AVALIAÇÃO

Solicitação: Verbal da parte Exequente

Procedência: Reavaliação solicitada nos autos do processo 0001642-38.2013.8.26.0362 da 2ª Vara Cível de Mogi Guaçu/SP – Cobrança de Condomínio em fase de Execução ou Cumprimento de Sentença

Parte Exequente: Condomínio Residencial Colina Verde

Parte Executada: Luciana Donizetti da Silva

Imóveis: Matrícula 35.281 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu/SP.

Realização: Visita no imóvel no dia 21 de novembro de 2019 das 11:30h as 11:50h
Pessoas que acompanharam os trabalhos: Ronaldo Valadares (pela parte Exequente) e Luciana Donizetti da Silva (parte Executada)

Metodologia: Pesquisas em imobiliárias e profissionais da cidade.

Objeto:

1) UMA UNIDADE AUTÔNOMA, DO TIPO 2, com área privativa construída de 41,41m2, área privativa em porcentagem 0,541%, área comum em porcentagem de 0,448%, localizada na Alameda 3, SOB Nº 31, com área privativa de terreno em percentagem 0,256%, e área comum em porcentagem 0,191%, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "COLINA VERDE", situado nesta cidade e comarca de MOGI GUAÇU, melhor descrito e caracterizado, consoante Matrícula 35.281 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu/SP.

O acesso principal é feito a partir da Avenida Mogi Mirim, ingressando na Avenida Yolanda Martini Chiarelli, chegando ao Jardim Cristina e passando pela Rua Mário Dias indo até a Rua João Batista Rangel, observando-se a entrada do Condomínio à direita, passando-se por esta, virando a direita na Alameda 2 indo até o final e ingressando na Alameda 3, sendo o objeto da avaliação o segundo imóvel à direita, numeral 31.

Utilizado método comparativo o qual parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, além de pesquisa junto a profissionais corretores do local visando que o imóvel avaliando possa ter seu respectivo valor de mercado determinado. Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, seja forçado ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, "in verbis": "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis apontados como próximos ou na cidade de Mogi Guaçu. Nada obstante, a pesquisa junto aos profissionais se mostrou positiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ACUCO APARECIDO BENTO, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2020 às 21:19 , sob o número WMC20201010000001 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisajuris/pesquisaDocumento.do, informe o processo 0001642-38.2013.8.26.0362 e código 4D0B5B6.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este corretor realizou pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, via páginas na internet, bem assim a corretores autônomos, não deixando de considerar, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

O imóvel em questão encontra-se em péssimo estado de conservação, observando-se rachaduras nas paredes em quase todos os cômodos, reboco e piso se desprendendo, pintura praticamente inexistente, quintal tomado pelo mato, tudo demonstrando total descuido e abandono. Observo que a Senhora Luciana não permitiu acesso total aos quartos e ao banheiro, alegando que nos mesmos havia animal (cachorro) preso, contudo, pode se concluir que isso não passava de desculpa e do que pude verificar e visualizar pelas frestas, tais cômodos, sobretudo o banheiro, se encontra em péssimas condições inviabilizando até mesmo seu uso.

Desta forma, a construção possui valor diminuto, para não se dizer que não possui valor algum para avaliação, conquanto, totalmente prejudicada pela ação do tempo e das pessoas que no imóvel residem, ficando mais razoável a demolição do que a reforma, restando, então, o terreno como valor a ser considerado.

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio o imóvel urbano, consubstanciado em uma unidade autônoma de um condomínio residencial, no caso, "Colina Verde", Matrícula 35.281 do CRI de Mogi Guaçu em ***R$90.000,00 (noventa mil reais)****.*

Mogi Guaçu, 21 de novembro de 2019.

BRUNO SOUZA DE OLIVEIRA
CORRETOR/CRECI 175.730
Rua Arapongas 164, Jardim Ipê II,
CEP 13846-074 - Mogi Guaçu/SP.
Fone (19) 9.9891-8699

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ACUCO APARECIDO SERTÃO, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/10/2020 às 21:19 , sob o número WMC20201010106891
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisajuris/pesquisaDocumento.do, informe o processo 0001842-36.2013.8.26.0362 e código 4D0B88.