

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos 11 (onze) dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao Mandado de Avaliação expedido nos autos de nº 50003448820128272703, Ação de Execução, em que é exequente, Alexandre Ferreira Lima, e executada, Zenix LTDA, diligenciei-me à Avenida Duque de Caxias (final, saída para Riachinho-TO, à esquerda), nesta cidade, e ali estando na data supra, às 10h:17, procedi à avaliação do imóvel, a seguir descrita:

DO BEM

Um lote urbano, do tipo destinado à edificação residencial/comercial. O imóvel, conforme regulação imobiliária é o de matrícula nº M-1001, e tem área de 14.340,14m² (as medidas conferidas *in loco* diferem daquelas inseridas no registro imobiliário). O cálculo da área das medidas postas na certidão $(73,49+50,40) / 2 \times (132,75+106,67) / 2$, resultam em uma área de apenas 7.415,43m²). A extensão do comprimento do imóvel é bem maior. Usando medição por imagem de satélite (GoogleMaps), a partir dos indicativos físicos de delimitação, tais como cerca, margem da rodovia, arruamento, e cobertura da vegetação, constata-se que as medidas de comprimento, iguais, devem ser de 231,49m, para o resultado da área ser compatível com aquela informada. Tem-se que o tamanho da área não considera a subtração das áreas públicas, parte da rua já aberta e margem da rodovia. Assim, o imóvel precisa ter sua área georreferenciada, e suas medidas retificadas e homologadas junto à administração municipal para a devida retificação no registro imobiliário. Limites e confrontações: o imóvel limita-se com a TO-210, à frente; com imóvel de Antonio Gomes (anterior, Albertino), aos fundos; imóvel de Messias e Sebastiana (anterior, Cosma), à direita; e imóvel de Natan (anterior, Manoel Laranja) e parte com a Rua 06, à esquerda.

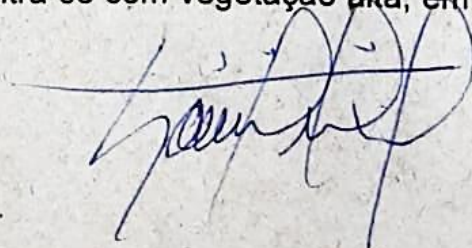
Encontraram-se as seguintes constrições para o imóvel, nesse sistema da justiça estadual: tem Carta de Adjudicação nos autos 50058134220098272729, EVENTO86; é penhorado nos autos 00002563320158272703, EVENTO142; é penhorado nos autos 50009649620098272706, EVENTO49 (CP); e é penhorado nos autos 50000183620098272703, EVENTO45.

O imóvel é plano, de fácil preparo para edificações.

Dado o tamanho da área, o provimento de rede de energia e abastecimento de água e a presença de arruamento público ladeando uma divisa, e a rodovia à frente, é dizer que o imóvel é predisposto ao parcelamento.

O imóvel, na parte frontal e aquela lateral junto à Rua 06, é servido por rede de energia do sistema concessionário público, em rede de baixa tensão, à frente e na parte média. Conta com rede de distribuição de água da autarquia municipal, na parte frontal e naquela parte da Rua 06. O imóvel conta com uma passagem na parte média que dá acesso para o imóvel vizinho, à direita, de Messias e Sebastiana, com um ramal da rede de energia perpassando-o no meio. Tem cobertura de sinal telefone móvel.

O imóvel encontra-se com vegetação alta, em condições de necessária limpeza, desmate e remoção.



DA(S) BENFEITORIA(S)

De benfeitorias, o imóvel tem cercado parcial. Na parte frontal, o imóvel é cercado por cerca estruturada em estaca de madeira com fios de arame farpado; cerca estruturada em estaca de madeira com fios de arame de aço liso e arame farpado, aos fundos; na lateral, à direita, tem cerca estruturada em estacas de madeira com fios de arame de aço liso, do tipo para contenção de caprinos, e tela de arame galvanizado; na parte esquerda, parte estruturada com estaca de madeira e arame de aço do tipo liso; na parte em que divisa com a Rua 06, não tem cerca.

DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel, haja vista a pouca oferta ou venda de imóveis nessa cidade, ou mesmo, que os valores de tais vendas quando oficializadas no registro competente nem sempre refletem a realidade ou não sejam atualizados, não foi possível encontrar um número amplo de vendas ou oferta de imóveis para a pesquisa comparativa de valor de mercado a ser feita por este oficial de justiça, que não tem conhecimentos próprios das ciências econômicas, mercado imobiliário, mercado de corretagem...

Buscaram-se informações de anúncios de vendas ou vendas efetivadas de imóveis urbanos próximos ao avaliado. Não foi encontrado um número considerável que se pudesse fazer um comparativo maior de anúncios ou informações de oferta ou vendas de imóveis nas proximidades do imóvel avaliado. Após, extraindo-se a média de preço de área do metro quadrado, estimando-se fatores de valorização ou depreciação entre os imóveis comparados, e entre estes e o avaliado, chegando-se a um valor que possa refletir o preço mais equânime de mercado.

Na Rua Ouro Verde, nesta cidade, começo (parte morta/encravada da rua), a, aproximadamente, 150 metros da parte média do imóvel avaliado, Cicinho do Nunes vendera, há mais de um mês, um lote sem benfeitoria edificada, com área de 720m², à pessoa de "Nenzim Borracheiro", pelo valor de R\$ 14.000,00; também, na mesma rua, a 150 metros da parte final do imóvel avaliado, a pessoa de José Ribamar ("Carijó") oferta à venda um imóvel do tipo lote sem benfeitoria edificada, com área de 363m², pelo valor de R\$ 15.000,00; no final da Rua Professor José de Assis, a 450 metros da parte final do imóvel avaliado, a pessoa de Gean oferta à venda um lote do tipo urbano sem benfeitoria edificada, com área de 360m², pelo valor de 12.500,00.

Considerando que o imóvel avaliado tem características mais próxima daquele primeiro imóvel comparado, que inclusive é o mais próximo dele, e com ele partilha mais características de localização, dimensão e possibilidades de edificação porque maiores; que os outros imóveis comparados são mais inseridos na malha habitacional das ruas do bairro que estão inseridos, com área no limite do mínimo parcelável (lote), e tendem a ter preços mais destacados; que o imóvel avaliado e aquele primeiro comparado situam-se, respectivamente, no final de uma avenida, e final de uma rua/parte morta/encravada, e tem mais características de pequenos sítios; que o imóvel avaliado permite a edificação de imóveis residenciais ou comerciais de padrão mais elevado em relação ao seu comparado, porque pode ser parcelado em fator de testada maior; ou comportar a instalação de um empreendimento comercial/industrial, como a própria executada ali funcionara em imóvel vizinho, em frente; que o imóvel comparado tem um pequeno declive, necessitando de aterros; que o imóvel comparado fica numa parte da rua inserida na malha viária do bairro, enquanto o avaliado tem localização ótima, com saída rápida para uma avenida que dá saída da cidade ou recolhe o trânsito para o centro dela; tem-se que a estimativa do metro

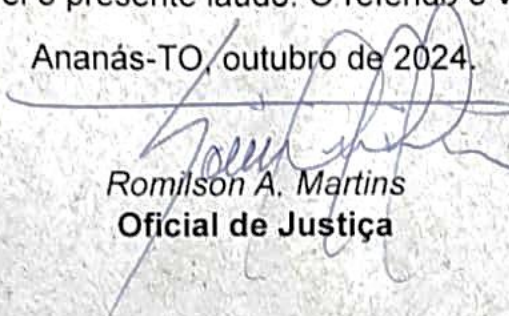
quadrado de área do imóvel avaliado deve corresponder a um valor maior que daquele imóvel com ele mais compatível em dimensão e localização, e menor que daqueles outros dois imóveis, apenas em perspectivas de venda, ainda que tendam a ser mais caros por área.

E considerando ainda que o valor do metro quadrado de área do primeiro imóvel vendido foi de R\$ 19,44 e a média de valores para aqueles dois outros imóveis apenas ofertados à venda é de R\$ 38,03 o metro quadrado de área, e que o imóvel avaliado apresenta características de ser mais valorizado em relação àquele seu semelhante comparado, estimo para ele o valor de R\$ 25,00 o metro quadrado de área.

Assim, fica o imóvel avaliado globalmente pela quantia de R\$ 358.503,00 (trezentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e três reais).

Para constar, lavrei o presente laudo. O referido é verdade e dou fé.

Ananás-TO, outubro de 2024.



Romilson A. Martins
Oficial de Justiça

L A U D O D E V I S T O R I A

Aos 11 (onze) dias do mês de outubro de 2024, em cumprimento ao Mandado de Avaliação expedido nos autos de nº 50003448820128272703, Ação de Execução, em que é exequente, Alexandre Ferreira Lima, e executada, Zenix LTDA, diligenciei-me à Avenida Duque de Caxias (final, saída para Riachinho-TO, à esquerda), nesta cidade, e ali estando na data supra, às 10h:17, procedi à vistoria do imóvel, a seguir descrita:

DO BEM

Um lote urbano, do tipo destinado à edificação residencial/comercial. O imóvel, conforme regulação imobiliária é o de matrícula nº M-1001, e tem área de 14.340,14m² (as medidas conferidas *in loco* diferem daquelas inseridas no registro imobiliário). O cálculo da área das medidas postas na certidão $(73,49+50,40) / 2 \times (132,75+106,67) / 2$, resultam em uma área de apenas 7.415,43m²). A extensão do comprimento do imóvel é bem maior. Usando medição por imagem de satélite (GoogleMaps), a partir dos indicativos físicos de delimitação, tais como cerca, margem da rodovia, arruamento, e cobertura da vegetação, constata-se que as medidas de comprimento, iguais, devem ser de 231,49m, para o resultado da área ser compatível com aquela informada. Tem-se que o tamanho da área não considera a subtração das áreas públicas, parte da rua já aberta e margem da rodovia. Assim, o imóvel precisa ter sua área georreferenciada, e suas medidas retificadas e homologadas junto à administração municipal para a devida retificação no registro imobiliário. Limites e confrontações: o imóvel limita-se com a TO-210, à frente; com imóvel de Antonio Gomes (anterior, Albertino), aos fundos; imóvel de Messias e Sebastiana (anterior, Cosma), à direita; e imóvel de Natan (anterior, Manoel Laranja) e parte com a Rua 06, à esquerda.

O imóvel é plano, de fácil preparo para edificações.

Dado o tamanho da área, o provimento de rede de energia e abastecimento de água à frente e laterais, e a presença de arruamento público perpassando uma divisa, é dizer que o imóvel é predisposto ao parcelamento.

O imóvel, na parte frontal e na lateral junto à Rua 06, é servido por rede de energia do sistema concessionário público, em rede de baixa tensão. Conta com rede de distribuição de água da autarquia municipal, na parte frontal e naquela parte da Rua 06. Tem sinal de telefone.

O imóvel encontra-se com vegetação alta, em condições de necessária limpeza, desmate e remoção.