



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE DIAMANTINO

**AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Auto de Avaliação de Imóvel urbano  
Julyelson Augusto Vitorassi – Oficial de Justiça/Avaliador.  
Parte Requerente: Município de Diamantino  
Parte requerida: Adonias Leite da Silva

**1. DADOS DO PROCESSO.**

Processo de Execução Fiscal  
Processo com nº. **1001756-39.2017.8.11.0005**  
Primeira Vara Cível desta Comarca de Diamantino/MT

**2. OBJETO DA AVALIAÇÃO.**

O presente Auto de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor venal do imóvel

**3. DADOS DO IMÓVEL.**

Um lote de terreno urbano, com área de 1.914m<sup>2</sup>, devidamente registrado sob a matrícula n. 22.887 do Competente Serviço de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta Comarca de Diamantino.

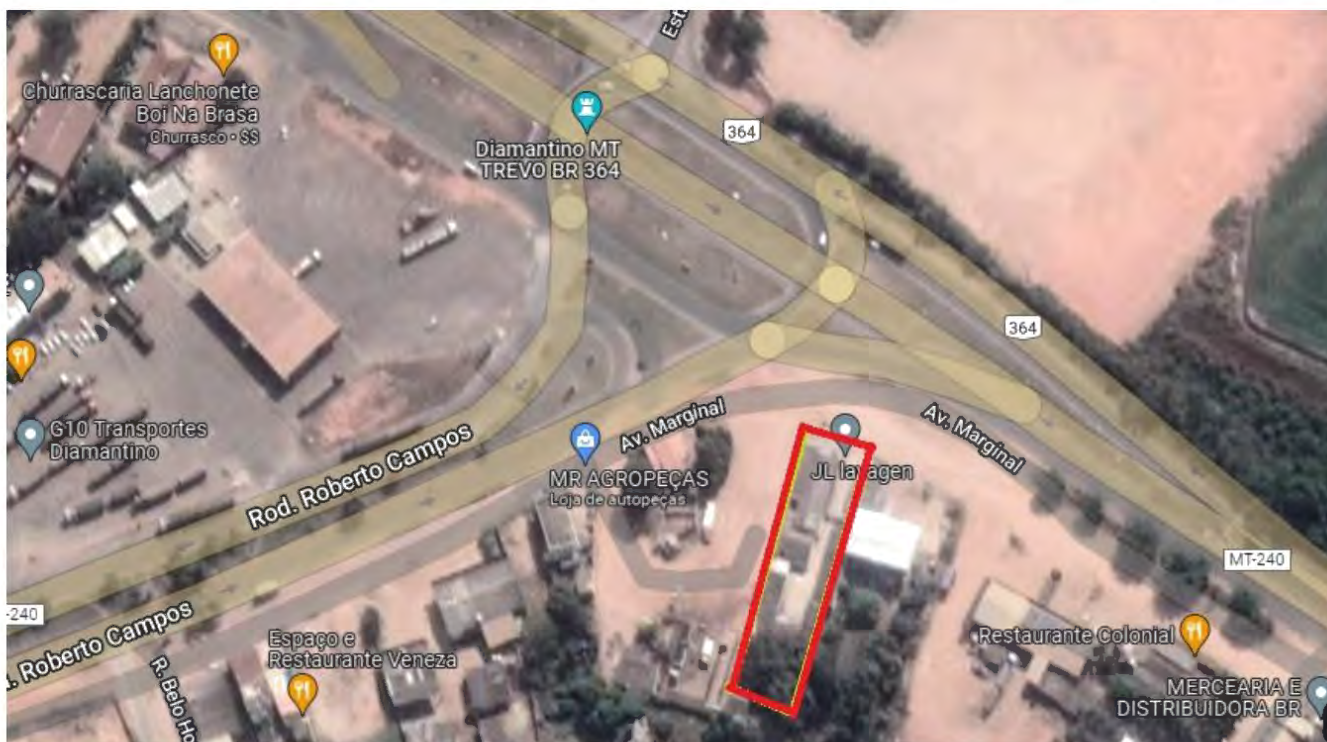
**3.1 LOCALIZAÇÃO.**

O imóvel está localizado no perímetro urbano de Diamantino/MT, imediações do Bairro Jardim Alvorada, com sua testada limitando para com a Perimetral João Batista Gaino (paralela a Rodovia BR364) em frente ao trevo de entroncamento da Rodovia MT 240



(Rodovia Senador Roberto Campos) com a Rodovia BR364, distante aproximadamente 7,5km do Fórum da Comarca de Diamantino/MT.

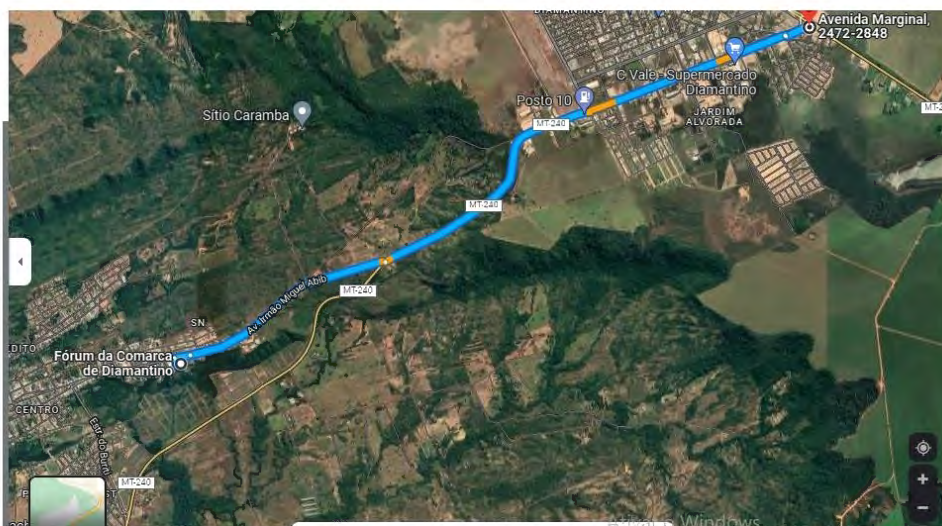
Imagem ilustrativa da localização (destacada pelo retângulo com contornos vermelhos) obtida através do serviço gratuito e de acesso público Google Maps<sup>1</sup>:



Roteiro conforme Google Maps:

**Fórum da Comarca de Diamantino**  
R. Des. Joaquim Pereira Ferreira Mendes, 2614 - Jardim Eldorado, Diamantino - MT, 78400-000

- ↑ Siga na direção noroeste para a R. Des. Joaquim Pereira Ferreira Mendes  
67 m
- ↪ Vire à direita na R. Des. Joaquim Pereira Ferreira Mendes  
150 m
- ↪ R. Des. Joaquim Pereira Ferreira Mendes faz uma curva suave à direita e se torna Av. Irmão Miguel Abib  
2,1 km
- ↶ Vire à esquerda na Rod. Roberto Campos  
4,5 km
- ↪ Vire à direita na R. Belo Horizonte  
18 m
- ↶ Vire à esquerda na Av. Marginal  
230 m



<sup>1</sup> <https://www.google.com/maps/place/Diamantino+-+MT/@-14.3770612,-56.3770636,319m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x939f1a4629d25c99:0xfb25c65f96b8cbb3!8m2!3d-14.4053887!4d-56.4335262>



#### 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel em questão, se trata de terreno urbano com 1.914 m<sup>2</sup> (um mil novecentos e quatorze metros quadrados) de área, localizado em setor urbano com ocupação predominantemente comercial, havendo edificado sobre este, um imóvel com aptidão comercial no ramo de hospedagem, consistente em um salão frontal com cozinha/varanda/lavanderia/área de serviços anexo, imediatamente aos fundos deste uma construção residencial (comumente destinada a moradia do administrador), e no entorno do terreno convergindo acesso pelo pátio central, 26 quartos dos quais 24 possuem banheiros individuais, aos fundos do imóvel ainda existe uma pequena lavanderia, totalizando aproximadamente 722m<sup>2</sup> (setecentos e vinte e dois metros quadrados) de área construída).

O imóvel possui escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade e Comarca, não constando na certidão anexa aos autos registro de averbação das edificações.

Consta registrada na matrícula (conforme certidão anexa aos autos datada de 9 de fevereiro de 2021) Penhora nos autos n. 0001050-98.2002.8.11.0005 da Primeira Vara desta Comarca, onde figura como exequente o Município de Diamantino.

#### 5. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

As edificações foram construídas em alvenaria, cobertas por telhas onduladas tipo fibrocimento, possui a maior parte das áreas internas com forro em PVC, pisos em sua maioria com revestimentos cerâmicos. Às aberturas externas são compostas por portas de madeira e janelas de modelos mesclados metal/vidro e metal tipo venezianas.

Possui ligação a rede de energia elétrica fornecida pela concessionária responsável e abastecimento de água próprio com poço do tipo artesiano.











## 6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

A região onde está posicionado o bem avaliando tem como principal ocupação imóveis de médio padrão, com destinação predominantemente comercial, havendo em um raio de 600 metros escola, igrejas, unidade básica de saúde, comércios de gêneros alimentícios, Posto de combustíveis, Oficinas Mecânicas, transportadoras e outros.

Os imóveis em Diamantino/MT, especialmente na região do Bairro Novo Diamantino vem passando por variação no preço, com constante acréscimo (valorizando-se além da correção inflacionária), de modo que nas proximidades do bem avaliando vem ocorrendo gradativa urbanização e expansão comercial.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

A área total, adotada nos cálculos, foi a área indicada na matrícula de registro do imóvel, sua localização foi considerada em acordo com a Certidão da matrícula e informações obtidas junto ao proprietário, que possibilitaram diligências ao local.

Este trabalho está sujeito as seguintes limitações:

- > Nesta avaliação, foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações fornecidas por terceiros de boa fé.
- > O imóvel objeto desta avaliação foi inspecionado pessoalmente por este oficial de justiça.
- > Este Avaliador/Oficial de Justiça não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco tem relação com qualquer parte do processo.
- > As imagens de satélite inseridas visam apenas ilustrar a avaliação, não possuindo caráter técnico comprobatório pois, este servidor não possui acesso a equipamentos de medição e geolocalização ou a sistemas utilizados no mapeamento com precisão de medidas e dados.
- > Conforme descrição, as imagens de satélite foram obtidas junto ao aplicativo "Google Maps" de acesso público e gratuito, porém sem garantia de estarem as imagens atualizadas.
- > As imagens do local, foram registrados por este servidor no momento da vistoria no imóvel utilizando câmera do tipo digital em aparelho smartphone.
- > Este auto, apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.

## 8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Neste Laudo foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado.

Durante a pesquisa de mercado foi constatada a existência de uma ou mais amostras de imóveis que pudessem ser utilizados para calcular o valor do bem avaliando, considerando no entanto, as peculiaridades do imóvel a exemplo das benfeitorias, localização, relevo





específico, entre outros. Desta forma os dados foram tratados através de inferência estatística.

"inferência estatística: Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra."

Por resultado, será obtido o valor venal com base no mercado da região em questão, eximindo-se da interferência de alterações não observáveis através de vistoria e pesquisa de mercado (relacionados a possíveis vícios ocultos não constatáveis através da vistoria do imóvel e análise de sua matrícula) ou outros fatores que caso existam possam influenciar drasticamente no valor do imóvel para mais ou menos.

Período de pesquisa: de 2/12/2022 a 12/12/2022.

## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Após vistoria, coleta de dados e sondagem do mercado, concluí então, que o valor de mercado do imóvel para venda, com base no mês de dezembro de 2022, fica estabelecido conforme segue:

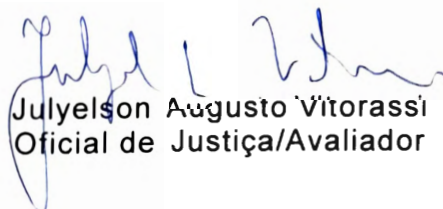
1 – Área construída: R\$1.100,00 (um mil e cem reais) por metro quadrado, totalizando **R\$ 794.200,00** (setecentos e noventa e quatro mil e duzentos reais) pelos 722m<sup>2</sup> de área construída.

2 – Poço artesiano em funcionamento (com sistema de bombeamento instalado e em operação): **R\$ 20.000,00** (vinte mil reais).

3 – Terreno: **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Portanto, somado o valor total do imóvel (edificações, benfeitorias externas e terreno), chega-se ao valor venal do imóvel totalizado em **R\$ 1.264.200,00 (um milhão duzentos e sessenta e quatro mil e duzentos reais)**, sendo este o resultado da avaliação.

Diamantino – MT, 12 de dezembro de 2022

  
Julyelson Augusto Vitorassi  
Oficial de Justiça/Avaliador

  
15.12.2022

