

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 15 (Quinze) dias do mês de Setembro de 2025, nesta cidade de Gurupi, Estado de Tocantins, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido pela 3ª Vara Cível, desta comarca, extraído dos autos sob o nº 0007760-52.2023.827.2722, em que é requerente **Banco Bradesco S.A.** e requeridos **Samara Pereira Lima e Outro**, dirigi-me ao endereço constante no mandado e, lá estando, procedi a AVALIAÇÃO do seguinte bem:

Preliminarmente, cabe informar que, a presente avaliação fora realizada na modalidade de Avaliação Indireta, tendo em vista o fato de não ter sido franqueado o acesso ao interior do imóvel, nas várias diligências realizadas. Assim, o presente Auto fora elaborado com base nos dados de Certidão de Inteiro Teor, expedida pelo CRI e acostada aos autos, além de vistoria externa e pesquisa mercadológica na região onde se encontra o bem.

I – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

01 (um) imóvel urbano, sendo este um lote de terras, localizado na Rua B, Qd 01, lote 07, Setor Jardim São Lucas, Gurupi-TO, com área total de 360 m², conforme Certidão de Inteiro Teor, Matrícula nº 13.815 constante nos autos.

II – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO:

Trata-se de um lote atualmente com edificação de médio porte, com área total de 360 m², medindo 12 metros de frente, com frente efetivada para a Rua B; medindo 12 metros de fundos e 30 metros em cada lateral, conforme limites e confrontações constantes na Certidão de Inteiro Teor. Todo em terreno topograficamente plano, estando ao nível dos logradouros para os quais entesta, não sendo um lote de esquina, localizando-se de maneira frontal ao sol da manhã; com instalações de água e energia elétrica. O lote encontra-se cercado em todo seu perímetro, com muro de tijolos, rebocado, havendo ainda portão frontal.

III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel encontra-se inserido em bairro carente, distante do centro desta cidade. O lote é atendido por serviços públicos de água, iluminação pública, coleta de lixo, arborização, acesso por vias pavimentadas, sem rede coletora de esgoto, rodeado principalmente por imóveis residenciais de padrão econômico e humilde.

IV – METODOLOGIA APLICADA:

Diante da inacessibilidade do bem, fez-se necessária sua avaliação indireta. Tendo em vista a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação, bem como a disponibilidade de dados do mercado imobiliário local, onde o imóvel encontra-se imerso, utilizou-se o Método Comparativo Direto, o qual define o valor do imóvel por meio da comparação com dados do mercado de imóveis semelhantes. Além de vistoria externa, observou-se elementos de pesquisa de imóveis semelhantes em oferta ou já negociados, tendo como base também a opinião de corretores de imóveis, além de publicações especializadas.

V – VALOR DA AVALIAÇÃO:

Valor Total da Avaliação: R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinqüenta Mil Reais).

Jean Alves Guimarães
Oficial de Justiça Avaliador