



PROCESSO N.º 0000200-47.2017.5.23.0001

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 06 dias do mês de setembro de 2024, na av. Emerson Torres (av. perimetral), esquina com a rua Adalberto J. Siedler, nº 05, quadra 20, bairro Bom Clima II, Chapada dos Guimarães-MT, CEP 78195-000— onde compareci, em cumprimento ao Mandado retro e realizei a vistoria do imóvel.

Bem objeto da avaliação:

Imóvel de propriedade da sra. Creunice Aurea da Cruz Leão, CPF: 569.803.101-00, matriculado sob o nº **4195 (CRI de Chapada dos Guimarães-MT)**:

Imóvel: “LOTE 05 DA QUADRA 20, COM A ÁREA DE 800 M², situado no perímetro urbano nesta Cidade de CHAPADA DOS GUIMARÃES/MT., tendo a configuração de um retângulo regular e com as seguintes confrontações: Ao Norte: com o lote nº 04 – 40 metros; Ao sul: com uma Avenida Projetada – 40 metros; Ao leste: com uma Rua Sem denominação – 20 metros; Ao Norte: com o lote nº 07 – 20 metros. “

Possível erro na matrícula: onde se lê: “Ao Norte: com o lote nº 07 – 20 metros.” **Possivelmente deveria ser leia-se:** “Ao **oeste**: com o lote nº 07 – 20 metros.”

Matrícula: 4195 (CRI de Chapada dos Guimarães-MT):

Localização: Av. Emerson Torres (av. perimetral), esquina com a rua Adalberto J. Siedler – em frente à pousada Vivá - nº 05, quadra 20, bairro Bom Clima II, Chapada dos Guimarães-MT, CEP 78195-000

Coordenadas: 15°27'49.6"S 55°45'15.7"W

Código Plus Googlemaps: G6PW+F7R Chapada dos Guimarães, MT

Ocupação atual: Bem está locado para o sr. Salomon Morales Cano Jimenez, espanhol, empresário, CPF 756.923.841-91. Com contrato em vigor até 21.10.2024.

Características do bem: A área do terreno é de 800m² (20x40), com testada de 20 metros, com área construída de 222,16m². Com a área de churrasqueira e garagem a casa tem aproximadamente 280m².

Sobre o terreno, **sem a devida averbação** na matrícula, foi edificado uma casa de alvenaria, **na parte interna:** com 2 suítes, 1 quarto, 1 banheiro social, cozinha, sala. **Na parte externa:** tem mais um quarto/cômodo, uma cozinha externa, garagem e área de churrasqueira com piscina (aprox.. 3x7m).



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 23ª REGIÃO

A cobertura da parte interna da casa é laje. Parte externa apenas coberta por telhas.

O imóvel aparenta ter mais de 15 anos de construção, com alguns defeitos aparentes de manutenção, que não comprometem o uso regular, como portas descascadas, pintura com necessidade de retoques, ladrilhos soltos, goteiras na cobertura da área externa, marcenaria com portas quebradas, estrutura da piscina. Conforme informações do morador, o imóvel era locado para temporada, o que justifica os defeitos supracitados.

Características da área e região:

O imóvel situa-se em área nobre do município de Chapada dos Guimarães, bairro jardim Bom Clima, com frente para a na av. Emerson Torres (av. perimetral), via pavimentada, com acesso à energia elétrica, rede de água, telefone. O imóvel é de esquina, tendo na lateral a rua Adalberto J. Siedler, que é sem pavimentação.

Trata-se de imóvel com alta valorização pois está situada em avenida central que dá acesso à rodovia Emanuel Pinheiro e comércio, próximo a escola, comércio, pontos turísticos, diversas pousadas, aproximadamente 1,2km da praça dom Wunibaldo. Além disso, o terreno tem área 800m², que é fator de valorização.

Conclusão e avaliação:

Utilizei para a referida avaliação o MCDDM – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, nos moldes do artigo 45 da PORTARIA TRT SGP GP N. 125/2023 do TRT 23º Região.

Assim, para avaliação do bem utilizei-me do preço médio de mercado no município de Chapada dos Guimarães-MT, mais especificadamente do bairro Jardim Bom Clima, bem como comparação e amostragem doutros bens semelhantes em consulta a sites de venda e compra e imobiliárias.

Total da avaliação: R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

Feita, assim, a avaliação, lavrei o presente Auto, que assino.

Cuiabá, 11 de setembro de 2024

RAUL ROCHA DA

PAIXAO:308231847

Assinado de forma digital por RAUL

ROCHA DA PAIXAO:308231847

Dados: 2024.09.11 10:35:11 -04'00'

Oficial de Justiça

































