

AUTO AVALIAÇÃO

Aos vinte e três (23) dias do mês de fevereiro (03) do ano de dois mil e vinte e três (2023) em cumprimento ao mandado do MM Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo 0019024-70.2017.811.0055, tendo como **Polo Ativo** PARECIS MÁQUINAS AGRÍCOLAS e **Polo Passivo** RODRIGO CALETTI DEON, RUBIA ARGENTA DEON, NEIVA NOVELLO ARGENTA E JULIETA CATARINA CALETTIDEON e após as formalidades legais e visita “in loco” no bem penhorado, procedi **AVALIAÇÃO** do bem a seguir:

1. OBJETIVO

O presente auto, objetiva apurar o valor transacionável e realizável de venda de imóvel residencial, nesta praça, obedecendo ao critério de transação à vista, em razão de ser este o da hasta pública judicial.

2. OBJETO

1/6(um sexto) do lote MATRÍCULADO sob a numeração 4.468:

I – Lote urbano sob nº 10 da quadra nº20 da Planta Geral desta Cidade de Tangará da Serra-MT., medindo 675 metros, dentro das seguintes confrontações:- **FRENTE** para a rua 05 medindo 15 metros e a mesma dimensão aos **FUNDOS**, divisando com o LOTE Nº09, de um lado divisando com o lote nº 08, medindo 45 metros e a mesma dimensão do outro lado onde divide com os lotes 14,15 e 16.

TERRENO URBANO E SUAS BENFEITORIAS

Há sobre o imóvel uma edificação, no formato “L”, sendo a estrutura metálica e telhas de Eternit, que serve para GARAGEM de veículos do prédio ao lado. Nesse espaço tem um cômodo que serve de dispensa. A garagem não tem piso, o chão é revestido por uma camada de pedra brita e conta com um cômodo de despejo (área aproximada de 4x3m). Em outra extremidade do terreno há uma AREÁ SOCIAL, com madeiramento a vista e cobertura em telhas de barro, com uma cozinha, pia, churrasqueira e banheiro, destinada para área de lazer dos condôminos do prédio ao lado. O terreno a que se destina é bem projetado, com árvores já produzindo sombreamento, um pequeno espaço gramado e um terrário para crianças menores.



A entrada de acesso ao imóvel acontece pelo edifício ao lado (Condomínio Lorenzetti I), onde os condôminos são os proprietários do lote aqui avaliado.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Localização, acesso e infra-estrutura

O terreno é localizado no centro de Tangará da Serra, a frente para a rua 5, a qual está desativada (fechamento com muro de concreto), uma vez que os condôminos e coproprietários do lote tem a entrada principal (social e garagem) à Rua 6 (Rua Manoel Dionísio Sobrinho). É servido por rua com rolamento asfáltico, com meio fio, energia elétrica, coleta de lixo, há ponto de transporte coletivo a uma distância de 100 metros; a aproximadamente 300 metros de agência bancária; a distância de 200 metros de academia de ginástica; 20 metros padaria; a rede hospitalar particular é de 300 metros, 100 metros de lojas de vestuários e moveis e decoração.

3.2 Características físicas

O lote apresenta formato regular, e fácil acesso. Região com solo compacto e seco sem risco de alagamento; relevo não há declive nem aclive relevante que altere a aparência, qualidade e o valor dos imóveis.

3.3. Condições de uso e conservação e débitos

O imóvel está sendo utilizado como garagem para veículos pequenos e área de lazer aos proprietários e residentes do Edifício Lorenzetti I.

Terreno todo cercado com muro de alvenaria em suas divisas, aparentemente não precisa de reparos.

4. Valor atribuído ao imóvel.

Diante dos itens acima mencionados, levando em consideração consultas realizadas às imobiliárias da cidade, atribuo o valor e avalio da seguinte forma:



LOTE URBANO Nº 10 da quadra 20 com área de 675m² x R\$900,00(oitocentos reais o metro quadrado), o que resulta no valor de **R\$.607.500,00 (seiscentos e sete mil e quinhentos reais).**

BENFEITORIAS

Área edificada em formado “L” garagem dos veículos sendo aproximadamente 120m² de área coberta, atribuo o valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);

Área de lazer, aproximadamente 150m², atribuo o valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

VALOR TOTAL TERRENOS + BENFEITORIAS:

R\$727.000,00 (setecentos e vinte e sete mil reais)

Nada mais havendo a avaliar, encerro este auto de Avaliação, que segue em 03 (três) laudas, imagens fotográficas digitalizadas, e mapa de localização e situação do terreno avaliado, todas devidamente assinadas por mim Oficial de Justiça e Avaliadora.

Renata Garcia da Costa
Oficial de Justiça/Avaliador

