



**PODER JUDICIÁRIO DO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SINOP
CENTRAL DE MANDADOS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO**

Autos n. 0003623-45.2003.8.11.0015 (PJe)

Nos dias 10, 11 e 12/06/2024, nesta Cidade e Comarca de Sinop/MT, em cumprimento ao mandado **ID 153905677**, expedido por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, **AVALIEI** o imóvel descrito no mandado, conforme descrição abaixo, e, para realizar a tarefa, vistoriei o imóvel e suas benfeitorias, retirei fotografias para demonstrar o atual estado de conservação (**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO ANEXO**), efetuei pesquisas no mercado imobiliário de Sinop/MT e com particulares, tendo obtido os seguintes resultados:

DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO BEM

Imóvel urbano denominado Lote 06 da Quadra 09, Zona 06, com área de 643,65m², Matrícula 10.845 do CRI de Sinop/MT.

Localizado na Rua das Sapucaias, n. 1153 – Jardim das Violetas – Sinop/MT.

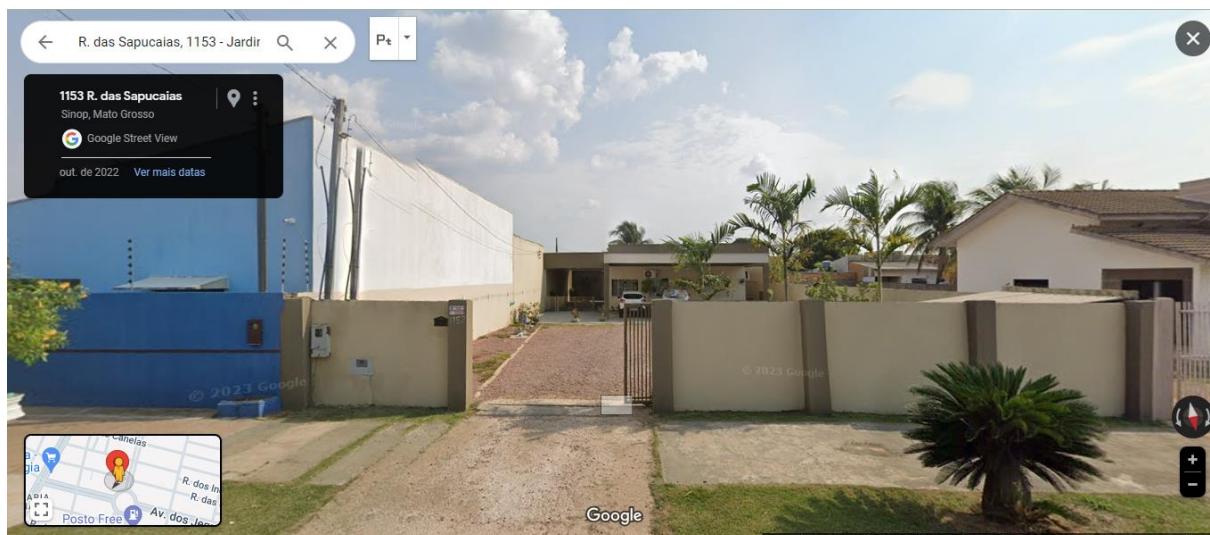


Imagem do Google Maps: Testada do imóvel.

BENFEITORIAS

01 construção em alvenaria (padrão médio) medindo aproximadamente 362,34m² (trezentos e sessenta e dois metros e trinta e quatro centímetros quadrados).



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO COMARCA DE SINOP CENTRAL DE MANDADOS

Composta por 02 moradias, sendo a moradia principal (da frente) com 03 quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha com balcão de mármore e 01 banheiro social.

A moradia dos fundos contém 01 suíte, 01 banheiro externo, cozinha, sala e lavanderia.

Piso cerâmico de baixa qualidade em alguns cômodos e de média a alta qualidade em outros, forro parcial em PVC e parcial em gesso, e cobertura parcial em telha termoacústica e parcial em fibrocimento.



Imagem do *Google Earth*: Destaque em vermelho para a área construída.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Em geral o imóvel está bem conservado, tendo em vista se tratar de construção antiga. Possui uma parte do piso e da pintura desgastados pelo tempo e pelo uso normal.

DEMAIS CARACTERÍSTICAS

Trata-se de imóvel bem localizado, próximo da Avenida dos Ingás e da Praça P-25, em bairro antigo de Sinop.

Tem disponível os serviços de água tratada e energia elétrica.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO COMARCA DE SINOP CENTRAL DE MANDADOS

O tamanho do terreno é grande para os padrões da cidade, sendo que apesar de ter bastante área construída ainda sobra uma boa parte do terreno para ampliações ou novas construções na parte da frente, característica incomum, que faz elevar o valor do imóvel.

Deve-se registrar, por oportuno, que o mercado imobiliário de Sinop passa atualmente por uma estagnação e até baixa de preço em razão da alta da inflação e das oscilações do preço das *commodities*.

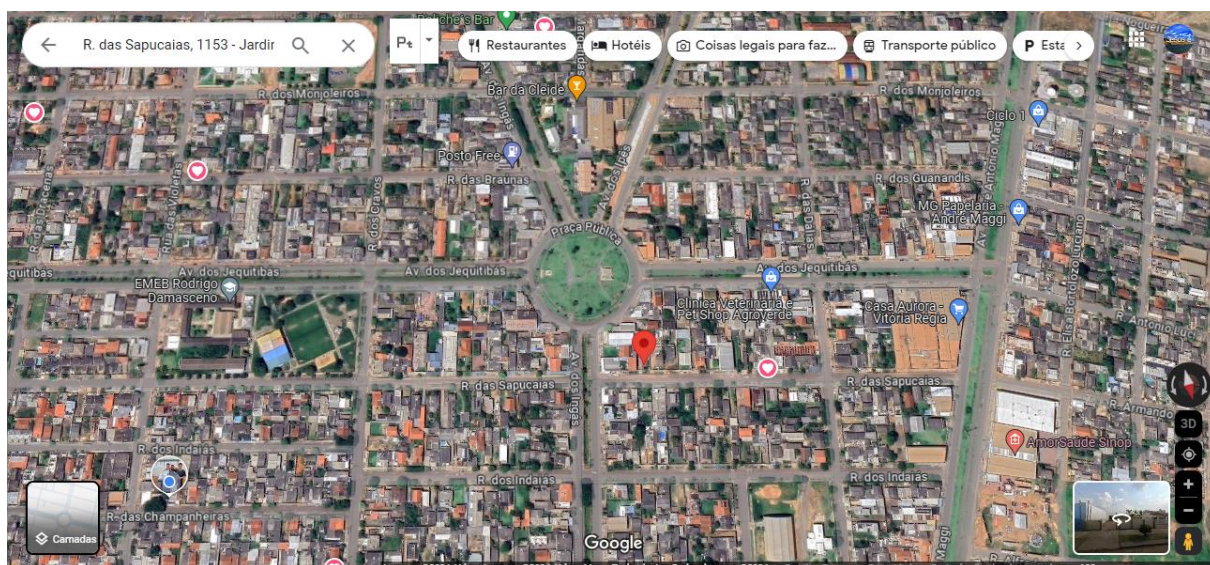


Imagem do *Google Maps*: Imóvel avaliado em destaque: alfinete vermelho.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (levando-se em consideração todos os aspectos acima relacionados, em especial se tratar de imóvel bem localizado, construído com material de média qualidade; servido de pavimentação asfáltica; finalidade residencial; situado próximo a uma das principais avenidas da cidade; considerando-se o preço à vista. Considera-se, ainda, para o cálculo final da avaliação, o valor médio do metro quadrado do terreno na região – **R\$ 800,00/m²** e o valor médio do metro quadrado da construção de médio padrão, ainda considerando o desgaste por se tratar de imóvel antigo – **R\$ 1.650,00/m²**).

METRAGEM TOTAL

643,65m² (seiscentos e quarenta e três metros e sessenta e cinco centímetros quadrados).



**PODER JUDICIÁRIO DO
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE SINOP
CENTRAL DE MANDADOS**

ÁREA CONSTRUÍDA

362,34m² (trezentos e sessenta e dois metros e trinta e quatro centímetros quadrados).

VALOR:

R\$ 597.861,00 (quinhentos e noventa e sete mil e oitocentos e sessenta e um reais).

ÁREA SEM CONSTRUÇÃO/BENFEITORIAS

281,31m² (duzentos e oitenta e um metros e trinta e um centímetros quadrados).

VALOR:

R\$ 225.048,00 (duzentos e vinte e cinco mil e quarenta e oito reais).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TOTAL)

R\$ 822.909,00 (oitocentos e vinte e dois mil e novecentos e nove reais).

Sinop/MT, 13 de junho de 2024.

KLEYTON

WELLINGTON DOS

SANTOS:21891

Kleyton Wellington dos Santos

Oficial de Justiça Avaliador – Mat. 21891

Assinado de forma digital
por KLEYTON WELLINGTON

DOS SANTOS:21891

Dados: 2024.06.13 11:15:39
-04'00'