



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS CÍVEL DE BOA VISTA - PROJUDI
Rua Araújo Filho, 710 - Centro - BOA VISTA/RR - CEP: 69.301-380 - E-mail:
ceman@tjrr.jus.br

1ª VARA CÍVEL

Processo: 0813161-08.2017.8.23.0010

Destinatário: W M BENTES, ME

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Em cumprimento do mandado, em 30/08/2019, diligenciei no endereço informado a fim de colher informações para a avaliação do imóvel, seguindo-se pesquisa de ofertas de imóveis publicadas nos jornais locais ao longo do mês de setembro, consultas a corretores de imóveis a respeito dos preços praticados no mercado imobiliário, inclusive consultas dos preços do CUB/RR.

Isto posto, efetuei a PENHORA E AVALIAÇÃO dos bens de W M BENTES ME descritos no mandado, a saber:

1) "Um lote de terras urbano, com edificações, situado na Rua Sirigueira, nº 258, bairro Caçari, antigo lote de terras urbano, nº 307, Quadra 597 (parte da quadra nº270), Zona 6, bairro Caçari, conforme matrícula nº 22.025, com área de 773,99 m², medindo 17,27 +5m de frente, 17,27 + 5m de fundos, 34,79 m pela lateral esquerda, 24,72 m pela lateral direita, com as seguintes confrontações: Frente com a Rua Sirigueira, medindo 17,27 mais 5,00 m, Fundos, com a Travessa T-3/A, medindo 17,27 mais 5,00 metros; Lado Direito, com a Rua L-2, medindo 5,00 mais 24,72 mais 5,00 metros e Lado Esquerdo com o lote nº 15, medindo 34,79m, na cidade de Boa Vista, Estado de Roraima, de propriedade de W. M. BENTES - ME, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 159, do Livro 0124, em 25/01/2013, no Cartório de Notas do 2º Ofício, registrada às folhas 01, do Livro 2 – Registro Geral, sob o nº de matrícula R-2-22.025, do Serviço de Imóveis da cidade e comarca de Boa Vista -RR."

2) "Benfeitorias assentadas no terreno caracterizado no item nº 1, constituídas do seguinte: 01 (uma) edificação residencial/comercial, conforme AV5-22025, em alvenaria com área total construída de 411,59 m², com os seguintes compartimentos: varanda, 02 banheiros, almoxarifado, depósito de alimentos secos, depósito de bebidas, administração e restaurante."

O imóvel está localizado, pelo lado direito, na Rua Sirigueira, 258, confrontando-se pela frente com a Rua Flores Cordovil, pelo lado esquerdo com a Rua Gilberto Araújo Sobrinho, e, nos fundos, conforme descrito na matrícula ou seus sucessores, no bairro **5 de Outubro**.

AVALIAÇÃO

A avaliação do item 1 levou em consideração a localização, os serviços urbanos (rua asfaltada, abastecimento pelas redes de água, energia elétrica de alta e baixa tensão, transporte coletivo, telefonia, coleta de lixo,...) e os preços praticados no mercado imobiliário através de consulta a corretores experientes e anúncios de imóveis em jornais. Assim, considerando os preços médios praticados nas imediações, a saber, aproximadamente R\$ 300,00 por m² e a área do imóvel, 773,99 m², chega-se a uma estimativa de R\$ 232.197,00, mas que, por prudência, diante da oscilação de preços, devem ou podem ser depreciados em aproximadamente 10%, resultando numa avaliação preliminar e provisória do terreno em R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais).

A avaliação do item 2 levou em consideração o CUB m² para projetos-padrão assemelhados com o



tipo de construção existente (projeto-padrão comercial salas e lojas CSL-8N) no mês de agosto/2019, de R\$ 1.596,26/m² (<https://www.ielrr.org.br/copia-projeto-cub>). Considerando o tempo de construção, o estado geral de manutenção e conservação da construção e o afundamento de solo rente à fundação nos fundos da lateral interna do terreno, é aplicável uma depreciação de aproximadamente 50%. Assim, 411,59 m² x R\$ 1.596,26 x 0,50 = R\$ 328.502,00, arredondados para R\$ 328.500,00 (trezentos e vinte e oito mil e quinhentos reais).

Assim, s.m.j., considerando o terreno e a edificação existente chega-se a uma avaliação estimada em R\$ 536.500,00 (quinhentos e seis mil reais).

A seguir, nomeei Fiel Depositário o sr. Waldenildo Moitinho Bentes, portadora do CPF no. 232.106.562-15 e da cédula de identidade (RG) no. 196531/SSP/RR, residente e domiciliado(a) na cidade de Boa Vista, na Rua Siriguela, 258, 5 de Outubro, que se comprometeu a zelar pelo bem supracitado e a não desfazer-se do mesmo sem ordem expressa do MM(a). Juiz(a) de Direito, sob as penas da lei.

Boa Vista, 31/12/2019.

CARLITOS KURDT FUCHS
Oficial de Justiça
(Assinado digitalmente - Projudi)

