



Aos 25 dias do mês de fevereiro de 2025, por volta das 10h00min, em cumprimento ao mandado de Avaliação e Intimação, extraído dos autos do Processo nº 0811498-14.2023.8.23.0010, da Vara de Execução Fiscal de Boa Vista/RR, tendo como Exequente: Município de Boa Vista e Executada: Ana Maria Silva Sousa, procedi a Avaliação do imóvel abaixo especificado:

Identificação do Imóvel Avaliado:

- **Endereço:** Imóvel urbano matrícula CRI 35.452, lote de terras urbano nº 8, da quadra nº 9, zona 12, com endereço atualizado na Rua Vereador Manoel Joaquim Martins, nº 2441, Bairro Pintolândia, Boa Vista, Roraima.
- **Descrição:** Imóvel residencial composto por 5 quartos, 2 banheiros e 1 cozinha, com aproximadamente 250 m² de área construída.
- **Estado de Conservação:** Mau estado de conservação, conforme acervo fotográfico abaixo.

Metodologia de Avaliação:

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, que consiste na comparação do imóvel avaliado com imóveis similares disponíveis para venda na mesma localidade. Foram considerados fatores como localização, área construída, número de cômodos e estado de conservação.

Imóveis Utilizados como Referência:

1. Imóvel na Rua Tarcilo Ayres

- **Descrição:** Casa com 2 quartos, 1 banheiro, sala, cozinha, varanda e garagem para 2 carros. Área construída de 116 m².
- **Estado de Conservação:** Bom.
- **Preço de Venda:** R\$ 172.000.
- **Fonte:** https://www.rickalmeidaimoveis.com.br/imoveis/a-venda/casa/pintolandia-boa-vista-rr?mobilia=talvez&condominio=&order=mais_proximos

2. Imóvel na Rua Alice Cabral

- **Descrição:** 3 quartos sendo 2 suítes, 2 banheiros, 1 sala, 1 cozinha, Garagem para 3 carros. Área construída de 120 m².
- **Estado de Conservação:** Bom.



- **Preço de Venda:** R\$ 250.000.
- **Fonte:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-pintolandia-boa-vista-rr-120m2-id-2779334117/>

3. Imóvel na Rua José Alber Sampaio

- **Descrição:** Contendo salão de refeição; 02 salas; 02 cozinhas; 02 quartos; 01 suíte; 01 wc social; uma edícula nos fundos com 02 suítes, garagem para quatro carros; Área construída 310 m².
- **Estado de Conservação:** Bom.
- **Preço de Venda:** R\$ 295.000.
- **Fonte:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-varanda-pintolandia-boa-vista-rr-310m2-id-2655059153/>

Análise Comparativa:

O imóvel avaliado possui uma área construída significativa e um número elevado de cômodos. No entanto, seu mau estado de conservação impacta negativamente em seu valor de mercado. Comparando-o com os imóveis de referência.

Avaliação:

Considerando as características do imóvel avaliado e seu estado de conservação, avalia-se em:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).



ACERVO FOTOGRÁFICO



Paulo Renato Silva de Azevedo
Oficial de Justiça Avaliador
3011526

