

9º VARA CÍVEL

Benedito

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Oficial de Justiça: ZONA 02
OFERECERÁ MEIOS - DR. MIGUEL (65) 99934-3090 / mzaim@terra.com.br

Diligência:

ARROMBAMENTO AUTORIZADO
DEFERIDO

REFORÇO POLICIAL

EXPEDIDO POR DETERMINAÇÃO DO MM.(ª) JUIZ(A) DE DIREITO

PROCESSO n. 0023787-69.2011.8.11.0041	Valor da causa: R\$ 125.265,34
ESPÉCIE: [Compra e Venda, Liminar]->CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)	
POLO ATIVO: Nome: IMOBILIARIA E CONSTRUTORA SAO BENEDITO LTDA Endereço: AVENIDA ACLIMAÇÃO, 1731, BOSQUE DA SAÚDE, CUIABÁ - MT - CEP: 78050-040	
POLO PASSIVO: FABIANE PACHECO DE MELLO Endereço: GUADALAJARA, 121, APARTAMENTO 403, JARDIM DAS AMERICAS, CUIABÁ - MT - CEP: 78060-624 ENDEREÇO PARA CUMPRIMENTO: R. Mal. Floriano Peixoto, 1500, ED. GOIABEIRAS TOWER - AP. 1501, Duque de Caxias, Cuiabá - MT, 78043-395	

FINALIDADE: EFETUAR A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO NOS AUTOS E ABAIXO DESCRITO, conforme documentos vinculados disponíveis no Portal de Serviços do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, cujas instruções de acesso seguem descritas no corpo deste mandado, conforme disposto nos artigos 870 e seguintes do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM A SER AVALIADO: imóvel de Matrícula nº 92.641, Livro nº 2 do 2º Serviço Notarial e Registral de Cuiabá assim descrito: Apartamento nº 1501 do Edifício Goiabeiras Tower, 15º pavimento, com Área Privativa de 125,889 m² e 02 (duas) vagas de garagem totalizando 22,50 m², situado na Rua Marechal Floriano Peixoto esquina com a Rua General Zenóbio da Costa, Bairro Duque de Caxias, Cuiabá-MT

ENDEREÇO DO BEM A SER AVALIADO: R. Mal. Floriano Peixoto, 1500, ED. GOIABEIRAS TOWER - AP. 1501, Duque de Caxias, Cuiabá - MT, 78043-395

ADVERTÊNCIAS AO OFICIAL DE JUSTIÇA: 1. Nos termos do art. 212, §2º, do CPC, as citações e intimações, independentemente de autorização judicial, poderão realizar-se no período de férias forenses, nos feriados ou dias úteis fora do horário de 6h às 20h, observado o disposto no artigo 5º, inciso XI, da Constituição Federal. 2. Nos termos do art. 252, do CPC, quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar. 3. Nos termos do art. 372 da CNGC inexistindo prazo expressamente determinado, os mandados deverão estar cumpridos no prazo máximo de (10) dez dias.

CUIABÁ, 31 de julho de 2024.

(Assinado Digitalmente)

Gestor(a) Judiciário(a)

Autorizado(a) pela Consolidação das Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça

OBSERVAÇÕES: O processo está integralmente disponibilizado pelo Sistema PJe - Processo Judicial Eletrônico, no endereço <https://pjeinstitucional.tjmt.jus.br>, nos **TERMO DO ARTIGO 9.º DA LEI 11.419/2006**.

INSTRUÇÕES DE ACESSO: Para acessar as peças e atos judiciais vinculados a este documento, acesse o endereço: <https://m.tjmt.jus.br/home>, pelo seu navegador de internet.

- **No celular:** com o aplicativo aberto, acesse o serviço "Leia aqui seu código" e dê permissão para o aplicativo acessar a câmera do seu celular. Com a câmera habilitada, aponte para o QR CODE.
- **No computador:** com o portal aberto, acesse o serviço "Leia aqui seu código", clique na lupa localizada na parte superior direita e digite o "Código" localizado abaixo do QR CODE.
- Caso V. S.ª não consiga consultar os documentos via internet, deverá comparecer à Unidade Judiciária (endereço acima indicado) para ter acesso, bem como proceder o seu cadastramento ao sistema.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 9ª CÍVEL DE CUIABÁ.

Processo 0023787-69.2011.8.11.0041.

Eu, Oficial de Justiça, infra-assinado, em cumprimento ao r. mandado de avaliação, extraído dos autos acima referido, em que o Polo Ativo; **imobiliária e Construtora São Benedito LTDA** move contra: **Fabiane Pacheco de Mello** em curso perante este respeitável Juízo, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento dos trabalhos no dia 09/10/2024 às 08 horas e 30 minutos, a mim confiado, apresento o:

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

FINALIDADE

Avaliação Judiciária do Bem; Uma Unidade Autônoma, apartamento de número 1501 -15ª pavimento, localizado na Rua; Marechal Floriano Peixoto, número 1500, Edifício Goiabeiras Tower, bairro Duque de Caxias, nesta Capital; com as seguintes divisão interna; sala de estar, sala de jantar, lavabo, varanda com churrasqueira, 03 suítes com BWC, estar/TV, circulação interna; cozinha área de serviço e BWC de serviço. Confrontando à frente com projeção da entrada principal do prédio e recuo com a rua Marechal Floriano Peixoto, aos fundos, com a caixa de escada e hall social, à esquerda com projeção da circulação e rampa e à direita, com o apartamento 1502, com duas garagens números 1501-A e 1501-B, localizados no 1º Sub-solo, com 22,500m2 de área total. E com área privativa da unidade de 125,889m2. E área total de 230,411m2. Devidamente inscrito na matrícula 92.641, livro 02, do 2º Serviço notarial e Registral de Cuiabá,

OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para o bem registrado na matrícula.

OBJETO DA AVALIAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Imóvel: Unidade Autônoma apartamento de número 1501- 15º andar, do Edifício Goiabeiras Tower, bairro Duque de Caxias, nesta Capital. Estando o bem em bom estado de uso e conservação, estando o imóvel habitado pela Srª Fabiane Pacheco de Mello, não necessitando o imóvel na ocasião da diligência de nenhum reparo a ser feito aparentemente, estando o mesmo em bom estado de uso e conservação. Segue fotos anexa

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região inserida na malha urbana do município de Cuiabá, infraestrutura completa, com acabamento do tipo padrão alto de ocupação, apresentando facilidade de acessos, estando localizado próximos, Supermercado, farmácias, ponto de ônibus, shoppings Goiabeiras e Estação, restaurante, Hospitais, Academias, ETC....

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres, com tipo de comércio local, praça e boa atratividade.

SERVIÇOS/INFRAESTRUTURA

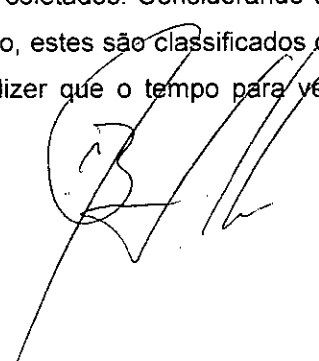
É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, arborização e calçadas, coleta de lixo, transporte coletivo.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo a outros apartamentos semelhantes no condomínio e características semelhantes, sendo a avaliação efetuada por comparação a outros apartamentos com a mesma área real de construção.

PERSPECTIVA DE MERCADO

O município de Cuiabá possui uma população em ritmo crescente. O bairro Duque de Caxias é conhecido como um dos bairros nobres de boa valorização comercial da região, ficando a poucos minutos de dois Shoppings da Capital, onde se localiza o imóvel avaliando, tem sido alvo de constante processo de revitalização, pelos órgãos municipais, havendo na cidade um número significativo nessa área de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é média e a absorção pelo mercado pode ser considerada como bom. O imóvel avaliando encontra-se projetados do padrão classe alta, construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar a outros imóveis encontrados para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento também similar aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de "LIQUIDEZ NORMAL" (liquidez normal, nesse sentido, quer dizer que o tempo para venda do imóvel não é grande, tampouco será vendido em um dia).



METODOLOGIA EMPREGADA

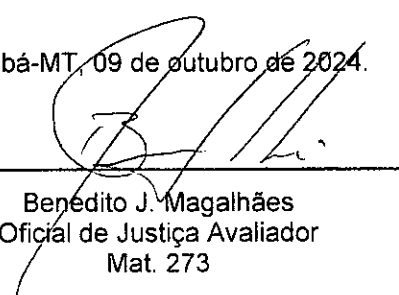
Método empregado: Exemplo: Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", onde o valor do bem é estimado por meio da comparação com dados de mercado semelhantes às do avaliando. Para a obtenção dos dados amostrais foram utilizadas as fontes de pesquisa no próprio condomínio, sendo vendido ao preço encontrado na avaliação, pesquisa nas imobiliárias via internet; intellinceimóveis.com.br na data de (pesquisa 09/10/2024), imóveis.trovit.com.br (pesquisa 09/10/2024), zapimovies.com.br (pesquisa 09/10/2024), Wimovies.com.br (pesquisa 09/10/2024), no momento apresenta uma situação de excesso de oferta, crescente, paralelamente a uma política conduzindo os preços a serem forçados para cima sobre o valor real do imóvel em avaliação por sua localização Características. **O valor encontrado da avaliação que correspondem ao valor real do imóvel está entre R\$ R\$ 900.000,00 à R\$ 1.150.000,00**

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercadológico: De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Cuiabá, **AVALIO o imóvel em R\$ 950,000,00 (novecentos e cinquenta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, conforme vai devidamente assinado.

Cuiabá-MT, 09 de outubro de 2024.


Benedito J. Magalhães
Oficial de Justiça Avaliador
Mat. 273