ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE RONDONÓPOLIS
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA

OFICIAL DE JUSTIÇA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR (ª) DOUTOR (ª) JUIZ (ª) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS.

Processo: 1008424-61.2019.8.11.0003

João Batista R. dos Santos, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos supra, tendo como Autor BANCO BRADESCO S.A em desfavor de RENUCAR TRANSPORTES LTDA – ME E Outro vem este Oficial, perante o MM. (ª) Juiz (ª), tendo efetuado as diligências e consultas necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(I) OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto desta avaliação é o imóvel:

BENS INDICADOS À PENHORA: 50% (cinquenta por cento) de Um lote de terreno para construção, sob nº 05 da quadra F-2, do loteamento denominado **"JARDIM BELO HORIZONTE"**, zona urbana desta cidade, com a área de 334,80m² (trezentos e trinta e quatro vírgula oitenta metros quadrados), dentro dos limites e confrontações descritas na **matrícula nº 42.504 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rondonópolis/ MT.**

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/11/2026 15:46:39
Número do documento: 26081710425558100000227489688
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081710425558100000227489688
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA REIS DOS SANTOS - 17/08/2026 10:42:55

(II) SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O objeto desta avaliação trata-se de um imóvel residencial localizado na Rua Rio Grande do Sul, lote sob nº 05 da quadra F-2, do loteamento denominado Jardim Belo Horizonte, zona urbana desta cidade, com inscrição municipal de número 752835.



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/11/2026 15:46:39
Número do documento: 26081710425558100000227489688
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081710425558100000227489688
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA REIS DOS SANTOS - 17/08/2026 10:42:55





Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/11/2026 15:46:39
Número do documento: 26081710425558100000227489688
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081710425558100000227489688
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA REIS DOS SANTOS - 17/08/2026 10:42:55

(III) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA:

O imóvel tipo residencial está situado no meio da quadra, logradouro pavimentado, havendo serviço de conservação de vias públicas, iluminação pública, rede de água/esgoto, galerias, protegida por muro, sendo que pela fresta do portão percebe-se a existência de uma piscina na entrada do imóvel

(IV) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se a natureza do bem será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: Método comparativo direto de dados de mercado: identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo é de utilização geral considerado como diretriz básica da engenharia de avaliações, sendo adotado para resolver valores de bens imóveis (terrenos, lojas, apartamentos, etc.) bem como para bens móveis como máquinas, objetos, veículos automotores, etc., desde que apresentem população e respectivo mercado (KRUK, Pedro Augusto, Noções Básicas de Avaliação de Bens, 2007).

É aquele em que o valor do bem é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas (DANTAS, 2005), ou seja, imóveis similares que foram comercializados ou encontram-se em oferta (ISSN 2179-5568 – Revista Especialize On-line IPOG - Goiânia - 5ª Edição nº 005 Vol. 01/2013 – julho/2013).

Para elaboração desta avaliação, em relação ao imóvel, foi considerada sua localização, formato, dimensões, qualidade do material de acabamento, estado de conservação, além do acesso ao imóvel, bem como o acesso a comercio, escolas e outros serviços essenciais e, tendo como parâmetro a média de preços da região.

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/11/2026 15:46:39
Número do documento: 26081710425558100000227489688
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081710425558100000227489688
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA REIS DOS SANTOS - 17/08/2026 10:42:55

Para a atribuição do valor do imóvel foi observado o valor do metro quadrado, levando-se em consideração a localização do bairro, distância e acesso ao centro da cidade e acesso aos serviços.

Tendo em vista não ter sido possível adentrar ao imóvel, o parâmetro para avaliação foi o valor de avaliação constante no BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário obtido junto a Prefeitura Municipal de Rondonópolis, bem como a Lei nº 1800, de 28 de dezembro de 1990 e suas atualizações.

Ainda, utilizei como parâmetro o valor de venda de imóvel com características semelhantes ao avaliado, além de consulta a corretores e/imobiliárias nesta cidade.

Diante do exposto e por fim, fixo o valor do metro quadrado do imóvel em R$1433,69.

Para efeito da avaliação atribuído ao imóvel é de R$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Assim, 50% do imóvel é de R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

(V) CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor total atribuído ao imóvel (50%), objeto desta avaliação, é de R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto assinando-o.

Rondonópolis, 10 de agosto de 2026.

assinatura digital

Joao Batista R. dos Santos
Oficial de Justiça / TJ-MT
Matrícula

Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 13/11/2026 15:46:39
Número do documento: 26081710425558100000227489688
https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26081710425558100000227489688
Assinado eletronicamente por: JOAO BATISTA REIS DOS SANTOS - 17/08/2026 10:42:55