esquina:** 1 - S/ESQ.C/ 1 TESTADA m²**Característica:** 1 - NORMAL**Edificação:** 6 - CONSTRUIDO**Muro:** 1 - C/MURO**Calçada:** 1 - C/CALCADA **Patrimônio:** PARTICULAR*[Informações da Coleta de Lixo]***Zona de Coleta de Lixo:** SERVIÇO DE COLETA IMPAR DIURNO*[Informações da Edificação]***Total Construção:** 257,50 m²**Qtd Anexo:** 1**Total Área Unidade:** 257,50 m²*[Informações do Anexo]***Construção:** 1 - 903692**Data de Construção:****Área Unidade:** 257,50 m²**Característica:** 2 - GEMINADA**Tipo:** 1 - HORIZONTAL**Tipo de Uso:** 4 - PREST. SERVIÇOS**Conservação:** 2 - REGULAR**Esquadrias:** 3 - METALÃO**Estrutura:** 1 - CONCRETO**Piso:** 5 - CIMENTADO, FORRAÇÃO**Parede/Vedação:** 2 - ALVENARIA**Cobertura:** 4 - FIBRACIMENTO, METALICA**Forro:** 0 - NENHUM**Parede Cozinha:** 0 - NENHUM**Acabam. Interno:** 6 - REBOCO**Elevador:** 0 - NENHUM**Inst. Sanitária:** 2 - ATÉ 02WCS**Inst. Elétrica:** 1 - EMBUTIDA**Acabam. Externo:** 5 - REBOCO**Lazer:** 0 - NENHUM**Esporte:** 0 - NENHUM**Piscina:** 0 - NENHUM**Fat. Tombamento:** 0 - NORMAL*[Endereço de Correspondência]***Logradouro:** 3561 Av. P (LOT PQ ATALAIA)**Número:** 0**Complemento:** QD.40 LT.09**Cidade:** 1 CUIABA/MT**Bairro:** 33 PARQUE ATALAIA**CEP:** 78095-000*[Outras Informações]***Cartório:** 3CARTORIO 5º OFICIO**Livro:** 02**Folha:** 01**Matrícula:** 89.483**Habite-se:****Data Habite-se:****Alvará Demolição:****Edifício:** 0NENHUM*[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.

Anexo V

C O F E C I

19ª Região - Mato Grosso

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Miguel Jose Kalix Ferro, CPF nº 39405524100, RG nº 320882 SSP/MT, CRECI nº 2651, Endereço: Avenida Juliano da Costa Marques 615 - Apt 902- Res.pantanal Iii-torr 615 Torre Rios Jardim Aclimacao, Cuiabá-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 10648965520258110041

Vara Cível

Comarca: 2ª VARA ESP. EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ/MT - MT

CUIABÁ-MT , 18 de Fevereiro de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 124507



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 124507, 18 de Fevereiro de 2026

Miguel Kalix

CORRETOR DE IMÓVEIS | PERITO AVALIADOR
EDUCADOR



Telefone: +55(65) 981230004

miguelkalix@gmail.com | miguel@habitrade.com.br

PERFIL PROFISSIONAL

Profissional com 30 anos de experiência no mercado imobiliário, proprietário e responsável técnico da Habitrade Inteligência Imobiliária Ltda., especializado em avaliação de imóveis e educação para corretores. Sólida atuação em avaliações patrimoniais, perícias judiciais e consultoria para lançamentos e gestão de vendas. Experiente como professor e coordenador acadêmico, contribuindo para a formação de novos profissionais do setor.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

- *Graduação em Gestão Imobiliária*
- *Pós-Graduação em Avaliação de Imóveis*

CERTIFICAÇÕES E REGISTROS PROFISSIONAIS

- Corretor de Imóveis - Inscrição nº 2651 no CRECI - 19ª Região
- Avaliador Imobiliário - Registro nº 00031 no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) - COFECI
- Perito Avaliador Judicial - Cadastrado no Banco de Peritos do Tribunal de Justiça de Mato Grosso
- Corretor Público Oficial Credenciado - Conforme Edital nº 002/2017-DF, publicado no DJE nº 10048 em 28/06/2017
- Corretor Avaliador - Cadastrado no Tribunal Regional Federal da 1ª Região
- Membro da NAR (National Association of Realtors) - Maior associação comercial dos EUA, com mais de um milhão de membros
- Corretor Internacional - Parceiro da DTB Florida Realty
- Delegado para Mato Grosso de ANPAJ - Associação Nacional de Peritos e Avaliadores e Judiciais
- Conselheiro Estadual do CRECI-MT - Diretor de Avaliações

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

Avaliação e Perícia Imobiliária

- *Atuação na elaboração de Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM)*
- *Avaliação de imóveis urbanos e rurais para reavaliação patrimonial e processos judiciais*
- *Assistente Técnico em processos judiciais*

Gestão e Comercialização Imobiliária

- *Gerenciamento de equipe de vendas para imóveis novos e usados*
- *Consultoria para lançamentos imobiliários*
- *Atuação estratégica no mercado imobiliário de Mato Grosso*

Educação e Formação de Corretores

- *Coordenador Acadêmico do Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários - Faculdade UNIRONDON, Cuiabá-MT*
- *Professor da disciplina de Operações Imobiliárias - CETEP (Centro de Tecnologia de Educação Profissional)*
- *Palestrante e mentor na formação de corretores e avaliadores imobiliários*

DIFERENCIAIS PROFISSIONAIS

- *Três décadas de experiência consolidada no setor imobiliário*
- *Expertise na formação de corretores e peritos avaliadores*
- *Forte atuação em avaliação imobiliária e perícia judicial*
- *Conhecimento aprofundado do mercado imobiliário de Mato Grosso*
- *Atuação nacional e internacional no setor imobiliário*