



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIAMANTINO

292
8

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Auto de Avaliação de Imóvel

Julyelson Augusto Vitorassi – Oficial de Justiça/Avaliador.

Parte Requerente: Açofer Indústria e Comércio LTDA

Parte requerida: Macrofer Indústria e Comércio LTDA

1. DADOS DO PROCESSO.

Mandado de Avaliação expedido pelo juízo da Primeira Vara da Comarca de Diamantino/MT.

Processo com Código nº. **21428**. Número único: 459-68.2004.811.0005

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

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

3. DADOS DO IMÓVEL.

01 (um) imóvel urbano, sob n. 04, da quadra n. 04, com área de 200m², situado na cidade de Diamantino/MT, matriculado no 1º Serviço do Registro de Imóveis de Diamantino/MT, sob n. 31.774.

3.1 LOCALIZAÇÃO.

O imóvel está localizado de frente para a Rodovia Senador Roberto Campos (MT240), dentro do perímetro urbano de Diamantino, no Bairro Novo Diamantino, em frente ao Aeroporto Municipal, sendo a área predominantemente ocupada por imóveis comerciais.



Imagem ilustrativa da localização obtida através do aplicativo Google Maps¹ :



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui boa localização, estando em área predominantemente comercial, com frente para a principal via de acesso ao Centro da cidade de Diamantino.

Nas proximidades existe posto de combustível, restaurante, auto peças, hotel, oficina mecânica, está situado em frente a cabeceira da pista do aeroporto municipal de Diamantino.

As características da edificação possibilitam a utilização para ramos variados, pois tem acesso a rodovia pavimentada, com trânsito rápido e descomplicado para carros de passeio e até caminhões de grande porte.

[Handwritten signature]

¹ Aplicativo online de localização, acessível através de navegador de internet ou por download em dispositivos móveis com sistema operacional android.



5. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

294
8

O imóvel possui uma edificação com aproximadamente 500m², coberta em estrutura metálica, havendo na frente um escritório com banheiro, e sala de espera, e anexo barracão utilizado para os serviços de metalúrgica, contando com banheiro separado do existente no escritório.

Tem instalado portão metálico alto que possibilita acesso de caminhões ao interior do barracão, qual possui 3 paredes totalmente fechadas com parede em alvenaria e vão aberto de aproximadamente 6 metros voltado para os fundos do terreno.

Aos fundos existe ainda uma edificação em alvenaria de aproximadamente 60m², com finalidade residencial, com banheiro

A parte frontal do imóvel foi parcialmente cercada com muro em alvenaria, conforme imagens a seguir.



Handwritten signature or initials.

295
8

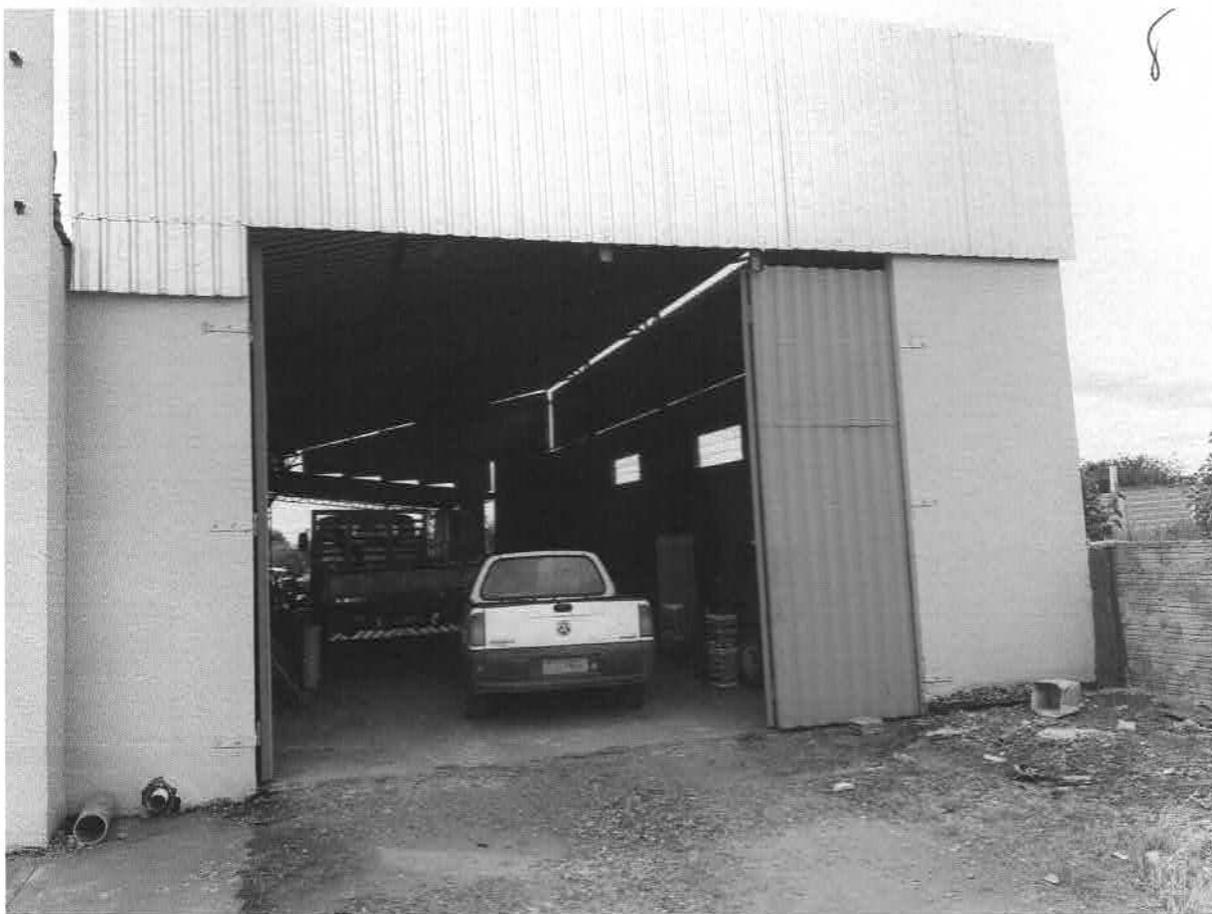


8



296

8



Handwritten signature or initials



297

8



6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

A região onde está posicionado o bem avaliando tem como principal ocupação imóveis com destinação comercial. Em uma análise genérica, verifica-se que a região tem apresentado valorização de seus imóveis, estando localizada na principal via de acesso ao centro da cidade de Diamantino e rota para cidades da região do vale do Rio Paraguai.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

A área total, adotada nos cálculos, foi a área indicada no mandado com dados oriundos da matrícula de registro do imóvel.

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 Oficial não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco tem relação com qualquer parte do processo.
- > 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.
- > 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 georeferenciamento e 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 do cumprimento do ato de penhora e vistoria do imóvel.

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 um imóveis que pudessem ser utilizados para calcular o valor do bem avaliando. 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 ônus de tributos, despesas para averbação de edificação ou quaisquer outros débitos que tenham o imóvel como garantia) ou outros fatores ocultos que caso existam possam influenciar drasticamente no valor do imóvel para mais ou menos.

Período de pesquisa: de 25/01/2019 a 05/02/2019.

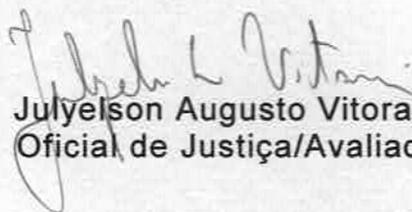


299
8

9. 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 Fevereiro de 2019, fica estabelecido em **R\$650,00(seiscentos e cinquenta mil reais)** inclusas todas as benfeitorias existentes no local, independente da averbação a matrícula do imóvel.

Diamantino – MT, 06 de fevereiro de 2019


Julyelson Augusto Vitorassi
Oficial de Justiça/Avaliador

