

92
m

Ema. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de
Marília, do Estado de São Paulo

Proc. N° 0019357-16.2014.8.26.0344
Nº de ordem 1939/10

38.000,16.0000000-5.0000.075.9

ANSELMO LUIZ CAPPELAZZO, Arquiteto e
Urbanista, perito nomeado nos autos desta ação movida por CONDOMÍNIO MARIA
IZABEL, contra CARLOS EDUARDO DOS SANTOS JORGE e outros, vêm mui
respeitosamente e com todo acatamento à presença de Vossa Exceléncia para apresentar
laudo de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CLASSE: Cumprimento de Sentença

RTE: Condomínio Maria Izabel

RDO: Carlos Eduardo Dos Santos Jorge e outros

Este Laudo Avaliatório foi solicitado pelo Exma. Juiza
desta 5º VARA CÍVEL, com a finalidade de atender o determinado nesta ação movida
por Condomínio Maria Izabel contra Carlos Eduardo Dos Santos Jorge e
outros, em andamento nesta QUINTA VARA CIVEL, com a finalidade de atender o
descrito no Mandado de Avaliação para avaliação do bem, apartamento residencial
numero D-33, Rua Antônio Abdo, nº 90, Jardim Maria Izabel, nesta cidade de Marília-
SP

O trabalho de avaliação foi desenvolvido, através da coleta
de informações fornecidas nas principais imobiliárias locais e pesquisa de mercado
quanto à oferta de imóveis semelhantes e ou iguais. Por fim, registre-se que a avaliação
teve como data base, o mês de agosto de 2016.

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Apartamento residencial, rua Antônio Abdo, nº 90, Jardim
Maria Izabel

2-CARACTERIZAÇÃO REGIONAL

O imóvel avaliado encontra-se situado em uma região que apresenta as seguintes características:

- Localização: está localizado à aproximadamente dois mil e oitocentos metros (2.800 m) do centro da cidade (Referência: Prefeitura Municipal), estimando-se em aproximadamente oito minutos (10 min) o tempo de deslocamento.
- Aspectos físicos: observa-se uma predominância topográfica plana. As ruas são pavimentadas (asfalto), com sentido duplo de direção. As calçadas estão pavimentadas com concreto e a iluminação pública é feita com lâmpadas de vapor de mercúrio. Não foram observadas áreas próximas de instabilidade do solo.
- Infraestrutura urbana: observa-se um sistema viário, com todas as vias pavimentadas e em bom estado de conservação com baixa intensidade de tráfego. Observa-se a existência de serviços públicos: guias e sarjetas, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, rede de energia elétrica, telefonia, esgotamento sanitário, canalização pluvial e outros.
- Atividades existentes: nas proximidades encontram-se instalados e em devido funcionamento linhas regulares de ônibus, alguns estabelecimentos a aproximadamente 1000 metros no setor de comércio, prestação de serviços, lanchonetes, chaveiro, farmácia, vestuário, moto taxi, e outras.

3- CARACTERIZAÇÕES DO BEM AVALIADO

- A edificação é composta de dormitórios, sala de estar / jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço.
- Todo estrutura feita em concreto armado, as paredes de fechamento com bloco cerâmico padrão normal, rebocada as paredes e lajes em concreto armado, piso revestido com revestimento cerâmico, paredes do banheiro e cozinha revestidos, esquadrias em alumínio e as rampas de acesso ao apartamento feitas em concreto armado pintado e com uma vaga de garagem.

- A caracterização do imóvel avaliado seguiu as diretrizes e os padrões específicos de procedimentos para avaliação de bens, conforme recomendado pela norma técnica ABNT NBR 14653-1/2, que é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas à atividade requerida.
- Os trabalhos foram realizados através de metodologia específica, de forma a satisfazer os objetivos do laudo, fornecendo subsídios técnicos para a determinação do valor a ser estimado. Foi aplicado o método comparativo direto com homogeneização por fatores. Assim, como resultado final dos trabalhos, considerando que os valores unitários dos imóveis foram ajustados com fatores que tornaram a amostra homogênea, pode-se obter o Valor de Mercado do imóvel avaliado.

4- CONSTATAÇÕES E ANÁLISE TÉCNICA

- O bem foi avaliado e este Perito descreve as constatações e análise técnica. Também foi realizada pesquisa de mercado para identificar possíveis ofertas de imóveis semelhantes e/ou similares.

5- ANÁLISE TÉCNICA E ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO:

- As constatações feitas e descritas acima, assim como o extraído do estudo dos autos e informações colhidas junto ao mercado imobiliário de Marília-SP, foram consideradas suficientes para fundamentar este laudo técnico pericial.
Toca imóvel- ref: 26769 / ref: 26668
Gilmar imóvel- ref: 19218
- Dessa forma, considerando a pesquisa de mercado realizada, as ponderações feitas e métodos empregados para determinação dos valores, um valor médio de mercado estimado em R\$ 1.620,00 (um mil seiscentos e vinte reais) o metro quadrado, para cada metro quadrado de área útil de 64,08m², área comum de 38,49m², totalizando a área construída de 102,67m².
- Considerando-se a estimativa apresentada e a metragem quadrada, o valor de mercado estimado é de R\$ 166.325,00 (cento e sessenta e seis mil trezentos e vinte e cinco reais).

6 – CONCLUSÃO

91

m

Laudo Avaliatório apresentado ao r. Juizo desta 1^a VARA CÍVEL, com a finalidade de atender o determinado nesta ação movida por CONDOMINIO MARIA IZABEL, contra CARLOS EDUARDO DOS SANTOS JORGE e outros, de um apartamento residencial numero D-33, Rua Antônio Abdo, nº 90, Jardim Maria Izabel, nesta cidade de Marília-SP

- A avaliação tem como data base o mês de agosto do ano de dois mil e dezesseis, e os trabalhos realizados indicaram que o VALOR DE MERCADO do imóvel avaliado é de R\$ 166.325,00 (cento e sessenta e seis mil trezentos e vinte e cinco reais).

Termos em que,
P. deferimento

Marília, 28 de agosto de 2016.


ANSELMO LUIZ CAPPELATO
Arquiteto e Urbanista
CAU-SP - A 53306-8