

776/

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 1.128/2013

0017269-05.2013.8.26.0077

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
NOTA PROMISSÓRIA

REQUERENTE
JOÃO FLÁVIO LOPES

REQUERIDO
THAIS ELISA SCARAMELLI TORRES E OUTROS

1

OBJETO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial de fls. 711, deve ser avaliado o seguinte Bem:

ITEM AVALIANDO

Imóvel constituído por um Conjunto para Escritório sob número 22 no 2º andar do Condomínio denominado "Centro Empresarial Eldorado" situado na Rua Floriano Peixoto, número 120, região central da cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula número 51.352 do CRI de Araçatuba/SP

2

METODOLOGIA BÁSICA APLICADA À AVALIAÇÃO

Avaliação de Conjunto Comercial

Para a avaliação de Salas e Conjuntos comerciais, após a vistoria procedemos a um Método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a este tipo de imóvel localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais ao imóvel avaliando e nas condições atuais do mesmo.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões na cidade de Araçatuba-SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para Imóveis similares e nas mesmas condições de manutenção e conservação ao Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características, especificando-se aos opinadores inclusive o Pavimento e onde se localiza a Sala ou Conjunto diligenciando, assim como seu estado de conservação e manutenção. Foi aplicado um fator de fonte igual a 0,90 nas opiniões geradas na pesquisa de preço de mercado

observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada em Araçatuba visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para Conjuntos similares ao diligenciando no Edifício Centro Empresarial Eldorado em Araçatuba está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência julho/17)

Foi considerado também uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação do imóvel como um todo, ressaltando que:

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deteriorização por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

3

RESULTADO DAS DILIGÊNCIAS E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL DILIGENCIANDO

após vistoria com presença de representante dos Autores no dia designado nos Autos

3.1.

Localização e Situação

As diligências apontaram que o Imóvel avaliando localiza-se no prédio comercial Edifício "Centro Empresarial Eldorado" localizado na Rua Floriano Peixoto, número 120, centro da cidade de Araçatuba/SP.



Este Prédio possui 14 (quatorze) pisos e 52 (cinquenta e duas) Salas mais dois pisos no subsolo funcionando como Garagem. Todo o deslocamento é feito por elevadores e o Prédio conta com Recepção para controle de entrada e saída.



O Imóvel avaliando em questão, Sala (ou Conjunto) número 22 localizada no 2º Piso, encontra-se em bom estado de conservação, possuindo aproximadamente 55 m² e está caracterizada por ampla Sala sem divisórias, piso em cerâmica, dois WC com ante-câmara e esquadrias de ferro com fechamento em vidro.





4

AVALIAÇÃO

A partir da Metodologia Básica explicitada no Tópico 2 deste Laudo Técnico, temos o seguinte resultado:

Imóvel avaliando

Imóvel constituído por um Conjunto para Escritório sob número 22 no 2º andar do Condomínio denominado "Centro Empresarial Eldorado" situado na Rua Floriano Peixoto, número 120, região central da cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula número 51.352 do CRI de Araçatuba/SP

A partir da Pesquisa realizada, temos:

PESQUISA - FONTES CONSULTADAS

(em Araçatuba, com conhecimento da região e prédio do imóvel avaliando)
Sara Imóveis (3624.2879) Acerto Imóveis (3608.8676), Imobiliária Eldorado (3301.4024) Imobiliária Canaã Ltda (3636.4000), Correta Imóveis (3608.3526) e Assima (3623.7593),



Valor de Salas em bom estado no Edifício Centro Empresarial Eldorado
(localização 2º pavimento)
(já considerado o fator de fonte=0,9)

R\$ 320.000,00 / conjunto comercial, no local

Então:

$V_{\text{sala comercial}} = \text{R\$ } 320.000,00$

por extenso:

Trezentos e vinte mil reais

Dai temos finalmente:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = $V_{\text{Conjunto 22}}$

$V_{\text{Conjunto 22 no 2º andar do Edifício Centro Empresarial Eldorado}} = \text{R\$ } 320.000,00$

por extenso:

Trezentos e vinte mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

Imóvel Avaliando
Um Conjunto para Escritório sob número 22 no 2º andar do Condomínio denominado "Centro Empresarial Eldorado" situado na Rua Floriano Peixoto, número 120, região central da cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula número 51.352 do CRI de Araçatuba/SP

VALOR AVALIADO - R\$ 320.000,00

Valor por extenso
Trezentos e vinte mil reais

6

REFERÊNCIAS

- NB 502 - Norma Brasileira de Avaliações
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini
NB 613 - Norma de Avaliações de Imóveis Rurais

Araçatuba, 06 de agosto de 2.017

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO
Engenheiro Civil CREA 0601181872
Perito Judicial