Processo n.º 7004547-90.2024.8.22.0015
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Marcos Delli Ribeiro Rodrigues
Requerido: E. de S. Aguiar Ltda e outros

Auto de Penhora e Avaliação de Imóvel Urbano

Por Determinação do MM Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Guajará-Mirim, exarada nos autos do Processo supramencionado, procedeu-se a Penhora e Avaliação do imóvel urbano a seguir discriminado. Não foi possível realizar a vistoria do interior do imóvel, uma vez que encontra-se aparentemente desocupado e os proprietários não foram localizados. Segundo vizinhos, teriam se mudado para Porto Velho sem deixar endereço ou telefone de contato. Parte da área interna do comércio é visível através da vitrine.

1. Descrição do imóvel

Lote nº 20, da quadra 82, atual 64, Setor 02, situado na Av. Leopoldo de Matos, n.º 1486, na esquina com a Av. Santos Dumont, Tamandaré, nesta cidade. Medindo aproximadamente 10 m de frente e de fundos, bem como 35 m nas laterais, totalizando uma área de aproximadamente 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados), conforme informação obtida na Divisão de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Guajará-Mirim. No referido lote há uma construção em alvenaria. Sua parte frontal está destinada a ser uma área comercial enquanto que os fundos do imóvel, uma área residencial, com piso superior, tipo sobrado. Área total edificada de 430,48 m² (dados obtidos na prefeitura municipal).

1.2 Área Comercial:

Imóvel com fachada simples, pintura desgastada, contendo marquise metálica ao longo da lateral, destinada à proteção da área de circulação externa. Área externa com sinais de desgaste. O salão comercial apresenta piso cerâmico com desgaste acentuado, manchas e encardimento; forro de PVC e luminárias suspensas. Paredes com pintura deteriorada, necessitando reparos; instalações elétricas aparentes, sem modernização recente; presença de mobiliário residual (expositores e estruturas de metal), indicando desuso ou atividade interrompida. Ambiente geral carecendo de limpeza e manutenção. Possuindo um estado de conservação entre regular e ruim. Mede aproximadamente 280 m².

1.2 Área Residencial:

Possui uma entrada na lateral externa, com portão metálico. Parte superior com varanda e guarda-corpo metálico, tendo sido possível observar apenas a pintura externa em estado razoável, com desgaste natural; esquadrias aparentemente funcionais com sua estrutura íntegra. Estado de conservação regular. Medindo aproximadamente 150,48 m². .

2. Metodologia Avaliatória

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo de dados de Mercado, observando-se negociações de imóveis semelhantes na região, utilizando como fontes de pesquisa também páginas eletrônicas, bem como do Custo Unitário Básico – CUB, observadas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

3. Do Lote Urbano

O lote está situado em uma esquina e possui aproximadamente 350m². Está bem localizado em um bairro eminentemente residencial. Nas proximidades há diversos comércios, Escola Estadual e Igrejas. Assim sendo, foi avaliado o lote em R$ 100.000,00 (cem mil reais).

4. Da Construção

Trata-se de uma estrutura de alvenaria mista, com área comercial e residencial, Sua área total construída é de aproximadamente 430,48 m². A construção comercial, assemelhada a um galpão industrial, projeto padrão GI, necessita de reparos simples, compreendendo a letra E, na tabela Ross-Heidecke.

A construção residencial equivalente a um projeto padrão de uma residência unifamiliar popular – RP1-Q, entre regular e reparos simples, compreendendo a letra D, na tabela Ross-Heidecke. Atribui-se para a construção aproximadamente 7 anos, conforme processo de emissão do habite-se de 2019, observado no Boletim de Informações Cadastrais do Município.

4.1 **Área comercial edificada (projeto padrão GI) aproximada é de 280 m² x CUB/M² R$ 1.303,35 (mês de referência, 03/2026 – último divulgado) = R$ 364.938,00 (trezentos e sessenta e quatro mil, novecentos e trinta e oito reais).**

Considerando que a idade aproximada da construção é de 07 anos, bem como que o imóvel classifica-se como necessitando de reparos simples (estado de conservação E). Assim sendo, a depreciação estabelecida pela Tabela Ross-Heidecke é de 24,60%.

Área comercial edificada R$ 364.938,00 – Depreciação 24,60**% (R$ 89.774,74) = R$ 275.163,25 (duzentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos**).

4.2 **Área residencial edificada (projeto padrão RP1-Q) aproximada é de 150,48 m² x CUB/M² R$ 2.214,80 (mês de referência, 03/2026 – último divulgado) = R$ 333.991,84 (trezentos e trinta e três mil, novecentos e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos).**

Considerando que a idade aproximada da construção é de 07 anos, bem como que o imóvel classifica-se como regular e reparos simples (estado de conservação D). Assim sendo, a depreciação estabelecida pela Tabela Ross-Heidecke é de 15,40%.

Área residencial edificada R$ 333.991,84 – Depreciação 15,40**% (R$51.325,59) = R$ 282.666,25 (duzentos e oitenta e dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos**).

Área total edificada (comercial e residencial) R$ 557.829,50.

5. Avaliação total

O lote urbano, totalizando uma área de 350 m², avaliado em **R$ 100.000,00** (cem mil reais). Área total edificada, após depreciação avaliada em **R$ 557.829,50 (quinhentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos**). **Valor total da avaliação R$ 657.829,50 (seiscentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos**).

Guajará-Mirim, 06 de abril de 2026.

Artur José Soutinho Flórido
Oficial de Justiça