

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTOS.

bloco manter 2 0249

caixa 17
10.92/2004

PROCESSO N.º 0027372-48.2004.8.26.0562 (562.01.2004.027372)

ADRIANA RODRIGUES FARIA, nos autos do processo de número em epígrafe que move em face de SANDRA RIBEIRO TRINDADE vem, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, em atenção ao r. desp de fls., informar e requerer o quanto se segue.

1. Para a realização da constrição, requer a juntada do valor venal do imóvel objeto da presente no valor atualizado de R\$ 264,950,00 efetuada pelo Ilmo Eng. Augusto Mangue Neto

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Santos, 25 de Maio de 2016

ADRIANA RODRIGUES FARIA
OAB/SP 246.925

PeL Fernando Vieira

Mauro
Adriana R. Faria
OAB/SP. 246.925

Brasília-DF

SBS, quadra 2, bloco E,
sala 206, Edifício Prime
Asa Sul. CEP: 70070-120
Tel: 61 3044.1655

São Paulo-SP

Av. Paulista, 2073, cj.1702,
Conjunto Nacional, Horsa II.
Cerqueira Cesar / CEP: 01311-300
Tel: 11 95132.4000

Santos-SP

Praça Dom Idílio José Soares, 42,
cj. 86 e 89, Centro. CEP: 11013-170
Tels: 13 3221.6330 - 7809.4569
ID: 90*8972

R. Floriano Peixoto, 51, cj. 21
Gonzaga. CEP: 11060-301
Tel: 13 3284.0028 - 7807.1693
ID: 90*23639

0027372-48 2004 8 26 0562 8 0 caso revocou: este

460
8

PARECER TÉCNICO

ADRIANA RODRIGUES FARIA

Eng. Augusto Mangue Neto

CREA 5063589472

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RUA MONTEIRO LOBATO 411, 73 - CIDADE OCIAN
PRAIA GRANDE - SP.

Santos, 20 de Maio de 2016

461

Y

1. Local da avaliação

Rua Monteiro Lobato, 411, 73, Cidade Ocian, Praia Grande, SP - CEP: 11340-040

2. Solicitante da contratação do serviço

Dra. Adriana Rodrigues Faria

Avenida Floriano Peixoto, 51, conjunto 21, Gonzaga, Santos - SP. CEP 11060-301.

3. Engenheiro Civil

Augusto Mangue Neto – CREA 5063589472

Rua Pernambuco, 141, apto 21, Gonzaga, Santos – SP - CEP: 11065-050

4. Finalidade

O presente parecer técnico tem a finalidade de relatar, após uma pesquisa descrita através deste parecer, o valor do imóvel localizado na Rua Monteiro Lobato, 411 no bairro da Cidade Ocian, em Praia Grande.

Apresentação do bem

Apartamento de aproximadamente 70 metros quadrados, compartilhado em 2 (dois) dormitórios, 1 suíte, sala, sacada, cozinha e área de serviço. Prédio possui elevador, piscina, salão de festas e salão de jogos. e garagem. Está em ótima localização, próximo a todos os tipos de comércio e serviços e duas quadras da praia

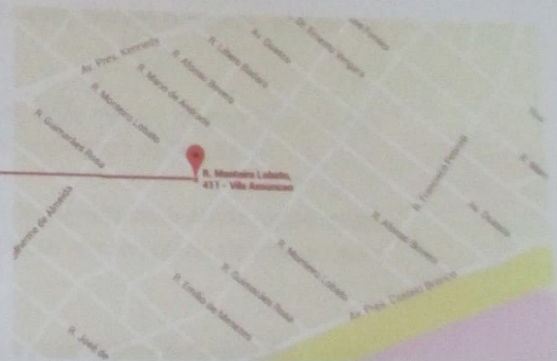


Foto 1: Localização do imóvel



Foto 2: frente do imóvel

5. Avaliação do Imóvel

Para o desenvolvimento deste estudo, foi utilizado o método comparativo, utilizando para essa pesquisa como base uma amostragem, 173 imóveis divulgados para vendas, através do método comparativo, e aplicando alguns fatores de tratamento de amostragem, afim de refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência territorial e temporal.

Foram aplicados os seguintes fatores:

Fator de oferta: Destina-se a adequar os valores de cada imóvel conforme estiver no mercado

Fator de localização: Destinado a adequar as diferenças de melhor ou pior posição dos imóveis da nossa amostra em relação ao endereço do imóvel em avaliação

Fator de topografia: Tratando-se de localização com topografia acidentada, pode sofrer decréscimo de até 30% (fator 0,70) no valor em relação ao terreno plano situado ao lado. Idem se for passível de alagamento e o outro não

Fator de frente x fundos: Se o formato não for usual, pode sofrer depreciação, sempre incidindo sobre parte de área não retangular do imóvel, ou ainda, na parte mais profunda se este for muito comprido. Testadas em esquina têm acréscimo em relação ao lote comum, assim como terrenos de pouca profundidade e com frente maior do que a usual encontrado no local

Fator padrão construtivo: Destinado a adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da nossa amostra ao padrão do imóvel em avaliação

43
8

Fator idade / conservação: Destinado a adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos que o avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou com problemas que necessitem de reformas importantes.

Descrição do imóvel avaliado

Zona Tributária – Residencial

Tipo de Imposto – Predial

Patrimônio – Particular

Destinação e Uso – Residencial

Padrão Construtivos – Médio

Área do útil – 70m²

Após a pesquisa realizada entre os dias 2 e 19 de Maio do ano de 2016 e aplicação dos fatores de tratamento descritos acima foram encontrados os seguintes valores para avaliação do imóvel objeto dessa avaliação:

$70 \text{ m}^2 \times \text{R}\$3.785,00/\text{m}^2 = \text{R}264.950,00$ (duzentos sessenta quatro mil novecentos cinquenta reais)

Cálculo do valor de Aluguel do Imóvel

Utilizando como base os índices do mercado imobiliário e as características do imóvel, aplicamos a taxa de 0,5% em cima do valor do imóvel para estabelecer o valor de locação do imóvel citado

Valor para locação = $0,005 \times \text{R}\$264.950,00 = \text{R}\$1.324,75$ (hum mil, trezentos vinte quatro reais e setenta cinco centavos)

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de Venda do Imóvel: **R264.950,00** (duzentos sessenta quatro mil novecentos cinquenta reais)

Valor para locação do Imóvel: = **R\$1.324,75** (hum mil, trezentos vinte quatro reais e setenta cinco centavos)

ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este parecer de Avaliação de Imóveis que se compõe em 4 (quatro) folhas impressas de um só lado.

Augusto Mangue Neto

Eng. Augusto Mangue Neto - CREA 5063589472