

AUTO DE AVALIAÇÃO

SAMUEL SANTOS DA SILVA, CÁCIO ANTÔNIO DE OLIVEIRA, Oficial de Justiça/Avaliador em cumprimento ao respeitável mandado do MM. Juiz de Direito da **2ª Vara Cível de Gurupi** desta Comarca de Gurupi -TO, extraído dos Autos nº 0004320-63.2014.8.27.2722/TO em que figuram como Requerente **BANCO BRADESCO S.A.** e como Requerido **GILBERTO MESSIAS DE OLIVEIRA e outros**, após a vistoria e os procedimentos necessários, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel abaixo descrito:

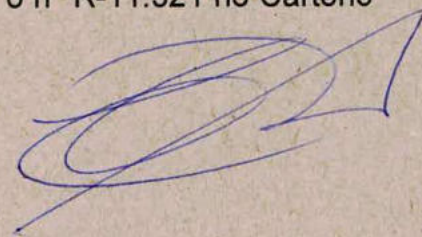
Considerações iniciais

Para a execução do trabalho foram utilizados os dados e informações fornecidas no mandado e/ou retiradas dos autos. Desenvolvendo pela vistoria "in loco" do referido imóvel, e ainda, aqueles obtidos com terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados "a priori" corretos, sendo portanto considerados idôneos e de boa fé. As medidas são aproximadas, não tendo sido realizada medições de conferencia.

Objeto

O objeto do presente estudo é a determinação para o fim específico de conhecimento do valor de mercado para venda do imóvel residencial situado na Rua 8, Qd, 10, Lote 12, Jardim Eldorado, com área de 360,00m², sendo 12,00m de frente para a Rua 8; 12,00m limitando-se aos fundos confrontando com o lote 15; 30,00m do lado direito com o lote 11 e 30,00m do lado esquerdo com o lote 13. Devidamente registrado sob o nº R-11.321 no Cartório de Registro de Imóveis de Gurupi/TO

Localização e Descrição do Imóvel:



O imóvel localizado no perímetro urbano da cidade, situado Rua 8, Qd, 10, Lote 12, Jardim Eldorado, Gurupi/TO. O referido imóvel está situado em uma quadra é predominantemente residencial, localizada no Setor periférico da cidade, provido com energia elétrica e água encanada e rua pavimentada. Acesso pela malha viária local asfaltada, ligando o local aos demais setores e bairros da cidade. Imóvel situado, distâncias aproximadas, a 5 km do Hospital Regional de Gurupi, a 2 km da Universidade de Gurupi-UNIRG/Saúde, e a 5 km da Prefeitura Municipal da Cidade.

No terreno, muros nas laterais e fundos, de aproximadamente 360,00m², com ligeiro declive para a frente confrontando com a Rua 8.

Imóvel sem benfeitorias.

Avaliação

Trata-se de um imóvel residencial de regular padrão com destinação específica a habitação.

Avaliação é a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda em um prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou ainda, o preço que o comprador poderia pagar, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

Pode-se assim deduzir como valor de mercado o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta a venda, considerando um tempo razoável para se encontrar o comprador que o adquira com o conhecimento de sua destinação.

Metodologia aplicada

A metodologia de avaliação aplicada foi escolhida em razão da natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação, bem como a disponibilidade de dados do mercado imobiliário local, onde o imóvel encontra-se imerso.

Assim, foi utilizado o **Método Comparativo Direto**, o qual define o valor do imóvel por meio da comparação com dados do mercado de imóveis assemelhados. Observa-se elementos de pesquisa de imóveis semelhantes em oferta ou já negociados, tendo como base também a opinião de corretores de imóveis, a depreciação causada pela deterioração física, pela obsolescência funcional e externa e principalmente as normas de avaliação da ABNT e demais cálculos avaliatórios.

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 25 de maio a 12 junho de 2025. Neste interregno, foram realizadas as vistorias, levantamento in loco, dos limites, confrontações, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para os bens e objeto desta avaliação

Valor do Imóvel

Considerando o atual preço de mercado fornecido por corretores de Imobiliárias que atuam nesta Cidade, anúncios de jornais e proprietários de imóveis de padrão assemelhado, avalio o lote em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais):

Totalizando assim, a avaliação do imóvel em **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

Ressalta-se que o valor atribuído poderá ter oscilação de 10%(dez por cento) para mais ou para menos a depender das condições de mercado.

O presente laudo segue digitado em 04(quatro) laudas, assinado por mim Oficial de Justiça Avaliador.

Gurupi – TO, 12.06.2025

Samuel Santos da Silva

Oficial de Justiça/Avaliador

Cácio Antônio de Oliveira

Oficial de Justiça/Avaliador