

**NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**  
**REQUERENTE: BANCO ITAÚ BBA S/A**  
**REQUERIDO: AGRO INDUSTRIAL CAMPO LINDO LTDA.**  
**MANDADO: 201611403479**

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

#### **1.0- OBJETIVO**

*O presente laudo tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis designado no mandado de avaliação, localizado na Av. Beira Mar, nº2082, Ed. Mansão Cleonice Franco Barreto 1401, 1402, 1301, bairro Jardins, nesta cidade, com quarto suítes, salas, wc social, cozinha, área de serviço, dependência, garagens, com dois apartamentos por andar com 300,00m<sup>2</sup>, padrão luxo, que avalio cada apartamento em R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), perfazendo um total de R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais); 2-Apartamentos de nº1101, 1801, localizado na Av. Silvio Teixeira, nº 600, bairro Jardins, nesta cidade, com 217 m<sup>2</sup>, com quatro suítes, salas, cozinha, wc social, dependência, área de serviço, garagens, em área nobre da cidade, que avalio em R\$1.700.000,00 (hum milhão e setecentos mil reais) cada apartamento, perfazendo um total de R\$3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais); 3- Um apartamento localizado na Av. Beira Bar, nº 2066, Ed. Paul Cezanne, apt. 1201 bairro Jardins, nesta cidade, localizado em área nobre da cidade, com 280,00 m<sup>2</sup>, com quatro suítes, salas, cozinha, lavabo, dependência, área de serviço, garagens, que avalio em R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).*

*1.1- Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclareceremos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.*

*A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.*

*A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.*

*STANLEY L. Michael, em seu “Tratado de Transacioná”, afirma:*

*“Os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação.”*

#### **2.0- VALORES, CUSTO E PREÇO.**

*As palavras VALOR e CUSTO, bem como PREÇO, têm significados distintos: PREÇO é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e CUSTO é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador na aquisição da propriedade.*

*O custo de um imóvel não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor, por outro lado, na investigação do valor de um imóvel procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.*

*A palavra VALOR tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Engenharia de Avaliações.*

*VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos plenos conhecimentos das condições de compra e venda e da utilidade do imóvel.*

*VALOR DE MERCADO OU VALOR VENAL é o maior preço em dinheiro que produziria o imóvel se fosse posto à venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.*

### **3.0- TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO**

*De acordo com a norma ABNT, NBR – 14653:2001(Avaliação de Bens Parte I – Procedimentos Gerais), na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ ou indiretos, no caso em tela uso o método direto comparativo (comparação de vendas) é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de imóveis vendidos.*

#### **4.0-RESSALVAS E PRINCÍPIOS**

*O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:*

- a) O laudo apresenta as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;*
- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;*
- (c) O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;*
- (d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;*
- (E) a avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.*

#### **5-AVALIAÇÃO do IMÓVEL**

##### **CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PELA COMPRAÇÃO**

*A Avaliadora realizou exaustiva pesquisa na região de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.*

*Diante do exposto, avalio os bens em: 1-R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais); 2-R\$3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais); 3- R\$3.000.000,00 (três milhões de reais).*

*Aracaju, 01 de julho de 2016.*

*Clotildes da Costa Ramos-886*

*Avaliadora Judicial*