

ESTADO DE SERGIPE
PODER JUDICIÁRIO

PROCESSO Nº: 202011401759

NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

REQUERENTE: JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE ITARARE-SP

REQUERIDO: MARCO ANTÔNIO GARCEZ MATTOS

MANDADO: 202011401960

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTRODUÇÃO:

OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo definir o valor de mercado de imóvel em determinada área (residencial, comercial, rural).

BEM: Avaliação do imóvel de matrícula 19622 da 4ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju/SE, apartamento 801 e respectiva fração ideal, Condomínio Edifício Octávio Soares Filho, localizado na Rua Zaqueu Brandão, nº 180, bairro São José, Aracaju/SE, com três quartos sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, piso cerâmica, duas vagas de garagem.

Entende-se como VALOR DE MERCADO ou VALOR DE VENDA de um bem, a importância em

dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego dos meios de divulgação e técnicas adequadas, por um tempo razoável.

Como pressuposto, também o comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação.

Por igual, o vendedor, conhecendo as nuances próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção de seu desejo de vendas, não se encontra a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade caracteriza-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, de materiais empregados para caracterizar o seu acabamento, potencial de aproveitamento ou reaproveitamento de terreno, normas reguladoras do uso do solo e possíveis modificações viárias que alterem a situação de acesso, melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização de bem e da definição do que possa vir a ser a sua atualização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

SOLICITANTE: JUIZ DE DIREITO DA DÉCIMA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARACAJU/SERGIPE.

SERVIÇOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como: água, energia elétrica, drenagem, pavimentação, telefone, transporte, serviço postal, coleta de lixo, etc.

O IMÓVEL

TERRENO: O apt. mede 79,39 m2.

EDIFICAÇÕES:

Existe edificação de uso residencial.

NÍVEL DE PRECISÃO:

A presente avaliação teve os seus estudos baseados na NBR 14.653, Norma Brasileira pertinente ao assunto.

CONTÉUDO DO RELATÓRIO

Em capítulos e seções bem definidos no presente relatório, constam a descrição de metodologia e critérios adotados que o VALOR DE MERCADO.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO: *O mesmo endereço acima citado.*

IMÓVEL: *Características do bem constante no item 1.*

LEVANTAMENTO DE DADOS:

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível do imóvel em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando.

METEDOLOGIA:

A metodologia adotada foi a de VALOR DE MERCADO

PRINCIPIOS E RESSALVAS:

O bem objetivo da presente avaliação foi vistoriado pessoalmente por esta avaliadora.

Esta avaliadora não tem no presente, tão pouco almeja para o futuro qualquer interesse no bem objeto do presente laudo.

A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tão pouco auferir qualquer vantagem da mesma.

No melhor conhecimento e créditos da avaliadora, análises opiniões e conclusões expressas no presente laudo, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

VALOR DO BEM AVALIADO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). O imóvel encontra-se alugado e segundo a inquilina o proprietário é o Sr. Adilson e que o Sr. Marcos Antonio Garcez Matos foi o construtor do prédio.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser consideradas válidas.

Concluído, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorado em fatos e interpretações desta avaliadora.

E tendo concluído este laudo, coloco-me a disposição deste Juízo a qualquer momento.

Aracaju, 24 de outubro de 2020.

Clotildes da Costa Ramos -886

Avaliadora Judicial