



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO

Processo n. 0020526-23.2016.8.11.0041

CONDOMINIO DO EDIFICIO ILHAS DO SUL II - CNPJ: 36.910.248/0001-37

(EXEQUENTE), JAIR GIAMPANI - CPF: 513.891.778-15 (EXEQUENTE)

ANTONIO EDUARDO DE CARVALHO FREITAS - CPF: 060.219.308-78 (EXECUTADO),

SONIA MARIA ASSAGRA FREITAS - CPF: 980.314.908-30 (EXECUTADO)

CERTIDÃO POSITIVA

Diligência e Entrega de Mandados de Intimação, Citação, Notificação

Certifico que, em cumprimento ao mandado do MM. Juiz de Direito, dirigi-me na Rua Custódio de Melo, nº 628, Edifício Ilhas do Sul II, apartamento 12, bairro Cidade Alta, onde junto com o síndico do condomínio, senhor Josiel, adentrei no apartamento, objeto da Avaliação, fiz a Vistoria e elaborou o Laudo de Avaliação em anexo. O referido é verdade e dou fé.

Cuiabá/MT, 18 de julho de 2023.

GLADYS PACHECO BEZERRA



Este documento foi gerado pelo usuário 011.***.***-58 em 13/12/2023 16:02:39

Número do documento: 23071810553815000000119652073

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23071810553815000000119652073>

Assinado eletronicamente por: GLADYS PACHECO BEZERRA - 18/07/2023 10:55:38

SEDE DO E INFORMAÇÕES: - TELEFONE:



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.SOLICITANTE DETERMINAÇÃO JUDICIAL

JUIZO: NONA VARA CÍVEL DE CUIABÁ

PROCESSO Nº: 0020526-23.2016.8.11.0041

REQUERENTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ILHAS DO SUL II; JAIR GIAMPANI

REQUERIDO: ANTONIO EDUARDO DE CARVALHO: SONIA MARIA ASSAGRA FREITAS

2. FINALIDADE: AVALIAÇÃO JUDICIAL DO BEM

3. **OBJETIVO:** Determinação do valor de mercado para o Bem descrito no mandado.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO: Apartamento

5. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Custódio de Mello, N° 628, Edifício Ilhas Do Sul II, Apartamento 12, Cidade Alta, Cidade: Cuiabá-MT

6. **ÁREA CONSTRUÍDA (m²):** área privativa de construção 83,24 m², área comum de 22,955 m², e área total de 135,678 m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 44,006 m², equivalente a 1,70%.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria: 14/07/2023

7.1. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:** Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Cuiabá, infraestrutura completa, ocupação mista – comercial/residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizados próximos aos cruzamentos das avenidas Agrícola Paes de Barros e Miguel Sutil. Próximo à Bancos, Colégio, Hospital, Supermercado, Panificadora, Shopping, Igreja,



Academia, Farmácia, Açougue, Pizzaria, Cinema, Hotel, Restaurantes, Lanchonetes, Ponto de Táxi, Ponto de Ônibus, Posto de Combustível, etc.

7.1.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA: A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, com tipo de comércio local e boa atratividade, proximidade das principais vias de acesso, de comércio e serviços públicos.

7.1.2 SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA: É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, hospitais, bancos etc.

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóveis para uso residencial, Apartamento nº 12, 5º Pavimento, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da cidade de Cuiabá, Matrícula nº 9732, Livro 2, Ficha 2, 7º CRI de Cuiabá-MT. O imóvel avaliando possui estrutura geral com padrão de acabamento normal, e encontra-se péssimo estado de conservação. Piso da sala todo solto, dos demais cômodos estão perto de se soltarem, banheiros estão totalmente sem condição de uso, pia quebradas, armários quebrados, teto despencando, cozinha sem armários e com balcão de pia todo quebrado. Possuindo a seguinte divisão interna: sala de jantar/estar, 01 suíte, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 cozinha, área de serviço, dispensa, 01 banheiro serviço, 01 vaga na garagem. O Condomínio oferece área de lazer e portaria 24 horas.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Cuiabá possui uma população de aproximadamente 700.000 habitantes. O Bairro Duque de Caxias, onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando encontra-se dentro do médio padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área



similar à outros imóveis encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de “LIQUIDEZ NORMAL” (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande tampouco será vendido em um dia.

9. METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: Exemplo: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, onde o valor do bem é estimado por meio da comparação com dados de mercado semelhantes às do avaliando. Para a obtenção dos dados amostrais foram utilizadas as fontes de pesquisa dos Classificados de Jornais e Portais na Internet, Corretores e Imobiliárias. Seu período de pesquisa deu-se de 12/07/2023 a 14/07/2023 e tantos imóveis serviram como parâmetro etc...

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cuiabá, **AVALIO o imóvel Em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

12. Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado com 03 folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas além dos seus anexos. O referido é verdade e DOU FÉ,

Cuiabá, 17 de julho de 2023

Gladys Pacheco Bezerra
Oficial de Justiça Avaliador



	IMÓVEL 1	MÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-cidade-alta-cuiaba-mt-84m2-id-2594353029/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-verdao-cuiaba-mt-70m2-id-2614913559/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-cidade-alta-cuiaba-mt-83m2-id-2639574639/
ENDEREÇO	Rua Custódio de Melo	Rua Custódio de Melo	Rua Custódio de Melo
BAIRRO	Cidade Alta	Cidade Alta	Cidade Alta
ÁREA	84 m²	70 m²	83 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 270.000,00	R\$ 210.000,00	R\$ 290.000,00
VALOR POR M²	R\$ 3.214,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.494,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 3.214,00
	R\$ 3.000,00
	R\$ 3.494,00
TOTAL	R\$ 9.708,00
÷ 3 = Média	R\$ 3.236,00

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	83,24 m²
Valor do m²	R\$ 3.236,00
Valor Do Imóvel	R\$ 269.364,00
Valor em razão do estado de conservação	R\$ 200.000,00

Gladys Pacheco Bezerra
Oficiala de Justiça Avaliador

