



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE MACAPÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS N.: 0032344-80.2017.8.03.0001

VARA: 2ª VARA CÍVEL E DE FAZENDA PÚBLICA DE MACAPÁ

OBJETO: IMÓVEL URBANO

METODOLOGIA

Para a aferição do preço do imóvel foi utilizado o parâmetro comparativo direto (pesquisa de mercado). Foi realizada visita no local e apartamento se encontra em péssimo estado de conservação, estando fechado há mais de 03 anos, segundo informações do Síndico- Sr. Fernando Rodrigues, conforme demonstra fotos anexas.

Apresenta os seguintes itens ambientais/legais que representam uma adição no valor do imóvel: a) presença de escola próxima; b) presença de estabelecimento de saúde próximo; c) proximidade do centro da cidade; d) proximidade de posto policial próximo; e) iluminação pública de boa qualidade; f) área comercial próxima; g) registro no Cartório de imóveis. Seguindo o mesmo critério, os seguintes itens servem para decréscimo no valor do imóvel: a) prédio antigo, podendo enfrentar alguns problemas de ordem estrutural, b) o apartamento apresenta os mesmos materiais de



acabamento entregues pela construtora, necessitando trocar as lajotas (várias quebradas), pinturas nas paredes, forro com áreas quebradas, expondo a fiação elétrica, c) pelo tempo de entrega do imóvel pela construtora, somado a falta de manutenção, eis que fechado, há mais de 03 anos, provavelmente necessita trocar toda a parte hidráulica e elétrica.

OBJETO

Trata-se de imóvel, tipo apartamento, situado na Rua Professor Tostes, n. 3073, bairro Buritizal, Conjunto residencial denominado "Central Park", apartamento nº 204, Bloco C, registrado no Cartório de Imóveis Eloy Nunes, sob a matrícula 6575, Ficha 01, Livro n. 02 medindo 90m², contendo:

01 sala de estar/jantar

03 quartos, sendo 01 suíte

01 pequena sacada na sala

Banheiro

Cozinha, com pequena área de lavanderia

01 vaga de garagem

AVALIAÇÃO

O apartamento avaliado possui as especificações acima, e utilizei como parâmetro para aferição do valor, o estabelecido noutro imóvel com estrutura semelhante que existe no próprio Residencial, bem como, os valores praticados no mercado imobiliário, assim sendo, levando em consideração o estado de conservação do imóvel, entendo que o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), atende aos padrões de mercado.



RESULTADO

Ante o exposto, avalio o apartamento em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Macapá, 22 de abril de 2024


ANA PAULA DE SOUZA VALENTE
OFICIAL DE JUSTIÇA E AVALIADOR – MAT. 17707

Auto ; 0032344-80.2017.8.03.0004.

3

Digitalizado com CamScanner

