Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
305
Carimbado Eletronicamente

LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:

Aos dezoito dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, em cumprimento ao mandado anexo, por designação, às 09:00 horas, compareci na Rua Antônio Loche Martins, n.º 988, bairro Carangola, sendo acompanhado pela caseira, Sr.ª Luciana Lopes Duarte, quando procedi à verificação do imóvel.

O imóvel apresenta a área de 76.350,65 m2, sendo utilizado como sítio de veraneio para recreação, em área urbana do município.

Como apresenta topografia em forte aclive, foi delineado platô na entrada principal, onde encontra-se o prédio residencial unifamiliar, em único andar, composto por: varanda, sala de estar e jantar conjugados, quatro quartos, banheiro social, duas cozinhas, banheiro de empregada, quarto de empregada e área de serviço. Há, ainda, garagem e kitnet em edificação independente. A moradia encontra-se cercada por amplo jardim.

O acesso para o prédio principal se dá por escada de quatro degraus, para varanda aberta em "L", com arcos romanos, de 10,00 X 3,00 m, com piso cerâmico e cobertura de telhado, dando entrada, na parte central, para a sala de estar e jantar, com 08,00 X 4,00 m, com piso de lajotas de cerâmica, paredes embolsadas e forro no teto com vigas aparentes de madeira. Apresenta ampla lareira.

Da sala, pelo lado direito, temos acesso à parte íntima do imóvel, por corredor.

À direita do corredor, encontra-se o primeiro quarto, com 5,00 X 3,50 m, piso de tacos em madeira, paredes embolsadas e esquadrias em madeira.

O banheiro, localizado à esquerda do corredor, com 4,00 X 2,00 m, apresenta azulejos em estilo retrô (15 x 15 cm) até a metade da parede, piso cerâmico, banheira, box, vaso sanitário acoplado, bidê, pia com tampo em mármore e armário de madeira. Há o sistema de

Fernando R. Trindade
Mat. 01/20302

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
306
Carimbado Eletronicamente

aquecedor de passagem, proporcionando água quente à pia e ao box.

O segundo quarto, encontra-se à esquerda, com 4,00 X 3,00 m, no mesmo padrão (piso de tacos em madeira, paredes embolsadas e esquadrias em madeira).

O terceiro quarto, encontra-se à direita, com 4,00 X 3,50 m, no mesmo padrão (piso de tacos em madeira, paredes embolsadas e esquadrias em madeira).

No final do corredor, encontra-se o quarto dormitório, com 4,00 X 4,00 m, no mesmo padrão (piso de tacos em madeira, paredes embolsadas e esquadrias em madeira).

Da sala, pelo lado esquerdo, temos acesso à parte de serviços do imóvel.

A cozinha inicial mede 5,00 X 2,40 m, com azulejos retrô (15 X 15 cm) em meia parede, piso cerâmico, bancada da pia em alvenaria com tampo em mármore; dando acesso à cozinha suplementar, com 3,00 X 3,00 m, no mesmo padrão (azulejos retrô em meia parede e piso cerâmico), com fogão à lenha e correspondente chaminé. Há acesso para despensa, com 1,50 X 1,50 m.

Saindo da cozinha suplementar, temos um pequeno corredor que dá acesso ao quarto de empregada, com 2,50 X 2,50 m, e pequeno banheiro.

Na parte lateral da casa, há uma churrasqueira.

Na parte dos fundos, há uma edificação de 60 m2, comportando garagem para estacionamento de dois veículos, e kitnet com quarto, banheiro e cozinha.

Na parte da frente da casa, há um platô em nível inferior à pista de chegada ao imóvel, onde encontra-se a área de lazer, com jardim gramado, campo cercado para a prática esportiva e piscina azulejada, com 8,00 X 5,00 m, com borda em pedra São Thomé. Apresenta trilhas

Fernando Mat. 01/20.302

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
307
Carimbado Eletronicamente

pela mata, que vão até o limite inferior do terreno.

Há, também, casa de caseiro, com 50 m2 de área construída, composta por dois quartos, sala, cozinha e banheiro.

A casa principal denota ter sido edificada há mais de setenta anos, por seu estilo colonial (paredes brancas e esquadrias azul). Encontra-se bem conservada, não necessitando de reformas. Os matérias empregados são de regular qualidade, todos em estilo retrô. As esquadrias (portas e janelas) são todas de madeira. As adequações necessárias (modernização) não interferem na regular utilização do imóvel. O prédio principal possui laje e é revestido por telhado com telhas cerâmicas.

Nota-se que o amplo terreno foi cortado pela Rua Antônio Loche Martins, logo após o platô onde está construída a casa principal, restando vasto espaço na parte superior do platô, com Mata Atlântica nativa.

Na parte inferior do platô, localiza-se a casa de caseiros e plantações, notadamente bananeiras, abacateiros e pés de fruta-do-conde.

O terreno é delimitado por cerca de arame (em alguns trechos caída), mas perfeitamente identificável o limite, principalmente pelo barranco que faz divisa com a Rua Débora do Couto Sucupira, na sua parte inferior.

Esclareço, ainda, que a região onde está situada o imóvel é predominantemente residencial, possuindo infraestrutura de energia elétrica, telefonia, transporte público e serviço de limpeza urbana. Há poço artesiano para captação d'água, bem como mina d'água no topo do terreno. É utilizada fossa séptica para descarte do esgoto doméstico.

Pelo método comparativo de dados de mercado e homogeneização das amostras pesquisadas no bairro Carangola, pude verificar em oferta para alienação de: terreno de 9.294 m2, na Estrada do Carangola (local mais nobre), por R$ 2.500.000,00; terreno de 1081

Fernando [illegible] mat. 01/20302

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
308
Carimbado Eletronicamente

m2 (com casa moderna), na Estrada do Carangola, por R$ 2.000.000,00 e terreno de 22.227 m2, na Vila Otto Matheis (nas imediações), por R$ 3.200.000,00, conforme arquivos em anexo, que fazem parte integrante ao presente laudo.

Considerando que o Sítio Sicupira necessita de maior cuidado em sua extensa área, com a melhoria do paisagismo, possibilitando o mais adequado aproveitamento do espaço externo, e o estado de conservação e idade aparente da construção, impõem-se a atribuição do valor no patamar mínimo dos modelos pesquisados.

Assim, **AVALIO** o imóvel acima descrito no valor de **R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

FERNANDO JOSÉ SILVEIRA IMBELLONI
Oficial de Justiça Avaliador
Mar. 01/20.302