

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA COMARCA DE JI-PARANÁ

AUTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Número do processo : 0016201-40.1998.8.22.0005

Classe : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Polo Ativo : BANCO SISTEMA S.A

Polo Passivo : ROMAVE VEÍCULOS LTDA - ME e outros

1 - INTRODUÇÃO : Em cumprimento ao r. mandado judicial extraído dos autos supra descrito, após as formalidades necessárias, na data lançada ao final deste auto, PROCEDI A

AVALIAÇÃO determinada conforme segue.

2 - FINALIDADE : Avaliação mercadológica para fins judiciais.

3 - OBJETO : um imóvel urbano, denominado Lote n. 07-A, quadra 89, setor 04, sob matrícula imobiliária 12.618, com área de 6.920,04m², com as medidas de seus perímetros conforme expostas no documento anexo informado nos autos pela própria autora.(foto 01).



Foto 01

4 - CARACTERÍSTICAS : O imóvel é composto pelo lote acima descrito onde está uma edificação residencial em alvenaria com cerca de 200m², de frente para a Avenida Transcontinental, e separada do restante da área por muro em alvenaria (foto 02.), uma área edificada em madeira, de baixo padrão, destinada a escritório (foto 03), Conta com via pavimentada, marginal a BR 364, rede de água, elétrica e telefônica a disposição, além fácil acesso a Br 364.

Foto 02



Foto 03



Cumprе salientar, que o imóvel avaliado tem a sua lateral direita, com cerca de 115m de extensão (foto 01) situada a cerca de um metro antes do final do portão visto na foto (foto 04) que se segue, ou seja, cerca de um metro antes da pilha de sacos mostrada na foto, o que demonstra, que fato é utilizado em conjunto com outro imóvel. Tanto que o inquilino, Sr. Wilson declarou que ocupa parte do imóvel avaliado (Romave) e parte de imóvel de terceiro e esclareceu que a divisa seria como exposto acima.

Foto 04



5 -METODOLOGIA : A Metodologia aplicada para a avaliação foi a comparativa direta de dados de mercado, buscando seguir, no possível a Norma Avaliatória da ABNT, procurando-se estabelecer o valor de mercado do bem mediante comparações com seus similares.

6 - VISTORIA: Realizada no dia 12 de Julho de 2023, quando se deu a coleta do material fotográfico, na presença do Sr. Wilson Rodrigues da Silva.

6 - AVALIAÇÃO : A pesquisa mercadológica se deu no dia 27 de Agosto de 2023, tendo se mostrado extremamente difícil encontrar imóveis similares ao avaliado em mercado nas suas proximidades, sendo utilizado, no quadro amostras abaixo, imóveis de outras regiões mais

valorizadas e com melhor estrutura para a atividade comercial preponderante do local, pelo que, se impôs, ao final da avaliação um deságio há razão de 30%.

Número da amostra	Valor em R\$	Área em Metros Quadrados	Fonte	Valor do Metro quadrado
1	5.000.000,00	3.175	https://www.investtmoveis.com/comprar/ro/ji-parana/centro/barracao/70577776	1.574,80
2	5.900.000,00	5.331,25	https://www.investtmoveis.com/comprar-ou-alugar/ro/ji-parana/primavera/barracao/32490516	1.106,68
3	550.000,00	300	https://www.investtmoveis.com/comprar/ro/ji-parana/riachuelo/barracao/34350457	1833,33
4	1.800.000	1.350	https://www.investtmoveis.com/comprar/ro/ji-parana/dois-de-abril/barracao/32716028	1333,33
5	1.500.000	1.200	https://www.periclesecoutoimobiliaria.com.br/imovel/sala-riachuelo-ji-parana-code-892	1250,00
6	1.000.000,00	800,00	https://www.periclesecoutoimobiliaria.com.br/imovel/terreno-riachuelo-ji-parana-800m2-code-870	1250,00
7	5.500.000	2.500	https://www.imobiliariaportoseguro.imb.br/imovel/galpao-de-2-500-m-primavera-ji-parana/GA0006-LAE6?from=sale	2.200,00
8	4.000.000	6.756	https://www.imobiliariaportoseguro.imb.br/imovel/terreno-de-6-756-m-nova-brasilia-ji-parana/TE0071-LAE6?from=sale	592,06
8	2.800.000	5000	https://www.imobiliariaportoseguro.imb.br/imovel/area-de-5-000-m-br-364-ji-parana/AR0003-LAE6?from=sale	560,00
9	1.500.000	400	https://www.imobiliariaportoseguro.imb.br/imovel/salao-de-400-m-nova-brasilia-ji-parana/SL0004-LAE6?from=sale	3750,00
Soma			SOMA	15450,21
			VALOR DO M2 (soma/pelas 9 amostras)	1716,69

6-1 Determinação do Valor da Média Aritmética:

Cálculo da Média Aritmética (MA) do Valor do Metro Quadrado.

MA = total do R\$/m² das 9 amostras, dividido pelas amostras ()

MA = 15450,21/9 = 1716,69

MA=R\$1.716,69 m²

6-2 Determinação da Média Final:

Cálculo da Média Final do Valor do Metro Quadrado.

Para tanto, se elimina as amostras que ultrapassem o limite superior e inferior de 20% sobre o valor da média aritmética.

Assim, o limite superior da media aritmética é **2.060,02** sendo o limite inferior **1.373,35**.

Deste modo, apenas a soma das amostras 1, E 3 do quadro amostral são utilizadas para determinar a MF.

MF = $3.408,13/2 = \mathbf{R\$1.704,065m^2}$.

6 -3 Determinação do Valor do Imóvel:

Valor do imóvel = área total do imóvel em m² multiplicado pela Média Final Valor do imóvel = $6.920,04m^2 \times \mathbf{R\$1.704,065}$ Valor do Imóvel = **R\$ 11.792.198,00, menos deságio de 30% .**

7 – CONCLUSÃO : Assim, conclui-se que o imóvel objeto desta análise possui valor médio estimado de mercado de **R\$8.250.000,00 (oito milhões. Duzentos e cinquenta mil reais)**, com limite inferior de R\$7.425.00,00 e limite superior de R\$9.075.000,00.

8 – ENCERRAMENTO : O presente laudo de Avaliação e seus anexos compõe-se de 05 laudas assinadas digitalmente pelo Oficial de Justiça Avaliador que esta subscreve.

Ji-Paraná, RO., 27 de Agosto de 2023.

Léo Karlo Phillips Martins

Oficial de Justiça

