

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) M.M. JUÍZ(A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP.

fls. 65

675

Eu, Handerson William Breda, Oficial de Justiça, nomeado nos autos do processo nº 1010484-31.2022.8.26.0602 (CARTA PRECATÓRIA), proposto por ANDREA GALEB ABDALIA ABRAHÃO, contra MARIA DA CONCEIÇÃO VAZ PADRÃO e OUTROS, em curso perante este respeitável Juízo e Cartório, tendo efetuado as diligências necessárias para cumprimento do trabalho que me foi confiado, venho apresentar o meu laudo:

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Preliminarmente:

Inicialmente esclarece 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, foi usado o método comparativo, por meio de pesquisas eletrônicas, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário.

LOCALIZAÇÃO:

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Juracy Antonio Boaro, nº 85, quadra E02, lote 29, condomínio Golden Park Residence I, nesta cidade.

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE

SITUAÇÃO:

A Rua Juracy Anotnio Boaro é uma via simples com faixas de mão dupla e possui calçadas em ambos os lados, sendo totalmente asfaltada e se encontra localizada dentro do condomínio Golden Park Residence I, o qual possui entrada pela portaria, de frente para a Avenida Ipanema, nº 5.870. 676

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES:

A região encontra-se servida dos melhoramentos públicos de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone e internet. A Rua Juracy Antonio Boaro possui galerias de captação de águas pluviais, iluminação pública e serviços de limpeza e conservação urbana.

MEIOS DE TRANSPORTES PÚBLICOS:

O local é servido diretamente por transportes públicos e o acesso a eles se dá a alguns metros da portaria do condomínio onde existem pontos de ônibus.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

Os imóveis das proximidades estão ocupados. O bairro é de habitação residencial e comercial de grande densidade.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

01 (um) imóvel denominado lote de terreno sob o nº 29, da quadra E-2, do loteamento denominado "Jardim Golden Park Residence", situado no bairro do Caguassú, também denominado Terra Vermelha, ou ainda Cruz de Ferro, desta cidade; tendo as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Jurazy Antonio Boaro (antiga Rua 14), onde mede 10,00 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confronta com o lote nº 30, onde mede 25,00 metros; do lado esquerdo na mesma situação, confronta com o lote nº 28, onde mede 25,00 metros; e, nos fundos confronta com o lote nº 08,

onde mede 10,00 metros; encerrando a área de **250,00 metros quadrados**; estando o citado loteamento registrado sob o nº. **R.4 da matrícula mãe nº 122.433** de ordem, em data de 12/07/2005. Registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP. fls. 67
677
7

AVALIAÇÃO:

No local, embora não tenha sido atendido por qualquer pessoa, mesmo havendo um veículo na garagem, foi possível verificar a existência de uma edificação, consistente em uma casa de alvenaria, aparentemente térrea.

Por meio da fachada, verifiquei que a edificação aparenta ter mais de 10 de existência e estar em condições regulares de conservação, necessitando provavelmente de algumas reformas e pinturas.

O imóvel se localiza dentro de um condomínio residencial com ampla área de lazer, além de contar com serviços de segurança e portaria 24h e outros benefícios.

Assim, por tudo acima exposto, levando-se em conta o estado de conservação do imóvel (fachada), bem como o preço médio do metro quadrado praticado na região, de imóveis semelhantes ao avaliado, e após realizar pesquisas eletrônicas, na data de hoje, este Oficial realizou a avaliação total do imóvel, no valor aproximado de **R\$ 656.000,00 (seiscentos e cinquenta e seis mil reais)**.

Observo que o preço acima indicado se trata de preço médio, podendo esse sofrer variações, para mais ou para menos, em decorrência de valorização/desvalorização, crises financeiras, especulações imobiliárias, dentre outras...

Observo finalmente que este Oficial não possui conhecimento técnico e específico para verificar a real condição do imóvel, como a existência ou não de possíveis problemas de fundação/estruturais, dentre outros...

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo,
digitado em 04 (três) páginas, todas numeradas, ao final por mim
assinado.

fls. 68

Sorocaba, 09 de maio de 2022.



HANDERSON WILLIAM BREDa
OFICIAL DE JUSTIÇA