



**Poder Judiciário
Estado de Sergipe**

PROCESSO Nº: 202483301322

NATUREZA: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: VALMIRA DOS SANTOS LEAL

EXECUTADO: JOSÉ AUGUSTO SANTOS DE AQUINO

MANDADO: 202583301819

SOLICITANTE: JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CRISTÓVÃO/SERGIPE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo definir o valor de mercado de imóvel em área urbana.

BEM: 01 (um) imóvel localizado na Travessa Mamede Fernando Dantas, nº 90, Centro, São Cristóvão-SE.

*Entende-se como **VALOR DE MERCADO** ou **VALOR DE VENDA** de um bem, a importância em dinheiro que se poderia obter no mercado livre, numa certa data, desde que tenha havido o emprego dos meios de divulgação e técnicas adequadas, por um tempo razoável.*

Como pressuposto, também o comprador deveria conhecer todas as peculiaridades e características do bem, sua situação legal, não estando, de nenhuma forma, compelido à realização de negociação.

Por igual, o vendedor, conhecendo as nuances próprias do mercado e tendo se utilizado dos meios adequados para a promoção de seu desejo de vendas, não se encontra a tal procedimento.

Como cada bem tem a sua peculiaridade e especificidade caracterizá-lo corretamente será o primeiro passo para que se possa efetivamente proceder relatar os seus aspectos físicos, de dimensionamento, de materiais empregados para caracterizar o seu acabamento, potencial de aproveitamento ou reaproveitamento de terreno, normas reguladoras do uso do solo e possíveis modificações viárias que alterem a situação de acesso, melhoramentos públicos, etc.

Após a caracterização de bem e da definição do que possa vir a ser a sua atualização mais racional é possível identificar o segmento do mercado no qual o mesmo se insere.

SERVIÇOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos melhoramentos públicos básicos tais como: água, energia elétrica, drenagem, rua calçada, telefone, transporte, etc.

NÍVEL DE PRECISÃO:

A presente avaliação teve os seus estudos baseados na NBR 14.653, Norma Brasileira pertinente ao assunto.

CONTEÚDO DO RELATÓRIO:

Em capítulos e seções bem definidos no presente relatório, constam a descrição de metodologia e critérios adotados para o VALOR DE MERCADO.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO: Travessa Mamede Fernando Dantas, nº 90, Centro, São Cristóvão-SE.

IMÓVEL: Mede 4,75 metros de largura por 18,80 metros de comprimento, com um pavimento superior, contendo 01 garagem, 03 quartos, 02 salas, 02 banheiros, mais 01 banheiro em construção, conforme fotos em anexo. O imóvel é bem localizado, pois está no Centro da cidade, próximo as principais igrejas históricas, escolas, pontos comerciais a exemplo de restaurante, padaria, artesanatos, etc.

LEVANTAMENTO DE DADOS:

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível do imóvel em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando, chegando ao valor de **R\$ 230.000,00**.

METODOLOGIA:

A metodologia adotada foi a de VALOR DE MERCADO.

PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O bem objetivo da presente avaliação foi vistoriado pessoalmente por este avaliador.

Este avaliador não tem no presente, tão pouco almeja para o futuro qualquer interesse no bem objeto do presente laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, tão pouco auferir qualquer vantagem da mesma.

No melhor conhecimento e créditos do avaliador, análises opiniões e conclusões expressas no presente laudo, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

VALOR DO BEM AVALIADO: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

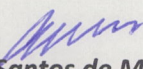
CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser consideradas válidas.

Concluído, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorado em fatos e interpretações deste avaliador.

E tendo concluído este laudo, coloco-me a disposição deste Juízo a qualquer momento.

São Cristóvão/SE, 01 de abril de 2025.


Cleber Santos de Melo
Executor de Mandados
Mat. 7764