



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 23ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário 0000589-68.2013.5.23.0002

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 18/05/2013

Valor da causa: R\$ 156.608,05

Partes:

RECLAMANTE: JULIANA RODRIGUES VALERIANO

ADVOGADO: JOSINEIA SANABRIA ORTIZ PRADO

ADVOGADO: FERNANDA GUIA MONTEIRO

ADVOGADO: ELLAN KEILA DE MELO RODRIGUES

ADVOGADO: CARLOS FREDERICK DA SILVA INEZ DE ALMEIDA

RECLAMADO: SB GRAFICA E EDITORA LTDA

ADVOGADO: DANIEL PAULO MAIA TEIXEIRA

ADVOGADO: José Israel de Oliveira

RECLAMADO: ESPÓLIO DE DOMINGOS SAVIO BRANDAO LIMA JUNIOR (Espólio de)

ADVOGADO: José Israel de Oliveira

RECLAMADO: IZABELLA CORREA COSTA

RECLAMADO: JOSEPHINA PAES DE BARROS LIMA

ADVOGADO: DANIEL MELLO DOS SANTOS

RECLAMADO: RADIO CIDADE DE CUIABA LTDA

ADVOGADO: José Israel de Oliveira

TERCEIRO INTERESSADO: BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A

TERCEIRO INTERESSADO: CREDITORES REEF

ADVOGADO: ADAIANE TONHA GALVAO

ADVOGADO: WAGNER LUIZ RIBEIRO ROCHA

ADVOGADO: ADRIELE ROSANGELA LEMES

ADVOGADO: GILMAR ANTONIO DAMIN

ADVOGADO: ADRIANE SANTOS DOS ANJOS

ADVOGADO: EZEQUIEL DOS SANTOS PEREIRA REIS

ADVOGADO: DANIEL SILVA SOUTO

ADVOGADO: CLAUDIO AUGUSTO MARTINS MAMORE

ADVOGADO: WALDEX MOREIRA DE MATTOS

ADVOGADO: LUÍS HENRIQUE CARLI
ADVOGADO: ADRIANO DAMIN
ADVOGADO: ADRIANO GONÇALVES DA SILVA
ADVOGADO: MARCO AURELIO BALLEM
ADVOGADO: ANTONIA MARTINS DA SILVA
ADVOGADO: Heber Aziz Saber
ADVOGADO: ANTONIO ALVES DE SOUZA FILHO
ADVOGADO: CARLOS LOURENCO MITSUOSHI DALTRO HAYASHIDA
ADVOGADO: ELISANDRA QUELLEN DE SOUZA
ADVOGADO: CARLOS RICARDI DE SOUZA PIZZATTO
ADVOGADO: CLAIRE APARECIDA MACIEL SILVA
ADVOGADO: ISABELLY FURTUNATO
ADVOGADO: CLAUDIO GUILHERME AGUIRRE GUEDES
ADVOGADO: JULIO CESAR RIBEIRO
ADVOGADO: EDINEY DOMINGUES BARROS
ADVOGADO: NEVIO PEGORARO
ADVOGADO: RODRIGO FERREIRA ULIANA
ADVOGADO: KALYNCA SILVA INEZ DE ALMEIDA
ADVOGADO: EDUARDO SORTICA DE LIMA
ADVOGADO: GETULIO ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR
ADVOGADO: RAFAEL PEREIRA MOLINA
ADVOGADO: EVERTON JOSE PACHECO SAMPAIO
ADVOGADO: CESAR LIMA DO NASCIMENTO
ADVOGADO: FAUSTINO ANTONIO DA SILVA NETO
ADVOGADO: ANDRÉ HENRIQUE COSTA SAMPAIO
ADVOGADO: FILIPE GIMENES DE FREITAS
ADVOGADO: SILVIO MARINHO DO NASCIMENTO
ADVOGADO: JOSE EDUARDO POLISEL GONCALVES
ADVOGADO: GABRIEL COSTA LEITE
ADVOGADO: ANDREIA LUIZA BORGES DA SILVA
ADVOGADO: MARCEMILA DOS SANTOS PEREIRA REIS
ADVOGADO: EMERSON CHAVES DE OLIVEIRA
ADVOGADO: ARAMIS MELO FRANCO
ADVOGADO: TONY VITOR SANTOS SOUZA
ADVOGADO: GUARACY CARLOS SOUZA
ADVOGADO: MARIA CAROLINA PESSATTI
ADVOGADO: LUANY DOMINGOS WAGNER ARAUJO
ADVOGADO: EDIONE BRANDAO DA SILVA
ADVOGADO: Renata Joana Darc Camilo
ADVOGADO: MARCOS DANTAS TEIXEIRA
ADVOGADO: JACKSON FRANCISCO COLETA COUTINHO
ADVOGADO: ELAINE RAMOS DA ROCHA
ADVOGADO: Jatabairu Francisco Nunes
ADVOGADO: GREFF RYCCELLY REINOSO DA SILVA
ADVOGADO: JOÃO BARROS FERREIRA JUNIOR
ADVOGADO: GOULTH VALENTE SOUZA DE FIGUEIREDO
ADVOGADO: NADIELLY GARBIN FEITOSA
ADVOGADO: João Batista dos Anjos

ADVOGADO: JOELMA DOS SANTOS FERREIRA

ADVOGADO: NIVALDO CAREAGA

ADVOGADO: ROGERIO CONCEIÇÃO PAULO

ADVOGADO: KARLLA PATRICIA SOUZA

ADVOGADO: LINDOLFO MACEDO DE CASTRO

ADVOGADO: Luciano André Frizão

ADVOGADO: LUDIMILA PAULA PEREIRA

ADVOGADO: MARCOS ANTONIO MIRANDA SOUSA

ADVOGADO: MARCOS MARTINHO AVALLONE PIRES

ADVOGADO: MAURICIO SALES FERREIRA DE MORAES

ADVOGADO: MILTON ANTONIO DE ALMEIDA

ADVOGADO: OILSON AMORIM DOS REIS

ADVOGADO: OSEIAS LUIZ FERREIRA

ADVOGADO: OZAIR SILVA PROTO

ADVOGADO: RAQUEL BATISTA LOPES FLORENCIO

ADVOGADO: RENAN DOMINGUES BARROS

ADVOGADO: RODOLFO FERNANDO BORGES

ADVOGADO: Rodrigo Caletti Deon

ADVOGADO: RODRIGO SCHOSSLER

ADVOGADO: Ronaldo Coelho Damin

ADVOGADO: ROSANGELA PIVA MOURATO

ADVOGADO: Stella Aparecida da Fonseca Zeferino da Silva

ADVOGADO: TAKECHI IUASSE

ADVOGADO: Wagner Max Tavares dos Santos Silva

ADVOGADO: VALENTINA PONCE DEVULSKY MANRIQUE

ADVOGADO: WAGNER LUIZ RIBEIRO

ADVOGADO: DONIZETI LAMIM

ADVOGADO: MARCOS ANTONIO INACIO DA SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: CONTEXTO PUBLICIDADE E MULTIMIDIA LTDA

ADVOGADO: MARCIA ADRIANE PELEGRINE MAX

ADVOGADO: REINALDO FERRAZ DE PAULA

TERCEIRO INTERESSADO: COMISSÃO DE CREDORES

ADVOGADO: EDIONE BRANDAO DA SILVA

ADVOGADO: KARLLA PATRICIA SOUZA

ADVOGADO: CARLOS LOURENCO MITSUOSHI DALTRO HAYASHIDA

ADVOGADO: JOELMA DOS SANTOS FERREIRA

ADVOGADO: NIVALDO CAREAGA

ADVOGADO: CARLOS FREDERICK DA SILVA INEZ DE ALMEIDA

ADVOGADO: ELLAN KEILA DE MELO RODRIGUES

PERITO: EVERTON SILVA SOUZA

TERCEIRO INTERESSADO: MUNICIPIO DE CUIABA

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DA 2º VARA DO TRABALHO DA
COMARCA DE CUIABÁ – MT.**

Processo Nº: 0000589-68.2013.5.23.0002

RECLAMANTE: JULIANA RODRIGUES VALERIANO

RECLAMADO: SB GRAFICA E EDITORA LTDA E OUTROS (4)

ÉVERTON SILVA SOUZA, brasileiro, Corretor Imobiliário, inscrito no CRECI/MT, sob o n. 6924, BANPAC n. 154/2014 e avaliador inscrito no CNAI sob o n. 12368, Cadastrado no Tribunal Regional do Trabalho (TRT/MT), Justiça Federal e Justiça Estadual do Estado de Mato Grosso para avaliações e periciais imobiliárias, portador do documento de identidade Registro Geral (RG) n.6924, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) sob o n. 009.740.104-80, residente e domiciliado na Rua Marquês das Minas, n. 13A, Parque Paiaguás na cidade Várzea Grande/MT, e-mail: consultor_everton@hotmail.com e contato (65) 9.9687-5580, **vem a presença de Vossa Excelência apresentar esclarecimentos referente a impugnação apresentada pela parte executada.**

Vejamos:

“Em um primeiro momento, sem adentrar no mérito da técnica de avaliação, há de se ressaltar que o valor atribuído ao imóvel de R\$ 5.693.644,00, é totalmente incompatível com todas as avaliações que foram realizadas até a presente data, devendo ser considerado preço vil.

E como prova do alegado, junta-se avaliação anterior realizada pelo próprio perito, no mesmo imóvel, nos autos nº. 0000177-40.2013.5.23.0002, realizada na data de 20/10/2015, com valor de R\$ 9.704.248,43. Assim vejamos a conclusão extraída de referida avaliação:”

XIV. CONCLUSÃO

Com a apreciação dos itens supracitados o valor da avaliação do referido imóvel foi formado, utilizando o método comparativo direto por tratamento de fatores para avaliação dos terrenos e o método de ROSS- HEIDECK para avaliação da edificação e do galpão.

Neste norte, se considerado **A ÁREA TOTAL DO IMÓVEL, CONFORME PLANTA BAIXA, INCLUINDO EDIFICAÇÃO E GALPÃO**, encontraremos o valor do imóvel quantificado em R\$ 9.704.248,43 (nove milhões setecentos e quatro mil duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e três centavos).

Terreno-área total-planta baixa 3.708 m²	R\$ 7.432.285,50
Edificação – metragem 2.108,46m²	R\$ 1.659.370,83
Galpão – metragem 957,16m²	R\$612.592,09
Avaliação da ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 9.704.248,43

A imagem acima consta uma área maior referente ao terreno de 3.708m², tendo em vista que a área do imóvel objeto da lide é 3.240m², conforme informações da prefeitura (BCI), somatórios das áreas das matrículas e nomeação.

Nomeação – área 3.240m²

Prefeitura – área 3.240m² (anexas, 134 a 138)

Matrículas – 3.240m² (anexas, páginas 77 a 133).

Vejamos o que diz a nomeação:

Dê-se ciência.

8. Considerando o tempo decorrido desde a última avaliação do imóvel, **nomeio o perito** avaliador imobiliário, ÉVERTON SILVA SOUZA, CRECI/MT 6924, devidamente cadastrado no SISTEMA DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO – AJ-JT, **pa** no prazo de 20 dias, promover a reavaliação do imóvel penhorado nos autos (área de 3.240m²), localizado na Rua Professora Tereza Lobo, n°. 319, bairro Consil, Cuiabá/MT, CEP 78.048-670, matriculado sob os n°s 78.735, 7.987, 6.427 e 6.808, todos do livro 02, do Cartório do 2º Ofício desta Capital. **Intime-se o perito** via e-mail, encaminhando-se cópia das matrículas, auto de penhora e avaliação (ID 36ffa53), bem como do laudo de IDs 223cb8f e 95a35e6.

Matrículas 78.735, 7.987, 6.427 e 6.808.

- Matrícula 6.808, referente ao lote 02 da quadra 09. **Com área do terreno de 540m²**;
- Matrícula 6.427, referente ao lote 03 da quadra 09. **Com área do terreno de 540m²**;
- Matrícula 78.735, lembrado referente aos lotes 04, 10 e 11 da quadra 09. **Com área do terreno de 1620m²**;
- Matrícula 7.987, referente ao lote 05 da quadra 09. **Com área do terreno de 540m²**.

Totalizando 3.240m²

Na avaliação do ano de 2015 foram feitos dois cálculos um com a área de 3.240m² e outro com a área 3.708m².

Na avaliação atual (2024) foi considerado a área de 3.240m² constante nas matrículas que foi designado na nomeação.

A parte executada citou a conclusão que foi apresentada referente a área maior (3.708m²), tendo em vista que a área objeto da lide é de 3.240m²

Quanto a opinião de mercado apresentada pela parte executada referente ao laudo do Corretor de imóveis Roger Dalton kuhnem CRECI 7345.

Vejamos:

Para a opinião de mercado do terreno feita por média aritimetica onde o nobre corretor busca 5 elementos amostrais e depois divide pela quantidade de amostras. Chegando ao valor médio por metro quadrado de R\$1.787,96.

Comparativo dos imóveis

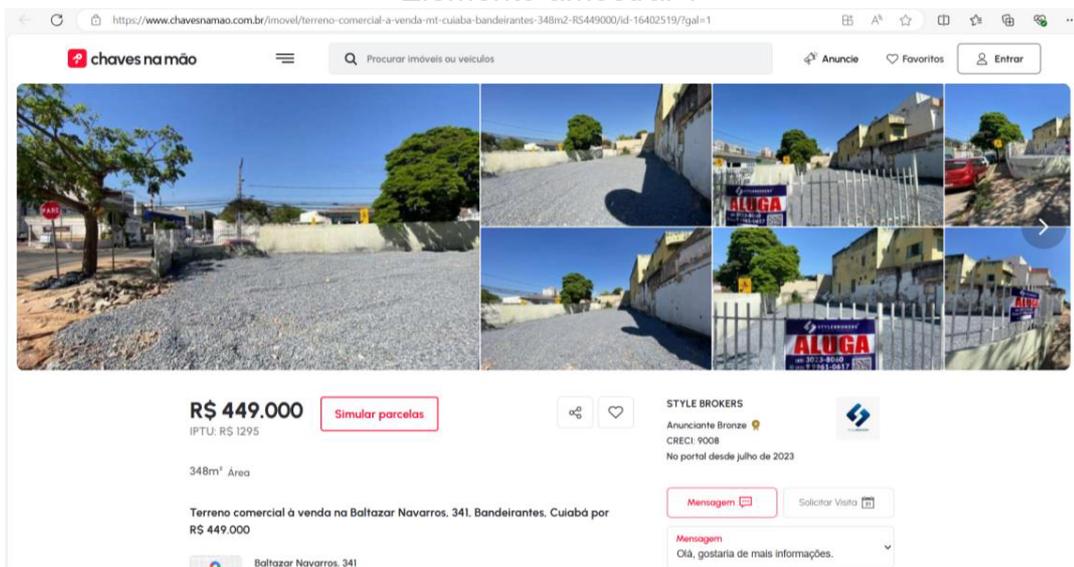
Venda terreno - Comparativo por homogeneização						
nº	área m²	Valor	Preço m²	Rua	Bairro	Link pesquisa
1	348	449.000,00	1.290,23	Baltazar navarros	Bandeirante	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mt-cuiaba-bandeirantes-348m2-RS449000/id-16402519/?gal=1
2	2201	4.500.000,00	2.044,53	XV de Noveb e Cmte. Costa	Porto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-sul-bairros-cuiaba-2201m2-venda-RS4500000-id-2559405225/
3	1618	4.000.000,00	2.472,19	Xv de Novembro	Porto	https://mt.mgfimoveis.com.br/cuiaba-terreno-padrao-centrosul-venda-mt-cuiaba-265503375
4	1641	3.500.000,00	2.132,85	Oriente Tenuta	Consil	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-mt-cuiaba-consil-1641m2-RS3500000/id-12989894/?gal=1
5	3200	3.200.000,00	1.000,00	Oriente Tenuta	Alvorada	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-alvorada-RS3200000/id-15459894/?gal=1
Preço médio			1.787,96			
				área terreno m2	Total	
Valor médio m2			1.787,96	2743,91	4.905.995,18	
Mais semelhante ao avaliado			2.132,85	2743,91	5.852.336,99	
Equal. valor médio e mais semelhante			1.960,40	2743,91	5.379.166,09	

Agora fazendo uma busca minuciosa a respeito dos 5 elementos apresentados:

1 - Venda terreno - Comparativo por homogeneização

1. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-mt-cuiaba-bandeirantes-348m2-RS449000/id-16402519/?gal=1>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-sul-bairros-cuiaba-2201m2-venda-RS4500000-id-2559405225/>
3. <https://mt.mgfimoveis.com.br/cuiaba-terreno-padrao-centrosul-venda-mt-cuiaba-265503375>
4. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-4-quartos-mt-cuiaba-consil-1641m2-RS3500000/id-12989894/?gal=1>
5. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-mt-cuiaba-alvorada-RS3200000/id-15459894/?gal=1>

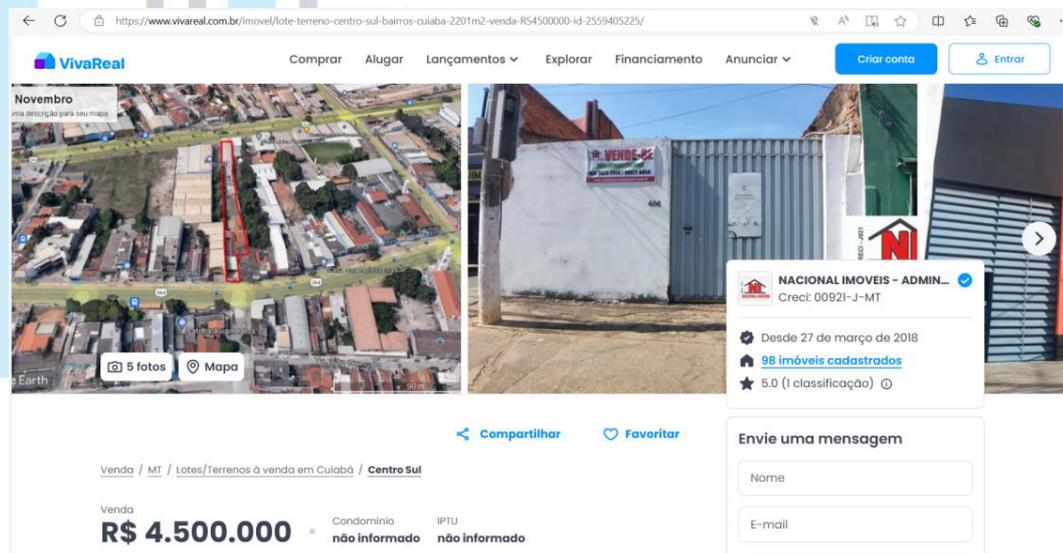
Elemento amostral 1



Terreno comercial à venda na Baltazar Navarros, 341, Bandeirantes, Cuiabá por R\$ 449.000,00 com 348,00m². Valor por m² = R\$1.290,22

Amostra 1 fica localizado no bairro bandeirantes distante do imóvel avaliado.

Elemento amostral 2



"Área de 2.201,00 m² com frente para Av. XV de Novembro e fundos para Av. Ten. Col. Duarte (prainha); Nesta área temos Galpão comercial, casa residencial e muito pátio disponível para estacionamento. **Área construída aprox. 655m².**"

Trata-se de um terreno com duas frentes, uma frente para a Avenida Tenente Coronel Duarte (Prainha) e a outra frente para a Avenida XV de novembro. **Onde neste terreno existem várias benfeitorias, consequentemente aumentando o valor do seu metro quadrado. Não podendo ser usado para parâmetro de homogeneização. Vejamos abaixo a sua descrição:**

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-sul-bairros-cuiaba-2201m2-venda-RS4500000-id-2559405225/

Venda / MT / Lotes/Terrenos à venda em Cuiabá / **Centro Sul**

Venda
R\$ 4.500.000 • Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

2201 m²

Endereço
Centro Sul, Cuiabá - MT
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 2201 m² por R\$ 4.500.000
(Código do anunciante: 10573 | Código no VivaReal: 2559405225)

Area de 2.201,00 m² com frente para Av. XV de Novembro e fundos para Av. Ten. Col. Duarte (prainha); Nesta area temos Galpão comercial, casa residencial e muito patio disponivel para estacionamento. Area construida aprox. 655m²

- OBS: Se o cliente tiver interesse na compra de uma só frente para uma das avenidas, pode haver a possibilidade de negociação (média de 50% do imóvel)
- Consulte o corretor e agende uma visita
- Demais informações em nosso fone/whats:
- Obs. Valor e disponibilidade pode sofrer alterações sem prévio aviso

[Ocultar descrição](#) ^

(65) 3623-... [Ver telefone](#)

Elemento amostal 3

mgfimoveis

MINHA CONTA | BUSCAR | FAVORITOS | ANUNCIAR

MGF Imóveis • Terreno / Lote • Cuiabá • Centro • Avenida Quinze de Novembro

PREÇO
R\$ 4.000.000

Vamos conversar
Casas novas à venda
Nossos corretores irão te auxiliar na busca de sua próxima casa. Venha nos conhecer.
Atyá

ABRIR

Seu crédito aprovado na hora

MRV - Financiamento de imóveis em mais de 160 cidades em todo Brasil. Saiba mais tuda

CUIABÁ - Terreno Padrão - Centro-Sul
Avenida Quinze de Novembro, Centro, Cuiabá - MT

Terreno / Lote à venda
Cód. 265503375 - Atualizado há mais de 1 mês
1.618m² de Área

Terreno padrão – Centro Sul possui Venda por R\$4.000.000, 1.618m² de área e está localizado em Avenida Quinze de Novembro, Centro, Cuiabá.

Vejamos o que diz sua descrição:

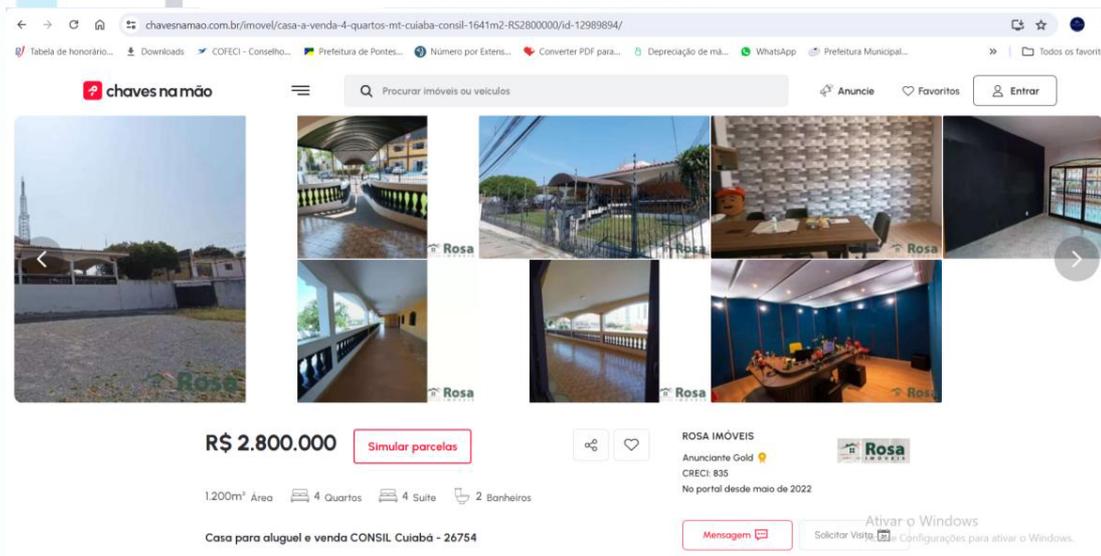
“Terreno comercial ideal para abertura de estacionamento, **com parte da cobertura pronta.** Localizado na Av. Quinze de Novembro, em frente a Igreja São Gonçalo, o imóvel está em uma região com grande concentração de estabelecimentos comerciais, como: bancos, escolas, lojas, entre outros, garantindo um grande fluxo.”

O [imóvel](#) "[Cuiabá](#) - terreno padrão - centro-sul" possui Venda por R\$4.000.000, 1.618m² de área e está localizado em Avenida Quinze de Novembro, Centro, [Cuiabá](#).

Terreno comercial ideal para abertura de estacionamento, com parte da cobertura pronta. Localizado na Av. Quinze de Novembro, em frente a Igreja São Gonçalo, o [imóvel](#) está em uma região com grande concentração de estabelecimentos comerciais, como: bancos, escolas, lojas, entre outros, garantindo um grande fluxo

É possível ver através da sua imagem que trata-se de mais um imóvel distante do bairro do objeto da lide, e que também existe área construída de um estacionamento coberto. Que consequentemente aumenta o valor do metro quadrado. Imóvel localizado no bairro Centro Sul sendo usado para efeito de comparação para um imóvel no bairro Consil.

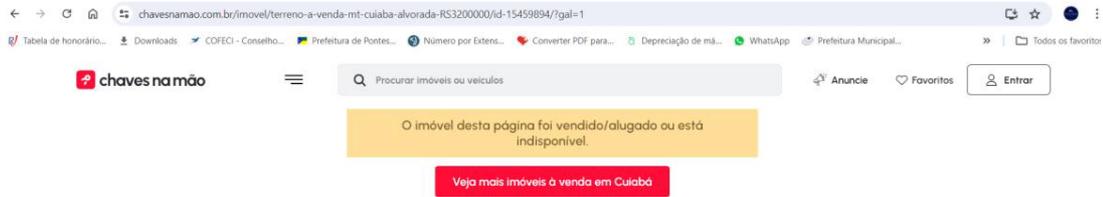
Elemento Amostral 4



Uma casa para uso comercial com 1200m² de área construída, com 1641m² de terreno, **4 suítes grandes, sala de visita gigante, sala de jantar, sala de tv, escritório, lavabo, jardim de inverno, cozinha grande, despensa, varanda em volta da casa, salão de festas de 450 m² com várias salas, terreno lateral de 800 m².** Imóvel ideal para clínicas, escritórios dos mais diversos ramos, rádios, tvs, Localização privilegiada próximo a todos os canais de tv, próximo ao shopping pantanal, palácio do governo (CPA) Av. Historiador Rubens de Mendonça, Av. Miguel Sutil, estação rodoviária, hospitais, supermercados.

Quanto a amostra 4 Excelência, mais uma vez apresenta uma área construída de 1200m². **Se estamos fazendo avaliação de terreno, precisamos utilizar amostras de terrenos.** A amostra 4 trata-se de uma casa com 1200m², conforme imagem e descrição acima mencionada.

Elemento Amostral 5



Quanto ao elemento 5, está indisponível, entretanto foi possível ver sua descrição.

R\$ 3.200.000

--m² Área

Terreno em rua - Bairro Alvorada em Cuiabá

Rua Oriente Tenuta, s/n
Alvorada, Cuiabá

Terreno/Lote

Referência: 513533

Terreno com 3.003m² (5 lotes).&xD: br/ Loteamento Senhor dos Passos III. -
Terreno em rua em Cuiabá - Referência: 513533 - Imóvel vago: Sim - Estado de
presevação: - Ano de entrega: 0 - Anunciante: Josélia Cáceres MartinsEnviado pelo
SIMBO CRM em 02/05/2024

A amostra 5 está no bairro Alvorada próximo do imóvel objeto da lide e pode ser considerada. Porém, um fator importante é que a parte executada questiona o fato de ter utilizado amostras no bairro alvorada.

Essa precisa localização da área periciada fora omitida pelo nobre perito em seu atual relatório, o que também é visto com estranheza, especialmente quando utiliza como meios comparativos terrenos localizados em

Página 2 de 5

stronicamente por: José Israel de Oliveira - Juntado em: 03/07/2024 19:24:19 - 7ed1fcb

Fls.: 6

Processo nº. 0000589-68.2013.5.23.0002

regiões com preços inferiores, tais como: bairro Alvorada e senhor dos passos, interferindo diretamente na tabela de homogeneização. Assim vejamos:

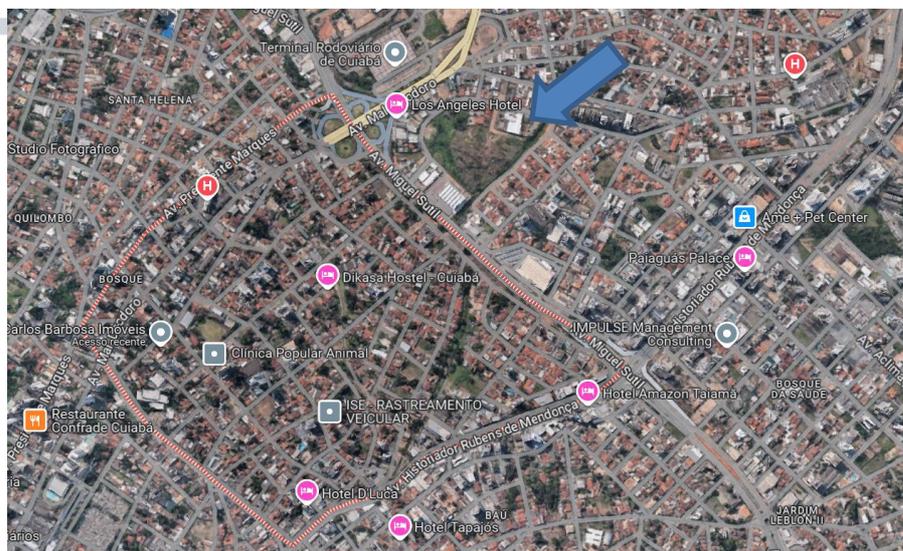
65.9687 5580 65.8463 8379
consultor_everton@hotmail.com

7

Ora, excelência tentar impugnar um laudo fundamentado em norma (NBR-14653-2) com mais de 140 páginas, **apresentando uma OPINIÃO DE MERCADO, FEITA POR MÉDIA ARITIMEMÉTICA, é temerário.**

Conforme orientação do saudoso Prof. Eng. Sérgio Antônio abunahman em seu livro engenharia legal e de avaliações, quando não existirem amostras para comparação em uma determinada área ou região, orientasse procurar elementos amostrais nas circunvizinhanças, que tenham características geográficas e econômicas semelhantes à do imóvel avaliado.

Como solução, fizemos uma nova busca de elementos amostrais no bairro Araés, para efeito de comparação. Tendo em vista que o bairro Araés fica ao lado do imóvel avaliado e tem características semelhantes.



A linha pontilhada em vermelho representa a localização do bairro Araés e seta em azul a localização do imóvel objeto da lide.

Vejamos:

Imóvel avaliando

Imóvel urbano localizado no bairro Consil na cidade de Cuiabá-MT.

Área: 3.240m²

Método empregado:

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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização
- F2: Oferta
- F3: Pavimentação
- F4: Acesso

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: House Cuiabá. (65) 9.9909-0101

Área:	1.208m ²
Valor:	R\$2.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.821,19
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 2:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: Bento Negócios imobiliários (65) 3626-1000

Área:	1.500m ²
Valor:	R\$2.250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.500,00
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 3:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: Rosa imóveis (65) 3314-4500

Área:	1.770m ²
Valor:	R\$2.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.242,94
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 4:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: YASSIN Imobiliária (65)
3624-1569

Área:	2.120m ²
Valor:	R\$2.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.320,75
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 5:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: Carlos Barbosa (65)
3027-4242

Área:	1.300m ²
Valor:	R\$1.700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.307,69
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Imóvel 6:

Oferta de venda de terreno no bairro Araés. Anunciante: Carlos Barbosa (65)
3027-4242

Área:	541m ²
Valor:	R\$649.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$1.199,63
Fator de homogeneização Localização:	1,20
Fator de homogeneização Oferta:	0,90
Fator de homogeneização Pavimentação:	1,00
Fator de homogeneização Acesso:	1,10

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	R\$/m ² homog.
1	1.821,19	1,10	0,90	1,00	1,10	1.983,28
2	1.500,00	1,20	0,90	1,00	1,10	1.782,00
3	1.242,94	1,20	0,90	1,00	1,10	1.476,61
4	1.320,75	1,20	0,90	1,00	1,10	1.569,06
5	1.307,69	1,20	0,90	1,00	1,10	1.553,54
6	1.199,63	1,20	0,90	1,00	1,10	1.425,16

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1.631,61$$

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

$$S = 211,16$$

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 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = 1.983,28 - 1.631,61 / 211,16 = 1,67 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 1.782,00 - 1.631,61 / 211,16 = 0,71 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 1.476,61 - 1.631,61 / 211,16 = 0,73 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 1.569,06 - 1.631,61 / 211,16 = 0,30 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 1.553,54 - 1.631,61 / 211,16 = 0,37 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 1.425,16 - 1.631,61 / 211,16 = 0,98 < 1,73$	(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 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.631,61 - 1.48 * 211,16/\sqrt{(6 - 1)} = 1.491,85$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.631,61 + 1.48 * 211,16/\sqrt{(6 - 1)} = 1.771,37$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.491,85 a R\$1.771,37

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.561,30

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = \text{R}\$1.561,30 * 3.240,00 = \text{R}\$5.058.612,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$5.058.612,00

FONTES DAS AMOSTRAS

Amostras	Links
Amostra 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-1208m2-venda-RS2200000-id-2555130592/
Amostra 2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-1500m2-venda-RS2250000-id-2732150259/
Amostra 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-1770m2-venda-RS2200000-id-2702195810/
Amostra 4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-2120m2-venda-RS2800000-id-2537914452/
Amostra 5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-1300m2-venda-RS1700000-id-2733269417/
Amostra 6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-araes-bairros-cuiaba-541m2-venda-RS649000-id-2628593333/

Quanto as benfeitorias:

“Enquanto não há de se alegar que o imóvel se encontra em estado de abandono, eis que as imagens apresentadas no próprio laudo impugnado revelam com ricos detalhes que o imóvel se encontra em perfeito estado de conservação, de modo a não alterar o seu valor.”

Vejamos ao que diz o Mandado de constatação expedido pelo oficial de justiça:

3. Ante o mandado de constatação expedido, o Oficial de Justiça certificou que nas duas vezes que se dirigiu ao imóvel encontrou o mesmo "fechado, sem ninguém em seu interior, com os portões de acesso trancados com cadeado, com a portaria com aspecto de abandono", bem como "que de acordo com informações obtidas naquelas vizinhanças, atualmente não funciona nenhuma empresa naquele local".

Agora vejamos o que diz o corretor contratado pela parte executada:

Deve ser levando em consideração a que o imóvel precisa de reformas para uso, abrindo negociação nos valores do aluguel e carência para reformas.

Para o cálculo da benfeitoria também foi feita uma atualização de forma mais prudente. Separando as benfeitorias e quantificando-as. **Levando em consideração seu estado físico e sua idade aparente.** Sendo utilizado a tabela de hoss heideck e o CUB (Custo Unitário da construção fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no estado do Mato Grosso município de Cuiabá.) SINDUSCON-MT, para a sua depreciação.

A= Área Construída do imóvel

C= Custo Unitário da construção fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no estado do Mato Grosso município de Cuiabá.

K= idade aparente do imóvel (depreciação)

Estado Físico = Reparos Simples

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS/CUB ABRIL 2024

CAL-8

3.251,50

$$A \times C \times (1 - K)$$

$$1.342,129 \times 3.251,50 \times (1 - 0,396)$$

$$1.342,129 \times 3.251,50 \times 0,604$$

R\$ 2.635.815,19

Dois Milhões Seiscentos e Trinta e Cinco Mil, Oitocentos e Quinze Reais e Dezenove Centavos, referente a área construída de 1.342,129m².

Conclusão

Com a nova busca de elementos amostrais no bairro Araés, para o cálculo do terreno (3.240m²) e efeito de comparação, chegamos ao valor de R\$5.058.612,00 (Cinco Milhões e Cinquenta e Oito Mil, Seiscentos e Doze Reais).

Foram utilizadas amostras no bairro Araés, porque as amostras refletem melhor a realidade do mercado. Tendo em vista que o bairro Araés fica ao lado do imóvel avaliado e tem características semelhantes, podendo ser usado para efeito de comparação.

Na avaliação do ano de 2015 não existiam amostras compatíveis no bairro Alvorada, e foram utilizadas amostras na Avenida do CPA e Avenida Mato Grosso.

Para o cálculo da benfeitoria também foi feita uma atualização de forma mais prudente. Separando as benfeitorias e quantificando-as. Levando em consideração seu estado físico e sua idade aparente. Chegamos ao valor de R\$ 2.635.815,19 (Dois Milhões Seiscentos e Trinta e Cinco Mil, Oitocentos e Quinze Reais e Dezenove Centavos), referente a 1.342,129m². Quanto ao cálculo do galpão foi mantido.

Valor final considerando área do terreno e benfeitorias é de **R\$8.490.634,24 (Oito Milhões Quatrocentos e Noventa Mil, Seiscentos e Trinta e Quatro Reais e Vinte e Quatro Centavos).**

Área - 3.240 m ²	R\$5.058.612,00
Edificação - 1.342,129m ²	R\$2.635.815,19
Galpão - 1.055,4610m ²	R\$796.207,05
Avaliação total do imóvel	R\$8.490.634,24

Aproveito a oportunidade para solicitar os levantamentos dos honorários periciais referente ao processo de nº 0000177-40.2013.5.23.0002 do ano de 2015, tendo em vista que este perito nunca foi intimado para receber os honorários, conforme despacho abaixo:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE CUIABÁ
RTOrd 0000177-40.2013.5.23.0002
RECLAMANTE: ARARI FELIX TEIXEIRA
RECLAMADO: SB GRAFICA E EDITORA LTDA

DESPACHO

Vistos, etc.

Cumram-se os itens 2 e seguintes do despacho ID 18cbb25, *in verbis*:

- "2) Assim, designe-se praça e leilão em face do bem penhorado (id. 46dfbe4).
- 3) Expeça-se edital.
- 4) Intimem-se as partes.
- 5) Reconsidero o despacho id. f2124de e arbitro os honorários periciais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a cargo da Executada, devendo-se referido valor ser incluído na condenação.
- 6) Intime-se o Sr. Perito para ciência.
- 7) Junte-se cópia deste despacho, bem como do supramencionado laudo pericial nos autos nº 0000169-63.2013.5.23.0002."jn

CUIABÁ, 18 de Maio de 2016

EDEMAR BORCHARTT RIBEIRO
Juiz(a) do Trabalho Substituto(a)

Solicito que os honorários acima mencionados no valor de **R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais)**, sejam corrigidos, se assim Vossa Excelência entender.

Reavaliação ano 2024, processo nº 0000589-68.2013.5.23.0002, valor dos honorários: **R\$ 8.800,00 (Oito Mil e Oitocentos Reais)**.

Conta para depósito

ÉVERTON SILVA SOUZA

Banco NUBANK 0260 Nu Pagamentos S. A. – Instituição de Pagamento

Agência: 0001

Conta: 92925507 – 2

CHAVE PIX CPF: 009.740.104-80

Cordialmente,

Cuiabá, 16 de setembro de 2024.

ÉVERTON SILVA SOUZA
SOUZA:00974010480
10480

Assinado de forma digital
por ÉVERTON SILVA
SOUZA:00974010480
Dados: 2024.09.27 19:54:22
-04'00"

ÉVERTON SILVA SOUZA
CRECI/MT n. 6924
CNAI/MT nº 12368
BANPAC nº 154/2014
(65)9.9687-5580

65.9687 5580 65.8463 8379
consultor_everton@hotmail.com

16

