

PROCESSO: 202211501073.

NATUREZA: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE E OUTROS: José Lopes Cardoso

EXECUTADO E OUTROS: Ana Gardênia Gomes Feitosa

L_A_U_D_O D_E A_V_A_L_I_A_Ç_Ã_O

I - Objetivo

Este laudo tem por objetivo o atendimento ao mandado de Avaliação de nº 202511502492, expedido pelo Excelentíssimo Juiz de Direito da 15ª Vara Cível de Aracaju no processo nº 202211501073 cujo exequente (e outros) é o Sr. José Lopes Cardoso e o executado (e outros) é a Sra. Ana Gardênia Gomes Feitosa.

II - Descrição do imóvel avaliando.

Trata-se de 01 (um) imóvel localizado à Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 353, esquina com a rua Goiás, bairro José Conrado de Araújo no município de Aracaju/SE - CEP : 49.085-260, apresentando metragem de 10 metros de largura de frente a fundo por 25 metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo a área de 250 m², com escritura pública. O imóvel em si, não passou por nenhuma alteração estrutural. Apenas ocorreu uma pequena manutenção na região da calçada, após o surgimento de alguns buracos.

III - Método avaliatório

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 12/08/2025 e 18/08/2025. Os dados de mercado foram analisados em datas anteriores e posteriores a visita do bem descrito.

Registros fotográficos se encontram no laudo anterior juntado na data de 17/05/2023, às 19h47.

Na determinação do valor de mercado do bem foi adotado o Método Comparativo de dados e análise de desgaste. Sobre o Imóvel, houve pesquisa sobre as variáveis consideradas em relação ao valor do metro quadrado do terreno, tamanho de área construída, infraestrutura do local onde está localizado, característica do logradouro, aspectos urbanísticos do local onde está localizado, condições dos compartimentos (cômodos), fim social a que se destina, etc.

IV - Pesquisa, homogeneização dos dados e tratamento estatístico

O conjunto de dados de mercado foi obtido a partir de pesquisa de valores de imóveis transacionados ou em oferta nas proximidades onde se situa o imóvel avaliando. A pesquisa foi realizada junto aos corretores, proprietários e sites de vendas (tipo: olx, vivareal, awanaimóveis, mgf imóveis, infonet, imóvelweb.com.br, m: nilzasilva.com.br, etc.).

Os dados de pesquisa de mercado estão anexados a este laudo.

Ana gomes Feitosa concordado

V – Características do imóvel

O imóvel perfaz a área aproximada de 250 m², possuindo 10 metros de frente a fundo de largura por 25 metros de comprimento em ambos os lados. Possui 02 (dois) pavimentos. No pavimento superior existem 02 (dois) quartos, 03 (três) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) área lateral e 01 (uma) área no fundo. Já na parte térrea existem 04 (quatro) quartos, 01 (uma) cozinha, 02 (duas) salas, 01 (um) banheiro na parte interna do imóvel, 01 (um) banheiro na parte externa do imóvel (no quintal), 01 (uma) pequena varanda na parte lateral do imóvel (onde existe um acesso lateral pela rua de Goiás) e quintal ainda no contra piso (possuindo acesso tanto pelo interior do imóvel, como também pela rua Goiás – portão lateral no fundo – podendo ser utilizado como garagem). Construção iniciada há aproximadamente 70 anos.

A edificação é de uso residencial e comercial. Possui morador. Possui serviços de infraestrutura de água encanada, reservatório de água (dois. Sendo um de 500 litros na parte de baixo e outro de 300 litros na parte de cima), rede de esgoto, drenagem e energia elétrica. O imóvel está situado em um logradouro pavimentado com asfalto.

O imóvel possui o piso de cerâmica, as paredes se apresentam com reboco e pintura. Uma das salas da parte de cima possui as paredes com revestimento cerâmico. A edificação possui cobertura em telha Eternit com madeiramento e laje.

A construção possui esquadria de ferro, alumínio – 03 (três) portões de alumínio (alumínio com vidro) na parte de cima e 02 (dois) na parte de baixo, 04 (quatro) janelas de alumínio e vidro na parte de cima, 09 (nove) portas de madeira, 05 (cinco) basculantes de ferro no acesso da parte de baixo (térreo). A parte utilizada como comércio possui portas sanfonadas e grades de ferro na parte exterior. O logradouro onde se encontra o imóvel é asfaltado, possui rede de esgoto e drenagem. O imóvel se encontra em mal estado de conservação. Imóvel situado com a frente para o oeste- sol no período da tarde – possuindo sua lateral para o sul (rua Goiás). O local onde está localizado o imóvel possui aspectos urbanísticos tipo: supermercado, farmácia, escola, padaria, posto de saúde, academia, hospital, posto de combustível, etc. Imóvel de esquina e construído em terreno totalmente plano.

VI – Conclusão

Após apreciação quanto ao valor comercial de outros imóveis com características semelhantes, valor do metro quadrado do terreno, tamanho da área construída, utilização residencial e comercial do imóvel, benfeitorias e desgaste, o bem foi avaliado no valor de R\$ 472.000,00 (Quatrocentos e setenta e dois mil reais).

A avaliação foi realizada com zelo e imparcialidade, sendo procedida à apreciação das condições de uso, conservação do bem, localização, fim social a que se destina e os preços pesquisados na rede mundial de computadores.

Aracaju/SE, 24 de agosto de 2025

Johnny Teires do Nascimento
Técnico Judiciário

Ana gardenia gomes teires concorde