LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. PROPRIETÁRIOS:
Lídia Sperka Chupel
CPF: 496.380.761-00

Márcia Suzana Chupel
CPF: 531.971.191-34

Tatiane Franciely Chupel
CPF: 975.990.771-20

Carlos Felipe Chupel Cavalcante
CPF: 025.413.041-023

2. INTERESSADO:
Carlos Felipe Chupel Cavalcante
CPF: 025.413.041-02

3. SOLICITANTE: Banco Bradesco S.A

4. OBJETIVO: Operação de crédito.

5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Objetiva-se nesta avaliação a determinação do patrimônio físico de Lídia Sperka Chupel, Márcia Suzana Chupel, Tatiane Franciely Chupel e Carlos Felipe Chupel Cavalcante, devidamente registrado na Matrícula n°27.595, Livro 2-EG– do Primeiro Serviço Registral de Alta Floresta- MT, com:	
Área do Terreno (m²): 1.000,00m²	*Área Construída (m²): aproximadamente 426,00m²*
Rua: Pedro Biela (D-3)	*Bairro: Setor D*
Lote: 09	*Quadra: 08*
Município: Alta Floresta.	*Estado: Mato Grosso*
Trata-se de um imóvel urbano localizado na Rua Pedro Biela (D3), Quadra 08, Lote 09, nº 334, Setor D, no município de Alta Floresta/MT, constituído por um terreno com área total de aproximadamente 1.000 m² (mil metros quadrados), no qual existem duas edificações residenciais. A edificação principal, situada na parte frontal do terreno, possui área aproximada de 266 m², construída predominantemente em alvenaria, com forro em madeira, cobertura em telha de cimento e piso cerâmico. A residência apresenta a seguinte divisão interna: sala, cozinha, três quartos, dois banheiros e uma dispensa próxima à cozinha. Na área externa dos fundos encontram-se lavanderia, um banheiro anexo, uma dispensa e uma sala atualmente utilizada como salão de beleza. O imóvel conta ainda com piscina localizada na lateral esquerda com área calçada e garagem frontal descoberta para um veículo. No mesmo lote, separada por muro, existe uma segunda edificação situada nos fundos, em formato de edícula, com área aproximada de 160 m², também construída predominantemente em alvenaria, com forro em madeira na área interna, cobertura em telha de cimento e piso cerâmico. Essa edificação apresenta a seguinte divisão: dois quartos, sala, cozinha, dois banheiros e uma dispensa. Possui ainda área externa sem forro, com garagem para um veículo, lavanderia e corredor de acesso à rua.	

6. OUTRAS INFORMAÇÕES: TÉCNICA DE AVALIAÇÃO

6.1. PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: PESQUISA DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO: Efetuando a pesquisa de mercado para se ter uma amostragem dos valores dos imóveis negociados na região com

Este documento foi gerado pelo usuário 058.***.***-09 em 19/10/2026 15:40:59
Número do documento: 26042313492225700000214578591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26042313492225700000214578591
Assinado eletronicamente por: MOISES DE SOUZA VAZ - 23/04/2026 13:49:24

características semelhantes aos do imóvel avaliado, aplicando assim a homogeneização dos valores, que é a técnica utilizada para uniformizar as diferenças de valores pesquisados devido a diferenças de atributos (fatores) entre os valores pesquisados no mercado e o bem avaliando.

6.2. PARA AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: O método comparativo direto de dados de mercado baseia-se na análise de valores praticados para imóveis com características construtivas, localizações e tipologias similares, ajustando-se os dados conforme o estágio de obra do imóvel avaliado. A comparação foi realizada com imóveis localizados na mesma região e com dimensões e padrões construtivos semelhantes, concluídos ou em estágio de obra próximo, considerando os valores médios praticados no mercado local.

A análise técnica do imóvel foi conduzida por profissional legalmente habilitado (engenheiro civil), com base em inspeção in loco e avaliação do estágio físico da obra, qualidade dos materiais e dos serviços executados até o momento da vistoria, permitindo uma estimativa realista do valor atual do bem, considerando seu estado de execução e o custo estimado para sua finalização.

*1ª Amostra**:** Imóvel Urbano, localizado em Alta Floresta, setor H, com 1.000,00 metros quadrados, com benfeitorias. Anunciado por **R$600.000,00 (seiscentos mil reais).** Anunciante: Vicente 65 98414-7909.*

*2ª Amostra**:** Imóvel Urbano, localizado em Alta Floresta, no centro, com 1.000,00 metros quadrados, com benfeitorias de 400,00 metros quadrados. Anunciado por **R$1.280.000,00 (um milhão duzentos e oitenta mil reais).** Anunciante: Danielle Lins 66 98418-7716.*

*3ª Amostra**:** Imóvel Urbano, localizado em Alta Floresta, no centro, com 1.000,00 metros quadrados, com benfeitorias de 313,00 metros quadrados. Anunciado por **R$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).** Anunciante: Danielle Lins 66 98418-7716.*

7. LIMITES E CONFRONTANTES:

FLORESTA-MT, com os seguintes limites e confrontações: do marco 01 ao marco 02, distância de 20,00m, confrontando com a Rua D-3; do marco 02 ao marco 03, distância de 50,00m, confrontando com o Lote 07; do marco 3 ao marco 4, distância de 20,00m, confrontando com o Lote 10; do marco 04 ao marco 01, distância de 50,00m, confrontando com o Lote 11.- **PROPRIETÁRIA: INDECO S/A -**

8. VALORES:

VALOR IMOVEL	*VALOR M²*	*M²*	*VALOR TOTAL*
TERRENO	*R$500,00*	*1.000,00m²*	*R$500.000.00*
BENFEITORIAS	*R$585,00*	*426,00m²*	*R$249.210.00*
VALOR TOTAL	*R$*		***R$ 749.210,00***

9. VALOR DE MERCADO: O imóvel pertencente a Lídia Sperka Chupel, Márcia Suzana Chupel, Tatiane Franciely Chupel e Carlos Felipe Chupel Cavalcante, objeto deste Laudo foi minuciosamente avaliado conforme valores abaixo arrolados:

Terreno *R$500.000,00*
Benfeitoria *R$249.210,00*
TOTAL ***R$749.210,00***
Total Avaliado em números redondos R$749.210,00 (setecentos e quarenta e nove mil e duzentos e dez reais).

10. VALOR DE VENDA FÁCIL: Refere-se ao valor estimado para uma comercialização em prazo mais curto que o usual, porém ainda em condições de mercado regulares, com maior flexibilidade na negociação.

Para fins deste laudo, aplica-se uma desvalorização do imóvel no valor de 10% (DEZ POR CENTO) do seu valor, ficando o valor total do imóvel e suas benfeitorias:

Valor de Venda Fácil -10% R$674.289,00

11. *VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA/VENDA FORÇADA: Valor de avaliação para venda Forçada ou Liquidação Judicial se aplica uma desvalorização do imóvel no valor de 20% (VINTE POR CENTO) do seu valor, ficando o valor total do imóvel e suas benfeitorias:*

Valor de Venda Forçada ou Liquidação Judicial -20% R$599.368,00

12. ANEXOS: Cópia da matrícula e Certidão do CREA.

13. FOTOGRAFIAS:









Este documento foi gerado pelo usuário 058.***.***-09 em 19/10/2026 15:40:59
Número do documento: 26042313492225700000214578591
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26042313492225700000214578591
Assinado eletronicamente por: MOISES DE SOUZA VAZ - 23/04/2026 13:49:24



































Alta Floresta-MT, 17 de março de 2026

SANDRO MARCIO FONTOURA BAGANHA:61682535134

Assinado de forma digital por SANDRO MARCIO FONTOURA BAGANHA:61682535134
Dados: 2026.03.18 16:59:33 -03'00'

Nome: Sandro Marcio Fontoura Baganha
CRECI: 5952

Com fulcro no art. 35, XVI, da CNGC/MT, impulsiono estes autos com o fito de intimar as partes para manifestarem-se acerca do Laudo de Avaliação sob ID 231077281, no prazo de 15 (quinze) dias, promovendo o prosseguimento do feito.



Esclarecimentos Periciais

Em atenção à impugnação ao laudo pericial apresentada nos autos do processo nº 1007513-61.2024.8.11.0007, especialmente quanto aos itens “a”, “b” e “c” constantes da manifestação de fls. 178/184 (página 5 da impugnação), venho prestar os seguintes esclarecimentos:

Aos questionamentos apresentados pela parte impugnante, esclareço que o laudo de avaliação por mim elaborado não apresenta omissões que comprometam sua conclusão ou exijam complementação técnica.

Inicialmente, esclareço que o trabalho avaliativo contemplou tanto o valor de mercado do imóvel quanto referências de venda fácil e de liquidação judicial/venda forçada, estas apresentadas apenas como parâmetros auxiliares.

Todavia, o valor principal da avaliação corresponde ao valor de mercado do bem, apurado em R$ 749.210,00, resultado obtido mediante aplicação da metodologia descrita no laudo e fundamentada em pesquisa de mercado e análise das características do imóvel.

Dessa forma, esclareço que não há necessidade de esclarecimentos adicionais acerca dos valores de venda forçada ou liquidação judicial, uma vez que tais informações foram apresentadas apenas de forma complementar, permanecendo o valor de mercado como referência principal da avaliação realizada.

Quanto ao item “b” da impugnação, esclareço que as características construtivas e o estado de conservação do imóvel foram devidamente observados durante a vistoria e considerados na formação do valor final atribuído ao bem. Eventuais aspectos construtivos identificados já se encontram refletidos no resultado da avaliação por meio dos critérios técnicos adotados e da comparação com imóveis de características semelhantes existentes no mercado local.

Quanto ao item “c”, referente à quota-parte de 16,66% objeto da constrição judicial, esclareço que a avaliação foi realizada sobre a integralidade do imóvel, conforme determinado e de acordo com a metodologia adotada. Considerando o valor de mercado apurado de R$ 749.210,00, a fração ideal correspondente a 16,66% equivale a R$ 124.818,39, valor obtido mediante cálculo proporcional simples.

Este documento foi gerado pelo usuário 058.***.***-09 em 19/10/2026 15:41:01
Número do documento: 26061913462705000000220789904
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26061913462705000000220789904
Assinado eletronicamente por: MOISES DE SOUZA VAZ - 19/06/2026 13:46:28

Sandro M. F. Baganha
Corretor Imóveis Urbanos e Rurais
Creci 5952 19ª Região - MT

Ressalto que o laudo foi elaborado observando os critérios técnicos aplicáveis à avaliação imobiliária, com descrição das características do imóvel, metodologia empregada, pesquisa de mercado e fundamentação suficiente para a formação da convicção do Juízo.

Assim, reitero as conclusões constantes do laudo de avaliação apresentado, por entender que o trabalho técnico contém os elementos necessários para a adequada apreciação da matéria, não havendo necessidade de complementação pericial nos pontos suscitados pela parte impugnante.

Alta Floresta-MT, 18 de junho de 2026.

SANDRO MARCIO FONTOURA BAGANHA:61682535134

Assinado de forma digital por SANDRO MARCIO FONTOURA BAGANHA:61682535134
Dados: 2026.06.19 13:19:01 -03'00'

Sandro Marcio Fontoura Baganha

CRECI 5952-MT – CNAE 10343