Processo Físico: 0006230-07.2012.8.26.00777/01
Mandado: 077.2020/015739-3

PAULO BARBOSA X JOÃO FERREIRA E OUTROS

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Preliminarmente:
Inicialmente esclareço 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. O método utilizado para esta avaliação foi o comparativo de dados, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário, conforme pesquisas efetuadas junto a sites de imobiliárias e pessoas ligadas ao meio vendas e construção de imóveis urbanos.

Data da vistoria:
A vistoria foi realizada em 01/11/2021

Localização:
O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, situa-se na Rua Joel Rodrigues de Souza, 104, Loteamento Gentil do Prado, na cidade de Coroados-SP.

Descrição do imóvel na matrícula:
Um lote de terreno sem benfeitorias, sob o nº 19 da quadra "E", situado com frente para o lado par da Rua "B", distante 63,68 metros da esquina com a Rua Eugênio Cancion, no loteamento denominado Residencial Gentil Fernandes do Prado, na cidade Coroados, Comarca de Birigui-SP, com área de 250,17 m², medindo 10,37 metros de frente, confrontando com a rua "B", pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 24,125 metros, confrontando com o lote 20 pelo lado esquerdo mede 21,125 metros, confrontando com o lote 18 e, nos fundos, mede 10,37 metros, confrontando com o lote 09, todos da mesma quadra, matriculado no CRI local sob o nº 38.470.

Benfeitorias não averbadas à matricula, verificadas na vistoria:
Uma casa com área de construção de 59,25 m² (conforme informações obtidas junto à prefeitura municipal de Coroados – cadastro 000747) em alvenaria (blocos), contendo um quarto, uma sala, um banheiro e uma cozinha. Todos os cômodos com laje, coberta por telhas comuns, com área externa lateral coberta por telhas tipo Brasilit, piso interno cerâmico, com paredes da cozinha e do banheiro com revestimento. Piso externo acimentado. Construção com aproximadamente sete anos, nunca tendo sido habitada, conforme informações de vizinhos. Pintura não concluída e janelas com vidros danificados. Encontra-se sem as louças do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.

banheiro e pia da cozinha, que não foram colocadas. O imóvel possui instalação elétrica, localiza-se em via pública asfaltada, com água, iluminação pública e fácil acesso, encontra-se fechado por muros em alvenaria e portão de entrada, em mau estado, em madeira.

VALOR DE MERCADO: Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, **AVALIO o imóvel em R$ 100.000,00 (cem mil reais)**. Nada mais havendo a avaliar, encerro este laudo, digitado em 2 laudas, ao final por mim assinado

Birigui, 04 de fevereiro de 2021

Maria de Lourdes Santa Rosa Cavaresi
Oficiala de Justiça

ANEXOS:- FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.

fls. 318



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.

fls. 320



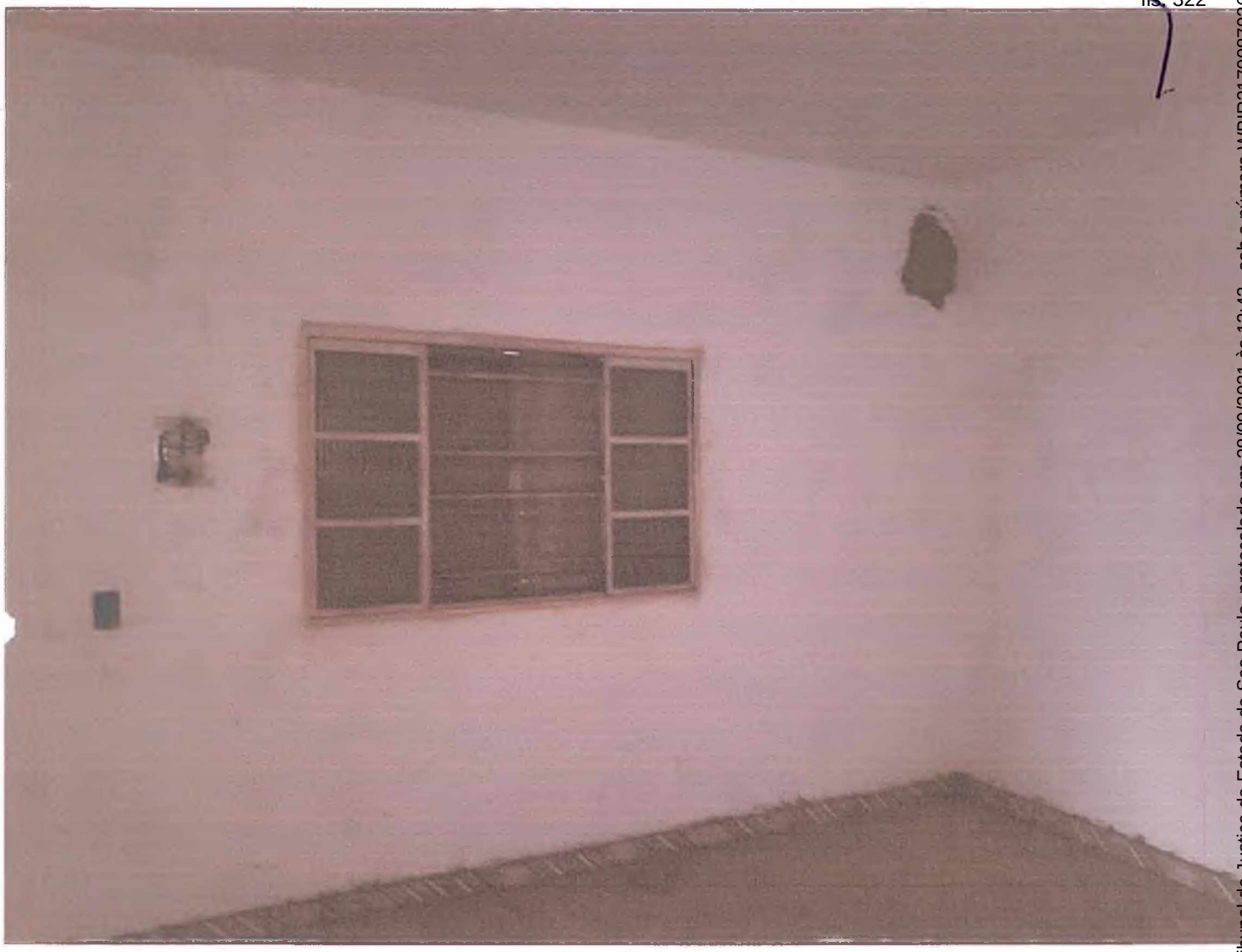
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.

415

https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox/KtbxLzGHdfkxQbFMDSscBZchJFgczjnzcg?projector=1&messagePartId=0.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.

fls. 322



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.



fls. 323

https://mail.google.com/mail/u/0/#inbox?projector=1
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO LOPES DE ARAUJO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/09/2021 às 12:42 , sob o número WBIR21700879260 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006230-07.2012.8.26.0077 e código ARGeT7xn.