

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Conforme solicitação do senhor **EVANDRO RICARDO RIES da SILVEIRA**, de nacionalidade brasileira, casado, administrador de empresa, portador do RG nº 2004922999 SSP/RS e inscrito no CPF/MF nº 334.449.430-91, proprietário do imóvel abaixo citado. Eu SALMEN ABOU DEHN, nacionalidade brasileira, solteiro, corretor de imóveis, devidamente credenciado no CRECI-f 4239 19ª Região/MT.

Vimos pelo presente avaliar o imóvel abaixo descrito conforme as especificações:

1 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Definir o preço do mercado do imóvel para uma futura transação imobiliária;

2 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO:

Imóvel localizado na Av. Cuiabá, nº 829, Edifício Mikerinus, sala 111, 11º andar nesta cidade de Rondonópolis/MT.

2.1 - NÚMERO de MATRÍCULA e LOCALIZAÇÃO:

Matrícula nº 69.382, segue cópia em anexo.

2.2 - ÁREA e DIMENSÃO do IMÓVEL:

Área útil de 61,50 m², área comum de 14,35 m², totalizando em 75,75 m², correspondendo a fração ideal do terreno e demais coisas de uso comum de 0,018195%.

2.3 - CARACTERÍSTICAS da LOCALIZAÇÃO e INFRA-ESTRUTURA:


SALMEN ABOU DEHN
CRECI-F 4239 19ª REGIÃO/MT
CPF: 66 9639-6062



Imóvel situado no centro comercial de Rondonópolis, com grande acessibilidade, escolas Estaduais na frente do prédio (EEMOP e ALFREDO MARIEN), BANCO BASA, e de seu lado esquerdo se encontra vários bancos, os quais são: BANCO SANTANDER, BRADESCO, BANCO DO BRASIL E BANCO ITAÚ, LOJAS DE ELETRODOMÉSTICOS, VESTUÁRIOS E CALÇADOS, FARMÁCIAS, RESTAURANTES, o seu lado direito temos: LIVRARIAS, CARTÓRIO, FARMÁCIA, HOTÉIS, FACULDADE, REVENDA DE AUTOMÓVEIS NOVOS E SEMI NOVOS, AGÊNCIA DA SECRETÁRIA DA FAZENDA e diversos outros seguimentos.

2.4 - DA OCUPAÇÃO:

2-1 > Uso exclusivo como escritório administrativo.

2-2 > Lotes na Vila Goulart

3 - VALOR de MERCADO do IMÓVEL OBJETO:

2-1 SALA COMERCIAL

Tendo em vista nessa região ter variações de valores, nessa região, o mercado imobiliário sofreu uma alta considerável. Os valores por metro quadrado nessa região está variando entre R\$1.800,00 a R\$ 2.400,00 ; chegamos a uma média de R\$ 2.100,00. Considerando o tempo de construção do prédio e a preservação da sala comercial, colocamos uma deságio de 30% sobre o valor da média, assim chegando ao valor de R\$ 1.470,00/m²; portanto, o valor correspondente do imóvel e de **R\$ 111.352,50** (Centro e Onze Mil e Trezentos e Cinquenta Reais e Cinquenta Centavos).

2-2 LOTES NA VILA GOULART

Ali se encontra 02 lotes , esquina e sob esquina com metragens de: Esquina:
14x26=364m² Valor: R\$ 125.580,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil, Quinhentos e Oitenta Reais). Matrícula nº 12.552

Sob esquina: 12x26=312 m². Valor: R\$ 107.640,00 (Cento e Sete Mil, Seiscentos e Quarenta Reais). Matrícula nº 25.229

Conforme consta nas suas devidas matrículas em anexo.

2-2-1 : 01 lote de terreno urbano localizado na Rua Padre Anchieta, nº 1269, determinado sob o lote nº 09 da quadra nº 05 do bairro/loteamento Vila Goulart. Matrícula 25.229 do CRI Rondonópolis

SALMEN ABON...
CRED...
Cel: 66 9539...

2-2-2 : - 01 lote de terreno urbano localizado na Rua do Estado, nº 2150, determinado sob o lote nº 08 a quadra nº 05 do bairro/loteamento Vila Goulart. Matrícula 12.552 do CRI Rondonópolis.

Pesquisei com 03 corretores e um proprietário para assim saber o valor médio do metro quadrado na região é de R\$ 345,00 m².

As fontes foram:

Corretores: Enison Gaiva, Artur Savian, Lauro.

Proprietário: Marco Túlio Soares.

Os valores acima descritos foram citados com opinião de mercado, considerando os valores médios praticados nas mediações e referência, critério normalmente usado em qualquer transação imobiliária.

Esses dois lotes se encontram em ponto estratégico, pois, esta apenas 256 metros de BR 364, Na proximidade estão sendo construídos barracões, hotéis estão próximos também e empresas de diversos ramos, uma delas a BUNGE . Anexado uma foto de satélite com pontos indicando os imóveis acima citado. Com essas informações que ai meu ver, influencia nos valores acima citado por m² de ambos lotes.

Demais dados e confrontações se encontra em sua devida matrícula.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente avaliação, para que surtam seus devidos efeitos.

RONDONÓPOLIS, 19 de JULHO de 2023.

SALMEN ABOU DEHN CRECI 4239-f 19ª/MT

SALMEN ABOU DEHN
CRECI-F 4239 19ª MT
Cel: 66 9639-6062

Página 3 de 3



ESTADO DE MATO GROSSO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE RONDONÓPOLIS - MT
EDIFÍCIO DO FÓRUM - RUA RIO BRANCO, 2299
EDILMA BRAGA
CONTADORA - PARTIDORA E DISTRIBUIDORA

CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO

PJE 0010917-48.2007.8.11.0003

Polo ativo: ITAOESTE TRANSPORTES LTDA - ME
Polo passivo: EVANRO RICARDO REIS DA SILVEIRA

DEMONSTRATIVO DO DEBITO:

Correção Monetária	
Valores atualizados até 04/12/2023	
Indexador utilizado: INPC (IBGE) Juros Moratórios: 26/10/2018	

Data	Valor Original	Valor Corrigido	Juros	Total
28/02/2007	R\$ 140.654,00	R\$ 363.996,59	R\$ 731.633,15	R\$ 1.095.629,74
31/03/2007	R\$ 140.654,00	R\$ 362.474,20	R\$ 728.573,14	R\$ 1.091.047,34
27/08/2007	R\$ 2.000,00	R\$ 5.072,96	R\$ 10.196,64	R\$ 15.269,60
	TOTAL		R\$	2.201.946,68

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

DATA	VALOR ORIGINAL	VALOR CORRIGIDO
19/07/2023	R\$ 111.352,50 x 1,003926878	R\$ 111.789,77
19/07/2023	R\$ 125.580,00 x 1,003926878	R\$ 126.073,14
19/07/2023	R\$ 107.640,00 x 1,003926878	R\$ 108.062,69
	TOTAL	R\$ 345.925,59

CÁLCULO CONTADORA (DISTRIBUIDOR)	R\$ 142,68
---	-------------------

Informamos que o valor de R\$ 142,68, referente ao Distribuidor poderá ser feito através de depósito ou transferência, nos seguintes dados:
PIX: 01.974.435.0001/08

Rondonópolis, 01 de dezembro de 2023.

EDILMA BRAGA
CONTADORA

