

1808

PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE VIRADOURO/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PRELIMINARMENTE:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor imobiliário contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, na data. Não se tratando de valor de custo ou de reposição, podendo este ser maior ou menor que o valor da venda, o valor transacionável e realizável. Tendo que ser, aliás o critério de transação à vista obrigatório nesses casos, pois as licitações em hastas públicas judiciais são feitas exclusivamente por esta forma, não sendo admissível o parcelamento do lance ofertado e homologado.

Quanto ao método para esta avaliação, usar o comparativo, sempre atualizado e á luz da realidade do mercado imobiliário.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Francisco W. Costa, nº 222, na cidade de Terra Roxa, Estado de São Paulo, com as seguintes características e confrontações:

Uma casa de morada, com varanda, cimentada, com 3 cômodos, de tijolos e telhas, edificada no terreno que mede 10,00 metros de frente por fundo correspondente, por 27,00 metros da frente aos fundos, ou seja, uma área superficial de 270,00 metros quadrados, situada na cidade de Terra Roxa, desta comarca de Viradouro, na Rua Francisco W. Costa, nº 222, confrontando-se pela frente com a citada via pública, lado esquerdo com Jerônimo Machado, direito com Dr. Pedro José de Castro, e fundos com Miguel Guerino ou seus herdeiros ou sucessores, devidamente matriculado sob n. 681 junto ao Oficial de Registro de Imóveis desta comarca.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Rua Francisco W. Costa, desenvolve em pista única de rolamento asfaltada, passeios para pedestres, com iluminação pública.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos, presentes na cidade, tais como: redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a inspeção procedida no local, trata-se de uma edificação própria para residência, edificada de tijolos e coberta de telhas, sendo o piso de cimento rústico ("vermelhão"), forrada de madeira, o banheiro possui azulejos até a metade da parede e a cozinha não é revestida de azulejo ou revestimento cerâmico. A varanda da frente é coberta apenas de telhas e a dos fundos possui laje. Os materiais de acabamento são bastante simples.

AVALIAÇÃO

Por todos os itens expostos, padrão e acabamento do imóvel avaliado, bem como pesquisas levada a efeito, na região para tomadas de preços de imóveis semelhantes, este avaliador encontrou o valor de R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

Nada mais havendo a avaliar, encerro o presente, ao final por mim assinado.

Viradouro, 16 de agosto de 2.022.


Teresa Nakamura
Oficial de Justiça Avaliador

1818

