TRI-BUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Vara Única da Comarca de Gloria do Goitá
Processo nº: 0000189-31.2023.8.17.2650
Mandado ID nº: 190152878

Certifico, inicialmente, que esse auto de avaliação tem o objetivo de determinar o valor de mercado (não valor venal) do imóvel, com a finalidade de instruir processo da Vara Única da Comarca de Gloria do Goitá.

Certifico que em cumprimento ao mandado retro, em conformidade com os artigos 870 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como com a NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, dirigi-me ao endereço constante no mandado, no dia 28 de janeiro do corrente ano, por volta das 11:00h, e ali estando, acompanhado do Sr. Bruno Cesar Gomes da Silva, **PROCEDI COM A VISTORIA E AVALIAÇÃO** do imóvel nº 226-A localizado na Rua Francisco Cortes, Cordeiro, Recife-PE, conforme abaixo descrito:

Características do imóvel: casa de alvenaria, 02 pavimentos, com 65,00 m^2 de área de lote e 130,00 m^2 de área construída (informação repassada pelo Sr. Bruno Cesar), contendo terraço, sala, cozinha e banheiro, no térreo. No pavimentos superior, varanda, 02 quartos, sendo 01 suíte e área de serviço. Piso em porcelanato. Forro em gesso. cerâmica.

Estado de conservação do imóvel: a) pintura: regular estado de conservação, em razão de alguns sinais de infiltração que danoficaram a pintura; b) trincos e fechaduras: bom estado de conservação e funcionamento; c) pisos e azulejos: bom estado de conservação; d) hidráulica: bom estado de conservação e funcionamento; e) elétrica: bom estado de conservação e funcionamento.

SIGILOSO

Características e condições da edificação: sem vaga de garagem, grades /portão de ferro e fachada com acabamento em pintura.

Infraestrutura e melhoramentos públicos: a região é dotada de alguns melhoramentos básicos, como redes de água, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia e transmissão de dados. Via possui pavimentação, calçadas, coleta de lixo e entrega postal.

Metodologia: A NBR-14.653-1:2019 prevê que "a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado". A mesma norma ensina que o método comparativo "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

Assim, esta metodologia realiza uma pesquisa de elementos, passíveis de comparação, encontrados em oferta no mercado. Dependendo dos dados obtidos nesta pesquisa poderá ser necessário realizar a homogeneização a fim de corrigir fatores como idade estimada, padrão construtivo, localização, número de vagas de garagem, etc. Dessa forma, como existem diversas ofertas de casas semelhantes na vizinhança do imóvel avaliando, será utilizado o método comparativo direto de dados do mercado.

Observa-se, ainda, que todos os dados coletados são valores ofertados no mercado e, sabendo-se que a negociação final é realizada por um valor menor do que foi anunciado, aplicou-se um deságio de 10%.

Sendo assim, levando em consideração o exposto acima, e tendo em vista, ainda, o terreno, a localização, o formato, a extensão, a área construída, as condições de aproveitamento, as características da zona, o padrão do logradouro, a situação e serviços públicos, fins de utilização, o estado geral de conservação, relatório fotográfico (segue em anexo) e aplicação do método comparativo por metro quadrado da região, **avalio o imóvel em R$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).** O referido é verdade, dou fé. Recife, 29 de janeiro de 2025.

SIGILOSO

João Cláudio Gomes Correia

Oficial de Justiça Avaliador – Mat. nº 181522-9

SIGILOSO