

JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA  
Perícia Judicial e Extra Judicial

CRC MT 0054432/0-1  
CRECI/MT 10531  
CNAI - 30151

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA  
ESPECIALIZADA DE DIREITO BANCARIO DA COMARCA DE CUIABÁ –  
ESTADO DE MATO GROSSO

PROCESSO Nº 0015859-67.2011.8.11.0041  
EXEQUENTE: BANCO BRADESCO SA  
EXECUTADO: RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO

**JOÃO BELIZÁRIO DA SILVA**, inscrito no CPF Nº 209.378.731-87, registrado no CRECI/MT 10531 e CNAI sob o nº 30151, com endereço comercial à Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT, CEP 78.010-200, telefone (065) 99923-2790, em cumprimento ao mandato de avaliação ID 41780045, em que foi nomeado Perito Judicial ID 34962617, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, apresentar o **LAUDO PERICIAL**, colocando-se desde já à disposição deste juízo para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Outrossim, requer seja autorizado o pagamento de seus honorários periciais, os quais deverão ser transferidos junto ao Banco Caixa Econômica Federal, agência 1695, operação 001, conta corrente nº 25920-0, de titularidade de João Belizário da Silva, CPF 209.378.731-87.

Nestes termos, pede deferimento.

Cuiabá, 24 de novembro de 2020.

João Belizário da Silva  
CPF 209.378.731-87

---

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



## LAUDO PERICIAL

### RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	
Matrícula	20.782
Endereço	Rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá
Cidade - UF	Várzea Grande-MT

PROPRIEDADE (Penhora e Intimação)	
Credora	Banco Bradesco SA
Devedora	RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO
Documento	Matrícula 20.782
Registro de Imóveis	Livro 02, Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT

ÁREA DO TERRENO	
Matrícula 20.782	250m <sup>2</sup>

VALOR FINAL	
<b>MATRÍCULA</b>	<b>76.000,00</b>
<b>20.782</b>	<b>(setenta e seis mil reais)</b>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

Juíza de Direito da Segunda Vara Especializada em Direito Bancário da Comarca de Cuiabá - MT.

### 2. PROPRIETÁRIO

É uma propriedade de penhora sendo que o credor é Banco Bradesco S/A, e executada RIVALDO DA SILVA SANTOS e OUTRO.

### 3. OBJETIVO

O presente parecer tem como objetivo específico, determinar o valor de mercado do imóvel, de acordo com a atual conjuntura do mercado imobiliário de Cuiabá/MT no momento de sua realização, atendendo especificamente a critérios técnico e mercadológico, com respaldo na legislação Federal, Estadual e Municipal, aplicáveis aos imóveis localizados na circunscrição imobiliária do Município de Cuiabá/MT.

### 4. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel descrito na matrícula nº 20.782, Livro 02, Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT. Possuindo uma área de 250m<sup>2</sup>.

### 5. MÉTODOS UTILIZADOS



Será utilizado o método comparativo direto, de dados do mercado, em que o valor é determinado através de comparação com imóveis semelhantes a ele, com tratamento de fatores.

**Conclusão sobre os valores de mercado com arredondamentos:**

(Faz-se necessário a interpretação holística do laudo)

Intervalo de Confiança – IC	Valor da Avaliação
Limite Inferior	R\$ 37.890,00
Limite Provável	R\$ 76.000,00
Limite Superior	R\$ 112.230,00

**Grau de fundamentação – II**

**Grau de precisão – III**

(Referências I, II, e III – ABNT – NBR 14.653-2)

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 6.1 PRESSUPOSTOS

- A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, não se atem a um único aspecto, muito pelo contrário, faz-se necessário considerar simultaneamente diversos fatores, inclusive de custo e utilidade do bem.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição nominal não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.
- Na determinação do valor considera-se que toda a documentação pertinente que foram apresentadas no processo.



- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- A avaliação de imóveis constitui uma tarefa árdua e extensa, tendo em vista todos os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o trabalho represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada.
- A complexidade do campo de valoração e avaliação de imóveis exige por parte do profissional envolvido uma gama considerável de conhecimentos e experiências, não só técnicas, como também administrativas, dando uma visão de conjunto do trabalho.
- Não há nenhuma inclinação pessoal do Perito em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o Perito não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

## 6.2 RESSALVAS

- Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.
- O perito não conseguiu ter acesso a parte interna do imóvel;

## 6.3 FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia:
  - Na documentação fornecida, encontrada nos autos do processo;

---

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790

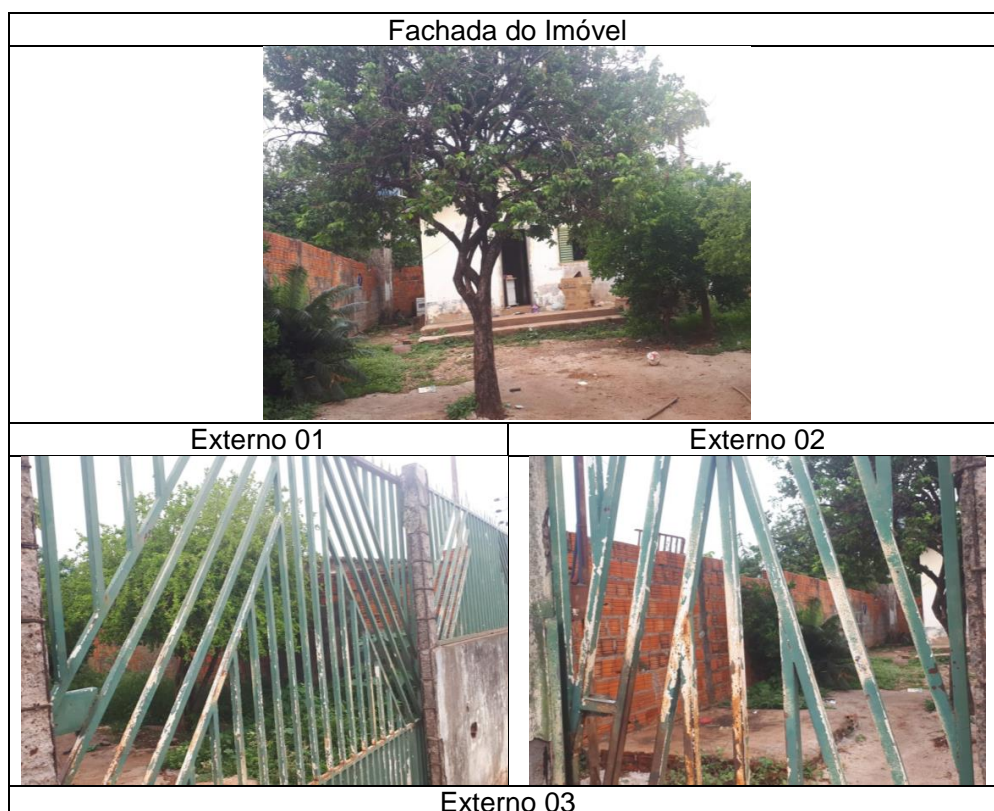


- Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado trata-se de um lote na rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso.

Com 250m<sup>2</sup> de área, o lote possui a construção de uma habitação e um total de área construída em 86m<sup>2</sup>. A edificação conta com três quartos, um banheiro, sala e cozinha. A área externa a edificação tem vegetação e alguns calçamentos.





- **Área Escriturada e Registrada:** 250m<sup>2</sup>.
- **O Bairro:** Nasceu originalmente como loteamento Jardim Alá e, atualmente, integra o conjunto de área pertencente ao bairro Glória, na região norte do município de Várzea Grande. O bairro conta com comércio, bares, supermercado, escola, e unidades de saúde.
- **A cidade de Várzea Grande:** Várzea Grande, é um município mato-grossense, sendo a segunda cidade mais populosa no estado. Situado à margem direita do Rio Cuiabá e faz divisa com a capital do Mato Grosso, Cuiabá. Fundada em 15 de maio de 1867 e é considerado a porta de entrada da Amazônia Legal, por estar próxima a Rodovia dos Imigrantes e a BR-070.  
O município possui o terceiro maior Produto Interno Bruto de Mato Grosso e destaca-se como centro comercial e industrial. Abriga o Aeroporto de Cuiabá.

**Dados:**

**Área da unidade Territorial:** 942,568km<sup>2</sup> (IBGE.2019)

**Número de Habitantes:** 287.526 (IBGE.2019)

**PIB (Produto Interno Bruto):** 7.892.653,53 (IBGE.2017)

**PIB per capita:** 28.803,94 (IBGE.2017)

**IDH (Índice de Desenvolvimento Urbano):** 0,734 (IBGE.2010)

**Índice de Esgotamento Sanitário:** 47,8%

**Principais Atividades Econômicas:** Comércio, indústria e agroindústria.



## 8. METODOLOGIA

### Conceitos:

**Valor** - A primeira e original definição que poderemos dar a um objeto avaliando é a de que “avaliar é pôr medida às coisas vendáveis”.

**Valor de mercado** - É definido pelos Tribunais como o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se expostos à venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

**Avaliação profissional** - É uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da tendência apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

### Método comparativo de dados de mercado com tratamento de fatores

Para a elaboração do presente Laudo Pericial utilizou-se o método avaliativo de Tratamento de Fatores por Homogeneização, cujas normas de avaliação são regulamentadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, através da NBR 14653-2, cuja metodologia principal utilizada é a de pesquisa de mercado, afora os preços de imóveis comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exercem influência na valorização ou não de imóveis na região, junto ao mercado imobiliário local, de acordo com os elementos mais importantes e necessários para se determinar o valor de um imóvel.

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras ( $n > 30$ ) com distribuição de “t” de Student, com confiança de 80%.





Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

## **9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **Avaliação dos Imóveis**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

### **Imóvel Avaliado**

Situado na rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso, o terreno possui 250m<sup>2</sup> de área. No lote possui, ainda, uma construção de uma habitação e um total de área construída em 86m<sup>2</sup>. A edificação conta com três quartos, um banheiro, sala e cozinha. A área externa a edificação tem vegetação e alguns calçamentos.

**Área total:** De 250m<sup>2</sup>.



## Método Empregado

Para realizar avaliação do imóvel foi empregado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma NBR – 14653. Este método faz a avaliação através da comparação do imóvel com outros que possuem características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) 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.

## Imóveis amostrados para comparação

<b>Imóvel 1:</b> Lote com 223m <sup>2</sup> e edificação com 150m <sup>2</sup> . Casa com 2 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, edícula aos fundos, área de serviço coberta, corredor na lateral e 2 vagas de garagem.	
Área:	223,m <sup>2</sup>
Valor:	R\$250.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$1.120,93
Fator de homogeneização:	0,50
Referência:	Destak negócios Imobiliários 3359-6115

<b>Imóvel 2:</b> Lote com casa com 2 quartos, 2 banheiros (um não finalizado), sala e cozinha americana, área coberta aos fundos, e 2 vagas de garagem.	
Área:	425m <sup>2</sup>
Valor:	R\$55.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$129,41
Fator de homogeneização:	1,00
Referência:	MGF Imóveis (73) 98126-4200

<b>Imóvel 3:</b> Lote situado no condomínio Dom Pedro. Edificação com 3 quartos sendo 1 Suíte, sala, banheiro social, cozinha, área de serviço, despensa,	
---	--

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



garagem, quintal reformado. Condomínio com portaria 24 horas, quadra poliesportiva e espaço gourmet com churrasqueira.	
Área:	250m <sup>2</sup>
Valor:	R\$185.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$740,00
Fator de homogeneização:	0,60
Referência:	Lar & Cia Imóveis (65) 3359-2215

<b>Imóvel 4:</b> Lote com edificação contendo 2 quartos,1 banheiro, sala de estar, sala de jantar, cozinha e quintal extenso.	
Área:	432m <sup>2</sup>
Valor:	R\$55.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$127,31
Fator de homogeneização:	1,0
Referência:	Elizete Borges (65) 99210-2892

<b>Imóvel 5:</b> Lote com 250m <sup>2</sup> e edificação com 105m <sup>2</sup> . Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, edícula aos fundos com 4 peças.	
Área:	105m <sup>2</sup>
Valor:	R\$100.000,00
Valor por m <sup>2</sup> :	R\$400,00
Fator de homogeneização:	0,60
Referência:	RMY house (65)3054-4698

### Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F. homogeneização	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	1.120,93	0,50	560,46
2	129,41	1,00	129,41
3	740,00	0,60	444,00
4	127,31	1,00	127,31
5	400,00	0,60	240,00

### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(Xi)/n$

**X = 300,24**

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

**S = 194,36**

### **Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:**

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:  $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,65$

Amostra 1:  $d = |560,46 - 300,24,00|/194,36 = 1,34 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 2:  $d = |129,41 - 300,24,00|/194,36 = 0,88 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 3:  $d = |444,00 - 300,24,00|/194,36 = 0,74 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 4:  $d = |127,31 - 300,24,00|/194,36 = 0,89 < 1,65$  (amostra pertinente)

Amostra 5:  $d = |240,00 - 300,24,00|/194,36 = 0,31 < 1,65$  (amostra pertinente)

### **Cálculo da amplitude do intervalo de confiança**

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ ,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 300,24 - 1.53 * 194,36/\sqrt{(5 - 1)} = 151,56$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 300,24 + 1.53 * 194,36/\sqrt{(5 - 1)} = 448,92$$

### **Cálculo do campo de arbítrio**

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de



arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$ 2.564,10 a R\$ 3.133,90

### **Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando**

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

Será utilizado a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel em avaliação: R\$ 300,24

### **Resultado Final:**

Valor final= 300,24\* 250,00

**Valor final= R\$ 75.059,46**

**Valor Final arredondado = R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais).**

## **10. CONCLUSÃO**

A presente avaliação refere-se à um lote na rua Poxoréo, quadra 11, lote 24, Jardim Alá, Várzea Grande, Mato Grosso, com uma área total de 250m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 20.782, Livro 02, Registro Geral, no 1º Serviço Notarial e de Registro de Várzea Grande/ MT, o qual foram minuciosamente avaliados conforme valores abaixo arrolados:

Limite Inferior	R\$ 37.890,00
Limite Provável	R\$ 76.000,00
Limite Superior	R\$ 112.230,00

### **Total do Imóvel Avaliado**

**75.059,46 (setenta e cinco mil cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**

### **Total do Imóvel Avaliado em números redondos**

---

Avenida Cel. Escolástico, 377, Bairro Bandeirantes, Cuiabá – MT – CEP 78.010-200  
E-mail: jbelizario@hotmail.com Fone: (065) 99923-2790



**76.000,00 (setenta e seis mil reais)**

## 12. ENCERRAMENTO DO LAUDO

O imóvel conta com uma edificação e área construída em 86m<sup>2</sup>, três quartos, um banheiro, sala e cozinha. Na parte externa, o lote possui com vegetação e alguns calçamentos. O presente Laudo somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Dado por encerrado, em 14 (catorze) folhas de papel formato A4, assinadas eletronicamente, mediante certificado digital.

### Datas:

Da vistoria no imóvel em avaliação: 12 de novembro de 2020.

Das pesquisas de mercado e consultas: Entre 10 a 22 de novembro de 2020.

Da finalização do laudo: 24 de novembro de 2020.

Cuiabá, 24 de novembro de 2020.

João Belizário da Silva  
CPF 209.378.731-87

