12/12/2025

Número: **1000992-03.2024.8.11.0007**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **3ª VARA DE ALTA FLORESTA**
Última distribuição : **05/02/2024**
Valor da causa: **R$ 77.432,78**
Assuntos: **Contratos Bancários**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S.A. (EXEQUENTE)	
	JOSÉ ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO(A)) **SÉRVIO TÚLIO DE BARCELOS (ADVOGADO(A))**
VALDINEIA GARCIA NEVES (EXECUTADO)	
	JOEL QUINTELLA (ADVOGADO(A))
MILTON JOSE DE OLIVEIRA (EXECUTADO)	
	JOEL QUINTELLA (ADVOGADO(A))
V. G. NEVES DE OLIVEIRA LTDA (EXECUTADO)	
	JOEL QUINTELLA (ADVOGADO(A))

Documentos				
Id.	**Data da Assinatura**	**Movimento**	**Documento**	**Tipo**
193026702	07/05/2025 09:22	Sem movimento	Sr. Rogerio Zilio	Laudo Pericial
202571077	29/07/2025 16:47	Decisão Interlocutória de Mérito	Decisão	Decisão
212244769	20/10/2025 22:40	Juntada de comunicação entre instâncias	Comunicação entre instâncias	Comunicação entre instâncias

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA DA COMARCA DE ALTA FLORESTA -MT.

PROCESSO Nº 1000992-03.2024.8.11.0007
POLO ATIVO: BANCO DO BRASIL S/A
POLO PASSIVO: MILTON JOSÉ DE OLIVEIRA 82565147104 e OUTROS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Tipo do Bem:
Barracão em alvenaria.

Descrição Sumária do Bem:

Lote nº 16 (dezesseis) – **Quadra nº 14** (quatorze) - Setor **Residencial Universitário**, com área de **360,00 m2** (trezentos e sessenta metros quadrados), conforme **Matrícula nº 33.166 – Livro 2-FI**, do 1° Serviço Notarial e Registral da Comarca de Alta Floresta, Estado de Mato Grosso. Sua localização encontra-se na Rua Albert Einstein, nº 198, Residencial Universitário, na cidade de Alta Floresta-MT., com os seguintes limites e confrontações: do marco 01 ao marco 02, distância de 12,00 metros, confrontando com a Rua Albert Einstein (Rua 05); do marco 02 ao marco 03, distância de 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 15; do marco 03 ao marco 04, distância de 12,00 metros, confrontando com o Lote nº 05; do marco 04 ao marco 01, distância de 30,00 metros, confrontando com o Lote nº 17.

Área de benfeitorias:
Barracão em alvenaria com **360,00** metros quadrados de construção.

Ocupante do imóvel: O proprietário.

Tipo de ocupação: Centro de distribuição de materiais para construção.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Aferir o valor mercadológico do Imóvel avaliando na presente data, observando suas características e localização.

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:26
Número do documento: 25050709223812200000179585841
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050709223812200000179585841
Assinado eletronicamente por: VINICIUS AUGUSTO JANS PAIVA - 07/05/2025 09:22:38

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

- Trata-se do **Lote nº 16** (dezesseis) – **Quadra nº 14** (quatorze) - Setor **Residencial Universitário**, com área de terreno medindo **360,00 m2** (trezentos e sessenta metros quadrados), conforme **Matrícula nº 33.166 – Livro 2-FI**, contendo sobre o Lote:

- 01 barracão com **360,00 m2 (**trezentos e sessenta metros quadrados), de construção em alvenaria e estrutura metálica, pé direito de 6,00 metros de altura, sem forro, cobertura de zinco, piso de concreto armado com malha de ferro integrado.

- Dependências: possui 01 banheiro;

- Instalações: Rede de energia elétrica, rede hidráulica e circuito de segurança.

O Residencial Universitário está situado à margem da MT 208, a apenas dois mil metros do centro da cidade de Alta Floresta-MT, possuindo excelente infraestrutura, como rede de água, rede de energia elétrica, rede de comunicação, pavimentação asfáltica, meio fio, galeria de águas pluviais e paisagismo.

Sua localização encontra-se na latitude **9º54'05,81"S** e longitude **56º05'49,83"O**.

4. Diagnóstico de Mercado:

O imóvel avaliando possui um número de ofertas baixa, com características similares a outros imóveis encontrados na região para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares deste imóvel, este é classificado como de alta liquidez e de boa absorção pelo mercado, devido a sua peculiaridade.

5. Metodologia Empregada:

Utilizado o método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, de acordo com a NBR 14.653-2, item 8.2.1. e ainda, 8.2.2 da Norma, Método Involutivo, que prevê viabilidade técnico-econômica mediante empreendimento hipotético com as características do bem e sua comercialização.

6. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados:

Período de pesquisa: de 10/01/2025 à 30/04/2025.

O presente parecer foi realizado com cotação de mercado de imóveis urbanos dentro do perímetro urbano da cidade de Alta Floresta-MT., tendo como base oferta de imóveis com características semelhantes e negócios transacionados nas imediações.

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Grau III, segundo tabela 9 da classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:26
Número do documento: 25050709223812200000179585841
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050709223812200000179585841
Assinado eletronicamente por: VINICIUS AUGUSTO JANS PAIVA - 07/05/2025 09:22:38

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avalio o imóvel acima mencionado em: .....**R$ 680.000,00**

(seiscentos e oitenta mil reais).

9. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Vale ressaltar, que o valor fixado no presente parecer é para a presente data, sujeito a alterações futuras.

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Corretor de Imóveis Rogério Zílio, inscrito no CRECI-MT com o nº 4021.
Escritório profissional localizado na Avenida Ariosto da Riva, nº 2177, Centro – Alta Floresta-MT.

Alta Floresta, 30 de abril de 2025.

Rogério Zilio
CRECI –MT 4021

11. ANEXOS:

I - Fotos satélite;
II – Fotos convencionais.

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:26
Número do documento: 25050709223812200000179585841
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050709223812200000179585841
Assinado eletronicamente por: VINICIUS AUGUSTO JANS PAIVA - 07/05/2025 09:22:38

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL



ROGERIO ZILIO
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 4021

Validade
15/04/2025

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 19ª Região/MT

Filiação: APOLONIA ZILIO
ULDERICO LUIZ ZILIO

Naturalidade:
PALOTINA - PR

Data de nascimento:
09/04/1961

RG:
016609 SSP-MS

CPF:
148.379.861-53

Data de inscrição no CRECI:
30/05/2008

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Data de expedição:
19/06/2024

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

LUCIMARA GIACOMINE
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Rogério Zilio
Corretor
CRECI 4021 - MT

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:26
Número do documento: 25050709223812200000179585841
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25050709223812200000179585841
Assinado eletronicamente por: VINICIUS AUGUSTO JANS PAIVA - 07/05/2025 09:22:38



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA DE ALTA FLORESTA

DECISÃO

Processo: 1000992-03.2024.8.11.0007.

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A.
EXECUTADO: MILTON JOSE DE OLIVEIRA 82565147104, MILTON JOSE DE OLIVEIRA, VALDINEIA GARCIA NEVES

Vistos.

No presente feito, após impugnação de ambas as partes à avaliação judicial do imóvel penhorado, foi determinada a realização de perícia avaliativa (Id 186492731), fixando-se o ônus de pagamento dos honorários periciais ao banco exequente, o qual realizou o depósito da verba honorária.

Dessa forma, em consonância com a decisão sob o Id 186492371, já preclusa, INDEFIRO o pedido sob o Id 199490321 para a inversão do ônus quanto ao pagamento da verba honorária.

Ainda, em análise ao laudo pericial avaliativo sob o Id 1930267902 e resposta aos quesitos suplementares sob o Id 198942211, REJEITO as impugnações sob os Id´s 195799843 e 199758744.

Com efeito, o expert designado pelo Juízo realizou a avaliação do imóvel penhorado e construção nele existente de forma completa e objetiva, atentando-se ao valor mercadológico do bem. Indicou os fatores analisados para a avaliação, como a localização do imóvel, sua área (terreno) e área construída.

Consigno ainda que houve a observância ao contraditório e ampla defesa, tendo sido oportunizada a manifestação às partes e determinada a resposta aos quesitos suplementares apresentada pela parte devedora, ora impugnante, tendo o expert respondido a tais quesitos.

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:27
Número do documento: 25072916473488300000188372112
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25072916473488300000188372112
Assinado eletronicamente por: JANAINA REBUCCI DEZANETTI - 29/07/2025 16:47:35

Logo, afasto a alegação de NULIDADE e HOMOLOGO a avaliação pericial, a qual, por ser mais completa e realizada por profissional de notório conhecimento e experiência de atuação nessa cidade, deve prevalecer sobre a avaliação anteriormente realizada pela sra. Meirinha e juntada sob o Id 199758748.

Consigno que, por ocasião da publicação do edital para o praceamento do bem, DEVERÁ CONSTAR a inexistência de averbação da construção sobre a matrícula do imóvel penhorado e a notificação administrativa sobre a irregularidade da construção e possível advento de demolição, caso assim determinado pelo ente público municipal.

Intimem-se. Cumpra-se.

ALTA FLORESTA, 29 de julho de 2025.

Juiz(a) de Direito

Por ordem do(a) Relator(a), encaminho o v. acórdão para conhecimento e providências.

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1028461-11.2025.8.11.0000
Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
Assunto: [Contratos Bancários, Penhora / Depósito/ Avaliação]
Relator: Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS

Turma Julgadora: *[DES(A). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO, DES(A). TATIANE COLOMBO]*

Parte(s):
[JOEL QUINTELLA - CPF: 514.025.641-04 (ADVOGADO), MILTON JOSE DE OLIVEIRA - CPF: 825.651.471-04 (AGRAVANTE), BANCO DO BRASIL SA - CNPJ: 00.000.000/0001-91 (AGRAVADO), SANDRA CORREA DE MELLO - CPF: 363.141.701-25 (ADVOGADO), SERVIO TULIO DE BARCELOS - CPF: 317.745.046-34 (ADVOGADO), V. G. NEVES DE OLIVEIRA LTDA - CNPJ: 15.016.089/0001-51 (TERCEIRO INTERESSADO), VALDINEIA GARCIA NEVES DE OLIVEIRA - CPF: 910.805.251-49 (TERCEIRO INTERESSADO)]

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO. UNANIME.**

E M E N T A

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1000992-03.2024.8.11.0007

AGRAVANTE: MILTON JOSÉ DE OLIVEIRA

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO. IMPUGNAÇÃO FUNDADA EM SUPERAVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO LAUDO PERICIAL JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIO TÉCNICO OU PROVA EM CONTRÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou laudo pericial judicial em execução de título extrajudicial, atribuindo valor de R$ 680.000,00 a imóvel penhorado. O agravante sustenta vícios técnicos, contradição da decisão e superavaliação do bem.

II. Questão em discussão

A questão em discussão consiste em verificar a validade do laudo de avaliação pericial judicial diante:

(i) da ausência de detalhamento dos critérios utilizados pelo perito;

(ii) da existência de laudo anterior com valor inferior;

(iii) da alegada contradição entre o valor fixado e a determinação judicial para constar, na hasta pública, observações sobre a situação registral e administrativa do imóvel.

III. Razões de decidir

O laudo foi elaborado por perito nomeado pelo juízo, com adoção de metodologia aceita (método comparativo direto) e exposição suficiente dos critérios técnicos, conforme art. 473, II, do CPC.

A existência de avaliação anterior com valor inferior, em outro processo, não invalida o novo laudo, elaborado após questionamentos sobre o

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:27
Número do documento: 25102022403300000000197280361
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102022403300000000197280361
Assinado eletronicamente por: "JOADIR GERSON DE CAMPOS - 20/10/2025 22:40:33

imóvel objeto da constrição e considerando elementos atualizados.

A alegada contradição da decisão não subsiste, pois a inclusão de informações na hasta pública visa assegurar a transparência, não afetando a validade ou legalidade da avaliação.

Inexistência de demonstração de erro técnico, irregularidade substancial ou prejuízo concreto à parte executada. A simples discordância do agravante não afasta a presunção de imparcialidade e veracidade do laudo pericial judicial.

A ausência de laudo técnico independente, nos autos, impede a desconstituição da avaliação homologada com base apenas em argumentos genéricos.

IV. Dispositivo e tese

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

“1. A avaliação pericial judicial, regularmente realizada por perito nomeado pelo juízo, goza de presunção de veracidade e imparcialidade, não podendo ser desconstituída por mera discordância quanto ao valor atribuído.

A inexistência de vício técnico ou erro material, somada à ausência de prova técnica independente e concreta, impõe a manutenção do laudo homologado.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 473, II, e 1.019, I.

R E L A T Ó R I O

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1000992-03.2024.8.11.0007

AGRAVANTE: MILTON JOSÉ DE OLIVEIRA

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **MILTON JOSÉ DE OLIVEIRA** contra decisão proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial nº 1000992-03.2024.8.11.0007, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Alta Floresta – MT, *que homologou laudo de avaliação pericial apresentado pelo expert judicial, atribuindo ao imóvel objeto da penhora o valor de R$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), conforme consta no ID 202571077 dos autos originários.*

O agravante, em suas razões recursais, sustenta, em síntese, que o laudo pericial homologado não refletiria a realidade mercadológica do bem avaliado, apontando, inclusive, a existência de avaliação anterior, realizada por oficial de justiça e homologada em outro processo judicial referente ao mesmo imóvel, na qual fora atribuído ao bem o valor de R$ 470.000,00.

Alega que há contradição na r. decisão agravada ao homologar o valor de R$ 680.000,00, ao passo em que determina que, para a hasta pública, conste a inexistência de averbação da construção na matrícula do imóvel e a notificação administrativa expedida pela municipalidade local quanto à provável demolição da edificação existente no local.

Afirma, ademais, que o perito judicial teria se valido do método comparativo direto, mas não apresentou, de forma ostensiva, os elementos empíricos que embasaram a conclusão, omitindo dados objetivos de mercado e imóveis similares utilizados como parâmetro.

Aduz que o laudo encontra-se, assim, eivado de vícios formais e metodológicos, o que, segundo seu entendimento, comprometeria a higidez do procedimento expropriatório, impondo-se a sua nulidade.

Pugna, com fundamento no art. 1.019, I do CPC, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, a fim de suspender, liminarmente, os atos expropriatórios e a designação de hasta pública, até o julgamento final do presente agravo, aduzindo presentes

Este documento foi gerado pelo usuário 056.***.***-26 em 12/12/2025 16:58:27
Número do documento: 25102022403300000000197280361
https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102022403300000000197280361
Assinado eletronicamente por: "JOADIR GERSON DE CAMPOS - 20/10/2025 22:40:33

os requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo..

A antecipação da tutela recursal foi indeferida por meio da decisão de id. 309439884.

Contrarrazões apresentadas no id. 315365380, refutando as razões recursais e pugnando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Desa. Maria Helena G. Póvoas,

Relatora

V O T O R E L A T O R

VOTO

Eminentes pares.

A controvérsia recursal cinge-se à validade do laudo de avaliação pericial judicial homologado pelo juízo de origem nos autos da execução de título extrajudicial ajuizada pelo agravado, notadamente diante das alegações de vícios técnicos, contradição decisória e superavaliação do imóvel penhorado.

Em análise detida dos autos, observa-se que a avaliação originária havia sido realizada por oficiala de justiça, sendo posteriormente impugnada com a alegação de que teria recaído sobre imóvel diverso daquele objeto da constrição.

Diante disso, o juízo determinou a realização de nova avaliação,

nomeando perito judicial habilitado, o qual apresentou laudo técnico circunstanciado, atribuindo ao imóvel o valor de R$ 680.000,00 (ID 193026702), tendo sido oportunizado o contraditório.

As alegações do agravante de que o laudo carece de fundamentação técnica suficiente não se sustentam, pois, ainda que o perito não tenha discriminado com exaustividade cada um dos imóveis utilizados como parâmetro, a metodologia empregada — método comparativo direto de dados de mercado — foi devidamente justificada e está entre as previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em conformidade com o disposto no art. 473, II, do CPC. O laudo apresenta descrição do bem, exposição dos critérios adotados e fundamentação técnica que, embora sucinta, revela-se adequada ao escopo pericial.

A jurisprudência pátria tem se orientado no sentido de que a avaliação realizada por perito judicial nomeado pelo juízo, regularmente compromissado e com atuação isenta, goza de presunção de veracidade e imparcialidade, não podendo ser afastada com base em meras alegações de discordância quanto ao valor apurado.

Nesse sentido, consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, não se anula laudo pericial por mera divergência de valores ou ausência de exaustividade, se adotada metodologia aceita e sem demonstração de erro técnico manifesto.

No que tange à suposta contradição da decisão agravada, verifica-se que o juízo de origem agiu com cautela ao determinar que, na realização da hasta pública, constem as informações sobre a ausência de averbação da construção e a existência de notificação administrativa de demolição.

Tal medida visa assegurar a transparência e a boa-fé nas condições da alienação judicial, não implicando, entretanto, nulidade da avaliação ou demonstração de que o valor atribuído esteja fora dos padrões de mercado. Ademais, tais circunstâncias foram levadas ao conhecimento do perito, que, ao atribuir valor ao bem, indicou que considerou as condições físicas e jurídicas do imóvel.

A tentativa do agravante de sustentar a nulidade do laudo com base em avaliação anterior, realizada em outro processo judicial, igualmente não prospera. A flutuação do valor de mercado de bens imóveis decorre de inúmeros fatores, inclusive da atualização da planta de valores, da valorização da região, das condições urbanísticas e econômicas locais, entre outros.

A existência de outro laudo, com valor inferior, não tem o condão de infirmar, por si só, a validade técnica do novo laudo, cuja elaboração atendeu aos pressupostos legais e foi oportunamente submetida ao contraditório.

Não se pode olvidar que o agravante sequer apresentou, nos presentes autos, laudo técnico independente que, com base em metodologia adequada, impugnasse concretamente os critérios utilizados pelo perito judicial. Limitou-se a reproduzir avaliação homologada em processo alheio, cuja realidade processual pode divergir substancialmente, o que revela insuficiência argumentativa para desconstituir o trabalho técnico ora questionado.

Assim, não restando demonstrado qualquer vício substancial, erro material ou irregularidade técnica no laudo pericial homologado, tampouco comprovado prejuízo concreto à parte executada, impõe-se a manutenção da decisão agravada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo incólume a decisão recorrida.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 15/10/2025

20 de outubro de 2025.

JOADIR GERSON DE CAMPOS

Diretor de Secretaria