

CERTIDÃO E AUTO DE AVALIAÇÃO

Autos n.º 1002162-93.2024.8.11.0044 – CARTA PREC. PR - JUÍZO DA 2ª VARA

Exequente: ARI BALTAZAR LANGER

Executado: LUIZ CARLOS BIER representado por NELMA HELENA DREIER BIER; NELMA HELENA DREIER BIER.

CERTIFICO e dou fé que, no dia 30 de outubro de 2024, às 09:00 horas, dirigi-me até o endereço do imóvel a ser avaliado, (quer seja: Rua Santa Catarina, 324, Centro, Gaúcha do Norte – MT), e vistoriei sua localização e características, e em pesquisas na região, procedi com a Avaliação conforme segue:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Um Imóvel: Lote nº 03 da quadra nº 92, com a área de 600,00m², situado no Loteamento denominado “Cidade Gaúcha do Norte – 1ª Etapa”, no Município de Gaúcha do Norte/MT, Comarca de Paranatinga/MT, outrora Chapada dos Guimarães/MT, com as medidas e confrontações conforme a Matrícula nº 5.028, do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Paranatinga/MT.

VISTORIA: Dirigi-me até a localização do imóvel, e constatei que o imóvel encontra-se na região central da cidade, porém não no centro da cidade, e não em região comercial, sendo a localização basicamente formada por moradia populares. O imóvel não é de esquina, situando-se no meio da quadra conforme mapa de localização em anexo.

É verificável, conforme fotografias em anexo de que a residência encontra-se em péssimas condições de habitação, o forro da residência encontra-se totalmente apodrecido e caindo tanto no entorno da casa como no interior (fotografias 6, 7, 8, 10, 12 e 13). O forro do banheiro encontra-se com uma parte incompleta tapada com uma lona de plástico para conter as goteiras e a chuva, bem como o vidro da janela está parcialmente quebrado; as paredes encontram-se com sinais visíveis de infiltração (fotografia 14), bem como existem goteiras no telhado em vários cômodos da casa. A casa possui pintura bastante antiga, não possui pintura recente, inclusive existem marcas de reparo recentes onde foi trocada a porta da frente, mas não foi pintada em volta estando apenas no reboco (fotografias 18, 20 e 21). A casa ainda possui um depósito onde é a base da caixa d’água, porém em péssimas condições, porta enferrujada e a estrutura apenas no tijolo e sem reboco (fotografias 09 e 17). Possui um quintal de tamanho razoável com algumas árvores nos fundos (fotografia 06) .

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A residência encontra-se em uma boa área de moradia urbana da cidade de Gaúcha do Norte – MT, situada na região médio-central da cidade, contudo o imóvel encontra-se em situação precária, e em péssimas condições de habitação. Possuindo problemas no forro, telhado, nas paredes e pintura, além de muitos reparos a serem feitos para se tornar uma residência com padrões normais de valor imobiliário local, uma vez que os custos para o reparo certamente seria bastante alto.



VALOR DO BEM:

Considerando a localização e suas características, **AVALIO** o referido imóvel, calculando-se a média dos imóveis na região, estes com boa condição de uso e habitabilidade, dando valores, conforme pesquisas, tenho o imóvel pelo valor de: **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

CERTIFICO por fim que a vistoria foi acompanhada pela advogada Dra. Carine Minuzzi, bem como da parte autora Sr. Ari Baltazar Langer. Certifico que o advogado da parte requerida não entrou em contato com este Oficial de Justiça para o acompanhamento da vistoria e avaliação. Certifico por fim que **NÃO FOI POSSÍVEL PROCEDER COM A INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO** acerca da presente avaliação, uma vez que esta não se encontrava-se no local, estando o imóvel para terceiros, os quais não se opuseram à visita e vistoria.

Para tudo constar, lavrei o presente Laudo em uma folha, que depois de lido e achado conforme vai por mim assinado.











































