

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Trata-se do imóvel de matrícula nº 3688, localizado na região central de Mossoró, onde, atualmente, funciona as “Lojas Areia Branca”, o qual possui 3 extensos pavimentos, assim divididos:

- Térreo – Local onde funciona o atendimento ao público em geral;
- 1º andar – Local utilizado como escritório, possuindo 2 banheiros, 1 cozinha e 2 salas, bem como um espaço para depósito de mercadorias.
- 2º andar – Local utilizado, exclusivamente, como depósito de mercadorias.

Fatores de valorização observados por este Oficial:

1. O imóvel está localizado em uma região de intensa atividade comercial, onde há disponibilização de utilidades imprescindíveis para uma adequada utilização do imóvel, tais como sistema de distribuição de água, esgoto, energia elétrica, destacando-se, ainda, a inexistência, em suas proximidades, de agentes degradadores do meio ambiente (por exemplo, lixões, incineradores, entre outros). Importante ressaltar que há uma intensa circulação de pessoas na região em que o imóvel se encontra, o que é, sem dúvidas, um fator relevante de valorização, tendo em vista se tratar de um imóvel para uso comercial.
2. Outro ponto que cabe destacar é o fato do imóvel encontrar-se alugado para as Lojas Areia Branca, o que gera uma renda passiva mensal considerável, haja vista a localização central, bem como o tamanho do imóvel.
3. O presente imóvel possui acesso por meio de 2 importantes ruas da cidade (Coronel Gurgel e José de Alencar), o que, indubitavelmente, é um fator valorizante da propriedade, por sua maior evidência para os pedestres que transitam pelo local.
4. Trata-se de um terreno com uma boa área construída (1.167,60m², conforme laudos mercadológicos apresentados pelo executado), o que torna o imóvel atrativo para locações/investimento.

Fator de desvalorização do imóvel observado por este Oficial:

Estrutura física referente, principalmente, ao 2º piso (utilizado como depósito): Observa-se pelas fotos anexas, que o telhado é de amianto com algumas falhas e, segundo conversa com um dos funcionários da loja, quando chove forte, ocorre infiltração, podendo danificar mercadorias que se encontram depositadas no local. Ademais, grande parte da estrutura de alvenaria não possui acabamento.

Para realizar a reavaliação, utiliza-se aqui, além dos elementos acima expostos, o método comparativo, que consiste em fazer os cotejos mercadológico de valores em relação a

outros bens, que se assemelhem ao imóvel avaliando e que sirvam de paradigma para se concluir a respeito dos preços de mercado. Cabe ressaltar que os imóveis paradigmas que servem de parâmetro para o trabalho avaliativo, por óbvio, não são iguais ao imóvel avaliando. Os imóveis paradigmas devem possuir, sim, características intrínsecas e extrínsecas similares ao imóvel objeto do trabalho de avaliação. São atributos semelhantes, existentes entre os imóveis, que servem como embasamento para conclusão do trabalho de avaliação.

	Imóvel 1	Imóvel 2
Anúncio	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-mossoro-160m2-venda-RS650000-id-2546600737/	https://www.mobiliimoveis.com.br/480/imoveis/venda-locacao-predio-comercial-centro-mossoro-rn
Endereço	Rua Sousa Machado	Rua Rui Barbosa
Bairro	Centro	Centro
Área	160m²	500m²
Valor anunciado	R\$ 650.000,00	R\$ 1.900.000,00
Valor m²	R\$ 4.062,50	R\$ 3.800,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 4.062,50
	R\$ 3.800,00
TOTAL	R\$ 7.862,50
÷ 2 = Média	R\$ 3.931,25
+ 10% valorização conforme fatores de valorização acima citados	R\$ 4.324,37

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	1167,60
Valor do m²	R\$ 4.324,37
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 5.049.134,41

Assim, levando-se em consideração os pontos objetivamente constatados, bem como, levando-se em conta a situação mercadológica local (constatada por meio de cotejos com outros imóveis comercializados na região), estima-se o valor do imóvel penhorado no montante **de R\$ 5.049.134,41 (cinco milhões, quarenta e nove mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos)**.

O referido é verdade e disto dou fé.

Matheus Teixeira Coelho
Oficial de Justiça Avaliador Federal.
Matrícula RN1088