



Primeira Vara Cível  
Processo Código nº 140526  
Central de Mandados nº 196651  
Parte Credora: JOSE LIMA TAVEIRA  
Parte Devedora: ESPÓLIO DE LUIZ OLIVEIRA COUTINHO

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos trinta dias (30) do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um (2021), em cumprimento ao r. mandado do MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos acima mencionado, após as diligências necessárias, procedi com a **avaliação** do imóvel abaixo descrito conforme segue:

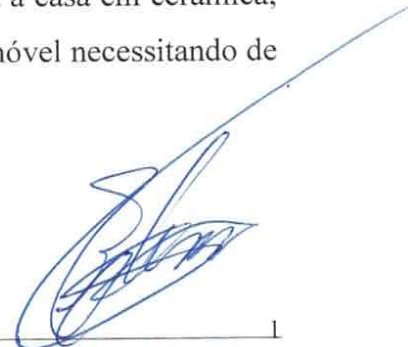
### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

**IMÓVEL URBANO** – 01(um) lote urbano, situado à Rua São Paulo, nº. 353-W, Centro, nesta cidade de Tangara da Serra, com área de 450,00 m<sup>2</sup>, sendo 15 metros de frente, 15 metros de fundo, por 30 metros de ambos os lados.

#### **Especificações do Imóvel**

- ▶ imóvel devidamente murado nos quatro lados, com dois portões de metal na frente.
- ▶ Contendo uma edificação (residência) medindo 227,40 m<sup>2</sup> de área coberta, dividida em 01 sala, 01 copa, 01 cozinha, 02 suítes, 01 quartos, 01 banheiro social, área de serviço, 01 banheiro externo, um anexo a casa com mais 02 quartos e 01 cozinha, havendo uma varanda com 3 metros de largura por toda a extensão frontal da casa, sendo toda a casa em cerâmica, com parte forrada de madeira e outra parte em pvc, construção antiga. Imóvel necessitando de reformas.

#### CARACTERÍSTICAS GERAIS



1



### **VIAS DE ACESSO**

Partindo da sede desta Comarca, seguindo pela Avenida Tancredo Neves até o entroncamento da Avenida Ismael José do Nascimento, virar à direita, na primeira rua, Rua São Paulo (16), virar à esquerda, depois do primeiro cruzamento, penúltima casa do lado direito.

### **CLIMA**

O clima do município é o tropical, chuvoso, quente e úmido, com dois períodos bem definidos: chuvas entre setembro e abril, e estiagem entre maio e agosto. (a precipitação anual varia entre 1.300 e 2.000 mm, com temperatura variável entre 16 e 36°C. Umidade relativa média de 80%).

### **RELEVO/ VEGETAÇÃO**

O relevo do bairro é caracterizado por topografia predominantemente plana.

### **SERVIÇOS TECNOLÓGICOS**

A região é servida com sinais de telefonia celular e sinais de internet.

### **MEIOS DE TRANSPORTES**

O bairro é servido com linhas de ônibus, podendo o acesso ser feita por veículos particulares.

### **VISTORIA E PESQUISA DE VALORES**

O imóvel foi objeto de vistoria no dia 30 agosto de 2021. A vistoria resultou na conclusão de que o imóvel penhorado está em regular estado de conservação, e em atividade econômica a que se destina (moradia residencial), estando, no momento da vistoria alugado. A pesquisa de valores em imóveis similares foi realizada com base na oferta de compra e venda, aplicando a depreciação necessária em razão do tempo de uso e da perspectiva de vida útil das benfeitorias.

### **METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO**



Apurados valores de imóveis semelhantes com as mesmas características a que se destina considerando as atuais condições em que vistoriei, concluí que tal imóvel pode ser comercializado, ou seja, possui valor de mercado.

O Método de avaliação aplicado foi a comparação de dados, junto ao mercado imobiliário da região. Vistoria “in loco” no imóvel, medição da área construída e das benfeitorias e pesquisa com corretores.

### **CONCLUSÃO DE VALORES**

Por todos os itens expostos, padrão do bem avaliado, a localização do imóvel, bem como pesquisas levadas a efeito por meio de corretores de imóveis que conhecem e atuam na região do imóvel penhorado, bem como com proprietários da região e imóveis a venda na mesma região, este Oficial de Justiça/Avaliador chego ao seguinte valor:

- ▶ Terreno – 450,00 m<sup>2</sup> - R\$ 1.150,00 o m<sup>2</sup> = R\$ 517.500,00
- ▶ Benfeitorias - 227,40 m<sup>2</sup> – R\$ 1.500,00 o m<sup>2</sup> = R\$ 341.100,00

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 858.600,00 (oitocentos e cinquenta e oito mil e seiscentos reais)**

Nada mais a ser avaliado encerro o presente auto de Avaliação que segue, juntamente com tomadas fotográficas do imóvel.

Tangará da Serra-MT, 10 de setembro de 2021.

  
**Elder Bourado Miranda**  
Oficial de Justiça Avaliador