

Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Birigui

Processo Digital nº 1001928-68.2019.8.26.0077

Exequente: Borrachas Vipal S/A

Executado: Rondon Recapagens e Comércio de Pneus e Acessórios Ltda Epp

Mandado nº 077.2020/016129-3

Adélia Harumi Toma Cavazzana, Oficiala de Justiça Avaliadora, em cumprimento ao mandado nº 077.2020/016129-3 e sua assinatura, expedido nos autos da ação em epígrafe, 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, nos termos do artigo 872 do CPC e seus incisos:

Laudo de Avaliação de Imóvel

Preliminarmente:

Inicialmente esclareço 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. O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo direto de dados de mercado, que utiliza como parâmetro outros imóveis situados na região ou próximos, que após homogeneização foi obtido o valor médio de R\$ 1.664,76/m², conforme pesquisas de anúncios na internet e demonstrativo abaixo.

Adélia

Data da vistoria:

A vistoria foi realizada aos 18 de dezembro de 2020.

Localização:

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na avenida Doutor Arthur Cordeiro, 1028, na Vila Brasil/Vila Moimaz, nesta cidade de Birigui, com base no croqui de página 554 dos autos e diligências no setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Birigui.

Descrição do imóvel:

Um prédio residencial construído em alvenaria, parte da cobertura em laje e parte em forro de madeira, recoberto com telhas tipo romanas, com piso cerâmico na área interna e piso cerâmico e pedra na área externa, com revestimento cerâmico na cozinha, banheiros e lavanderia, pintura a látex sobre reboco, com a seguinte distribuição: uma sala, uma copa, uma cozinha, um corredor, um banheiro social, três quartos, uma lavanderia, garagem na frente e edícula nos fundos com uma despensa (forro de madeira), um banheiro (com laje), uma varanda com churrasqueira (forro de madeira) e uma pequena área coberta somente com telhas, com idade aparente de 35 anos aproximadamente, construção esta não averbada junto à matrícula do imóvel. O imóvel avaliando encontra-se em estado entre regular a reparos simples, com pintura danificada nos muros, fissuras na laje em alguns cômodos e com sinais de umidade na parede da garagem, conforme documentação fotográfica em anexo. **O imóvel possui 277,50 metros quadrados de área de terreno e 177,96 metros quadrados de área edificada, conforme informação obtida junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Birigui e certidão de valor venal em anexo, sendo que a divergência nas medidas, com relação à matrícula nº 2.781, deve-se à desapropriação de área havida pela Lei Municipal nº 1845 de 27/04/1979, para duplicação da avenida Doutor Arthur Cordeiro.**

Características dos logradouros de situação:

A avenida Doutor Arthur Cordeiro desenvolve em pista dupla de rolamento asfaltada, com iluminação pública e arborização, a ocupação da área é mista.

Melhoramentos públicos existentes:

A região encontra-se servida de melhoramentos públicos tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza, conservação urbana e iluminação pública.

Demonstrativo dos cálculos:

item	localização	Terreno m ²	Construção m ²	valor do imóvel/RS	Valor/m ² RS
1	Vila Moimaz	143	143	140.000,00	979,02
2	Vila Moimaz	270	152,98	210.000,00	1.372,73
3	Vila Moimaz	400	140,47	260.000,00	1.850,93
4	Vila Moimaz	400	164,70	270.000,00	1.639,34
5	Vila Moimaz	360	360	320.000,00	888,89
6	Vila Moimaz	397	200	350.000,00	1.750,00
7	Vila Moimaz	250	132	260.000,00	1.969,70
8	Vila Brasil	228	134,44	230.000,00	1.710,80
9	Vila Brasil	254,70	100,50	250.000,00	2.487,56
10	Vila Brasil	254,70	254,70	300.000,00	1.177,86
				Valor médio	1.582,68

Adélia

Homogeneização: exclui-se os imóveis com valores 20% acima (R\$ 1.899,22/m²) e 20% abaixo (R\$ 1.266,14/m²) do valor médio, então teremos:

item	localização	Terreno m ²	Construção m ²	valor do imóvel/R\$	Valor/m ² R\$
2	Vila Moimaz	270	152,98	210.000,00	1.372,73
3	Vila Moimaz	400	140,47	260.000,00	1.850,93
4	Vila Moimaz	400	164,70	270.000,00	1.639,34
6	Vila Moimaz	397	200	350.000,00	1.750,00
8	Vila Brasil	228	134,44	230.000,00	1.710,80
				Valor médio	1.664,76

Assim, o valor do imóvel é calculado pelo valor médio/m² homogeneizado, que corresponde a R\$ 1.664,76, então teremos:

177,96 m² (área edificada) X R\$ 1.664,76 = R\$ 296.260,69 (duzentos e noventa e seis mil, duzentos e sessenta reais e sessenta e nove centavos)

Avaliação do imóvel = R\$ 296.260,69

O valor da negociação pode variar em torno de 10% para maior ou menor, de acordo com o interesse negocial das partes.

Por todos os itens expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado, esta avaliadora encontrou o valor de **R\$ 296.260,69**. Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, digitado em 3 laudas, ao final por mim assinado.

Birigui, 27 de janeiro de 2021.

Adélia H. T. Cavazzana
Adélia Harumi Toma Cavazzana
Oficiala de Justiça