

MANDADO: 015.2021/001290-2

RODNEY CLEMENTINO DA SILVA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula: 07001320

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

PROCESSO: 0700277-96.2018.8.01.0015

Aos 10 dias do mês de dezembro de 2021, nesta cidade e Comarca de Mâncio Lima, Estado do Acre, onde eu, oficial de justiça, *infra* assinado, me encontrava em diligência, a fim de dar cumprimento ao mandado número 015.2021/001290-2, extraído dos autos da Ação de Inventário número 0700277-96.2018.8.01.0015, em que figura como Requerente Maria Luzeli de Pinho Carvalho, procedi a AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito.

1. Da localização

O imóvel objeto do presente auto de avaliação, encontra-se localizado na Rua Emília de Nazaré, 190, Bairro Cobal, município de Mâncio Lima, Estado do Acre e tem como proprietária Hermínia Pinho de Carvalho, consoante documento juntado às fls. 11 dos autos em referência.

2. Das condições de infraestrutura urbana

O local onde se encontra o imóvel conta com asfalto, rede de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal, escola municipal, escola estadual e posto de saúde nas proximidades, ficando a uma distância de aproximadamente dois quilômetros do Centro da cidade.

3. Da perspectiva de mercado

Atualmente, o mercado imobiliário de Mâncio Lima, encontra-se em baixa, havendo certo desequilíbrio entre a oferta e a procura, com leve tendência de baixa nos preços, deste o início da pandemia da Covid-19, provocada pelo novo corona vírus. Em Consulta realizada no bairro de localização do imóvel em referência, constatei que há vários imóveis semelhantes ao ora avaliado, a espera de venda há mais de seis meses.

4. Da Descrição do imóvel

O bem imóvel objeto de avaliação constitui-se de um terreno urbano, medindo 11 metros de frente por 47 metros de fundo, localizado, como dito *alhures*, na Rua Maria Emília de Nazaré, 190, Bairro denominado Cobal, Mâncio Lima, Estado do Acre, em cuja área de terra encontra-se edificada uma casa mista, construída em alvenaria e madeira, medindo 6 metros de frente por oito metros de fundos, totalizando 48 metros quadrados.

5. Da vistoria no imóvel

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10 de dezembro de 2021, onde constatei que o terreno possui uma leve inclinação em direção aos fundos e a casa mista (madeira/alvenaria) se trata de uma construção residencial de padrão simples. Apenas o piso, as paredes externas e o banheiro são construídos em alvenaria. As paredes divisórias são de tábuas; a cobertura é de telha de amianto; o piso possui parte de cimento sem revestimento e parte em lajota de baixo padrão de qualidade. Além disso, algumas paredes não possuem reboco e nenhum cômodo é forrado; as paredes de tábuas não são dobradas; possui cinco cômodos, sendo dois quartos, uma sala, uma cozinha; e um banheiro externo, além de uma área em "L", em parte da frente e na lateral esquerda, conforme se vê dos registros fotográficos anexos. Durante a vistoria, restou constatado que os bens móveis consistentes em 01 geladeira comum; 01 fogão de quatro bocas com botijão; 01 jogo de mesa com quatro cadeiras, em plástico; 01 armário em madeira; 01 sanduicheira; 01 bebedouro; 01 aparelho de tv 20 polegadas, com antena parabólica; 01 ventilador de mesa; e 01 tanquinho de lavar roupa, não se encontram no imóvel, razão pela qual não serão objeto de avaliação neste auto.

6. Do registro fotográfico









7. Do Método avaliatório e definição do valor de mercado

O valor do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado. Para tanto, foi efetuada uma pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com semelhantes características do imóvel avaliando, no mesmo local e em bairros vizinhos, da cidade de Mâncio Lima, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para uma justa formação de preços. Assim, buscou-se atender ao preconizado nas recentes vendas e compras de imóveis transacionados no bairro Cobal e adjacências do município de Mâncio Lima.

8. Do valor encontrado

Desta forma, AVALIO O IMÓVEL acima descrito, em 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Rodney Clementino da Silva
Oficial de Justiça Avaliador