

ESTADO DE SERGIPE

PODER JUDICIÁRIO

PROCESSO Nº: 201413601743

NATUREZA: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: NEIDE NAZARETH DOS SANTOS NUNES

REQUERIDO: MARCOS MATTOS ENGENHARIA LTDA.

MANDADO: 201913603616

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:1- Uma área de domínio de marinha situado na Avenida Poeta Vinicius de Moraes, bairro Atalaia, nesta cidade, matriculado no Livro nº 2, ficha 01, registrado no Cartório de Imóveis da 2ª Circunscrição

Imobiliária de Aracaju/Sergipe, 5º Ofício, medindo 4.682,85 m2, sem construção.

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 11ª 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:

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 aufere 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\$6.321.847,50 (seis milhões trezentos e vinte um mil, oitocentos e quarenta sete reais e cinquenta centavos), sendo o metro quadrado avaliado em R\$1.350,00(um mil trezentos e cinquenta reais).

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 considerada 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, 20 setembro de 2019.

Clotildes da Costa Ramos -886

Avaliadora Judicial