



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA XAVANTINA ESTADO DE
MATO GROSSO**

Número do processo 0001936-27.2012.8.11.0012

ARLINDO SANTANA DA COSTA, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos da ação n. **0001936-27.2012.8.11.0012**, proposta por Banco do Brasil S/A em face de Rogerio Cesar Tolotti e outros, em curso perante este respeitável MM. Juízo e Secretaria, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

O presente estudo tem por finalidade constatar os usos do imóvel e sua ocupação referente à data da avaliação. Pretende-se com este estudo aferir o valor total do imóvel (VTI).

Segue este estudo os norteadores trazidos pela ABNT NBR 14.653, normas do IBAPE e legislações correlatas.

Neste estudo buscar-se-á o Valor de Mercado do Imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado¹.”

1 – DATA DA VISTORIA

Imóvel vistoriado em 02 de outubro de 2020.

2 – EQUIPE DE TRABALHO

- Arlindo Santana da Costa, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.663.
- Plinio Luiz Lima Santos, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 25.619.

3 – DO IMÓVEL

Tipo do imóvel: Lote de terras, situado em perímetro urbano da cidade de Nova Xavantina, com área de 525,00m², (quinhentos e vinte e cinco metros quadrados), no qual está construída uma casa residencial com frente para a Rua Teresina contendo: 01 garagem; 03 quartos simples; 01 suíte; 01 sala americana/cozinha; 01 banheiro social; 01 dispensa. Escritório comercial com frente para a Av. Araés, contendo: Duas salas comerciais e banheiro. Entre os dois imóveis, barracão em péssimo estado de conservação.



Proprietário: Rogerio Cesar Tolotti.

Aproveitamento do imóvel: o imóvel com frente para a Rua Teresina é utilizado como residência. O imóvel com frente para a Av. Araés é utilizado como escritório comercial e o barracão utilizado como depósito.

¹ Arantes, Carlos Augusto. Avaliações de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3. ABNT comentada/ Carlos Augusto Arantes, Marcelo Suares Saldanha. 2 ed. rev. e atual. – São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017, pág. 221.



Metodologia utilizada: método comparativo direto de mercado, com objetivo de, através de elementos comparáveis, encontrar o valor de mercado do imóvel.

4 – OBJETIVO

O presente laudo tem objetivo de avaliar um imóvel residencial, situado na zona urbana do município de Nova Xavantina, com descrição acima e limites e confrontações descritos na matrícula 10.405, ficha 1 do CRI Nova Xavantina, de propriedade de Rogerio Cesar Tolotti.

5 – LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Descritos na matrícula nº 10.405 Ficha 1 CRI Nova Xavantina.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 VISTORIA

6.1.1 Região

O município de Nova Xavantina localiza-se na mesorregião nordeste mato-grossense, microrregião Canarana, municípios limítrofes Barra do Garças, Água Boa e Campinápolis, distância à capital 658 km, área de 5.526, 733 km², altitude de 275m, clima tropical.

6.1.2 localização

O imóvel se localiza na quadra 21, lote 14, com frentes para a Rua Teresina, 760 e para a Av. Araés, 939, bairro Novo Horizonte.

6.1.3 – Melhoramentos públicos

- Ruas de acesso pavimentadas;
- Rede energia elétrica.
- Rede água tratada.
- Rede de telefonia

6.2 – VALORAÇÃO

6.2.1 imóveis: Para se estabelecer o valor comparado de imóveis, utilizamos valores encontrados em pesquisa realizada na região, internet, através de consultas a corretores, com aproveitamento de elementos transacionados recentemente, ofertas veiculadas por populares e outras informações locais e, através dos elementos comparáveis, chega-se ao valor de mercado do imóvel.

Assim, o valor encontrado para o imóvel foi de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

7.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, avalio o bem em **R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**.

Encerro o presente laudo composto por 04 (quatro) páginas, assinadas por mim.

Nova Xavantina, 30 de outubro de 2024.

Arlindo Santana da Costa
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat.: 25.663