



Exmo. Doutor Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Palmeira d'Oeste  
Doutor Rafael Salomão Oliveira

Processo: 4000180-93.2025.8.26.0414/SP  
Classe: Carta Precatória Cível  
Requerente: Marlos Jose Carneiro  
Requeridos: Celso Vainer Casagrande

Ricardo Campagna Corretor de Imóveis, perito judicial, registrado no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI sob nº 64.800-F, PERITO DO JUÍZO nomeado por V.ex.ª, compromissado nos autos do processo em referência, tendo efetuado as diligências e estudos necessários ao cumprimento da tarefa que lhe foi conferida, vem respeitosamente apresentar os resultados auferidos, consubstanciados no presente LAUDO PERICIAL, descrito a seguir e com base nas prerrogativas do Art. 473 da CPC - Lei 13.105 de 16 de março de 2015.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

---

**RUA MARECHAL HUMBERTO DE A. C. BRANCO - Nº 4440 - CENTRO - PALMEIRA D' OESTE - S/P -  
TEL.: 017 997736552**

Página 1



**01) OBJETIVO DESTE LAUDO**

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor comercial do bem imóvel objeto deste processo, conforme as condições de mercado vigentes à data da vistoria, visando subsidiar o juízo com elementos técnicos e imparciais para definição do justo valor de mercado, atendendo as normas da ABNT NBR 14.653, bem como demais legislações e práticas aplicáveis.

**02) OBJETO DA AVALIAÇÃO**

O presente laudo tem por objeto a avaliação de imóvel residencial unifamiliar, conforme autos do processo, para fins judiciais.

**03) DOCUMENTAÇÃO A SER ANALISADA**

Certidão de IPTU (expedido pela prefeitura).

**04) ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO**

Analisando a certidão de IPTU, concluímos uma área total de 345,96m<sup>2</sup>.

**05) DILIGENCIA E AUSÊNCIA DAS PARTES**

Conforme designado por este juízo, o Perito compareceu ao imóvel objeto da presente ação, nada data de 28/11/2025 as 9:00 em horário previamente comunicado as partes.

Durante a diligencia designada, as partes não compareceram para acompanhar os trabalhos periciais, Não obstante, em vistoria externa realizada no local, obtive informações junto a vizinhança, os quais relataram que o imóvel objeto da presente avaliação se encontra alugado.

Tal informação foi considerada apenas como dado complementar de caráter indicativo, não substituído a necessidade de confirmação documental por parte dos autos das partes envolvidas.

Foi aguardado o prazo regulamentar no local, não havendo manifestação ou presença de qualquer interessado (fotos com data e hora). Assim, em estrita inobservância ao principio da continuidade do ato pericial e a necessidade de atendimento ao prazo judicial, a presente avaliação prossegui com base:

- Na analise documental juntada aos autos;
- Na vistoria externa possível;
- Nos padrões construtivos compatíveis para imóveis de mesma tipologia;
- E no conhecimento prévio deste Perito sobre o imóvel, adquirido por meio de pericias anteriores realizadas na mesma edificação (Processo 1001258-81.2022.8.26.0414), circunstancia que fornece maior segurança aos elementos técnicos ora considerados;





#### 06) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL CONFORME DILIGÊNCIA.

Diante do conhecimento adquirido por meio de pericias anteriores, o padrão da edificao  do tipo Residencial unifamiliar padrão médio/alto.

- Trs quartos;
- 1 Suíte;
- Banheiro de servidão aos quartos;
- Corredor interno de acesso aos quartos;
- Lavabo;
- Duas Salas;
- Escritório;
- Cozinha com 02 acessos corpo principal e área externa;
- rea externa nos fundos;
- Garagem coberta com portão automatizado;
- Corredor de acesso independente para área dos fundos;
- Lavanderia com banheiro e despejo;
- Ampla rea de quintal;
- rea de Churrasqueira;

Essas informações foram complementadas por registro fotográficos externos e conferencia com pericias anteriores realizada pelo perito, que já havia ingressado ao imóvel em pericias anteriores.



**RUA MARECHAL HUMBERTO DE A. C. BRANCO - N 4440 - CENTRO - PALMEIRA D' OESTE - S/P -  
TEL.: 017 997736552**





## 07) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA

### O IMÓVEL É DOTADO DOS SEGUINTE SERVIÇOS PÚBLICOS:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal.

## 08) ANALISE DE MERCADO

Foram pesquisadas ofertas de imóveis com características semelhantes na mesma região, após análise de dados coletados e aplicação de critérios de homogeneização, observe-se valor médio de mercado compatível com o bem avaliando.

## 09) CONSIDERAÇÃO SOBRE SATURAÇÃO DE MERCADO

Durante a análise mercadológica constatou-se a existência de um número elevado de imóveis à venda na mesma região, caracterizando um cenário de saturação de mercado.

Tal condição reduz a liquidez e exerce pressão baixista sobre os valores de venda, ampliando o tempo médio de negociação

Diante disso, aplica-se essa cláusula de ajuste por desvalorização decorrente de oferta, a fim de compatibilizar o valor estimado do imóvel com as condições reais e atual do mercado local

## 10) MÉTODO DE AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do imóvel avaliando, adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, previstos nas normas da ABNT (NBR 14.653). Este método se baseia na coleta, seleção e análise crítica de amostras de imóveis semelhantes, ofertado ou negociados recentemente, aplicando critério de homogeneização para obtenção de valor representativo de mercado.

## 11) APLICAÇÃO DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO E PLANILHAS DE CÁLCULO.

Elemento 01: Casa na Rua Dr. Francisco Felix de Mendonça, bairro centro - com 231,25m<sup>2</sup> de área construída – vendida por R\$450.00,00 – imóvel de carteira – com características semelhantes ao imóvel objeto, devidamente homogeneizada.

Elemento 02: Casa na Av Euclides da Cunha, bairro centro com 304,00m<sup>2</sup> de área construída – a venda por R\$550.000,00 – imóvel de carteira – com características semelhantes ao imóvel objeto, devidamente homogeneizada

Elemento 03: Casa a venda na Rua José Morato de Toledo, bairro centro com 275m<sup>2</sup> de área construída – vendido por R\$420.000,00 – imóvel de carteira – com características semelhantes ao imóvel objeto, devidamente homogeneizado.





## PLANILHAS DE CÁLCULO

Homogeneização dos elementos comparativos				
Elementos comp.	Valor de mercado		Metragem	Valor por m2
01	R\$450.000,00	/	231,25m2	R\$ 1.945,94
02	R\$550.000,00	/	304,00m2	R\$ 1.809,21
03	R\$420.000,00	/	275,00m2	R\$ 1.527,27
SOMA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS				R\$5.282,42

Média dos elementos comparativos por metro quadrado			
Soma dos elementos		Qtd. dos elementos	Media de valor por m2
R\$5.282,42	/	03	R\$1.760,80

Valor comercial do imóvel			
Media do valor por m2		Metragem	Valor do imóvel
R\$1.760,80	X	346m2	R\$609.239,10

**CONCLUSÃO E VALOR ESTIMADO**

Após aplicação dos critérios técnicos, análise documental, vistoria externa e considerando o conhecimento prévio do perito sobre o imóvel em pericias anteriores, o valor estimado de mercado do imóvel na data de referencia desta pericia  de.

**R\$609.239,10**

**(seiscentos e novem mil e duzentos e trinta e nove reais)**

**ECERRAMENTO**

O presente laudo foi elaborado com observância as Normas Brasileira de Avaliação e as diretrizes técnicas adotadas pelo tribunal, representando com fidelidade o entendimento deste perito judicial, dentro dos limites impostos pela ausência das partes e impossibilidade de vistoria.

Palmeira d Oeste 04 de dezembro de 2025

Ricardo Campagna  
Perito Judicial – Avaliaoes imobiliárias  
CRECI 64.800-f

**RICARDO  
CAMPAGNA:16131043833**

Assinado digitalmente por RICARDO CAMPAGNA:16131043833  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=Videoconferencia, OU=37778689000190, OU=AC SyngularID Multipla, CN=RICARDO CAMPAGNA:16131043833  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2025.12.04 16:20:22-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.1.0

**RUA MARECHAL HUMBERTO DE A. C. BRANCO - N 4440 - CENTRO - PALMEIRA D' OESTE - S/P -  
TEL.: 017 997736552**





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso  
Sistema de Cálculo

**ATUALIZAÇÃO DE CÁLCULOS**

**PROCESSO Nº:** 0002165-97.2006.8.11.0011  
**INTERESSADO:** CELSO VAINER CASAGRANDE  
**Índice de Correção:** INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor  
**Taxa de Juros:** Juros Legais

**PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO**

CORREÇÃO MONETÁRIA							
Descrição	Valor Histórico	Juros	Data Início	Data Fim	Índice	Valor Corrigido	Juros
Atualização	R\$ 609.239,10	R\$ 0,00	04/12/2025	27/04/2026	1,0208478	R\$ 621.940,39	R\$ 0,00
	<b>R\$ 609.239,10</b>		<b>VALOR CORRIGIDO: 27/04/2026</b>			<b>R\$ 621.940,39</b>	
<b>CRÉDITO ATUALIZADO</b>							<b>R\$ 621.940,39</b>

CELSO VAINER CASAGRANDE	R\$ 621.940,39
<b>MONTANTE APURADO</b>	<b>R\$ 621.940,39</b>

Cálculo gerado no portal público (SISCALC) em 27/04/2026 às 18:04

Consulte o cálculo pelo site <http://siscalc.tjmt.jus.br/> utilizando o código de autenticação: 1C29529F-5E08-43C7-BA71-EFC72097AB92

