

LAUDO PERICIAL JUDICIAL

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Residencial Altos do Parque II

PERITO JUDICIAL

Juares Silveira Samaniego

Engenheiro Civil

CONFEA/CREA-MT 1205227415

CUIABÁ – MT

2026



Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 07/10/2026 17:42:20

Número do documento: 26083110561878000000229270347

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26083110561878000000229270347>

Assinado eletronicamente por: JUARES SILVEIRA SAMANIEGO - 31/08/2026 10:56:25

Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1.	SOLICITANTE	4
1.2.	OBJETIVO	4
2.	METODOLOGIA	5
2.1.	Aplicação Metodológica	5
2.2.	Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	6
2.3.	Levantamento de Dados de Mercado	6
2.4.	Variáveis	7
2.5.	Grau De Fundamentação.....	7
2.6.	Grau de Precisão	7
3.	CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	8
4.	DATA DA VISTORIA	8
5.	LOCALIZAÇÃO DO OBJETO.....	8
6.	DA AVALIAÇÃO	9
6.1.	Diagnóstico De Mercado	9
6.2.	Caracterização da Cidade.....	9
6.3.	Tipo do imóvel	10
6.4.	Infraestrutura Local.....	11
6.5.	Relatório Fotográfico.....	11
7.	MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TERRENO	12



7.1. Modelagem Estatística

7.2. Grau de fundamentação

7.3. Grau de Precisão

7.4. Relatório Estatístico

7.5. Valor do Terreno.....

7.6. AMOSTRA (DADOS DE MERCADO)

8. MEMÓRIA DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

8.1. Memorial de Cálculo.....

9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

10. TERMO DE ENCERRAMENTO.....

11. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

13

14

15

16

26

26

28

32

34

35

36



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. SOLICITANTE

Os serviços técnicos relativos ao presente Laudo Pericial foram solicitados pela 2ª Vara Especializada em Direto Bancário de Cuiabá – MT, nos autos da execução nº 1074397-67.2024.8.11.0041, tendo como Exequente SICREDI OURO VERDE MT e como executada JOSIANE PERPETUA DA SILVA e outros.

1.2. OBJETIVO

Avaliação Mercadológica através de Metodologia Científica para apuração do Valor Justo de Mercado.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM
Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do
Capítulo II – Critérios Contábeis.

Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. §1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. §2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A



melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

2. METODOLOGIA

Todos os procedimentos realizados atenderam os fundamentados e preceitos normativos atinentes a matéria e estão em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como o Código de Processo Civil – CPC e as Normas Complementares Federais, Estaduais e Municipais, e, ainda, das orientações estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Tais fatos proporcionaram todos os subsídios técnicos necessários para a conclusão do presente trabalho, com a estrita observância ao Código de Ética Profissional.

- NBR14653-1 DE 06/2019 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR14653-2 DE 02/2011 Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos;

2.1. Aplicação Metodológica

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Os métodos para identificar o valor de um bem



estabelecidos nesta Norma são: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda. Sendo adotado neste caso o **Método comparativo direto de dados de mercado.**

2.2. Avaliação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com os preços de bens similares, que foram transacionados (vendidos, locados, etc...) recentemente, ou estão ofertados. As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços deverão ser ponderadas através de ajustes, ou pelo Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou através de **Tratamento Científico (inferência Estatística) que será o utilizado nessa avaliação.**

2.3. Levantamento de Dados de Mercado

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.



2.4. Variáveis

As variáveis, em avaliações de imóveis, são as características ou informações que descrevem o imóvel e contribuem para a formação de seu valor.

- Quantitativas (são as variáveis que podem ser medidas ou contadas);
- Dicotômicas, Binárias ou Dummy (assumem somente dois valores);
- Proxy (escalas apropriadas de tabelas ou trabalhos científicos)
- Qualitativas – Códigos Alocados, que devem iniciar com o código 1, utilizando números naturais e crescentes. O número 1 deve ser atribuído à pior característica.

2.5. Grau De Fundamentação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. Esta avaliação alcançou o Grau III de Fundamentação.

2.6. Grau de Precisão

A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos de acordo com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 Parte II e Parte III. Onde o grau I é o menor grau de precisão, enquanto o grau III é o maior grau de



precisão. Sendo obtido na presente avaliação mercadológica o Grau III de Precisão assim como será demonstrado ao longo do presente Laudo.

3. 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. Este perito inspecionou os imóveis avaliados e, analisou criteriosamente os dados coletados para chegar 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 Engenheiro Avaliador, signatário do presente Laudo Pericial, não tem nenhuma inclinação pessoal com relação ao objeto avaliado ou à lide.

4. DATA DA VISTORIA

A vistoria dos imóveis avaliados foi realizada no dia 08 de junho de 2026, data devidamente informada nos Autos, ocasião em que foram efetuadas inspeções visuais, levantamentos e registros das características e condições físicas observadas do imóvel avaliado.

5. LOCALIZAÇÃO DO OBJETO

O objeto avaliado trata-se de um imóvel residencial no Lote nº 02 da Quadra nº 02 do Loteamento Residencial Altos do Parque II, localizado no



Distrito de Coxipó da Ponte, Município de Cuiabá/MT, sob Matrícula nº 107.892 do 5º RGI de Cuiabá/MT.

6. DA AVALIAÇÃO

6.1. Diagnóstico De Mercado

Liquidez alta. Segundo o Secovi a Capital apresenta crescimento no 1º trimestre de 2026. Assim como pode ser constatado em matéria intitulado como **“Mercado imobiliário de Cuiabá cresce no 1º trimestre de 2026”**. Abaixo segue trecho da presente matéria:

Levantamento realizado pelo Secovi-MT, com base em dados do ITBI da Prefeitura de Cuiabá, aponta aumento tanto no número de unidades comercializadas quanto no volume financeiro movimentado na capital.

Fonte: <https://www.secovimt.com.br/mercado-imobiliario-de-cuiaba-cresce-no-1o-trimestre-de-2026/>

6.2. Caracterização da Cidade

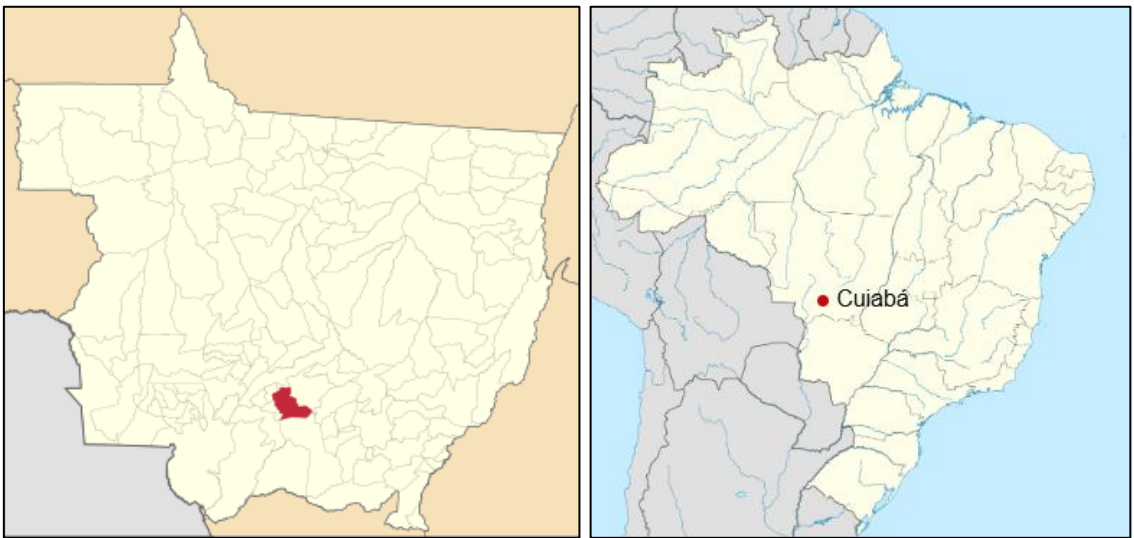
Cuiabá é um município brasileiro, capital do estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do país. É uma das catorze cidades da Região Imediata de Cuiabá, que por sua vez é uma das três regiões imediatas que integram a Região Intermediária de Cuiabá.

A cidade foi fundada em 1719, na margem esquerda do rio Cuiabá, por Pascoal Moreira Cabral e descoberta por Miguel Sutil, ambos bandeirantes nascidos na cidade de Sorocaba, no interior do estado de São Paulo. Após o fim das jazidas de ouro, Cuiabá só voltou a ter crescimento populacional acima da



média nacional no início do século XX. Além de capital do estado do Mato Grosso, Cuiabá é o principal centro industrial, comercial e de serviços. A cidade é bem arborizada e conurbada com Várzea Grande.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população estimada de Cuiabá em 1 de julho de 2024 era de 682 932 habitantes, enquanto que a população da conurbação era de 997 559; já sua região metropolitana tinha em 2024 uma população de 1.134.425 habitantes. A cidade foi umas das doze sedes da Copa do Mundo FIFA de 2014, representando o Pantanal, por estar situada a cerca de cem quilômetros da região pantaneira.



6.3. Tipo do imóvel

O objeto avaliado trata-se de um imóvel residencial constituído por uma Casa Tipo I, edificada sobre o Lote nº 02 da Quadra nº 02 do Loteamento Residencial Altos do Parque II, localizado no Distrito de Coxipó da Ponte, Município de Cuiabá/MT, sob Matrícula nº 107.892. O terreno possui área total de 190,00 m², com dimensões de 10,00 m de frente por 19,00 m de profundidade,



confrontando-se pela frente com a Rua B, pelos fundos com o Lote nº 23, pelo lado direito com o Lote nº 03 e pelo lado esquerdo com o Lote nº 01, tendo 40,42 m² de área construída com sala, cozinha, circulação, 02 (dois) quartos e 01 (um) banheiro.

6.4. Infraestrutura Local

Identificou-se que em torno do objeto avaliado conta com pavimentação asfáltica, farmácias, mercados etc.

6.5. Relatório Fotográfico



Figura 1 - Vista da fachada do imóvel.



7. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TERRENO

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (2,21%) = 250,73

Médio = 256,41

Máximo (2,32%) = 262,35

Valor Total

Mínimo = 47.638,74

Médio = **R\$ 48.717,90**

Máximo = 49.846,18

Intervalo Predição

Mínimo = 46.009,62

Máximo = 51.763,98

Mínimo (5,56%) = 242,16

Máximo (6,25%) = 272,44

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 217,95



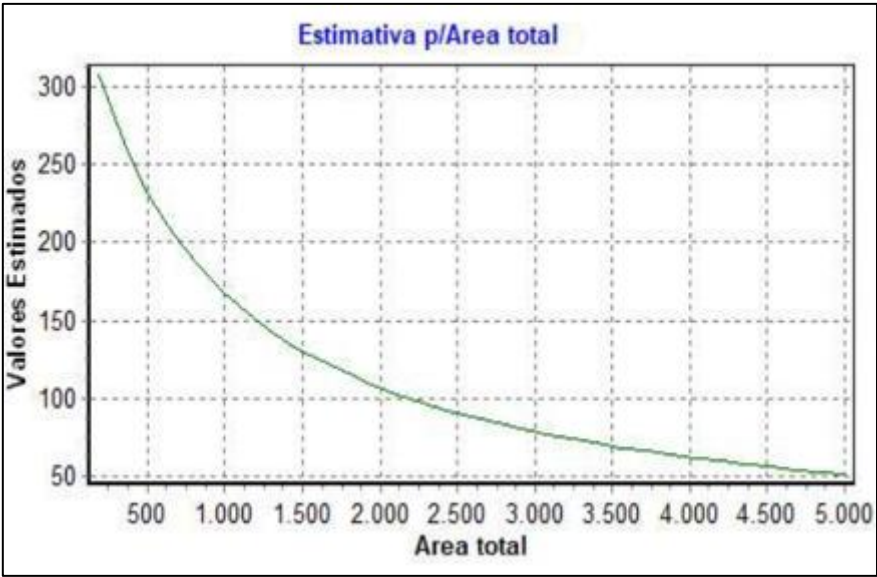
RL Máximo = 294,87

7.1. Modelagem Estatística

De acordo com o modelo obtivemos a seguinte equação para o imóvel avaliado:

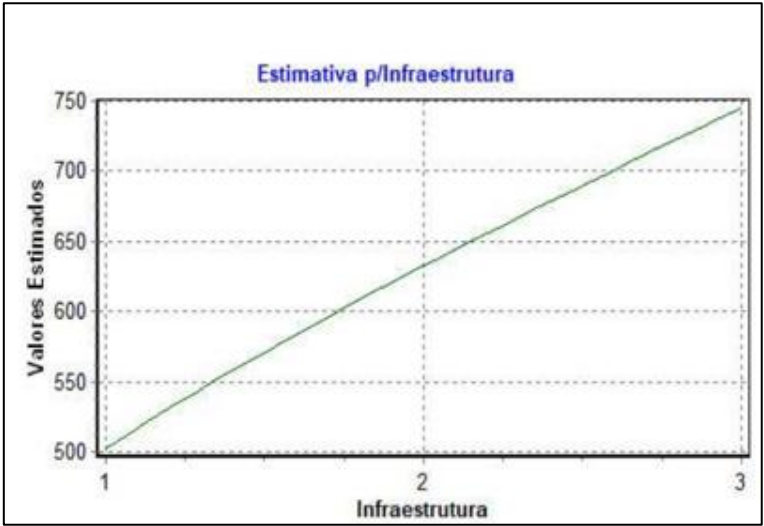
1/Valor unitário = +0,00452197282 +3,34694388E-06 * Area total -0,001257853508 * Infraestrutura

- **Valor unitário** - Variável dependente expressa em termos de valores de mercado o m² de mercado.
- **Área total** - variável independente, quantitativa, com indicadores decrescentes, indicando que quanto maior for o terreno, menor será o preço do m².



- **Infraestrutura** - variável independente, qualitativa, com indicadores crescentes, indicando que imóveis cercados por uma infraestrutura com mais qualidade, tende a ter o valor do m² maior.





7.2. Grau de fundamentação

Durante a presente avaliação, após homogeneização, modelagens e finalização matemática, foi gerado um relatório de fundamentação pelo SISDEA, que após somatório de todos os itens se obtém um total de pontos:

ITENS	PONTUAÇÃO
Item 1	2
Item 2	3
Item 3	2
Item 4	3
Item 5	3
Item 6	3
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS	16

Com base nos parâmetros estabelecidos na Tabela 2 da norma da ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos, fica evidenciado que o presente trabalho de avaliação mercadológica se enquadra no GRAU III de Fundamentação, em razão do trabalho elaborado ter obtido um total de 16 pontos, e atender todos os critérios estabelecidos pela referida tabela que segue:



Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	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

7.3. Grau de Precisão

Considerando os parâmetros estabelecidos na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3, que determina que para se alcançar um Grau de Precisão III é necessário que a amplitude do intervalo de confiança seja igual ou menor que 30%, assim como apresentado abaixo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fica evidenciado que a presente avaliação atendeu os parâmetros estabelecidos na presente norma, para ser classificada como Grau III de Precisão, uma vez que as amplitudes alcançadas ficaram entre 4,53%, assim como disposto abaixo:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	250,73	2,21%	III
Valor Médio	256,41	-	
Valor Máximo	262,35	2,32%	



7.4. Relatório Estatístico

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor: Darci Lovato

Modelo: Avaliação Mercadológica

Data do modelo: quarta-feira, 10 de junho de 2026

Tipologia: Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area total	Númerica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Benfeitorias	Númerica	Dicotomica	1 = Regular 2 = Entre regular e bom 3 = Bom	Não
Infraestrutura	Númerica	Qualitativa	1 = Regular, 2 = Entre Regular e Bom e 3 = Bom.	Sim
		(Códigos Alocados)		
Topografia	Númerica	Qualitativa	1 = Irregular 2 = Semi plano 3 = Plano	Não
		(Códigos Alocados)		
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	184,27	5.000,00	4.815,73	2.447,61
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	1,50
Valor unitário	50,00	511,11	461,11	214,27

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9998433 / 0,9893163
Coefficiente de determinação:	0,9996866
Fisher - Snedecor:	33496,86
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	58%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	83%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,002	2	0,001	33496,859
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,002	23		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,00452197282 +3,34694388E-06 * Area total -0,001257853508 * Infraestrutura

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	195,21	0,00
Infraestrutura	x	-23,85	0,00
Valor unitário	1/y	39,71	0,00





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	-0,58	1,00
Infraestrutura	x2	-0,58	0,00	-0,66
Valor unitário	y	1,00	-0,66	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,98	1,00
Infraestrutura	x2	0,98	0,00	0,98
Valor unitário	y	1,00	0,98	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	0,00211800	0,00195300	0,00016400	7,7607%	1,026410	0,11527700
4	0,00327300	0,00321100	0,00006200	1,8796%	0,384184	0,00436200
10	0,00200000	0,00228800	-0,00028800	-14,4088%	-1,799390	0,35822900
12	0,00195700	0,00225500	-0,00029800	-15,2316%	-1,861216	0,38282100
14	0,00211800	0,00195300	0,00016400	7,7607%	1,026410	0,11527700
15	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
16	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
17	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
18	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
19	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
20	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
21	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
22	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
23	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
24	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
25	0,02000000	0,01999900	0,00000100	0,0058%	0,007253	0,00000200
30	0,00368500	0,00388100	-0,00019500	-5,3033%	-1,220660	0,12683600
31	0,00368500	0,00388100	-0,00019500	-5,3033%	-1,220660	0,12683600
32	0,00368500	0,00388100	-0,00019500	-5,3033%	-1,220660	0,12683600
33	0,00292300	0,00264200	0,00028100	9,6082%	1,754046	0,09793100
35	0,00450000	0,00446900	0,00003100	0,6895%	0,193771	0,00288200
36	0,00438600	0,00410100	0,00028500	6,5005%	1,780641	0,25961800
38	0,00266700	0,00267600	-0,00000900	-0,3370%	-0,056134	0,00010000
39	0,00285700	0,00267600	0,00018100	6,3521%	1,133478	0,04071000

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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 regressor (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 Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

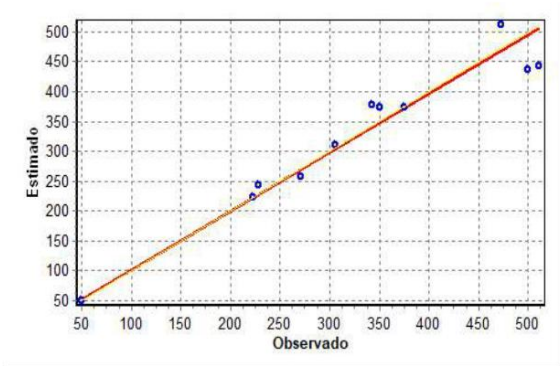




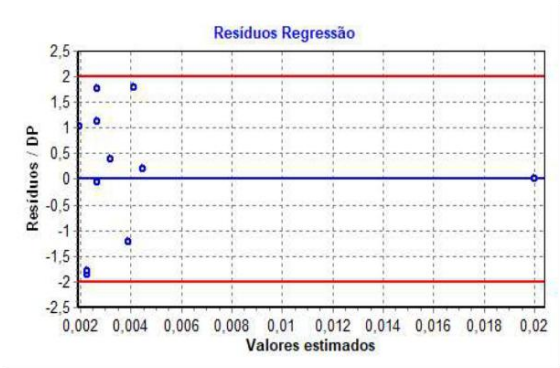
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

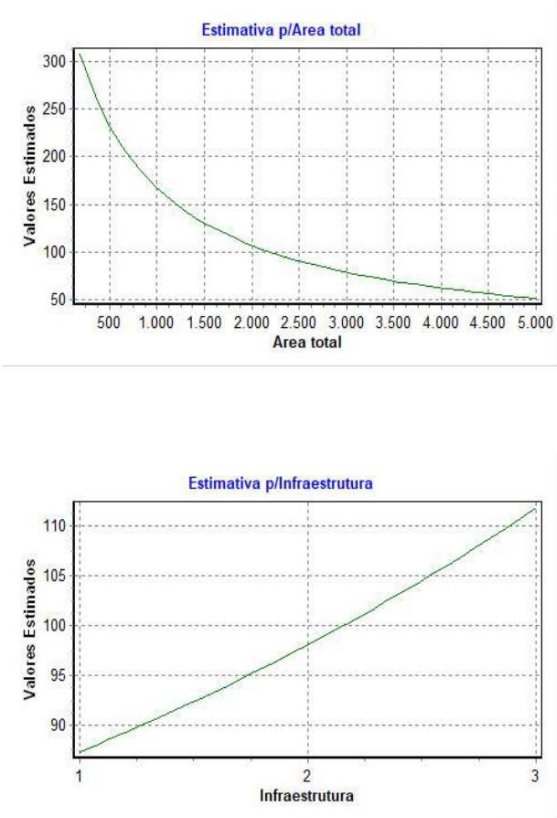
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabil itado	Localização
1	*	Avenida Fernando Correa da Costa, SN - Vista Alegre, Cuiabá - MT
2	*	Rua Treze de Maio, SN - Vista Alegre, Cuiabá - MT
3		Jardim Gramado, Cuiabá - MT
4		Jardim Gramado, Cuiabá - MT
5	*	Coxipó, Cuiabá - MT
6	*	Residencial Coxipó - Cuiabá - MT
7	*	Residencial Coxipó - Cuiabá - MT
8	*	Residencial Coxipó, Cuiabá - MT
9	*	"Chácara dos Pinheiros Cuiabá - MT"
10		
11	*	"Chácara dos Pinheiros Cuiabá - MT"
12		
13	*	Recanto dos Pássaros, Cuiabá - MT
14		Recanto dos Pássaros, Cuiabá - MT
15		Coophema, Cuiabá - MT
16		Coophema, Cuiabá - MT
17		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
18		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
19		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
20		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
21		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
22		Recanto Dos Passáros -

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Cuiabá/Mt
23		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
24		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
25		Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
26	*	Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
27	*	Recanto Dos Passáros - Cuiabá/Mt
28	*	Jardim das Palmeiras, Cuiabá - MT
29	*	Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
30		Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
31		Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
32		Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
33		Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
34	*	Avenida Presidente Dutra, 65 - Santa Laura, Cuiabá - MT
35		Residencial Altos Do Parque
36		Residencial Altos Do Parque
37	*	Jardim Pauliceia
38		Rua Dezessete, 68 - Residencial Coxipó, Cuiabá - MT
39		Rua 11, 70 - Parque Atalaia, Cuiabá - MT

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Benfeitorias	Infraestrutur	Topografia	Valor total	Valor unitário
1	*	4.000,00	3	3	0	3.000.000,0	750,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

						0	
2	*	864,00	3	3	0	390.000,00	451,39
3		360,00	3	3	0	170.000,00	472,22
4		360,00	3	2	0	110.000,00	305,56
5	*	822,00	3	2	0	315.000,00	383,21
6	*	250,00	1	3	0	100.000,00	400,00
7	*	250,00	3	3	0	110.000,00	440,00
8	*	459,00	3	2	0	160.000,00	348,58
9	*	7.015,51	3	3	0	3.000.000,00	427,62
10		459,90	3	3	0	230.000,00	500,11
11	*	450,00	2	3	0	288.000,00	640,00
12		450,00	2	3	0	230.000,00	511,11
13	*	728,00	2	3	0	450.000,00	618,13
14		360,00	2	3	0	170.000,00	472,22
15		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
16		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
17		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
18		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
19		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
20		5.000,00	3	1	0	250.000,00	50,00
21		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
22		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
23		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
24		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
25		5.000,00	1	1	0	250.000,00	50,00
26	*	1.080,00	2	3	0	420.000,00	388,89
27	*	183,94	1	2	0	50.000,00	271,83
28	*	183,94	1	2	0	50.000,00	271,83
29	*	183,94	1	2	0	50.000,00	271,83
30		184,27	1	1	0	50.000,00	271,34
31		184,27	1	1	0	50.000,00	271,34
32		184,27	1	1	0	50.000,00	271,34
33		190,00	1	2	0	65.000,00	342,11
34	*	776,81	3	2	0	260.000,00	334,70
35		360,00	1	1	0	80.000,00	222,22
36		250,00	1	1	0	57.000,00	228,00
37	*	200,00	1	2	0	60.000,00	300,00
38		200,00	2	2	0	75.000,00	375,00
39		200,00	1	2	0	70.000,00	350,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	250,73	2,21%	
Valor Médio	256,41	-	III
Valor Máximo	262,35	2,32%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	Altos do Parque II – CUIABÁ/MT	-
Area total	190,00	Não
Infraestrutura	1,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

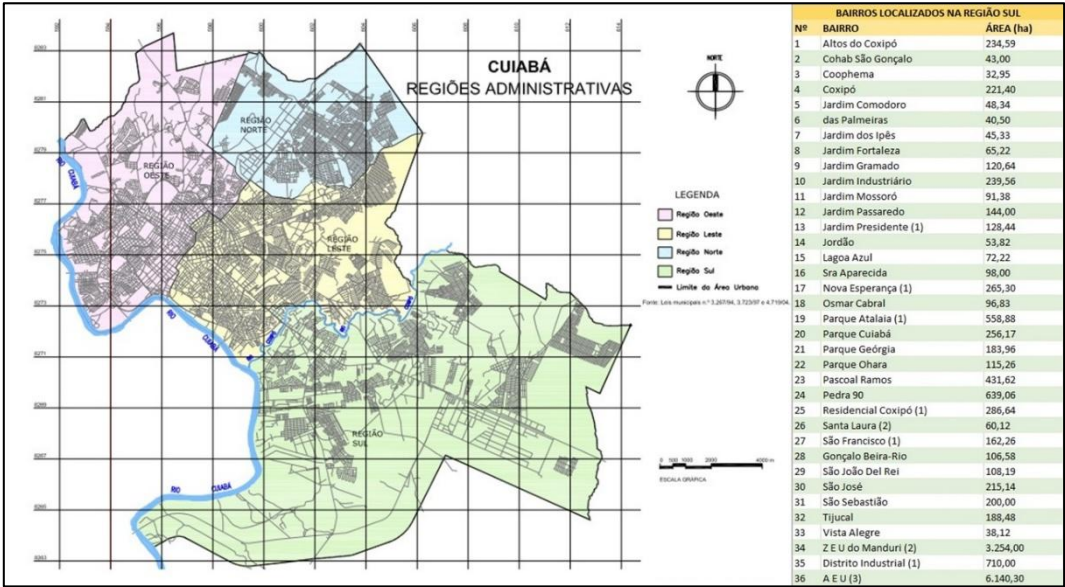


7.5. Valor do Terreno

Durante avaliação mercadológica, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ponderado pelo Tratamento Científico (inferência Estatística), conclui-se que o valor de mercado obtido do terreno corresponde ao valor de R\$ 48.717,90 (Quarenta e Oito Mil, Setecentos e Dezessete Reais e Noventa Centavos).

7.6. AMOSTRA (DADOS DE MERCADO)

Para a obtenção do valor de mercado de um imóvel localizado na região do Sul, fez-se necessário adotar a metodologia científica de avaliação por inferência estatística. Em vez de utilizar dados de toda a capital, como é permitido pelo modelo matemático adotado, optou-se por considerar dados de mercado localizados na região do objeto avaliado, ou seja, na Região Sul de Cuiabá e suas imediações, que entendo ser os que mais semelhantes. Os elementos comparativos foram visitados.



PERITO JUDICIAL
JUARES SILVEIRA SAMANIEGO
ENG. CIVIL E ENG. DE SEG. DO TRABALHO

Imagem	Localização	Informante	Fonte	Área Total	Valor Unitário	Valor Total
	Avenida Fernando Gomes da Costa, SN - Vila Alegre, Curitiba - MT	Anauni Fernandes Rodrigues	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-venda-alagoinhas-avista-1000m2-venda-15300000-16-25799646/?source=ranking&Ccp	4.000,00	R\$ 750,00	R\$ 3.000.000,00
	Rua Truza de Mala, SN - Vila Alegre, Curitiba - MT	Rosnei Catão	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-venda-alagoinhas-curitiba-866m2-venda-1530000-16-28917312/?source=ranking&Ccp	866,00	R\$ 451,39	R\$ 390.000,00
	Jardim Gramado, Curitiba - MT	Julio Da Silva Pereira Neto	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-venda-alagoinhas-gramado-bairro-casilda-com-parque-lake-venda-103.300m2-16-203305495/?source=ranking&Ccp	380,00	R\$ 472,22	R\$ 179.000,00
	Jardim Gramado, Curitiba - MT	Nacional Imóveis - Administração & Venda De Imóveis Ltda. - ME	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-jardim-gramado-bairro-casilda-300m2-venda-1511000-16-263809924/?source=ranking&Ccp	300,00	R\$ 300,00	R\$ 110.000,00
	Crispim, Curitiba - MT	Envi-Ka Empreendimentos Imobiliários	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-crispim-bairro-casilda-877m2-venda-15311000-16-289118878/?source=ranking&Ccp	877,00	R\$ 303,21	R\$ 315.000,00
	Residencial Crispim - Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://m.olx.com.br/terreno-de-casilda/terreno-avista-avista-de-250m-venda-residencial-casilda-14670508798-1100	250,00	R\$ 400,00	R\$ 100.000,00
	Residencial Crispim - Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-residencial-casilda-bairro-casilda-250m2-venda-15411000-16-289120460/?source=ranking&Ccp	250,00	R\$ 440,00	R\$ 110.000,00
	Residencial Crispim, Curitiba - MT	Joselia Sacconi Martins	https://www.vivareal.com.br/aviso/residencial-crispim-bairro-casilda-venda-15311000-16-289179525/?source=ranking&Ccp	450,00	R\$ 343,50	R\$ 160.000,00
	Chácara dos Pinheiros, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://realimoveis.com.br/imoveis-venda/1305-terreno-para-venda-chacara-dos-pinheiros-casilda	7.015,51	R\$ 427,02	R\$ 3.000.000,00
	Chácara dos Pinheiros, Curitiba - MT	Sampson Houzo Imobiliária	https://m.olx.com.br/terreno-de-casilda/terreno-terreno-venda-chacara-dos-pinheiros-crispim-do-parque-casilda-ent-1511890353-16-250m2-1100	476,90	R\$ 500,11	R\$ 239.000,00
	Recanto dos Passáreos, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://realimoveis.com.br/imoveis-venda/2016-terreno-para-venda-recanto-dos-passareos-casilda	450,00	R\$ 640,00	R\$ 288.000,00
	Recanto dos Passáreos, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://realimoveis.com.br/imoveis-venda/22at-165151029016867207-terreno-para-venda-recanto-dos-passareos-casilda	400,00	R\$ 511,11	R\$ 204.000,00
	Coopheira, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://realimoveis.com.br/imoveis-venda/6431-terreno-para-venda-coopheira-161491	728,00	R\$ 610,13	R\$ 443.000,00
	Coopheira, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://realimoveis.com.br/imoveis-venda/111at-terreno-para-venda-coopheira-casilda	300,00	R\$ 472,22	R\$ 170.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 100479	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10000	https://cidimoveis.com.br/terreno/218/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10001	https://cidimoveis.com.br/terreno/219/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10002	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10003	https://cidimoveis.com.br/terreno/218/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10004	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10005	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10006	https://cidimoveis.com.br/terreno/219/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10007	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10008	https://cidimoveis.com.br/terreno/218/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Recanto Dos Passáreos - Curitiba/MT	CID Imóveis Ltda - CRECI 10009	https://cidimoveis.com.br/terreno/217/terreno-recanto-dos-passareos-casilda/	5.000,00	R\$ 50,00	R\$ 250.000,00
	Jardim das Palmeiras, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-jardim-das-palmeiras-bairro-casilda-130m2-venda-1530000-16-289107759/?source=ranking&Ccp	1.080,00	R\$ 300,00	R\$ 420.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 15 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-583m2-venda-1550000-16-289119417/?source=ranking&Ccp	183,91	R\$ 271,83	R\$ 50.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 45 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-130m2-venda-1530000-16-289110427/?source=ranking&Ccp	183,94	R\$ 271,83	R\$ 50.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 15 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-181m2-venda-1550000-16-289110427/?source=ranking&Ccp	183,94	R\$ 271,83	R\$ 50.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 45 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-181m2-venda-1550000-16-289110427/?source=ranking&Ccp	184,27	R\$ 271,84	R\$ 50.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 45 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-181m2-venda-1550000-16-289110427/?source=ranking&Ccp	184,27	R\$ 271,84	R\$ 50.000,00
	Avenida Presidente Dutra, 15 - Santa Laura, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-181m2-venda-1550000-16-289110427/?source=ranking&Ccp	184,27	R\$ 271,84	R\$ 50.000,00
	Residencial Altus Do Parque	Hawson	https://www.vivareal.com.br/venda/mato-grosso/casilda/terreno-para-venda-altus-do-parque-casilda-terreno-residencial	190,00	R\$ 342,11	R\$ 65.000,00
	Residencial Altus Do Parque	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://m.olx.com.br/terreno-de-casilda/terreno-para-venda-residencial-altus-do-parque-casilda-1457505954-1100	778,01	R\$ 334,70	R\$ 260.000,00
	Jardim Paulista	MAQUINAS.MT IMOBILIARIA CRECI-MT 7761-1	https://www.marquesimobiliaria.com.br/aviso/28611139/terreno-venda-casilda-ent-jardim-paulista	300,00	R\$ 222,22	R\$ 66.000,00
	Rua Decauville, 68 - Residencial Crispim, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-residencial-crispim-bairro-casilda-250m2-venda-15311000-16-289110762/?source=ranking&Ccp	250,00	R\$ 228,00	R\$ 57.000,00
	Rua 11, JD Parque Altus, Curitiba - MT	Rosa Imóveis CRECI 008351	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-parque-altus-bairro-casilda-200m2-venda-1560000-16-289110717/?source=ranking&Ccp	200,00	R\$ 300,00	R\$ 60.000,00
	Loteamento residencial mirante do parque	Cidade Imóveis	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-santa-laura-bairro-casilda-300m2-venda-1575000-16-289105116/?source=ranking&Ccp	200,00	R\$ 375,00	R\$ 75.000,00
	Rua Vinu e Trés, 36 - Rueda 90, Curitiba - MT	Agência Barboza CRECI/MT 7 0055	https://www.vivareal.com.br/aviso/terreno-casilda-90-bairro-casilda-200m2-venda-1530000-16-273605987/?source=ranking&Ccp	200,00	R\$ 350,00	R\$ 70.000,00



8. MEMÓRIA DE CÁLCULO DAS EDIFICAÇÕES

Utilizou-se o Método Evolutivo normatizado na ABNT NBR 14.653 – 2 que determina o custo de reedição das edificações (utilizando-se o valor do CUB correspondente, neste caso o do mês de julho de 2026) com a sua devida depreciação pelo método de *Ross-Heidecke* – Depreciação Física – Fator “K” (Idade de Construção e Estado de Conservação) com observações ao padrão de acabamento dos imóveis.

O Método de Depreciação de *Ross-Heidecke* procura combinar duas vertentes formadas pela idade e estado de conservação, cujos princípios se apoiam no fato de que a perda de valor não pode ser integralmente recuperada com manutenção. As reformas apenas prolongam a vida útil, concluindo-se que um bem ou imóvel mal conservado deprecia-se mais rapidamente que um bem conservado.

Tabela 1 - Classificação do estado da construção por *Ross-Heidecke*.

Estado	Estado da Construção	Valores de "C"
1,0	Novo	0,00%
1,5	Entre novo e regular	0,32%
2,0	Regular	2,52%
2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
3,0	Reparos simples	18,10%
3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
4,0	Reparos importantes	52,60%
4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
5,0	Sem valor	100,00%



Tabela 2 - Descrição das condições físicas pelo método de Ross – Heidecke.

CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE "C"	CARACTERÍSTICAS
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e eléctrico
Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e eléctricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e eléctricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína



Tabela 3 - Fator K.

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0



PERITO JUDICIAL
JUARES SILVEIRA SAMANIEGO
ENG. CIVIL E ENG. DE SEG. DO TRABALHO

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Julho/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submurosamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares: urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	3.280,03
PP-4	3.021,43
R-8	2.881,30
PIS	2.203,60

PADRÃO NORMAL	
R-1	3.898,07
PP-4	3.698,29
R-8	3.229,54
R-16	3.122,93

PADRÃO ALTO	
R-1	4.780,42
R-8	3.908,54
R-16	4.011,63

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	3.721,89
CSL-8	3.157,22
CSL-16	4.236,28

PADRÃO ALTO	
CAL-8	4.033,68
CSL-8	3.474,72
CSL-16	4.642,32

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	3.205,75
GI	1.684,75

Sinduscon-MT

Data de emissão: 19/08/2026 02:05



8.1. Memorial de Cálculo

A apuração do Valor da Edificação obedece à seguinte equação matemática:

$$V_E = A_e \times V_u \times F_d$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da Edificação}$$

$$A_e = \text{Área da Edificação}$$

$$V_u = \text{Valor unitário do metro quadrado da edificação}$$

$$F_d = \text{Fator de Depreciação} = (1 - K)$$

Para definir o fator de depreciação mais adequado, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos



- HOTÉIS – 50 anos LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos
- CONST. RURAIS – 60 anos
- GARAGENS – 60 anos
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos

Após a apresentação de todos os procedimentos, calcula-se o valor da área construída, que está devidamente apresentada na tabela que segue abaixo:

VALOR EDIFICAÇÃO 1		
OBJETO		Construção de Alvenaria
ÁREA CONSTRUÍDA (M²)		40,42
CUB	PROJETO PADRÃO REFERENCIAL	RP1Q
	CUSTO UNITÁRIO	R\$ 3.205,75
	FC (2%)	R\$ 3.269,87
ROSS-HEIDECKE (1-K)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E - Reparos simples
	% VIDA ÚTIL	16%
	1	1
	K	0,257
	FATOR K	0,743
VALOR		R\$ 98.200,78



9. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Para apuração do Valor Total do Imóvel residencial avaliado obedece à seguinte equação matemática:

$V_t = V_{te} + V_e$

Onde:

Vt = Valor Total

Vte = Valor terreno

Ve = Valor Edificação

Encontrando o valor:

VALOR TOTAL IMÓVEL	
VALOR EDIFICAÇÃO	R\$ 98.200,78
VALOR DO TERRENO	R\$ 48.717,90
VALOR TOTAL	R\$ 146.918,68



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

A partir de uma análise ponderada do mercado, estudos de Avaliação Mercadológica através de Metodologia Científica para apuração do Valor Justo de Mercado, e seguindo a INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM do Governo Federal, Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, e Normas da ABNT NBR 14.653-1 – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 – Imóveis Urbanos, foi possível identificar o real valor de mercado do objeto avaliado, assim como demonstrado no presente laudo de avaliação.

Sendo assim, conclui-se que a avaliação mercadológica, obtendo-se o valor total em um montante de **R\$ 146.918,00 (Cento e Quarenta e Seis Mil, Novecentos e Dezoito Reais).**

Assim, concluído os trabalhos de avaliação técnica-científica mercadológica, lavro o presente, numerado sequencialmente, contendo **36 (trinta e seis)** páginas.

Cuiabá-MT, 28 de Agosto de 2026.

Eng.º Civil Juares Silveira Samaniego

CONFEA/CREA-MT 1205227415



11. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220260176212

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

JUARES SILVEIRA SAMANIEGO

RNP: 1205227415

Título Profissional: ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - ENGENHEIRO CIVIL

Registro: 5216

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: FORUM DA COMARCA DE CUIABA - MT (2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCARIO DE CUIABA

CPF/CNPJ: 03.535.606/0001-10

Rua: AV. DESEMBARGADOR MILTOM FIGUEIREDO FERREIRA

Número: S/N

Complemento: 10ª VARA CIVEL

Bairro: CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO

Cidade: CUIABA

UF: MT

País: Brasil

Contrato:

Celebrado em: 25/08/2026

CEP: 78.000-001

Valor: R\$ 1,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
AV. DESEMBARGADOR MILTOM FIGUEIREDO FERREIRA	CENTRO POLITICO ADMINISTRATIVO	S/N	10ª VARA CIVEL	CUIABÁ	MT	BRA	78.000-001	015º34'53.81" S 056º04'47.66" O

Data de Início: 25/08/2026

Previsão Término: 30/08/2026

Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO

Proprietário: FORUM DA COMARCA DE CUIABA - MT (2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABA

CPF/CNPJ: 03.535.606/0001-10

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		1,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO REFERENTE A MATRIC.107.892 LOCAL - LT 02 QD.02 LOTEAMENTO ALTOS DO PARQUE II

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

/ /
data

148.227.681-04 - JUARES SILVEIRA SAMANIEGO

03.535.606/0001-10 - FORUM DA COMARCA DE CUIABA - MT (2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ

Valor ART: R\$ 108,39

Registrada em 25/08/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.

A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000

CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

Nosso Número: 00037/041380002411658

Página 36 de 36

Este documento foi gerado pelo usuário 898.***.***-49 em 07/10/2026 17:42:20
Número do documento: 26083110561878000000229270347
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26083110561878000000229270347>
Assinado eletronicamente por: JUARES SILVEIRA SAMANIEGO - 31/08/2026 10:56:25

Num. 247079147 - Pág. 36