

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico que em cumprimento ao r. mandado expedido pelo **MM.** Juiz de Direito da 2ª VARA CÍVEL DE CÁCERES-MT, no **Processo n.º** 0003629-06.2008.8.11.0006, que me dirigi ao endereço mencionado ao r. mandado, no dia 06/06/2025 às 12:00hs, e, após observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do bem imóvel constantes no Mandado, apresento o seguinte Auto de Avaliação:

01 - DESCRIÇÃO DOS BENS AVALIADOS:

1.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Residência localizada Rua José Souza Ribeiro,132, Lote 04, Quadra 11, bairro Maracananzinho, Cáceres-MT, Matrícula 25.082 Livro 2-R-111s.158, do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Cáceres-MT"

O imóvel, objeto desta avaliação, possui de acordo com informação fornecida pelo Cadastro Imobiliário Municipal, área total de 360m² e área construída de aproximadamente 169m², em um pavimento.

É composto de 02 quartos(s), sendo um suite, 01 banheiro social, 01 sala adaptada para quarto, 01 cozinha, 01 dispensa, 01 varanda frente e lateral esquerda, 01 sala comercial adaptada originalmente de parte da varanda da frente.

O acabamento interno e externo é alvenaria, piso em cerâmica e forrado em madeira e coberta com telhas de cerâmica(parte tipo Romana) maior parte e telhas de amianto, necessita de pintura, o verificamos 3 pisos diferentes das áreas internas e externas, são antigos e estão deteriorados e em desnível evidente um do outro, o imóvel é cercado por muro nas laterais e fundos e grades na frente.

1.2- ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel encontra-se em estado de conservação de forma geral muito ruim, piso de deteriorado, marcas de infiltrações nas paredes, gambiarras na parte elétrica, não há caixa de distribuição de distribuição de energia, tomadas antigas em desconformidade a padrão nacional, buracos nas paredes, a edificação não é totalmente rebocada, verificamos cupim ativo no madeiramento que apresenta sinal de grave deterioramento e risco, portão da frente enferrujado, e, sendo parte da casa apenas chapiscada.



02 – CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel se localiza em uma área que se originou nas imediações de um conjunto habitacional popular de média renda denominado Cohab Velha há cerca de 50 anos, possui melhoramentos públicos como: água encanada, luz elétrica, iluminação pública. Não possui esgoto, rua não pavimentada, as residências nas imediações são de médio padrão.

O logradouro é próximo a Avenida Talhamares, muitas unidades Comerciais próximas (Mercados, farmácias, Restaurantes e Padarias).

Conta ainda, nas suas imediações com unidades Públicas de escolas, UBS e centro esportivo.

03 – DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi baseada em valores de imóveis da mesma região geoeconômica onde se situa o imóvel em questão, usando como fonte, pesquisa junto ao Cadastro Imobiliário Municipal e Corretores de Imóveis desta Comarca. O método utilizado para realizar esta avaliação foi **MÉTODO COMPARATIVO DOS DADOS DO MERCADO**.

A metodologia de avaliação aplicada foi escolhida em razão da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no Mercado imobiliário local. A escolha foi devidamente justificada, tendo como objetivo representar o comportamento do mercado por meio de modelos capazes de sustentar, de forma racional, a determinação do valor do bem.

A metodologia adotada, mostra-se compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e com os valores de mercado disponíveis na presente data. Para a identificação do valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com homogeneização por fatores, conforme normatizado pela NBR 14.653-2.

Realizamos vistorias presenciais *in loco*, com levantamento dos limites, confrontações, relevo, recursos hídricos e características do solo, além da coleta de dados, cotações e pesquisas de mercado referentes aos bens objeto deste laudo.



Passo a Avaliar:

Considerando, situação legal(documentação e registro), a localização, benfeitorias e serviços próximos avalio o terreno em R\$ - 95.000,00(noventa e cinco mil reais).

Considerando, que o imóvel avaliado encontra-se em ruim estado de uso e conservação, destacamos aqui a necessidade de grandes reparos na rede de água, luz, cobertura, controle de pragas e acabamento, avalio a área construída em R\$ - 1.150,00 o metro quadrado, perfazendo um total de R\$ - 194.350,00(cento e noventa e quatro mil e trezentos e cinquenta reais).

Avalio o imóvel em R\$ 289.350,00(duzentos e oitenta e nove mil, trezentos e cinquenta reais).

04 – OBSERVAÇÕES

1. Este Oficial de Justiça e Avaliador em diligência foi atendido pela Sr.^a Samela Raquel Castilho dos Santos, que nos franqueou acesso ao imóvel e autorizou que o fotografássemos.
2. A respeito da ESPECIAL ATENÇÃO às observações contidas no requerimento da parte credora de ID. 170704784, anotamos que o referido laudo é impreciso e dissonante a realidade do mercado imobiliário de imóveis do local, seguem algumas anotações nossas:
 - a) Foi elaborado sem vistoria presencial o que afetou diretamente a precisão no índice de depreciação do imóvel e por consequência o cálculo final da avaliação;
 - b) Informações sobre as instalações do imóvel imprecisas e não correspondente a realidade;
 - c) Avaliação foi feito de modo que os itens depreciativos foram subestimados e os itens valorizantes foram superestimados;
 - d) Informações desatualizadas sobre a região geoeconômica de Cáceres, informo que o único frigorífico de jacaré, está desativado há cerca de 4 anos.
 - e) Os imóveis utilizados como referência estão distantes em outros bairros e não são do mesmo padrão que o imóvel avaliado, ex: terrenos em ruas pavimentadas e casas de alto padrão.
3. Segue em Anexo a este Auto, fotografias da parte externa e interna do Imóvel, demonstrando os problemas aqui apontados.



Para constar, lavrei o presente auto, que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

O referido é verdade e dou fé.

Cáceres - MT, 06/06/2025.

LÚCIO MAURO LEITE LINDOTE
Oficial de Justiça
Matrícula 8275

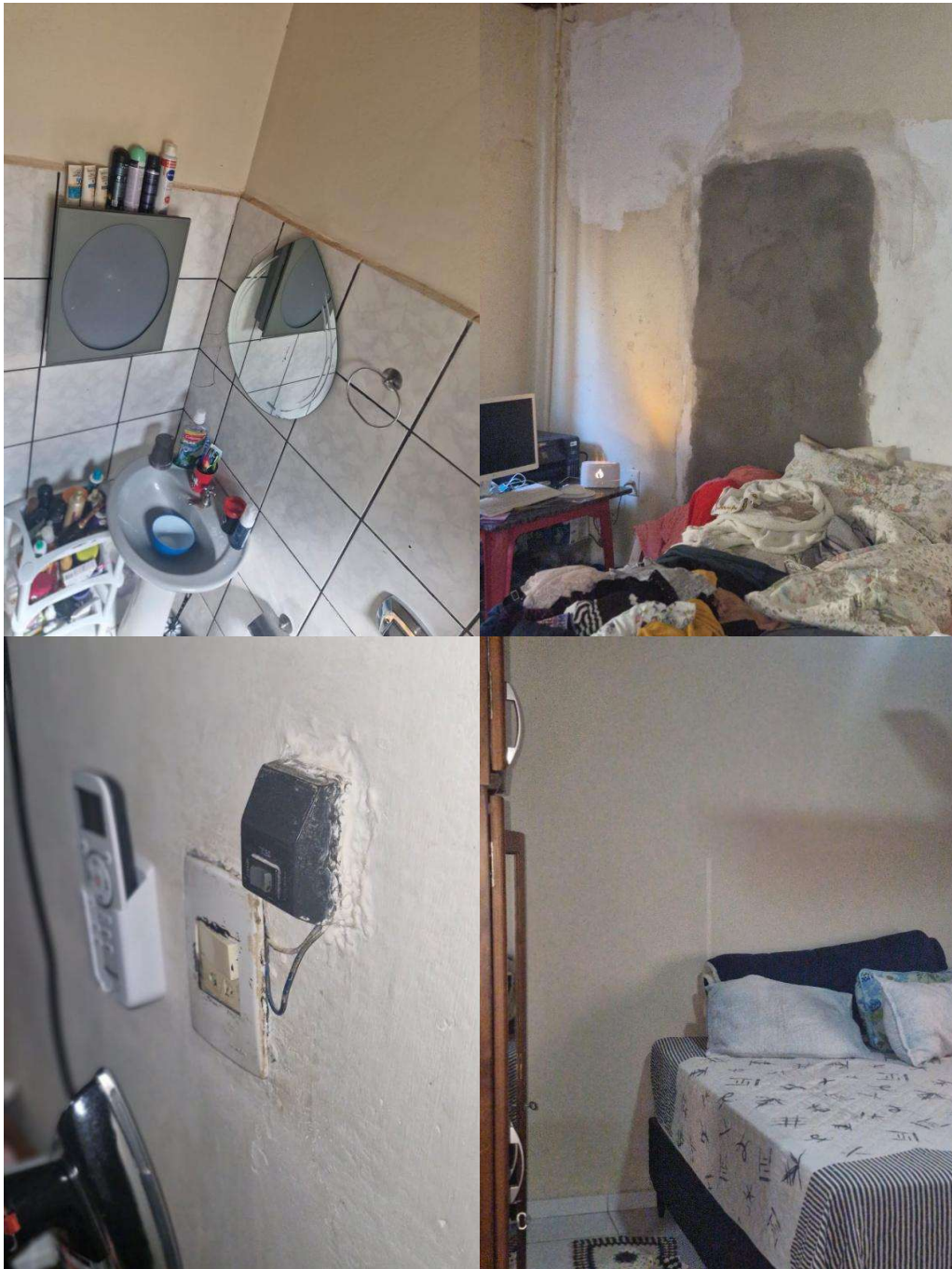


Anexo Fotográfico
LOGRADOURO E FRENTE DO IMÓVEL



CÔMODOS

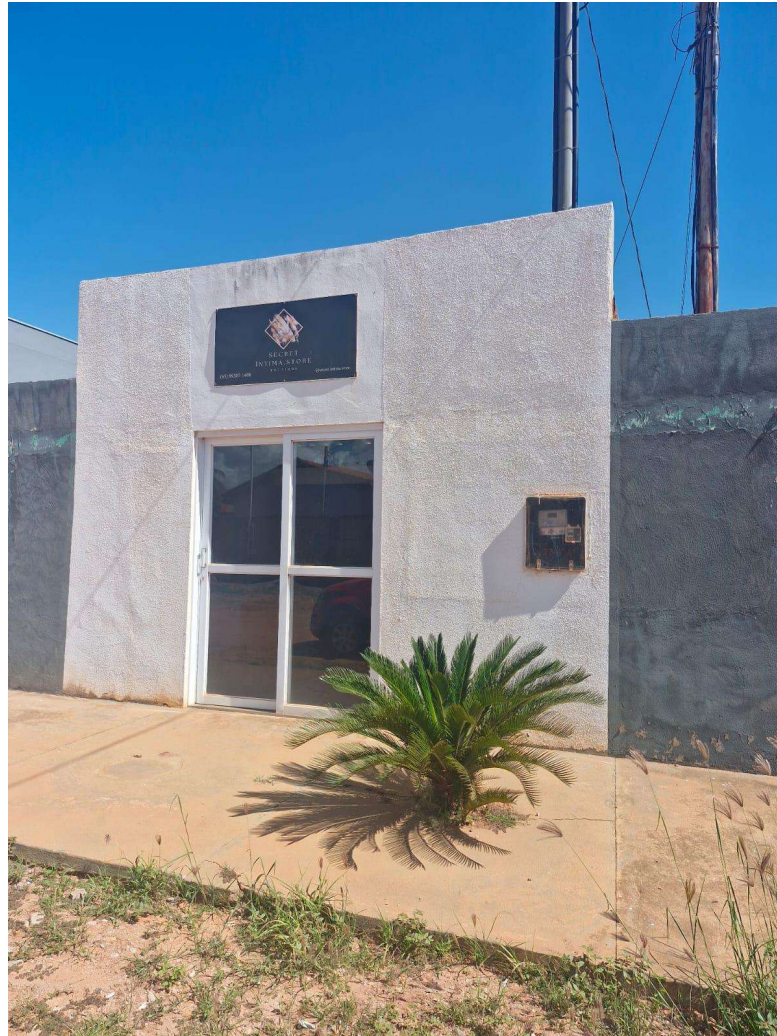








SALA COMERCIAL

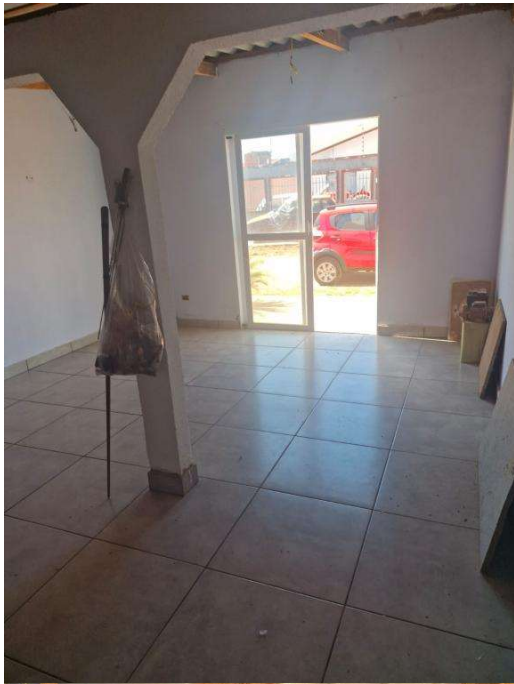


Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 07/04/2026 16:59:12

Número do documento: 25061007520700000000183237498

<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061007520700000000183237498>

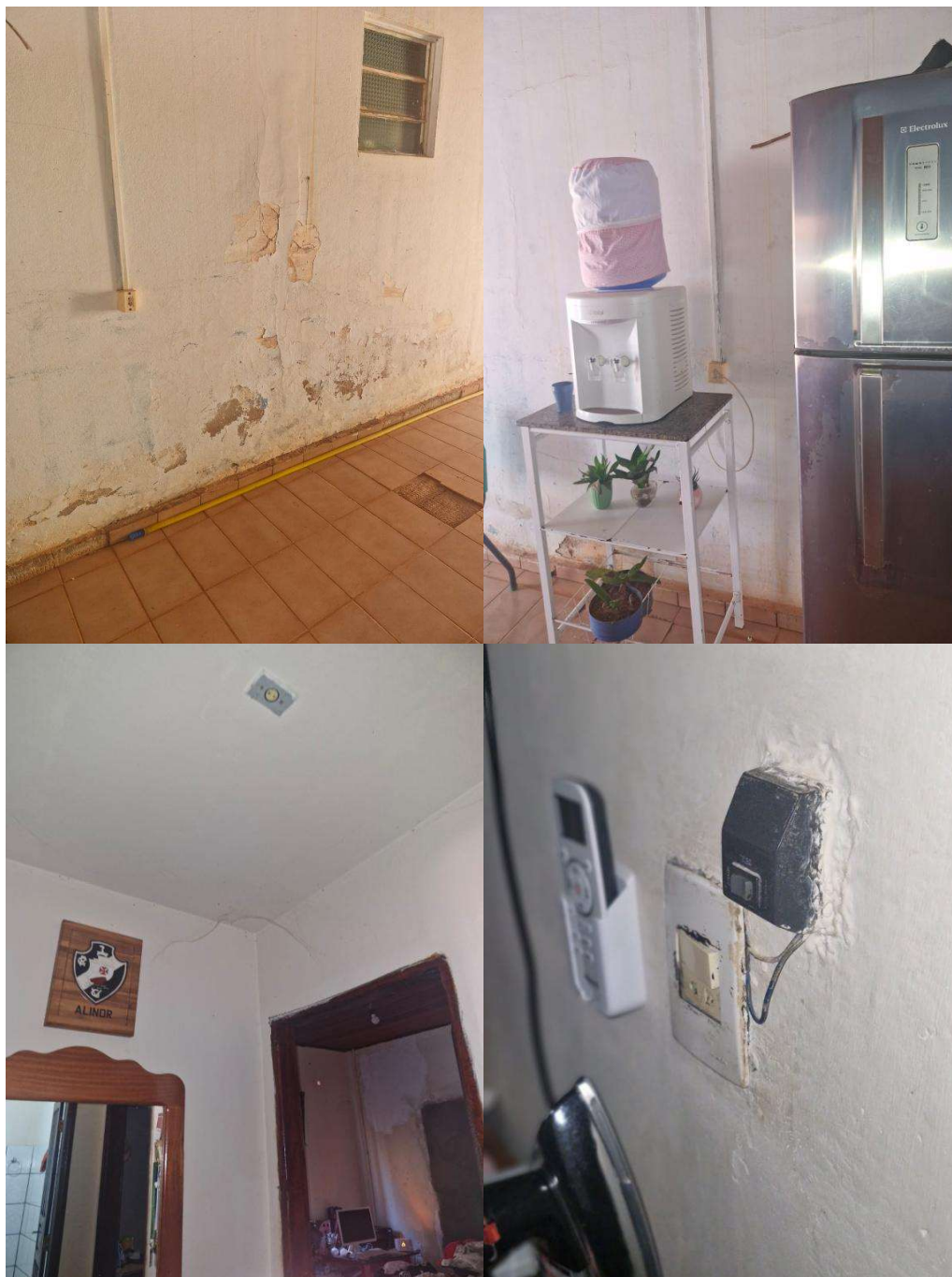
Assinado eletronicamente por: LUCIO MAURO LEITE LINDOTE - 10/06/2025 07:52:07



CUPINS



GAMBIARRAS ELÉTRICAS



PROBLEMAS GERAIS



Este documento foi gerado pelo usuário 839.***.***-34 em 07/04/2026 16:59:12

Número do documento: 25061007520700000000183237498

<https://pje-intranet.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25061007520700000000183237498>

Assinado eletronicamente por: LUCIO MAURO LEITE LINDOTE - 10/06/2025 07:52:07



