



AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quinze (15) dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro (2024) em cumprimento ao mandado do MMº. Juiz de Direito da 5º Cível, extraído dos autos acima mencionado, após intimar a parte devedora e realizar as diligências necessárias procedi com a **AVALIAÇÃO** do bem abaixo descrito e já penhorado pertencente ao requerido BRAZ VANDERLEI DELFINO, conforme abaixo descrito, como segue:

DESCRIÇÃO DO BEM PENHORADO E AVALIADO:

- um lote urbano nº 01-B, da quadra 05, situado no Jardim 13 de maio, Tangará da Serra - MT, com área de 225m². Matrícula n. 22.751 no Cartório de imóveis do 1º Ofício da Comarca de Tangará da Serra - MT. O terreno possui as seguintes confrontações: **FRENTE:** Para a Rua 07-A, medindo 15 metros; **Lado Direito:** para o Lote 01-A, medindo 15 metros; **Lado Esquerdo** para o Lote 07, medindo 15 metros; **Fundos** com o Lote 02 medindo 15 metros.

BENFEITORIAS

Há no terreno duas edificações uma em alvenaria que serve de instalações para a sorveteria (Sorveteria Sabor), nesta edificação 25,56m² é uma construção em laje, o restante que soma 44m² é com forro em madeira, ou seja, a edificação em alvenaria tem o total construído de 69,56 m². O piso é em cerâmica, possui boa pintura. O revestimento das paredes na parte da frente da sorveteria (onde se atende o público) e aos fundos está em cerâmica. Conforme assinalado, em bom estado de conservação.

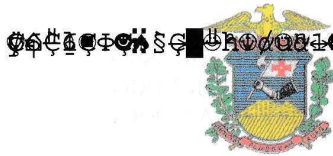
Há um pequeno banheiro instalado ao lado desta construção em alvenaria que serve para uso dos clientes.

Há ainda, no mesmo terreno, uma casa feita de madeira, esta serve de moradia para o senhor Braz Vanderlei. Tal edificação apresenta um estado ruim de conservação. A madeira apresenta deterioração do tempo e de uso, em muitos pontos da casa. Observa-se que o piso é em cerâmica, até onde se teve autorização a acessar. Telhas em Ethernit.

O espaço livre do imóvel, tem aproximadamente 6,60m² de largura, dentro do terreno de 15X15. Observa-se neste espaço; capim, entulho e uma espécie de varanda somente para cobrir estes entulhos e até certa altura.

1





Praticamente no meio do terreno há uma fossa. Conforme fotos. O muro e portão de ferro na parte da frente do terreno está pintado e conservado.

RECURSOS URBANOS DISPONÍVEIS

Construída em bairro residencial desta cidade, onde se observa casas de baixo e médio padrão, com rua asfaltada. Servido por rede de energia elétrica; água potável; pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, telefonia, internet e transporte coletivo.

TOTAL DO BEM PENHORADO

Com base nas características que foram fornecidas, observadas, constatadas somadas às que pude e fui autorizada a obter no local. Avalio o bem acima descrito, juntamente com as edificações apontadas no valor de R\$ 208.800,00 (duzentos e oito mil e oitocentos reais). Chegou-se ao valor informado levando em consideração os seguintes critérios e observações.

O terreno que fica em boa localização do bairro, fora avaliado em torno de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); a edificação de madeira em si não agrega de forma considerável, a madeira avistada no local teria serventia para uso em construções, a exemplo, de escoramento em obras. Outro ponto considerado é que há custo para desmonte da casa em madeira, com fundamento nestas características, entre outras, a casa de madeira fora avaliada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Já a construção em alvenaria alavancou o valor da avaliação, pois a edificação em laje valoriza demasiadamente, observa-se, de igual forma, o estado de conservação, além de ser um ponto comercial, pronto. Desta forma, dividiu-se a avaliação da construção em alvenaria de duas formas a feita com laje e a com cobertura de forro de madeira. Desta forma, somando-se os dois, chegou-se ao valor total da imóvel em alvenaria de R\$ 98.800,00 (noventa e oito mil e oitocentos reais).

MÉTODO UTILIZADO

Além da vistoria externa e interna do terreno e da edificação (em alvenaria) construída no lote, para constatação e verificação do estado deste, ocorreram pesquisas em empresas especializadas na venda de imóveis e ainda conversa com moradores próximos ao terreno. Para se chegar ao valor da edificação em alvenaria e a diferente forma de avaliação desta, conversou-se com proprietário de construtoras e empresas de venda imóveis. Além da consulta aos colegas Oficiais de Justiça que sempre estão atuando em avaliações de imóveis urbanos e rurais. Dentro deste contexto, levantaram-se os valores,





em média, do metro quadrado de área construída no bairro com laje e sem laje, bem como as últimas vendas de casas e terrenos nas proximidades do imóvel em questão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Importante salientar e considerar que fora observado a localização do imóvel, o estado de conservação, pelo menos aparente, a finalidade, uso, destinação atual da edificação ou edificações e o crescimento do valor imobiliário nesta cidade nas diferentes localização. Ressaltando-se que o imóvel sob matrícula 22.751 do CRI de Tangará da Serra está há três quadras de uma das Avenidas principais da cidade, Av. Ismael José do Nascimento.

TOTAL DA AVALIAÇÃO

Por todo o exposto, considerando o valor costumeiro do terreno naquele bairro, a área construída, fixo como valor final em R\$ 208.800,00 (duzentos e oito mil e oitocentos reais).


LUBIA NUNES DA COSTA
Oficial de Justiça Avaliadora









Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:42

Número do documento: 24093013370737200000159062123

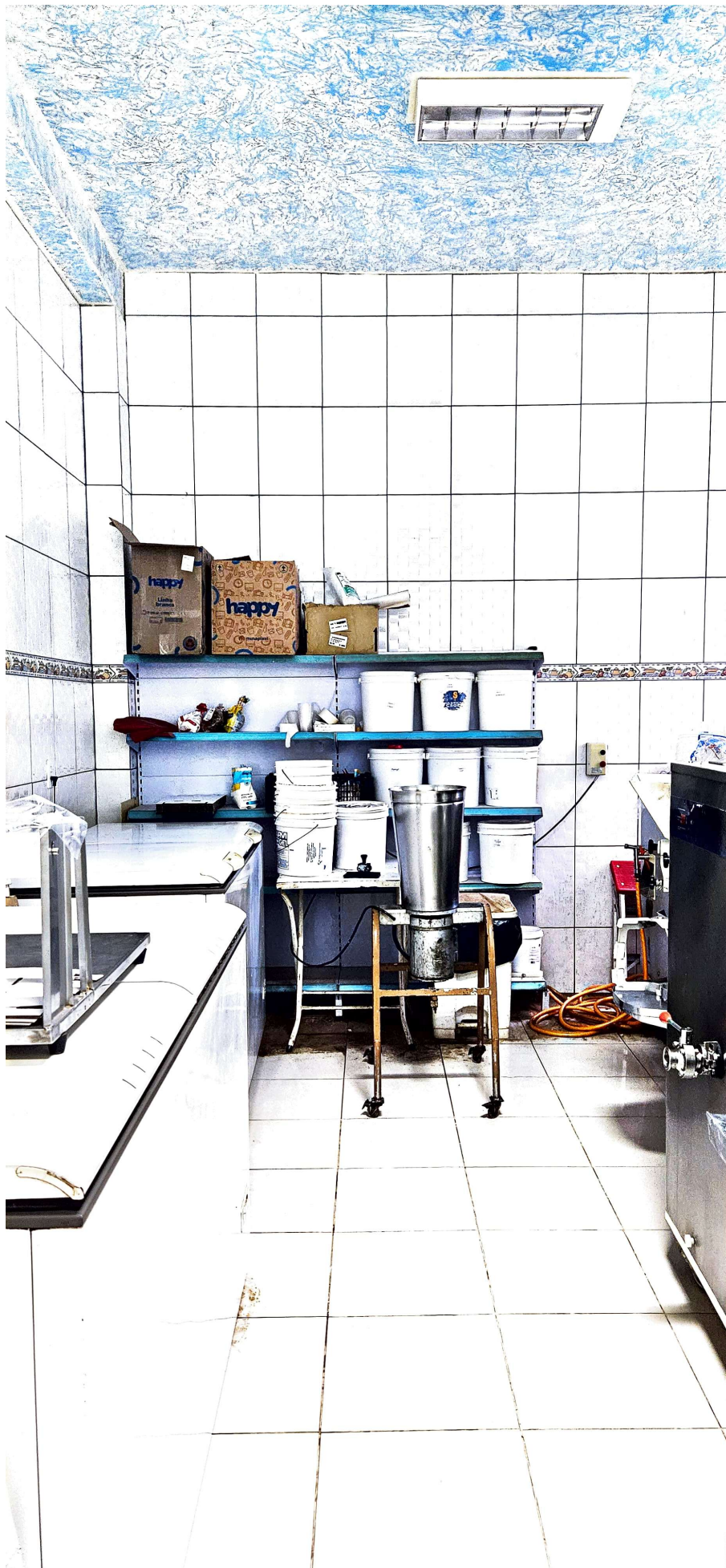
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093013370737200000159062123>

Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:07









Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:43

Número do documento: 24093013370980400000159062128

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093013370980400000159062128>

Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:10





Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:43
Número do documento: 24093013371085900000159062131
<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093013371085900000159062131>
Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:11



Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:43

Número do documento: 24093013371139100000159062132

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093013371139100000159062132>

Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:11



Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:43

Número do documento: 24093013371192900000159063483

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24093013371192900000159063483>

Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:12



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA



Alvará de Localização e Funcionamento

Inscrição Municipal
8009

Início das Atividades
08/03/2000

Número do Alvará
1659/2023

CNPJ/CPF do Contribuinte: **08.589.505/0001-45**

Razão Social: **BRAZ INDUSTRIA E COMERCIO DE SORVETES LTDA**

Denominação Comercial: **SORVETERIA SABOR**

Localização

**RUA ARLINDO NOGUEIRA GOMES (07-A) Nr. 985 N
JARDIM HORIZONTE**

Atividade Principal

1053800 - Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis

Demais Atividades

(5611203) Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares

FABR.SORVETES E OUTROS GELADOS COMESTIVEIS

Horário de Funcionamento

Conforme LC nº 180/2013, art 141. Os

Data de Validade

31/01/2024

Licença Horário Especial

Sim

Publicidade

Sim

Este contribuinte está autorizado a desenvolver as atividades acima elencadas e firma compromisso, sob as penas de lei de que conhece e atende os requisitos legais exigidos para funcionamento e exercício das atividades econômicas constantes no objeto social, no que diz respeito ao uso e ocupação de solo, as atividades domiciliares e restrições ao uso de espaços públicos, acessibilidade e de segurança sanitária, ambiental e de prevenção contra incêndio e pânico. O contribuinte reconhece que o não atendimento a estes requisitos acarretará a suspensão e a cassação subsequente do Alvará de Localização e Funcionamento, nos termos da legislação vigente.

MANTER FIXADO EM LOCAL VISÍVEL

A autenticidade deste Alvará pode ser verificada no endereço www.tangaradaserra.mt.gov.br.

Alvará emitido em 09/02/2023 - Código de Validação H8 B5A2.L8O6 U4.E3Q1 W2



Este documento foi gerado pelo usuário 340.***-89 em 08/07/2025 13:20:43

Número do documento: 2409301337124680000159063484

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409301337124680000159063484>

Assinado eletronicamente por: LUBIA NUNES DA COSTA - 30/09/2024 13:37:12

