

ANTONIO BADIN – CRECI 57.725 – Avaliações em Geral

L A U D O

*Rua José Arthur Amstalden, n.88, Solar do Itamaracá – Indaiatuba-SP- CEP.13.333.410 – fones – 19 – 3875-5767
– celular 19 – 9778-4123 - E-mail: antoniobadin@hotmail.com*

Sumário

Introdução	fls.04
Desenvolvimento	fls.04
Descrição	fls.06
Vistoria	fls.11
Localização	fls.08
Conclusão	fls.10
Encerramento	fls.12
Anexos	fls.14 e 18

INTRODUÇÃO

Trata-se de Ação de Execução Cível – processo número 1006070-24.2018.8.26.0248, onde figura como exeqüente **Condomínio Residencial Ingá** e executada **Dariana Aparecida de Lima**.

OBJETIVO

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, descrito na matrícula número 10.8059 do CRI.

DESENVOLVIMENTO

PRELIMINARMENTE

Inicialmente, é de ficar consignado que este Perito avaliador fora nomeado pelo Juízo em face de ter cumprido com às determinações constantes de Provimento emanado pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura, estando sua habilitação, onde lá constam seus dados pessoais, certidões, etc., devidamente arquivada em cartório. Declara, outrossim, sob as penas da Lei, que não tem vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, até o quarto grau, com os MM. Juízes de Direito das Varas desta cidade e Comarca, ou qualquer outro servidor dessa unidade judiciária, declarando, ainda, que não se opõe à vista de seu prontuário pelas partes, respectivos patronos e demais interessados. Esclarece também que o signatário procedeu seu regular cadastro junto ao Portal do TJP, auxiliares da justiça.

DOS TRABALHOS E VISTORIA

A pesquisa e apuração da perícia contidos no presente laudo, obedeceram ao critério de comparação e verificação *in loco*, método esse usual em pesquisas dessa natureza.

DA DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL – MATRÍCULA N. 108059 DO CRI DE INDAIATUBA.

Um apartamento sob o número 21, localizado no Segundo Pavimento do Bloco 8 – Conjunto Residencial denominado Condomínio Residencial Ingá, situado na Rua Murta do Campo número 138, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba, contendo as seguintes dependências e áreas: Dependências – sala, dois dormitórios, banheiro social, área de circulação e cozinha com área de serviço – Áreas – Área construída privativa de 51,150 metros quadrados, área construída de uso comum 5,920 metros quadrados, com área construída total de 57,070 metros quadrados, com a fração ideal do terreno de 0,3472% ou 73,9542.

A descrição do apartamento foi obtida diretamente junto aos autos do processo (matrícula juntada) e dados constantes da matrícula do CRI de Indaiatuba, não sendo efetuadas medições *in loco*.

BENFEITORIAS EDIFICADAS

Trata-se de um apartamento unifamiliar sob o número 21, Segundo Andar do bloco 8, situado no Condomínio Residencial Ingá, Rua da Murta do Campo, número 138, nesta cidade e Comarca de Indaiatuba.

O apartamento é composto por dois dormitórios, um banheiro social, sala, cozinha e lavanderia ao lado da cozinha, não possuindo varada.

Toda edificação é erigida em estrutura de colunas em concreto armado, com fechamento promovido por paredes de alvenaria revestidas interna e externamente por argamassa.

Os principais acabamentos aplicados são: Pisos em cerâmicos e concreto liso desempenado. Paredes com colocação de revestimentos até o teto nas áreas molhadas, louças de padrão residencial. Instalações elétricas e hidráulicas também em padrão residencial, aparentando bom estado de conservação. Banheiro com Box e chuveiro. Armários na cozinha e nos quartos.

Entrada do bloco de apartamentos com porteiro, porta de vidro para acesso a escada. Não possui elevador. Hall de entrada e uma vaga de garagem descoberta.

CADASTRO IMOBILIÁRIO

O apartamento vistoriado e avaliado encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Indaiatuba, sob o número: 5240.0392-1.3.

OBSERVAÇÃO

A área de construção mencionada no presente laudo de avaliação foi obtida diretamente junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Indaiatuba, não tendo sido efetuadas medições “*in loco*”.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E TOPOGRAFIA DO IMÓVEL AVALIADO

Ao ser avaliado, ficou constatado que o apartamento se encontra em bom estado de conservação, estando em condições de moradia e uso.

Em vistoria ao local, verificou-se que o terreno é de solo plano seco e firme.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado, encontra-se localizado em região predominantemente residencial e também comercial, considerado e avaliado como de médio padrão, denominado Parque Campo Bonito, Indaiatuba-SP.

A região caracteriza-se pela ocupação residencial e também comercial.

Dista do centro da cidade cerca de 10,5 km ou dezoito minutos de carro, com acesso facilitado através das ruas Manoel Ruz Peres, Avenida Otília Ferraz de Camargo e Rua Murta do Campo.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Referido imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjeta, rede de água e esgoto, rede de energia elétrica e cabos telefônicos.

DA AVALIAÇÃO DO TERRENO E DAS EDIFICAÇÕES RELACIONADAS

Como primeiro passo na investigação do valor de mercado do apartamento, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção do valor de mercado.

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, o qual resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

De modo geral e especificamente na zona econômica na qual se localiza o apartamento em questão, sendo considerados os elementos comparáveis com características de imóvel assemelhado, bem como as operações realizadas, permitem ajustar os elementos selecionados, procedendo-se a homogeneização em relação àquela paradigma.

Nestes termos, efetuando pesquisa de valores, consultando corretores de imóveis e imobiliárias credenciadas na cidade, levantando preços médios, o perito signatário do presente laudo, efetuou pesquisa de valores, essa em relação ao valor de mercado do imóvel e construção em questão. Foi levado em consideração as características próprias de cada imóvel. Com isso, obteve valores médios que, somadas as imperfeições que assim se apresenta, a localização, ocupação, destinação e melhoramentos públicos existentes, seus atributos foram considerados como um todo para efeito da presente avaliação do valor de mercado praticado na cidade, quer por oferta, quer por procura. Observou-se também a área do terreno, fator ocupação, localização e padrão construtivo das benfeitorias.

Para tanto, especificamente foram consultadas imobiliárias da cidade, estando elas há muito tempo instaladas na cidade e de grande credibilidade. Além dessas consultas, também foram verificados os cadernos imobiliários dos jornais locais, com pesquisa de preços praticados no mercado local, também com constatação de imóveis e terrenos a vendas nas proximidades.

Com esses dados, os valores a que chegou o perito signatário do presente laudo é o seguinte:

- a) Valor venal constante do terreno é de **R\$3.902,36 (três mil, novecentos e dois reais e trinta e seis centavos)**.
- b) Valor venal constante da área edificada é de **R\$56.117,50 (cinquenta e seis mil, cento e dezessete reais e cinquenta centavos)**.
- c) Total dos valores venais é de **R\$60.019,86 (sessenta mil, dezenove reais e oitenta e seis centavos)**.

CONCLUSÃO

Feitas essas considerações, e com os devidos cálculos elaborados, propõe o perito como valor total de mercado relativo ao terreno e edificações constantes no presente laudo, considerados também os melhoramentos públicos existentes, o importe de **R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais)**, esclarecendo que esse valor foi obtido em relação ao valor de mercado praticado na cidade de Indaiatuba, bem como as consultas de preços e análise de valores ofertados em imobiliárias e cadernos de imóveis de jornais locais.

Esse valor de mercado proposto para o imóvel foi definido como valor praticado no mercado imobiliário da cidade, valor esse que o bem poderá alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estado obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com o inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais será adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo, estar compelido à compra.

VISTORIA

Quanto a vistoria do imóvel, para a proposta do valor final foram consideradas também as características da região, do terreno e das edificações com suas benfeitorias, com detalhamento descritivo.

A vistoria e trabalho de avaliação, foi realizada na data de 29 de agosto de 2022, às 09:00 horas. No local, foi atendido pelo Senhor Porteiro do Condomínio, posto não ser atendido no apartamento. Assim, a avaliação fora elaborada de forma comparativa de preços de mercado.

Deve ficar consignado que, não foi realizada qualquer análise a respeito de títulos de propriedade, litígios ou alienações contra o apartamento avaliado. O apartamento foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno, bem como das benfeitorias relacionadas, sejam as vigentes e que se encontram devidamente corretas. O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, ainda que fornecidos pelo interessado, excluídas às necessárias para o exercício das funções de avaliação.

Encerramento

Nada mais havendo a considerar, encerro o presente laudo, que foi redigido e digitalizado em dezoito (18) laudas, impressas somente no anverso, ao final por mim assinado, seguindo anexas fotografias tiradas do apartamento avaliado.

Termos em que P.

Juntada aos autos.

Indaiatuba, 31 de agosto de 2022.

ANTONIO BADIN
Creci n. 57.725.

ANEXOS









