

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SOROCABA-SP.**

Marcio Pereira de Macedo, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos do Processo 1015806-76.2015.8.26.0602, proposta por Conjunto Residencial Antenor Baldini, contra Reginaldo Pereira dos Santos, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que lhe foi confiado, vem apresentar o seu laudo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL:

Preliminarmente:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser aliás, o critério de transação à vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, usar o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Avenida Santos Dumont, 658, Bloco 11, apto 22, Jardim Ana Maria, desta cidade, com as seguintes características: tem condomínio tem frente para a Avenida Santos Dumont, Jardim Ana Maria,, nesta sendo composto de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, com uma vaga de garagem, totalizando 47,30 m² (área total).

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

A Avenida Santos Dumont, Jardim Ana Maria, de mão dupla nesse

trecho, e possui calçadas em ambos os lados, sendo totalmente asfaltada.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida dos melhoramentos públicos de água e esgoto e distribuição de energia elétrica, telefone. A Avenida Santos Dumont possui galerias de captação de águas pluviais, iluminação pública e serviços de limpeza e conservação urbana.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:

O local é servido diretamente por transportes públicos e o acesso a eles se dá a 20 metros aproximadamente onde existem pontos de ônibus em ambos os lados da Rua Galiléia.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

O local é de habitação residencial de baixa densidade assistidas por programas sociais.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

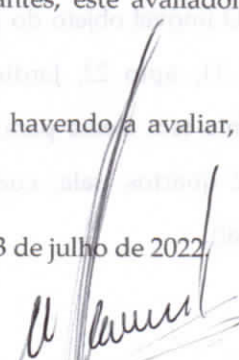
De acordo com a inspeção procedida em unidades semelhantes (não tive acesso ao interior da unidade) a residência tem pouco mais de 47m² de construção, em alvenaria e, é composto de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro com reboco, forro e pintura e piso cerâmico.

AVALIAÇÃO:

Por todos os itens atrás exposto, padrão e estado do imóvel avaliado, a edificação executada (fundação do edifício), bem como pesquisas levada a efeito, na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo digitado ao final por mim assinado.

Sorocaba, 03 de julho de 2022


Marcio Pereira de Macedo

Oficial de Justiça Avaliador