

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE RONDONÓPOLIS
SALA DOS OFICIAIS DE JUSTIÇA
EXCELENTÍSSIMO SENHOR (ª) DOUTOR (ª) JUIZ (ª) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL
DE RONDONÓPOLIS/MT.

Processo Código nº. 0004335-85.2014.8.11.0003

Joao Batista Reis dos Santos, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos supra, em que BANCO DO BRASIL S.A. move contra CELULAR HOUSE LTDA – ME e ALI AHMAD EL SMAILI, 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

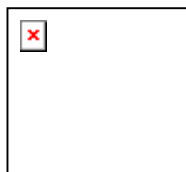
AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(I) OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O objeto desta avaliação é o imóvel constituído pela sala térrea comercial sob nº. 1 do Edifício Residencial Comercial D Lourdes, situado na Avenida Bandeirantes, zona urbana, com limites e confrontações constantes e registrado na matrícula 45832 do CRI de Rondonópolis-MT.

MATRÍCULA Nº	45.832	Data	21 de novembro de 1.994	FLS.	1
IMÓVEL		Oficial <i>Melissa</i>			
Uma sala térrea para uso comercial sob nº 1 do EDIFÍCIO RESIDENCIAL COMERCIAL D'LOURDES, situado na Av. bandeirantes, zona urbana desta cidade, á a - área real privativa de 31,08Mts2, incluindo um banheiro WC. Fração Ideal - 4,20%. PROPRIETÁRIO: - JOSÉ CARLOS NOVELLI, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 273.445-SSP/GO e sua esposa MARIA AUXILIADORA AMORIM NOVELLI, servidora pública, portadora da CI/RG nº 105.128-SSP-MS, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, inscritos no CPF/MF sob nºs 079.569.241-20 e 161.995.371-49, respectivamente, residentes e domiciliados á Av. Afonso Pena 982 Santa Helena em Cuiabá-MT. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: - Matrícula nº- 45.663 livro 2 deste cartório. A Escrevente Juramentada <i>Melissa</i> MARIA CÉLIA = LIMA BOTERO.					





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

(II) SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO:

O imóvel trata-se de uma sala comercial térrea localizada na Avenida Bandeirantes, no Edifício Residencial Comercial D Lourdes, centro desta cidade.

(III) CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA:

O imóvel está situado centro comercial desta cidade, em logradouro pavimentado, havendo serviço de conservação de vias públicas, iluminação pública, rede de água, galerias, rede de esgoto.

(IV) DAS EDIFICAÇÕES:

Imóvel trata-se de sala comercial com 31,08 m², com banheiro localizada no Edifício Residencial Comercial D Lourdes.

(V) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

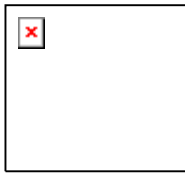
Considerando-se a natureza do bem será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

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





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

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.

Para a atribuição do valor do imóvel foi observado o valor do metro quadrado, levando-se em consideração a localização no centro da cidade e acesso aos serviços.

Ainda, por último, 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 de R\$4182,75 o metro quadrado do terreno e R\$2000,00 o valor do metro quadrado das edificações.

Assim sendo, avalio o imóvel em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

(VI) CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor total atribuído ao imóvel, objeto desta avaliação, é de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

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

Rondonópolis, 09 de julho de 2024.

assinatura digital

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

