15/07/2026

Número: **0002656-81.2014.8.11.0025**

Classe: **INVENTÁRIO**
Órgão julgador: **1ª VARA DE JUÍNA**
Última distribuição : **10/07/2014**
Valor da causa: **R$ 600.000,00**
Processo referência: **00026568120148110025**
Assuntos: **Bem de Família (Voluntário)**
Nível de Sigilo: **1 (Segredo de Justiça)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARIA MARQUES CARDOSO (REQUERENTE)	
	ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (ADVOGADO(A)) MAYARA GARCIA DOS SANTOS CASTRO RIBEIRO (ADVOGADO(A)) LINDAMIR MACEDO DE PAIVA (ADVOGADO(A)) JORGE BALBINO DA SILVA (ADVOGADO(A))
JEFERSON LUIZ BOESE (REQUERENTE)	
LUIZ CARLOS CORA RODRIGUES (REQUERENTE)	
JANAINA CARDOSO DA SILVA (REQUERENTE)	
	ADHEMAR CARLOS RODRIGUES CRUZADO (ADVOGADO(A)) DANIELI FELBER (ADVOGADO(A)) JULIANA PAES PEREIRA (ADVOGADO(A))
ALZIRA MARIA CARDOSO RODRIGUES (REQUERENTE)	
	MAYARA GARCIA DOS SANTOS CASTRO RIBEIRO (ADVOGADO(A)) GILMAR DA CRUZ E SOUZA (ADVOGADO(A)) ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (ADVOGADO(A))
VALERIA CARDOSO BOESE (REQUERENTE)	

	ENADIA GARCIA DOS SANTOS RIBEIRO (ADVOGADO(A)) MAYARA GARCIA DOS SANTOS CASTRO RIBEIRO (ADVOGADO(A)) LINDAMIR MACEDO DE PAIVA (ADVOGADO(A)) JORGE BALBINO DA SILVA (ADVOGADO(A))
MARIA VITORIA CARDOSO (REQUERENTE)	
	DANIELI FELBER (ADVOGADO(A)) ADHEMAR CARLOS RODRIGUES CRUZADO (ADVOGADO(A))
JOAO MARQUES CARDOSO (ESPÓLIO)	
	MARCO AURELIO PAIVA (ADVOGADO(A))
~~JANAINA CARDOSO DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)~~	

Outros participantes	
REAL BRASIL CONSULTORIA LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCO AURELIO PAIVA (ADVOGADO(A))
GENI ALVES NERY (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CRISTIANE DE SOUZA SANTOS SILVA (ADVOGADO(A))
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MATO GROSSO (CUSTOS LEGIS)	
JULIANA DE LIMA CECHIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDER DE MEIRA COELHO (ADVOGADO(A)) LEIDIMARA EVA DA SILVA (ADVOGADO(A))
JURANDIR DONIZETE CECHIN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDER DE MEIRA COELHO (ADVOGADO(A)) LEIDIMARA EVA DA SILVA (ADVOGADO(A))
L C XAVIER HOTEL - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDER DE MEIRA COELHO (ADVOGADO(A)) LEIDIMARA EVA DA SILVA (ADVOGADO(A))
GILLIAN MILANI DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
LUCIMAR D. DO NASCIMENTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
CARLOS HENRIQUE BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS HENRIQUE BARBOSA (ADVOGADO(A))

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
186475919	10/03/2025 16:22	Sem movimento	LAUDO_DE_AVALIACAO_ESPOLIO_JOAO_MARQUES_CARDOSO_PREDIO_assinado (2)	Documento de comprovação

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE URBANA

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

LAUDO: MT- 03/2025

DATA BASE: 10 de fevereiro de 2025

SOLICITANTE: Juízo da 1ª Vara Cível de Juína - MT

PROPRIETÁRIO: Espolio João Marques Cardoso

OBJETO: Lote Urbano residencial denominado Lote nº AD35E, desmembrado do Lote nº 35 "PARA RURAL", com uma área de 300,12m2, localizado no Município de Juína, Estado de Mato Grosso, Registrado no Cartório de 1º Ofício de Juína – MT, Livro nº 02, folha 01, matricula nº 628 de propriedade do Espólio do Sr. João Marques Cardoso.

OBJETIVO: Laudo Técnico Pericial Avaliatório de Imóvel urbano para determinação de seu valor venal.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

SUMARIO DO EXECUTIVO

LUCIMAR DORNELES DO NASCIMENTO, Corretora Imobiliária CRECI – MT nº 2.940 e Perita em Avaliação de imóvel – CNAI nº 1.238 e CPF nº 487.871.671-15, em atenção a expressa solicitação do Juízo da 1ª Vara Cível de Juína - MT, para a DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL URBANO, a seguir descrito, após realizar os necessários estudos, levantamentos, vistorias e pesquisas, na data base de 10 de fevereiro de 2025, vem, mui atenciosamente, apresentar o resultado de seu Trabalho, consubstanciado no seguinte:

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

1. ASPECTOS CONCEITUAIS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Constituído de características técnicas de notável saber científico, conforme norma da NBR 8799/85 de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (ABNT), que é válida para todo o território nacional, foi adotada a sistemática de avaliação pelo "Método Comparativo" que visa determinar o valor do bem pelo e de suas benfeitorias por comparação direta com outros similares, por amostragem estatística da realidade mercadológica imobiliária da cidade e/ou região.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Estado.

2. VISTORIA

O imóvel Urbano denominado Lote AD35E, Desmembrado do Lote nº 35 PARA RURAL, com área de 300,12 m2, está localizado na Avenida Bahia, via com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, água, internet a cabo e com coleta de lixo realizada 02 vezes por semana, caracterizada por predominação de lotes urbanos residenciais.

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

Em vistoria “in loco” foi identificado a existência de um prédio residencial em alvenaria (02 pisos), cobertura de estrutura metálica e telhas zincadas, compreendido por 03 (três) apartamentos, com área aproximada de 435,46 m2 e de estado de conservação regular, necessitando de reparos na rede elétrica e de reparos para sua completa utilização.

3. AVALIAÇÃO

3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

3.1.1. VALOR DO TERRENO

Considerado os valores médio dos terrenos na região, foi considerado o valor estimado de R$ 900,00 (Novecentos Reais) por (m2) metro quadrado e tendo vista que a sua área total é de 300,12 m2, chegou-se ao seguinte valor:

Uso atual	**Localização**	**Valor(R$)**
Lote nº AD35E, com 300,12 m2. Matricula 628 CRI 1º Oficio Juína – MT	Av. Bairro Módulo 04	**270.108,00**
Total		**270.108,00**

3.1.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

Considerado o método de avaliação adotado, e levando em conta o estado de conservação do prédio e da qualidade do material e acabamento realizado (benfeitoria sem uso e manutenção), foi estimado o valor de R$ 1.500,00 (Mil e quinhentos Reais) por (m2) metro quadrado e tendo vista que a sua área total construído (02 pisos) é de 435,46 m2, chegou-se ao seguinte valor:

Uso atual	**Localização**	**Valor(R$)**
Prédio em alvenaria, cobertura de zinco, em regular estado de conservação e área construída de 435,46 m2.	Av. Bairro Módulo 04	**653.190,00**
Total		**653.190,00**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R$ 923.298,00 (Novecentos e vinte e três mil, duzentos e noventa e oito Reais).

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

4. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO E VALOR ENCONTRADO

O mercado imobiliário da cidade de Juína é dinâmico, acontecendo vários negócios de "COMPRA E VENDA", principalmente nesta localidade onde existe a facilidade de estar perto de supermercado, escola posto de saúde e muito próximo a região central da cidade.

5. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a informar, encerramos o presente laudo que consta de 05 (cinco) folhas impressas eletronicamente de um só lado, numeradas, timbradas e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

a) Não efetuada medição da área. Considerou-se a superfície informada na cópia da matrícula e as informações obtidas no local;

b) Não foi detectado nenhuma invasão ao imóvel avaliado;

Juína – MT, 10 de março de 2025

LUCIMAR DORNELES DO NASCIMENTO
CRECI – MT nº 2.940
CNAI nº 1.238

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

ANEXOS

1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

2. MATRÍCULA NO CRI DO 1º OFÍCIO DE JUÍNA

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

CNM: 063289.2.0000628-15

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JUÍNA - MATO GROSSO

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Neucyr Silva Parada
OFICIAL

MATRICULA Nº 628 LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL DATA: 02-12-2003 FLS. 01

IMÓVEL: ÁREA COM 300,12 M², DENOMINADO LOTE AD35E, DESMEMBRADA DO LOTE 35 PARA RURAL, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE JUÍNA -MT, dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao Norte: Área Remanescente; Ao Sul: Remanescente; A Leste: Av. Perimetral; A Oeste: Remanescente. **CAMINHAMENTO: MARCOS:** 1-2 distância de 21,78m com o rumo 62°07'43"NW, confrontando com o remanescente; 2-3 distância de 16,50m com o rumo de 46°20'24"NE, confrontando com o remanescente; 3-4 distância de 16,74m com o rumo de 61°36'48"SE, confrontando com o remanescente; 4-1 distância de 15,50m com o rumo diversos, confrontando com a Av. Perimetral. Conforme memorial descritivo assinado por Joaquim Modesto da Silva, técnico agrimensor CREA nº 2.030/TD.R, de acordo com a autorização nº 008/2003 datada de 15/05/2003, da Prefeitura Municipal de Juína-MT. Acervo ART quitada. **PROPRIETÁRIO: JOÃO MARQUES CARDOSO**, brasileiro, naturalizado, separado judicialmente, pecuarista, portador do Cartorio de Identidade RG de nº 494.128-SSP/PR e do CIC de nº 013.129.109-25, residente e domiciliado na Av. Mato Grosso, 204, apto. 106, Edifício São João. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula 622, livro 2, em 02-12-2003, neste Registro de Imóveis. Juína, 02 de dezembro de 2003. Eu, _____ Oficial que o fiz digitar e conferi.

AV-01- 628 - O imóvel acima foi matriculado conforme Escritura Pública de Desmembramento, lavrada as fls. 35/38, do livro 695, aos 02/09/2003, no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá-MT, pelo Tabelião Substituto José Pires Miranda de Assis, **onde consta que o mesmo está localizado no perímetro urbano da cidade de Juína-MT**, conforme certidão de Informação expedida pela Prefeitura Municipal de Juína - MT, datada de 27/08/2003, assinada por Denise Tânia Bracco - Diretora do Departamento de Controle Urbano. Juína, 02 de dezembro de 2003. Eu, _____ Oficial que o fiz digitar e conferi.

m/c

AV-02- 628 - GRAVAME - Conforme Ofício nº 050/2015, expedido aos 22-11-2015, pelo Juízo de Primeira Vara Cível desta Comarca de Juína-MT, recebido aos 25-11-2015, referente a Processo Código nº 136635, Ú.P. Número 1028.18.2016.511.0025, Espécie Incidentes-Outros Procedimentos-Processo Civil e do Trabalho, tendo na Foto Ativa TANAINA CARDOSO DA SILVA e MARIA VITORIA CARDOSO, e no Pole Passivo: ALZIRA MARIA CARDOSO RODRIGUES, LUIZ CARLOS CORA RODRIGUES e OUTROS. **Em averbada a substituição de sujeito de Inventário, n. 2636-81.2016.511.0025 (Código 101687, 1.ª Vara Cível da Comarca de Juína-MT) bem como o veduto de alienação ou a realização de qualquer operação que envolva o imóvel objeto desta matrícula, até que se afira qual é o ponto certificável.** Em Inventário. Juína, 13 de Dezembro de 2015. _____ Oficial que o fiz digitar e conferi.

Fnac.

1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Juína-MT
Avenida Mato Grosso, nº 458-N, Centro, Juína-MT, CEP: 78.320-000
Fone/Whatsapp (66)3568-4299 (66)3568-4808
Código de Serventia: 060

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é reprodução fiel do original desta matrícula e tem valor de certidão. Juína-MT, **18/02/2025. VÁLIDA POR 30 DIAS**
Assinado eletronicamente pelo Oficial Neucyr Silva Parada

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
ATO DE REGISTRO
Cod. Ato(s) 8, 178
CGM 16108 R$ 59,25

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/TSCR8-59KYZ-8M8V-A6D3G

3. CERTIFICADOS E REGISTRO DO PROFISSIONAL

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis **Nº 01238**

Lucimar Dorneles do Nascimento

inscrita em 19/12/1997 no CRECI 19ª Região/MT sob o nº 2.940 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitada, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIMÓVEIS/PR

Brasília (DF), 09 de março de 2025.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 82fb2df3366bd3e727b22214dc2d5f5b8c661b69

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

SIGILOSO

Num. 186475919 - Pág. 10

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:29
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37

Anexo V

C O F E C I
19ª Região - Mato Grosso
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Lucimar Dorneles do Nascimento, CPF nº 48787167115, RG nº 06125468 SSP/MT, CRECI nº 2940, Endereço: Av.dom Franco Dalla Valle 120 N N: 120n Modulo 3, Juina-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:
Nº do Processo: 00026568120148110025
Vara da família
Comarca: JUINA - MT

JUINA-MT , 10 de Março de 2025

_____
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 094261

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 094261, 10 de Março de 2025

_____

Rua Dom Franco Dalla Valle, nº 120 N – Modulo 03 – Juína – Mato Grosso
CEP: 78.320.000 – (66) 99944 1288
lucimar_dorneles@hotmail.com

Este documento foi gerado pelo usuário 021.***.***-56 em 15/07/2026 18:11:30
Número do documento: 25031016223725900000173527387
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223725900000173527387
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37
SIGILOSO