

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE SOROCABA/SP

Ação : Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução

Processo nº 0025941-96.2017.8.26.0602

BENTO SOARES NETO, brasileiro, casado, devidamente inscrito no CRECI/SP sob nº 100.464 e CNAI nº 022229 , com escritório na Rua Maria Soares Leitão, 197, Bairro Campolim, Sorocaba/SP, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos autos acima mencionado, apresentar o seguinte:

OBJETO DO LAUDO

Atendendo à determinação de V. Exa. de fls. 33 dos autos, apresentamos a atualização do valor de mercado do imóvel qualificado abaixo. Portanto o trabalho que ora apresentamos é o resultado do estudo técnico a que chegamos a cerca de imóveis localizados na região do Jardim São Guilherme, Sorocaba/SP.

DA PROPRIEDADE

O imóvel em apreço, é de propriedade do Sr. CHARLEY FERREIRA LOPES.

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de NÍVEL DE RIGOR NORMAL, por meio de uma metodologia adequada de semelhança, de levantamentos, pesquisas, fotos e nossa experiência profissional na área imobiliária.

DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliado, refere-se ao lote de terreno sob nº 45, da quadra “N” do Jardim São Guilherme II, sob o qual foi edificado o imóvel de nº 100, da Rua Francisco Jerônimo Leite, medindo 6,50 metros de frente, por 20 metros da frente aos fundos, perfazendo a área de 130,00 metros quadrados, com área construída de 107,00 metros quadrados, conforme Inscrição Cadastral de nº 36.44.45.0093.01.000 do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

A construção compreende: Galpão comercial; com pisos cerâmicos; área de serviço, wc; portas e janelas de ferro; todo o imóvel é dotado de laje. (foto abaixo).

O estado geral do imóvel encontra-se em bom estado de conservação.



CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Bairro residencial, à 8 kms. do centro, com infraestrutura de : rede elétrica pública e domiciliar, água, telefone, pavimentação do tipo asfáltica, transporte urbano, farmácia e supermercado.

METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel será pelo método comparativo, já que possuímos os pressupostos necessários para tal método, tendo como paradigmas, 3 elementos de amostra de imóveis à venda no mesmo bairro.

- 1) Galpão Comercial à venda pela imobiliária ÚNICA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, telefone (15) 3418-3777, referência GA 0021, localizado no Jardim São Guilherme, com 130,00 m² de área construída, pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), ou seja R\$ 1.923,07 por m². (detalhe anexo).
- 2) Galpão Comercial à venda pela imobiliária REIS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, telefone (15) 3332-9300, referência 37089, localizado no Jardim São Guilherme, com 130,00 m² de área construída, pelo valor de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), ou seja R\$ 1.692,30 por m². (detalhe anexo).
- 3) Galpão Comercial à venda pela imobiliária PLUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, telefone (15) 3033-0355, referência SL 034122, localizado no Jardim São Guilherme, com 280,00 m² de área construída, pelo valor de R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), ou seja R\$ 1.750,00 por m² (detalhe anexo).

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Considerando-se os paradigmas, que são similares, e realizando a média aritmética entre R\$ 1.923,07; R\$ 1.692,30 e R\$ 1.750,00, obtemos o valor de R\$ 1.788,45 por m², e aplicando o Fator de Comercialização de 6 % (seis por cento), o valor por m² será de R\$ 1.681,14, e tendo o imóvel avaliado 107,00 m², resulta em R\$ 179.881,98.

CONCLUSÃO DO LAUDO

Como a avaliação não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento, onde concluímos o presente PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Sorocaba, 14 de junho de 2018

Bento Soares Neto

CRECI/SP nº 100.464

CNAI nº 022229