

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Buritis
Buritis - 2ª Vara Genérica

Processo: 7004257-04.2017.8.22.0021

Protocolado em: 11/01/2024

Partes: JOSE PEDRO DA SILVA

Data da Distribuição: 11/01/2024 11:51:01

Certifico e dou fê que, no dia 04/02/2024, por volta das 15h, estive no endereço do imóvel a ser avaliado (na confluência da Rua Theobroma com a Rua Manaus, no Setor 02 de Buritis/RO), mas me deparei com o predial fechado (imagens em anexo), o que impediu a checagem e reavaliação de sua estrutura interna.

Ademais, certifico que, tomando como base a vistoria entabulada pelo colega Oficial de Justiça (documento de ID 92131381), chega-se às conclusões seguidamente explanadas:

1. Dados da vistoria do imóvel (documento de ID 92131381):

01 (um) imóvel urbano localizado na Rua Theobroma, nº 1178, Setor 2, Buritis/RO, medindo 545,50 metros quadrados, sendo 20,36 metros de frente; 15,12 metros de fundo; 31 metros na lateral direita e 30,5 metros na lateral esquerda, com as seguintes benfeitorias:

01 (uma) construção correspondendo a um prédio comercial com 340,00 metros quadrados, sendo 20 metros de frente, 17 metros de frente a fundo e 20 metros de fundos, sem divisões interiores, apresentando assoalho em cimento, paredes em altura elevada e cobertura em estrutura metálica;

01 (uma) construção aos fundos, correspondendo a uma casa de alvenaria medindo 60 metros quadrados, com 02 (dois) quartos, 01 (uma) copa e 01 (um) banheiro.

2. Valor da Terra Nua (método comparativo):

No que diz respeito ao valor da terra nua, em consulta a sites especializados, tem-se que o valor médio do metro quadrado na região (Setor 02 de Buritis/RO), atualizado - fevereiro de 2024, é de aproximadamente: **R\$ 300,00 por m².**

Ante o exposto, o **valor da terra nua do predial em xeque** perfaz a monta de **R\$ 163.650,00 (cento e sessenta e três mil e seiscentos e cinquenta reais)** - R\$ 300,00 por m² * 545,50 m².

3. Valor da Área Construída (Método evolutivo):

Tomando-se como base o Custo Unitário Básico - tabela SIDUSCON/RO - Janeiro de 2024 (CUB. SIDUSCON, janeiro de 2024. Disponível em: <http://sindusconro.com.br/>. Acesso em: 10, fev. de 2024):

CAL-8 (Edifício Comercial Andares Livres – Padrão Normal)

- **R\$ 2.260,71 por m² - janeiro de 2024**
- Portanto, 340,00 m² * 2.260,71 = **R\$ 768.641,40**



R1- (Residência Unifamiliar Padrão Baixo)

- **R\$ 1.866,58 por m² - janeiro de 2024**
- Desta forma, 60 m² * 1.866,58 = **R\$ 111.994,80**

Desta forma, chega-se a conclusão de que o valor da área construída perfaz o todo de: **R\$ 880.636,20 (oitocentos e oitenta mil e seiscentos e trinta e seis reais e vinte centavos).**

4 .

C o n c l u s ã o :

Ante o exposto, levando em conta a explanação acima, conclui-se o presente laudo de avaliação:

Ao imóvel urbano localizado na Rua Theobroma, nº 1178, Setor 2, Buritis/RO, descrito no introito, portanto, atribui-se o valor de mercado de **1.044.286,20 (um milhão e quarenta e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e vinte centavos).**

- Valor total da terra nua: **R\$ 163.650,00 (cento e sessenta e três mil e seiscentos e cinquenta reais).**
- Valor total da área construída: **R\$ 880.636,20 (oitocentos e oitenta mil e seiscentos e trinta e seis reais e vinte centavos).**
- **VALOR TOTAL: 1.044.286,20 (um milhão e quarenta e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e vinte centavos).**

Buritis/RO, 10 de fevereiro de 2024.

Renan Guedes da Silva Fanara
Oficial de Justiça







