

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AÇÃO: EXECUÇÃO

PROCESSO Nº: 0000181-12.2003.8.05.0118

EXEQUENTE: Banco do Nordeste do Brasil - S/A

EXECUTADO: Edson José de Oliveira Valente

ODAIR NASCIMENTO DOS SANTOS, Oficial de Justiça Avaliador desta comarca, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, na qualidade de avaliador nomeado nos Autos da Ação de Execução acima mencionado, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MÉTODO AVALIATÓRIO: Método comparativo de dados de mercado.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: 01 (um) lote urbano com as seguintes dimensões e características: conforme indicado no mandado, lote medindo 597,80m², confrontado-se de um lado com o lote 18; do outro lado com os lotes nº 01 e 02 e aos fundos com o lote nº 03, localizado na Av. Contorno, Loteamento Bahia. Imóvel registrado no **Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca**, sob matrícula nº 7.002, Registro Geral nº R-1, Fls. 099, LIVRO – 2AB, em 21.04.1998.

EM VISTORIA IN LOCO: constatei que, conforme fotos anexadas a este laudo, sobre o referido lote foi edificada uma construção contendo muro, 01 (um) portão de ferro na parte frontal, 02 (duas) coberturas em telhas amianto, 01 (um) escritório, 01 (um) depósito e 01 (um) banheiro.

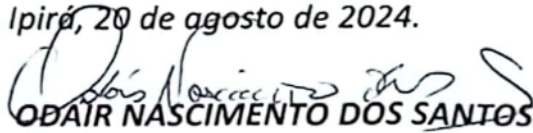
CRITÉRIOS AVALIAÇÃO: considerando os critérios a seguir elencados, a saber: **a)** localização, aspectos físicos, condições topográficas, natureza predominante do solo, edificações existentes no entorno e tendências de modificação a curto e médio prazo; **b)** Aspectos ligados à infraestrutura urbana, sistemas viário, pavimentação, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica,



telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais; c) Potencial para exploração comercial e demais valores agregados.

VALOR DE MERCADO: Com base no exposto, potencial para instalação de ponto comercial no referido lote, considerando valores de lotes e imóveis comercializados no entorno, consultando corretores e comerciantes que atuam na cidade e considerando também a tabela para a avaliação de terrenos urbanos disponibilizada pela Prefeitura municipal de Ruy Barbosa, **AVALIEI O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO EM 330,00 (trezentos e trinta reais) o valor do M² (metro quadrado), perfazendo o valor venal do imóvel em R\$ 197.274,00 (cento e noventa e sete mil, duzentos setenta e quatro reais).**

CABE RESSALTAR E FICA REGISTRADO NESTE LAUDO QUE O VALOR ACIMA ESTIMADO, REFERE-SE APENAS AO VALOR DO LOTE OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NÃO SENDO OBJETO DESTA AVALIAÇÃO AS EDIFICAÇÕES NELE EXISTENTES. Nada mais havendo a mencionar, dou por encerrado o presente laudo, que digitei e vai devidamente assinado. Ipirá, 20 de agosto de 2024.


OBAÍR NASCIMENTO DOS SANTOS

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

902.772-6