



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
186475912	10/03/2025 16:22	Juntada de Laudo Pericial	Laudo Pericial - LUCIMAR DORNELES	Laudo Pericial



LUCIMAR DORNELES DO NASCIMENTO
Corretora de Imóveis CRECI nº 2.940 – 19ª Região - MT
Parecer Técnico Avaliação Mercadológica

LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL

1

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 18:10:50
Número do documento: 25031016223668600000173525080
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223668600000173525080>
Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37

SIGILOSO

LAUDO: MT- 04/2025

DATA BASE: 10 de fevereiro de 2025

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

PROPRIETÁRIO: Espolio João Marques Cardoso

OBJETO: Lote nº 13, PARA RURAL – Juína 1ª Fase, com uma área de 6,13 ha, localizado no Município de Juína, Estado de Mato Grosso, Registrado no Cartório de 1º Ofício de Juína – MT, Livro nº 02, folha 01, matrícula nº 13.161 de propriedade do Espólio do Sr. João Marques Cardoso.

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

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.



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 PARA RURAL, 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 PARA RURAL denominado Lote 13, Setor PARA RURAL, com área de 6,13 ha, está localizado no Caminho Vicinal 02, via de fácil acesso, rede de energia elétrica, caracterizada por predominação de lotes divididos em pequenas chácaras.



Em vistoria “in loco” não foi identificado a existência de nenhuma benfeitoria de valor econômico e a cobertura da área é com repovoamento com TECA e árvores nativas (juquirá).

3. AVALIAÇÃO

3.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

3.1.1. VALOR DO TERRENO

Considerando que a área total do terreno é de 61.130 m2 e que o CAR apontou apenas 31.500 m2 que poderão ser utilizados para implantação de atividades econômicas (loteamento), estima-se que os valores médios por m2 desta parcela é de R\$ 30,00 (Trinta Reais) por (m2) metro quadrado e o restante (área de preservação e reserva legal 29.630 m2), o valor de R\$ 10,00 m2, chegou-se aos seguintes valores:

Uso atual	Quantidade de área (m2)	Valor(R\$)
Lote nº 13 – PARA RURAL, com 61.130 M2. Matrícula 13.161 - CRI 1º Ofício Juína – MT	Área de uso consolidado – 31.500 m2	945.000,00
	Área de APP e ARLP – 29.630 m2	296.300,00
Total		1.241.300,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 1.241.300,00 (Um Milhão duzentos e quarenta e um Mil e trezentos Reais).

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 condição de tornar a área consolidada em um loteamento urbano perto de supermercados, escolas, posto de saúde etc.

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, informações obtidas através do CAR e no local junto aos vizinhos do imóvel.
- 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



ANEXOS

1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





2. MATRÍCULA NO CRI DO 1º OFÍCIO DE JUÍNA





MATRICULA Nº 15.161 LIVRO Nº 42 - REGISTRO GERAL DATA: 10-07-2013 FLS. 01

IMÓVEL: LOTE Nº 13, SETOR PARA RURAL, JUÍNA 1ª FASE, COM 6,13 HA (SEIS HECTARES E DEZES ARBOS), LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE JUÍNA-MT, possuindo as seguintes fronteiras e confrontações: Ao Norte: Lote 14; Ao Sul: Lote 12; A Leste: Rua Perílio (Margem Direita); A Oeste: Caminho Viário 402. SITUACÃO DOS MARCOS: 1-2: Rumo magnético 4°30'15"NL = 400,50 metros; 2-3: Rumo magnético diverso = 231,46 metros; 3-4: Rumo magnético 4°39'20"SW = 518,00 metros; 4-1: Rumo Magnético 41°52'58"SE = 100,00 metros. Apresenta a Cartilha Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, expedida aos 03-07-2013, com o código de controle da certidão C 122.40FF.A7F3.15C2, anexo na Receita Federal sob o código do imóvel 8.280.791-1 e a Cartilha de Débito de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, emitida, expedida no INCRA sob o código do imóvel 950.173.374.198-2, área total de 6.1300 ha. **PROPRIETÁRIA: LÓDIA MACONICA-FRATERNIDADE VIGILANTE Nº 2319, com sede em Juína-MT, inscrita no CGC: 01.853.498/0001-06. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R-01 da matrícula 57.835, Livro 2-5R, aos 24-07-1998, no 6º Serviço de Registro e Registro de Imóveis de Curitiba-MT. Emplacamento R\$ 51,00. Juína, 10 de julho de 2013. *Neucyr Silva Parada* Oficial que o fez digitar e conferir.**

AV-01- 15.161 - O imóvel acima foi matriculado conforme requerimento datado de 21-08-2013. Juína, 10 de julho de 2013. *Neucyr Silva Parada* Oficial que o fez digitar e conferir.

R-02- 15.161 - Conforme Inscrição Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 104 e 105, do Livro nº 56-R, aos 11-07-2013, no 2º Serviço Registral e Notarial de Juína-MT, pelo Tabelião Substituto Mário Ney Cresta, a **LÓDIA MACONICA-FRATERNIDADE VIGILANTE Nº 2319**, pessoa jurídica, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 01.853.498/0001-06, devidamente registrada no 2º Serviço Registral e Notarial, Protocolos e Registro Civil do Poder Judiciário de Juína-MT, sob nº 212k, ao Livro 15-A, protocolo nº 8569, Item 1-A, aos 04-07-2013, com sede na Rua Camões Mourão, 270, Módulo 2, nesta cidade de Juína-MT, no ato representado por sua presidente a Sr. **URBANO VIEIRA DE LIMA JUNIOR**, brasileiro, médico ortopedista, solteiro, maior, nascido aos 11-06-1977, em Cosmópolis-SP, filho do Urbano Vieira Junior e de Célia Regina Rodrigues Belai, portador da Carteira de Identidade RG nº 24.501.730-3 SSP/SP e inscrito no CPF nº 231.540.638-61, residente e domiciliado na Rua das Orquídeas, nº 225, Módulo 04, nesta cidade de Juína-MT, **vende o imóvel objeto desta matrícula**, ao Sr. **JOÃO MARQUES CARLOS**, brasileiro naturalizado, separado judicialmente, comerciante, nascido aos 18-01-1944, em Portugal, filho de Adriano Cardoso e de Maria Marques, portador da Carteira de Identidade RG nº 494.328-88/PR expedida aos 17-07-1978 e inscrito no CPF nº 013.128.109-25, residente e domiciliado à Avenida Mano Chaves s/nº, Centro, nesta cidade de Juína-MT, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). A outorgante vendedora apresentou Carteira Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e ex de Terceiros nº 002322013-160001498, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 25-10-2013 e Cartilha Conjunta Negativa Débitos Relativos aos Tributos Federais e à União Alínea da União expedida pelo Ministério da Fazenda - Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 03-07-2013, com o código de controle da certidão C002.13618.ATD0.0590. Emplacamento R\$ 1.084,14. Juína, 31 de outubro de 2013. *Neucyr Silva Parada* Oficial que o fez digitar e conferir.

AV-03- 15.161 - **GRATUITO** - Conforme Ofício nº 560/2013, expedido aos 22-11-2013, pelo Juiz da Primeira Vara Civil desta Comarca de Juína-MT, recebido aos 24-11-2013, referente o Processo Cível nº 136635, Único Número: 1028.485408 ELLUBS, espécie: Incompetência-Outros Procedimentos-Processo Cível e do Trabalho, tendo na Polo Autor **JANAINA CARLOS DA SILVA** e **MARIA VITÓRIA CARLOS**, e no Polo Passivo **MARIA CARLOS RODRIGUES**, **LIETZ CARLOS CORA RODRIGUES** e **OLIVIOS**, **fora inscrita a certidão da nota de pagamento nº 2855.81.2014.811.4892**, (Código: 101685, 1ª Vara Cível da Comarca de Juína-MT), bem como a **relação de alienação em propriedade de qualquer natureza um casal e imóvel objeto desta matrícula**, os quais se trata, qual é o imóvel **matriculado**. Emplacamento Juína, 13 de Dezembro de 2013. *Neucyr Silva Parada* Oficial que o fez digitar e conferir.

 1º Serviço de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos de Juína-MT Avenida Mato Grosso, nº 459 N, Centro, Juína-MT, CEP: 78.320-000 Fone/WhatsApp: (66)3500-1298 (66)3586-4806 Código de Verificação: 880	
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR CERTIFICADO o dor 10, que 050 0300 é reprodução fiel do original desta matrícula e tem valor de certidão Juína-MT, 18/02/2025. VALIDA POR 30 DIAS Assinado eletronicamente pelo Oficial Neucyr Silva Parada	Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso ATO DE REGISTRO Cod. Atos: 8, 176 CGM 16109 RS 59,25



Demonstrativo de Informações no CAR

Dados Gerais

Nº CAR Estadual	Situação Estadual	Tipo
MT176815/2019	Ativo	Declarado
Data de Cadastro	Data da Situação	
05/11/2019	03/02/2020	
Nº Recibo Federal	MT-0100100-F73403870AB344BF80CEB07772A53B0F	

Dados da Propriedade

Propriedade	UF	Município
LOTE 13 PARARURAL	MT	Juína

Proprietários

Nome
ESPÓLIO DE JOÃO MARQUES CARDOSO

Áreas da Propriedade

Identificação	Área (ha)
Área Total da Propriedade – ATP	8,1376
Área do Imóvel Rural – AIR	8,1376
Área de Vegetação Nativa Preservada – AVNP	0,0000
Área de Vegetação Nativa Recuperação – AVNR	0,0000
Área de Reserva Legal Preservada – ARLP	2,9848
Área de Reserva Legal a Recompôr – ARLR	0,0000
Área de Preservação Permanente – APP	0,6341
Área de Uso Consolidado	3,1556
Área de Uso Restrito – AUR Pantaneira	0,0000
Área de Uso Restrito – AUR Diversidade 25-45	0,0000
Área Úmida	0,0000
Área de Uso Antropizado do Solo – AUAS	0,0000
Área de Altitude 1800	0,0000
Área de Declividade	0,0000
Área Topo de Morro	0,0000
Área de Borda de Chapada	0,0000
Área de Interesse Social	0,0000
Área de Utilidade Pública	0,0000
Área de Vereda	0,0000
Área de Restinga	0,0000
Massa d'água	0,0182
Área de Uso Restrito Degradada – AURD	0,0000
Área de Preservação Permanente Degradada – APPD	0,0000





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



SISTEMA
COFECHRECI

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que a Corretora de Imóveis

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

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 82fb2df3366b3e727b22214dc2d5f5b8c661b69

RÔMULO SOARES DE LIMA

Diretor Secretário

10

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 18:10:50

Número do documento: 25031016223668600000173525080

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25031016223668600000173525080>

Assinado eletronicamente por: ERIC ERICSON LEANDRO PACHECO DE OLIVEIRA - 10/03/2025 16:22:37

SIGILOSO

Num. 186475912 - Pág. 10

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, Juína-MT. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Rural tipo: Terreno

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

JUÍNA-MT , 10 de Março de 2025

Assinatura do requerente

Espago reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 094266



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 094266, 10 de Março de 2025

