08/10/2026

Número: **1017359-39.2020.8.11.0041**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª VARA ESPECIALIZADA EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ**
Última distribuição : **20/04/2020**
Valor da causa: **R$ 888.561,03**
Assuntos: **Contratos Bancários**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO E NEGÓCIOS - SICOOB INTEGRAÇÃO (EXEQUENTE)	
	LARA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA (ADVOGADO(A)) MARIO CEZAR DE LIMA (ADVOGADO(A)) FELIPE CARVALHO BARCELOS (ADVOGADO(A))
GUSTAVO MACHADO DE MIRANDA (EXECUTADO)	
MARISE CARVALHO MACHADO (EXECUTADO)	
MARISE CARVALHO MACHADO - CERAMICA - ME (EXECUTADO)	

Outros participantes	
MIGUEL JOSE KALIX FERRO (PERITO / INTÉRPRETE)	
FLARES AGUIAR DA SILVA (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
190349489	11/04/2025 14:15	Sem movimento	Laudo	Laudo Pericial

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo n. 1017359-39.2020.8.11.0041 (PJE)

Selo Certificador COFECI nº 097302

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 0003

Rua Antônio Maria Coelho, 130 - Sala 32 - Centro, Cuiabá - MT | 78005-820
Telefone: +55 (65) 981230004

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:26
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE 2

2.OBJETIVO 2

3.OBJETO 2

4. FINALIDADE 2

5. CONSIDERAÇÕES GERAIS 2

6. VISTORIA 3

7. METODO EMPREGADO 4

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4

9. LOCALIZAÇÃO 4

10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5

12. CONCLUSÃO 6

13. ENCERRAMENTO 6

14. ANEXOS .....

14.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....

Dados iniciais .....

Informações Gerais .....

Croqui de Localização .....

Pesquisa .....

Cálculos Avaliatórios .....

15.2 Boletim de Cadastro Imobiliário .....

15.3 Currículo Resumido .....

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:26
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

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 1017359-39.2020.8.11.0041.**

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

1 – Imóvel residencial Matricula nº 25 ficha 01 d0 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/MT com 1.000,00m² de tereno e 257,12m² de área construída.

Proprietários: Eustaquio Machado de Miranda e Marise Carvalho Machado

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;

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:26
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

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 - - Matricula nº 25 ficha 01 d0 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/MT e Inscrição Municipal nº 0 00000000006477

7. VISTORIA

A vistoria foi realizada em 09 de abril de 2025, às 13h. Durante a inspeção, constatou-se que o imóvel, um sobrado, possui padrão construtivo médio a superior, diferindo dos demais imóveis do bairro, que apresentam um padrão mais popular.

8 . DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Matricula nº 25 ficha 01 d0 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/MT

IMÓVEL: Um lote de terreno situado na 1º zona desta cidade de Várzea Grande/MT, denominado “Lote 16 da Quadra 22”, Núcleo G, do loteamento “Jardim Glória”, com área de 1.000,00ms2 (hum mil metros quadrados), tendo a configuração de um quadrilátero retangular, medindo 20,00ms de Frente, fazendo face para a Rua “F”; medindo 20,00ms de largura nos Fundos, confrontando com o lote 08; e medindo 50,00ms de extensão de ambos os lados, confrontando pelo Lado Direito com os lotes 12 e 15: e Lado Esquerdo confrontando com os lotes 01e 04.

Atual Rua da Fé

imóvel constante do Registro 6:25,: um prédio composto de: garagem, varanda, sala de visita, 02 quartos, uma suíte, banheiro - social, circulação, copa/cozinha, área de serviço e quarto com banheiro para empregada, com 257,12m² de área construída

9. LOCALIZAÇÃO

O Núcleo G do bairro Jardim Glória, localizado em Várzea Grande, Mato Grosso, destaca-se por sua posição estratégica na região metropolitana de Cuiabá. Situado próximo a importantes eixos viários, como a Avenida Júlio Campos e a Avenida Ary Leite de Campos, o bairro apresenta excelente conectividade, facilitando o acesso a áreas comerciais, industriais e residenciais vizinhas. Sua localização privilegiada, entre bairros como Jardim dos Estados e Nova Esperança, reforça sua integração ao tecido urbano da cidade.

A infraestrutura do bairro reflete sua vocação comercial e industrial, com vias pavimentadas e fluxo intenso de veículos, especialmente ao longo da Avenida Júlio Campos, principal corredor econômico da região. Apesar da carência de dados detalhados sobre saneamento e iluminação pública, a presença de serviços essenciais, como coleta de lixo e abastecimento de água, sugere um padrão urbano consolidado.

No aspecto econômico, o Jardim Glória se destaca pela concentração de estabelecimentos comerciais, especialmente lojas de materiais de construção, autopeças e atacadistas. Grandes investimentos, como a instalação do Atacadão – que gerou 500 empregos diretos –, reforçam o dinamismo da região. No entanto, a predominância de atividades comerciais e industriais pode impactar a qualidade de vida residencial, com possíveis incômodos relacionados a ruído e tráfego.

10. METODO EMPREGADO

Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores

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.

Método Evolutivo de Avaliação de Imóveis

O Método Evolutivo, também denominado Método do Custo de Reprodução, constitui-se como técnica fundamental para a valoração de bens imobiliários, fundamentando-se no princípio de que o valor de um imóvel equivale ao custo necessário para sua reconstrução, deduzidas as

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:26
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

depreciações acumuladas. Este método revela-se particularmente adequado para a avaliação de imóveis singulares, onde a escassez de parâmetros comparativos no mercado inviabiliza a aplicação de métodos tradicionais.

O processo avaliatório desenvolve-se mediante sistemática composta por etapas sequenciais, iniciando-se pela determinação do Custo Unitário Básico (CUB), índice que expressa o valor médio por metro quadrado para edificação padrão na localidade. A este custo básico aplicam-se os necessários ajustes, visando contemplar as particularidades do imóvel avaliando, tais como qualidade diferenciada de materiais, existência de benfeitorias especiais ou características arquitetônicas distintivas.

Posteriormente, calcula-se o Valor de Reposição Novo (VRN), correspondente ao montante necessário para a construção integral do imóvel em idênticas condições. Sobre este valor aplica-se meticuloso cálculo de depreciação, considerando não apenas o desgaste físico natural, mas igualmente fatores de obsolescência funcional e externalidades que possam afetar o valor do bem. A depreciação pode ser apurada mediante diversos métodos técnicos, sendo os mais usuais o método Ross-Heidecke.

O valor final do imóvel resulta da subtração da depreciação acumulada do VRN, podendo ser acrescido do valor do terreno quando este constituir elemento autônomo na avaliação. Cabe ressaltar que o método apresenta limitações intrínsecas, particularmente no que concerne à sua sensibilidade à precisão dos índices de custo empregados e à subjetividade inerente ao cálculo de depreciação.

Em síntese, o Método Evolutivo configura-se como instrumento valioso para avaliações que demandam rigor técnico, especialmente em situações onde os métodos comparativos mostram-se insuficientes. Sua aplicação requer, contudo, criteriosa análise e sólido embasamento técnico, garantindo assim resultados consistentes e tecnicamente defensáveis**.**

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel com liquidez e desempenho de mercado baixo, abaixo número de ofertas similares, com baixa absorção pelo mercado.

12. CONCLUSÃO

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

Assim, o valor arredondado de venda de mercado do imóvel avaliado para a data de 11 de abril de 2025 é de:

R$900.000,00(Novecentos mil reais)

13. ENCERRAMENTO

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, 11 de abril de 2.025

C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro

CRECI 2651 – CNAI 00031

Selo Certificador COFECI nº 097302

Anexos:

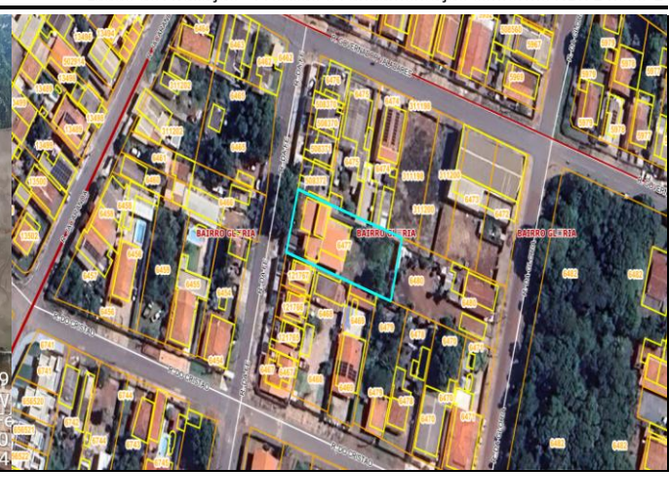
1 – Cálculos

2 -Certidão do imóvel

3 - Currículo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





Informações Gerais

Solicitante:	**2ª VARA ESP. EM DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ**	Data da Solicitação:	
Proprietário:	**Eustaquio Machado de Miranda**	Data da Vistoria:	**09/04/2025**
Endereço:	**Lote 16 da Quadra 22 - Rua da Fé**	Data do Laudo:	**11/04/2025**
Complem.:	**Nucleo G**	Matrícula/Cartório:	**25 1º Se. Notarial e de Registro de Várzea Grande**
Bairro:	**Jardim Glória**	Objetivo:	**Valor de Mercado**
Cidade:	**Várzea Grande** UF: **MT** CEP: **78141-010**	Finalidade:	**Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula			IPTU		
Terreno:	**1.000,00**	m²	Terreno:	**1.000,00**	m²
Construída:	**257,12**	m²	Construída:	**312,94**	m²
Comum:		m²	Fração Ideal:		
Garagem:		m²	**Área Considerada**		
Depósito:		m²	Terreno:	**1.000,00**	m²
Total:		m²	Construída:	**312,94**	m²
Fração Ideal:					

Características do Imóvel

Uso:	**Residencial**
Tipologia:	**Casa**
Idade Aparente:	**10 Anos**
Topografia:	**Plano**
Est. Conservação:	**Entre novo e regular**
Qtd. de Quartos:	**3**
Qtd. de Vagas:	**4**
Ocupação:	

Valor de Mercado

R$ 902.600,00

(NOVECENTOS E DOIS MIL, SEISCENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico: **C. I. Esp. Miguel José Kalix Ferro**

Telefone de Contato: **(65)981230004**

Identificação: **CRECI 2651 - CNAI 00031**

Assinatura: _____

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:26
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	**Bom**	**Irregular**	**Loteamento**	**ZUM**
Frente:	**L. Direira:**	**L. Esquerda:**	**Fundos:**	**Área:**
20,00 m	**50,00 m**	**50,00 m**	**20,00 m**	**1.000,00 m²**

Empredimento

Tipologia:	Apresentação:	Status:	Predominância:	Padrão da Região:	Trafego:
Loteamento					

Área Sujeita a Encrentes:	Taxa de Ocupação:	Tendência de Ocupação:	Topografia:	Superficie / Consistência
				Seco

Características da Região

Equipamentos Comunitários

	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m
Coleta de Lixo:	x		
Transporte Coletivo:		x	
Comércio:		x	
Rede Bancária:			x
Escola:		x	
Saúde:			x
Segurança:			x
Lazer			x

Infraestrutura Urbana

Rede de Água:	**Sim**	Iluminação Pública:	**Sim**
Rede de Esgoto:	**Sim**	Fossa:	**Sim**
Rede de E. Elétrica:	**Sim**	Poço:	**Não**
Rede de Telefône:	**Sim**		
Pavimentação:	**Sim**		
Arborização:	**Sim**		
Esgoto Pluvial:	**Não**		
Gás Canalizado:	**Sim**		



Vista de Identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

No Corpo do Laudo

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Relatório Fotográfico



Fachada



Varanda



Garagem



Acesso Lateral



Quintal

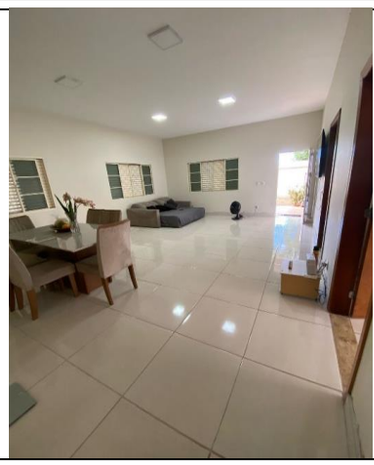


Sala

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Relatório Fotográfico



Sala



Cozinha



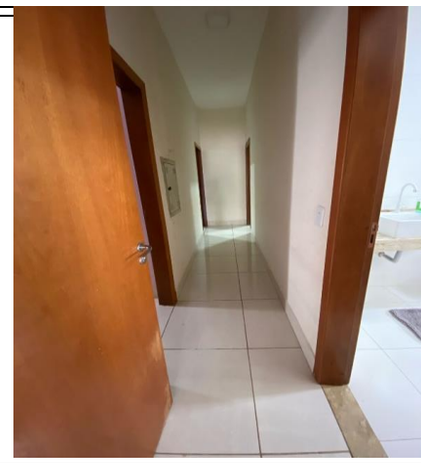
Cozinha



Lavanderia



Lavanderia



Circulação Quartos

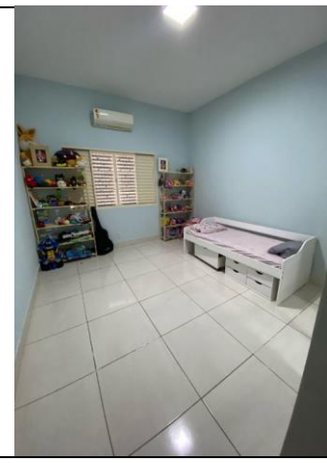
Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

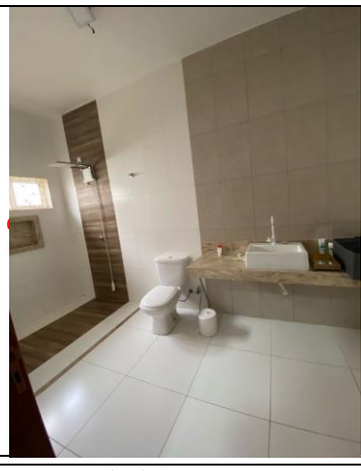
Relatório Fotográfico



Dormitório



Dormitório



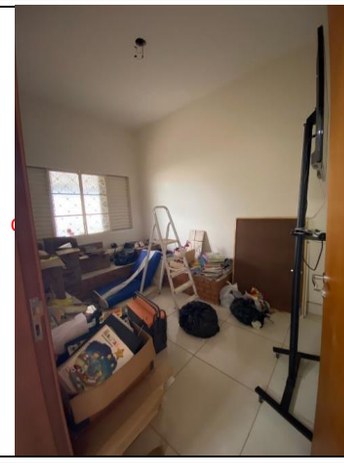
banheiro



Banheiro



Acesso Piso Superior



Dormitório

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	**Lote 16 da Quadra 22 - Rua da Fé**					
Bairro:	**Jardim Glória**		Cidade:	**Várzea Grande**	UF:	**MT**
Informante:	**Não se Aplica**					
Área Priv./Constr.:	**312,94**	Topografia:	**Plano**	Testada:	**20,00**	
Área do Terreno:	**1000,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:	**50,00**	
Tipo:	**Casa**	Classificação:				
Idade Aparente:	**10**	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:		
Qtde. Dorm.:	**3**	Est. de Conservação:	**Entre novo e regular**	Superficie:		
Valor de Mercado:	**N/A**	Vagas:	**4**	Formato:	**Irregular**	
Oferta/ Transação:	**N/A**	Unitário/m²:	**N/A**	Data Amost.:	**N/A**	
Observações:						



Pesquisa de Dados Comparativos

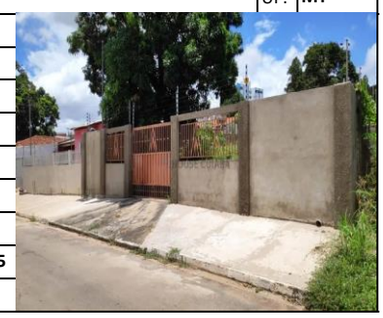
Elemento Comparativo 1

Endereço:	**Rua da Bondade**					
Bairro:	**Jardim Gloria**		Cidade:	**Varzea Grande**	UF:	**MT**
Informante:	**Proprietário Sr Josuel (65) 992348869**					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	**Plano**	Testada:	**15,00**	
Área do Terreno:	**450,00**	Uso:	**Misto**	Profundidade:		
Tipo:	**Terreno**	Classificação:	**Escritório Médio S/ elevador**		**Med**	
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	**Não**	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superficie:	**Seco**	
Preço Anunciado:	**R$ 200.000,00**	Vagas:		Formato:	**Irregular**	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 400,00**	Data Amost.:	**09/04/2025**	
Observações:						



Elemento Comparativo 2

Endereço:	**Rua Feliciano Galdino, 09 -**					
Bairro:	**Jardim Gloria**		Cidade:	**Varzea Grande**	UF:	**MT**
Informante:	**House Cuiabá(65) 99909-0101**					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	**Plano**	Testada:	**15,00**	
Área do Terreno:	**375,00**	Uso:	**Residencial**	Profundidade:		
Tipo:	**Terreno**	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	**Sim**	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superficie:	**Seco**	
Preço Anunciado:	**R$ 150.000,00**	Vagas:		Formato:	**Irregular**	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 360,00**	Data Amost.:	**09/04/2025**	
Observações:						



Elemento Comparativo 3

Endereço:	**Rua Governador Valadares, 123**					
Bairro:	**Jardim Gloria**		Cidade:	**Varzea Grande**	UF:	**MT**
Informante:	**House Cuiabá(65) 99909-0101**					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	**Plano**	Testada:	**60,00**	
Área do Terreno:	**4062,00**	Uso:	**Misto**	Profundidade:		
Tipo:	**Terreno**	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	**Sim**	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superficie:	**Seco**	
Preço Anunciado:	**R$ 950.000,00**	Vagas:		Formato:	**Irregular**	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 210,49**	Data Amost.:	**09/04/2025**	
Observações:						

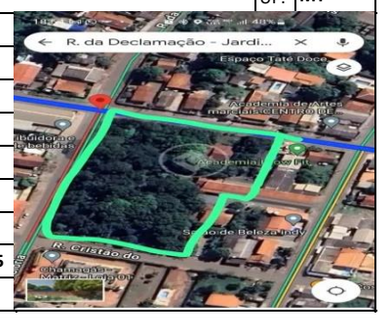


Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

Pesquisa de Dados Comparativos

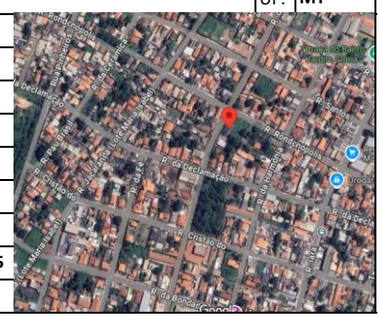
Elemento Comparativo 4

Endereço:	**Rua Bondade**						
Bairro:	**Jardim Gloria**		Cidade:	**Varzea Grande**		UF:	**MT**
Informante:	**My Broker Cuiabá (65) 99658-1555**						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	**Plano**	Testada:	**60,00**		
Área do Terreno:	**6000,00**	Uso:	**Misto**	Profundidade:			
Tipo:	**Terreno**	Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	**Sim**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superficie:	**Seco**		
Preço Anunciado:	**R$ 1.400.000,00**	Vagas:		Formato:	**Irregular**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 210,00**	Data Amost.:	**09/04/2025**		
Observações:							



Elemento Comparativo 5

Endereço:	**Rua Rondonopolis**						
Bairro:	**Jardim Gloria**		Cidade:	**Varzea Grande**		UF:	**MT**
Informante:	**Horácio imóveis (65) 99971-6256**						
Área Priv./Constr.:		Topografia:	**Plano**	Testada:	**50,00**		
Área do Terreno:	**5000,00**	Uso:	**Misto**	Profundidade:			
Tipo:	**Terreno**	Classificação:					
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	**Sim**		
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superficie:	**Seco**		
Preço Anunciado:	**R$ 1.300.000,00**	Vagas:		Formato:	**Irregular**		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	Unitário/m²:	**R$ 234,00**	Data Amost.:	**09/04/2025**		
Observações:							



Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	F. Novo1#	N/A					Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R$ 200.000,00	450,00	R$ -	0,900	R$ 400,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 400,00
2	R$ 150.000,00	375,00	R$ -	0,900	R$ 360,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R$ 360,00
3	R$ 950.000,00	4.062,00	R$ -	0,900	R$ 210,49	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	R$ 263,11
4	R$ 1.400.000,00	6.000,00	R$ -	0,900	R$ 210,00	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	R$ 262,50
5	R$ 1.300.000,00	5.000,00	R$ -	0,900	R$ 234,00	1,250	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	R$ 292,50

Média	R$ 282,90			**Média**	R$ 315,62
Desvio	90,286			**Desvio**	61,651
Coef. de variação	0,319			**Coef. de variação**	0,195

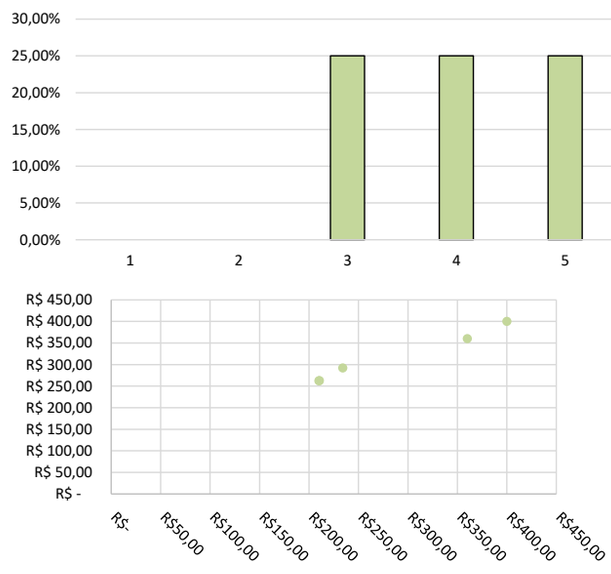
Média Saneada	R$	315,62
Limite Inferior	R$	220,94
Limite Superior	R$	410,31
Amostras Saneadas		5
Amostras Descartadas		0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	
	1000,00		R$315,62		1,00		**R$ 315.600,00**

Tratamento Estátistico

DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R$ 220,94
Média Aritmética (p/m²):	R$ 315,62
Limite Superior (p/m²):	R$ 410,31
Média Saneada (p/m²):	R$ 315,62
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	61,65
Coeficiente de Variação:	0,195
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²):	**R$ 47,26**
Inferior (p/m²): **-14,97%**	**R$ 268,36**
Superior (p/m²): **14,97%**	**R$ 362,88**
Amplitude Total	**29,95%**

Residual % e Dispersão



Comentários sobre o cálculo

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Peso Equivalente	Vida Útil	K	Est. Cons.	Residual %	A	F	L	Valor Novo (R$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	Sobrado	312,94	28	Entre novo e regular	Casa Superior	Med	R$ 3.354,30	1,00	70	0,718	0,003	0,200				R$ 1.049.694,64	0,774	R$ 812.628,25
2								1,00										
3								1,00										
4								1,00										
5								1,00										
6								1,00										
7								1,00										
8								1,00										
TOTAL									-			-				**R$ 1.049.694,64**	-	**R$ 812.628,25**

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário		-	-	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1			m²				-	-	-	-	0%	0%	0%	R$ 0,00	0,774	R$ 0,000
2							-	-	-	-						
3							-	-	-	-						
4							-	-	-	-						
5							-	-	-	-						
6							-	-	-	-						
7							-	-	-	-						
8							-	-	-	-						
9							-	-	-	-						
10							-	-	-	-						
TOTAL					-		-	-	-	-	-	-	-	**R$ 0,00**	-	**R$ 0,00**

Fator Comercialização

descompasso entre o padrão do imóvel avaliado e o perfil do bairro. Essa diferença afasta compradores qualificados e reduz o preço de mercado

Valor das Construções:	R$ 812.628,25
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R$ 0,00
Valor Total Construído:	**R$ 812.628,25**
Valor do Terreno para Mercado:	R$ 315.600,00
Fator Comercialização:	0,80
Valor de Mercado do Imóvel:	**R$ 902.600,00**

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

INSCRIÇÃO	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	ZONA FISCAL
0000000000006477	103	0637	0016	1	3

CÓD. CONTRIBUINTE	CPF / CNPJ	CONTRIBUINTE PRINCIPAL / Proprietário
97941	251.232.206-82	EUSTAQUIO MACHADO DE MIRANDA

IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO IMÓVEL	CATEGORIA	TIPO PROPRIEDADE
Predial	NORMAL	Imóvel Urbano

CÓDIGO	LOGRADOURO	NÚMERO	CEP
787	RUA - DA FE		78141-010

COMPLEMENTO	BLOCO	APTO
Q 22 L 16		

BAIRRO
1382 - GLORIA

QUADRA	LOTE	Região
0000	0000	1 - NORTE

LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO
58 - NUCLEO G (GLÓRIA)	

SITUAÇÃO DO LOTEAMENTO	LOCALIZAÇÃO TERRENO NO LOTEAMENTO	SITUAÇÃO DO CONDOMÍNIO
Concluído		

ZCP01	Mapa Primário
0,00	64 NORTE - MACRO ZONA URBANA

ZCP02	Mapa Secundário
0,00	0

SITUAÇÃO CADASTRAL

DATA DE CADASTRO	ÚLTIMA ALTERAÇÃO: DATA/HORA	RESPONSÁVEL PELA ALTERAÇÃO	SITUAÇÃO CADASTRAL
13/07/2017	14/03/2025 17:12	EDERSL	Ativo

DADOS E CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

MÉTRICA	TESTADA (M)	ÁREA DO TERRENO DE FATO	ÁREA DO TERRENO DE DIREITO
485	19,79	1.000,00	1000,00

ÁREA PRES. PERMANENTE	FATOR GLEBA	N° MATRÍCULA	FRENTE (M)
0,00	1,00		0,00

DADOS DE CARACTERÍSTICAS DO SUB-LOTE

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	ÁREA TOTAL	ÁREA COMUM
0,00	0,00	0,00	0,00

CARACTERÍSTICA DO TERRENO	TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO	CARACTERÍSTICA DO TERRENO	TIPO DE CARACTERÍSTICA DO TERRENO
USO INTERNO	NORMAL	LIMITE FRONTAL	ALVENARIA
CALCADA	CIMENTO	OCUPACAO DO LOTE	CONSTRUIDO
PATRIMONIO	PRIVADO	SITUACAO NA QUADRA	MEIO DE QUADRA
USO TERRENO	EDIFICADO	ISENCAO/IMUNIDADE	NORMAL
CONSERVACAO DO LOTE	BOM	TIPO DE OCUPACAO	UNICA
TOPOGRAFIA	PLANO 1,00	TIPO DE SOLO	NORMAL 1,00
FORMA	REGULAR 1,00	INIC. SUPERFICIE PRINCIPAL	NO NIVEL 1,00

DADOS E CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

UNIDADE	CÓDIGO DA UNIDADE	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE	ÁREA CONSTRUÇÃO TOTAL
1	6477	312,94	312,94

ANO CONSTRUÇÃO:	ANO ÚLTIMA REFORMA:	ANO IDENTIF. CONSTRUÇÃO/REFORMA
1986	0	0

CARACT. CONSTRUÇÃO	TIPO CARACT. CONSTRUÇÃO	PONTOS	CARACT. CONSTRUÇÃO	TIPO CARACT. CONSTRUÇÃO	PONTOS

Nº Habite-se: 0	Data Habite-se: / /	Nº Reg. Obra:	Data Reg. Obra: / /

SITUACAO	FRENTE	RECUO FRONTAL	COM
07 ACABAMENTO INTERNO	MASSA CORRIDA	USO	RESIDENCIAL
06 COBERTURA	CERAMICA SIMPLES	02 ESQUADRIAS	ALUMINIO
ESTADO DE CONSERVACAO	BOA	01 ESTRUTURA PREDIAL	CONCRETO
05 FORRO	LAGE	04 PISO	CERAMICA
DISPOSICAO	CONJUGADA	11 TIPOLOGIA	CASA

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

PREFEITURA DE VÁRZEA GRANDE - MT

SEC. MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA

BCI - BOLETIM DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONABILIDADE PELO USO	PARTICULAR	**REGIME DE UTILIZACAO**	PROPRIA
03 MATERIAL PREDOMINANTE	ALVENARIA	**TIPO DE COBERTURA**	VARIAS AGUAS
PINTURA EXTERNA	COM	**REVESTIMENTO EXTERNO**	REBOCO
10 ACABAMENTO EXTERNO	PINTURA EM LÁTEX ACRÍ	**PADRÃO CONSTRUTIVO**	NORMAL
08 PAREDE COZINHA	PASTILHAS, AZULEJO AT	**09 INSTALACAO SANITARIA**	ATÉ 02 WCS

TOTAL DA PONTUAÇÃO: **305,00**

DADOS VALOR VENAL

VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DO IMÓVEL	ALÍQUOTA
128.566,04	266.838,69	395.404,73	0,4000

SERVIÇOS URBANOS

REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	MEIO-FIO/SARGETA
REDE DE ÁGUA	TAXA DE LIMPEZA URBANA
REDE DE DRENAGEM	REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
PAVIMENTAÇÃO	SERPUB TELEFONE

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

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 Groso de ANPAJ -Associação Nacional de Peritos e Avaliadores e Judiciais
- Conselheiro Estadual do CRECI-MT - Diretor de Avaliações

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26

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 ercado 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*

Este documento foi gerado pelo usuário 039.***.***-78 em 08/10/2026 09:46:27
Número do documento: 25041114152621900000177088189
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25041114152621900000177088189
Assinado eletronicamente por: MIGUEL JOSE KALIX FERRO - 11/04/2025 14:15:26