

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

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

Marcio Pereira de Macedo, Oficial de Justiça Avaliador, nomeado nos autos do Processo 1026825-40.2019.8.26.0602, proposta por Condomínio Parque Serra Azul, contra Giovanni de Oliveira Frontelle, 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 Rua Seraphim Banietti, 1080, bloco 19, apto 103, Bairro Caguassu, desta cidade, com as seguintes características: tem condomínio tem frente para a Rua Seraphim Banietti, Bairro Caguassu, nesta sendo composto de 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, com uma vaga de garagem, totalizando 52,5482 m² (área total) conforme matrícula de fls 191,192,192 e 194.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

A Rua Seraphim Banietti 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 Rua Seraphim Banietti 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 10 metros aproximadamente da portaria do empreendimento onde existem pontos de ônibus em ambos os lados da Rua Seraphim Banietti.

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 no local a residência tem pouco mais de 52m² 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\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

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

Sorocaba, 12 de setembro de 2021.

Marcio Pereira de Macedo

Oficial de Justiça Avaliador