



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA ESPECIALIZADA EM
DIREITO BANCÁRIO DE CUIABÁ.

Processo código:0003896-19.1998.8.11.0041

MAURÍCIO DELLAFINA, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, na ação proposta por BANCO BANORTE S/A contra JOANIR BARBOSA L DE FARIA e HÍTRIO REIS DE FARIA em curso perante este respeitável Juízo, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, vem apresentar o seu auto:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PRELIMINARMENTE:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do auto obedecem ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, quanto ao método para esta avaliação, foi usado o comparativo, sempre atualizado e á luz da realidade do mercado imobiliário pesquisado junto às empresas comercializadoras de imóveis.

IDENTIFICAÇÃO

Matrícula 58.530, folha 103, Livro 02 JY, registrado no Sexto Serviço Notarial e Registral de Imóveis da 3.^a Circunscrição Imobiliária.



LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto do presente auto de avaliação situa-se na Rua São Luís, n.º 187 no bairro São João dos Lázarus, a aproximadamente 350 metros da Avenida Miguel Sutil e aproximadamente 1500 metros do centro da Capital (imagem 1 e 2), apresentando as seguintes características:

TERRENO: Área com aproximadamente 275,0 m², com forma de polígono regular de quatro vértices com os seguintes limites e confrontações: frente com a Rua São Luiz, fundos com Casa n.º 186 da Rua Linhares, lado direito com imóvel n.º 191 e lado esquerdo com imóvel n.º 179.

IMÓVEL: Casa de alvenaria de dois pisos (sobrado), sendo o pavimento térreo constituído de área comercial de aproximadamente 115 m², sem circulação lateral e piso superior constituído de área residencial de aproximadamente 115 m² e uma edícula aos fundos com aproximadamente 25 m² (imagens de 3 a 6). Totalizando aproximadamente 255 m² de área construída. Não foi apresentada planta ou outro documento que demonstrasse as dimensões exatas do imóvel.



CONJUNTO DE IMÁGENS



Imagem 1

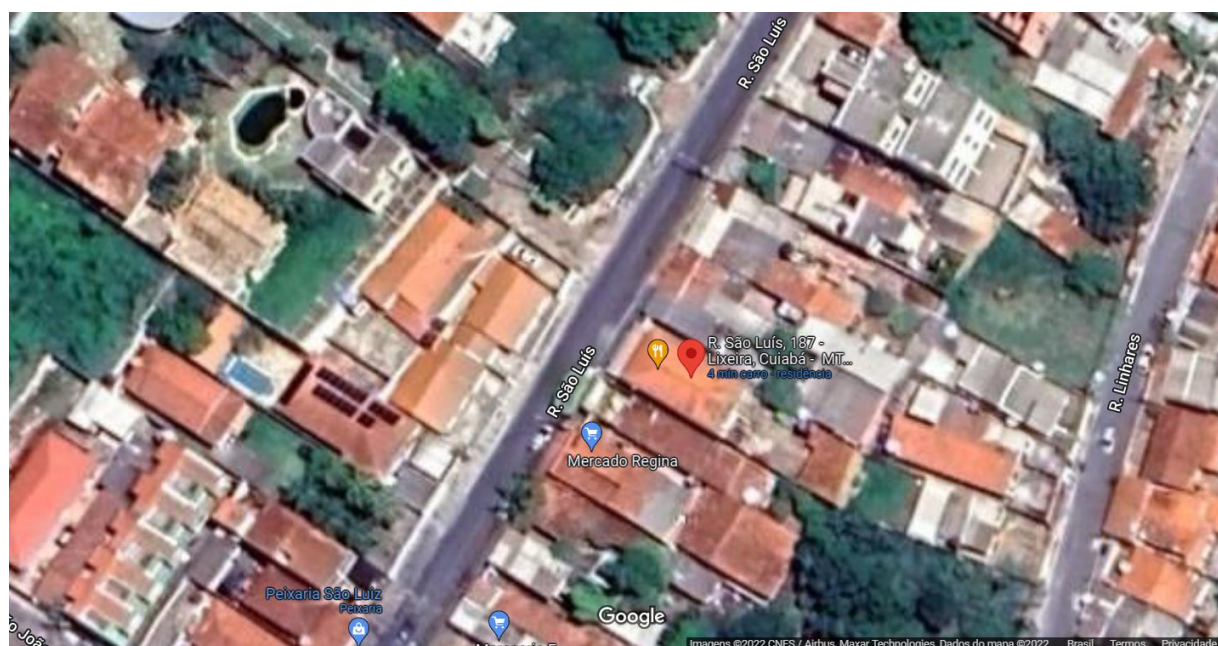


Imagem 2



Imagem 3



Imagem 4



Imagem 5



Imagem 6



CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua São Luís se desenvolve em pista simples de rolamento asfaltada, passeios laterais para pedestres, com iluminação pública a base de lâmpada fluorescente com arborização.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos, presentes na cidade tais como: redes de água e esgoto, distribuição de (energia elétrica, telefone, galerias de captação de águas pluviais, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, etc.)

TIPO DE OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHA

As construções na região da situação do imóvel são na sua grande maioria de imóveis residenciais.

AVALIAÇÃO

Composição do Valor do metro quadrado

Amostras	Área (m²)	Valor	Valor do m²
Amostra 1	239,82	R\$ 195.000,00	R\$ 813,11
Amostra 2	180,00	R\$ 230.000,00	R\$ 1.277,78
Amostra 3	147,00	R\$ 225.000,00	R\$ 1.530,61
Amostra 4	240,00	R\$ 350.000,00	R\$ 1.458,33
Valor do metro quadrado obtido			R\$ 1.269,96

Sítio de coleta das amostras

Amostras	Data do acesso	Referência
Amostra 1	03/07/2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-lixreira-cuiaba-mt-352m2-id-2538915424/
Amostra 2	03/07/2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-lixreira-cuiaba-mt-180m2-id-2551906560/
Amostra 3	03/07/2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-lixreira-cuiaba-mt-147m2-id-2564941921/
Amostra 4	03/07/2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-lixreira-cuiaba-mt-240m2-id-2538565876/
Amostra 5	03/07/2022	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-lixreira-cuiaba-mt-352m2-id-2538915424/



Composição do valor do imóvel avaliado

Área estimada (m²)	Valor do m² encontrado	Valor obtido
255	R\$ 1.269,96	R\$ 356.223,30

Por todos os itens atrás expostos, bem como pesquisas levadas a efeito para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor arredondado de R\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto, digitado em duas laudas, ao final por mim assinado.

Cuiabá-MT, 03 de julho de 2022.

MAURÍCIO DELLAFINA
Oficial de Justiça
Mat. 12762