

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - MATRÍCULA 25.929 (10.377)**I. DAS CARACTERÍSTICAS DOS BENS IMÓVEIS**

1. Com base nas informações existentes no fôlio registral, foi possível aferir que trata-se de lote de terreno n.º 36 situado no condomínio Ponta do Cantador, Vila Velha, no 1º Distrito de Angra dos Reis, com área total aproximada 645m², cujas imagens de satélite encontram-se acostadas abaixo.

Registro de Imóveis	
MATRÍCULA	FICHA
25929	01

Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ
 Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148
 e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

IMÓVEL: Lote de Terreno n.º 36 do desmembramento do imóvel situado na Ponta do Cantador, Vila Velha, 1º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: mede 20,00 m de frente para a Avenida do Contorno, 30,00 m à direita, 30,00 m à esquerda e 23,00 m nos fundos, confrontando à direita com o Lote n.º 36, da outorgante ou sucessores, à esquerda com o Lote n.º 37, e nos fundos com a avenida interna de ligação. **PROPRIETÁRIO:** ERON ALVES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, industrial, inscrito no CPF sob o n.º 226.378.428-49, portador da identidade n.º 1.669.374, expedido pela SSP/SP, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo/SP, à Alameda Campinas, n.º 150. **TÍTULO AQUISITIVO:** Adquirido nos termos da Escritura Pública, lavrada nas notas do 22º Ofício do Rio de Janeiro RJ, no Livro n.º 2397, às fls. 02, Ato n.º 01, datada de 19/06/1985, devidamente registrada sob o R.01 da matrícula n.º 10377, às fls. 270 do Livro 2-AN, em 09/04/1986. Angra dos Reis, 01 de março de 2024. O Oficial

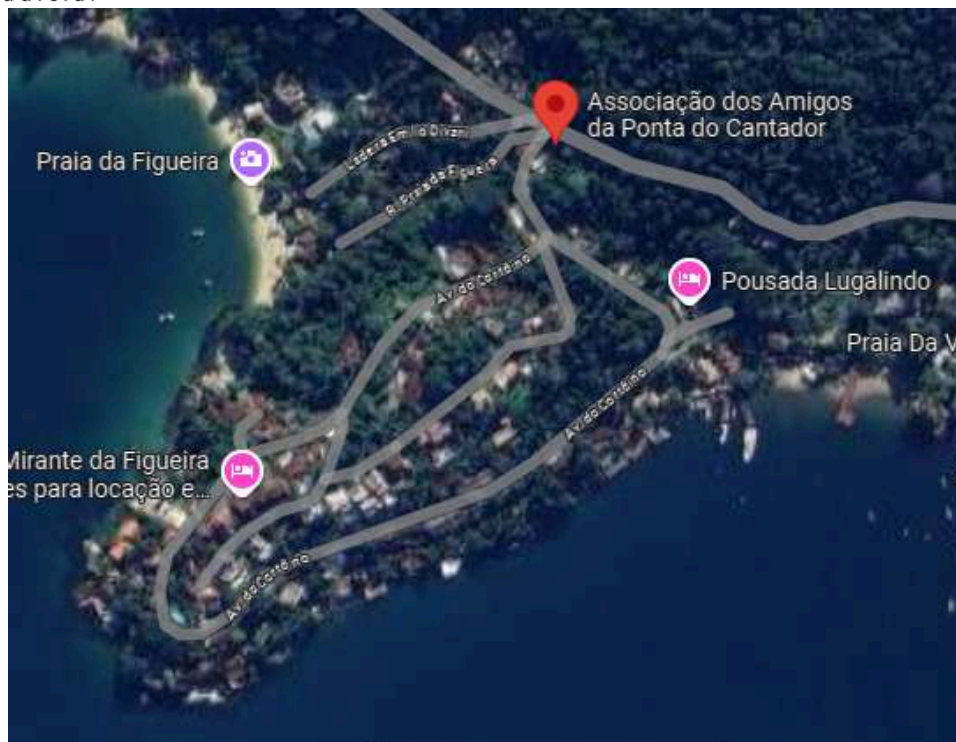


Imagem 1: visão completa do condomínio cujo está situado imóvel de propriedade da Falida, via satélite

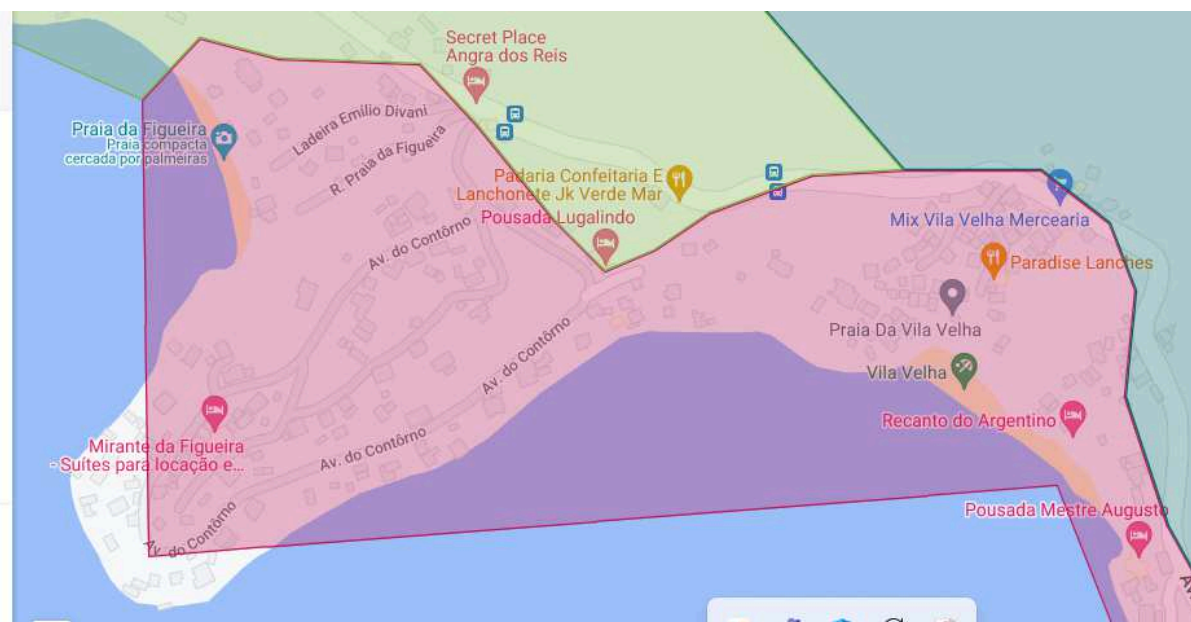


Imagem 2: observa.angra.rj.gov.br

2. Ademais, por meio da certidão imobiliária, foi possível obter as seguintes informações quanto às dimensões do imóvel: “Lote de terreno n.º 35 do desmembramento do

imóvel situado na Ponta do Cantador, Vila Velha, 1º Distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes características e confrontações: mede 20,00 m de frente para Av do Contorno, 30,00 m à direita, 30,00 m à esquerda e 23,00 m nos fundos, confrontando à direita com o lote n.º 36, da outorgante e ou sucessores, à esquerda com o Lote n.º 37, e nos fundos uma avenida interna de ligação.”

II. DO MÉTODO UTILIZADO

3. Para realização da avaliação dos imóveis utilizar-se-á o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual consiste em “identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”¹, tendo sido reconhecida sua validade pela jurisprudência:

“Importância fixada consoante conclusão de laudo pericial elaborado em boa técnica, distanciando-se dos interesses das partes – Método comparativo de imóveis de mesma característica da área desapropriada que se mostra correto para aferir o valor da justa indenização”² (original sem grifos)

* * *

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – DECISÃO QUE HOMOLOGOU LAUDO PERICIAL, ADOTANDO O VALOR PARA FINS DE ALIENAÇÃO. Recurso em face de decisão, ofertado pelo devedor, que homologou laudo pericial avaliatório – Alegação de erro na análise – Prova pericial que observou método comparativo, inclusive, coletando e apontando as diversas fontes de pesquisa,

¹ Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1, item 8.2

² Ap 1000439-91.2014.8.26.0587, TJSP – 6ª Cam. Dir. Púb., j. 04.09.2017

conforme imóveis da região, como também fator de obsolescência às benfeitorias, conforme o padrão da construção e seu estado – Inexistência de vícios na elaboração, tampouco desacerto, à mingua de fundamentos específicos pelo impugnante – Pretensão à realização de nova perícia rejeitada - Decisão mantida. Recurso desprovido.”³ (**original sem grifos**)

4. Desta forma, denota-se que o método comparativo utilizado, além de lícito, é recomendável para hipóteses como a presente.

III. DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

5. A Síndica, mediante análise preliminar, realizada com base em anúncios de venda de imóveis nas proximidades do local do bem em questão, identificou um valor de média aritmética de R\$ 1.131,62 (um mil cento e trinta e um reais e sessenta e dois centavos) por m² dos imóveis localizados na mesma região, inclusive, alguns na mesma Estrada do Contorno (**anexos ao laudo**), conforme quadro descritivo abaixo:

Doc.	Local do imóvel a venda	Metragem m m2	Valor da venda	Valor por metro	Link anuncio
1	Estrada do Contorno - Vila Velha, Angra dos Reis - RJ	640	R\$ 350.000,00	R\$ 546,88	https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-terreno-vila-velha-angra-dos-reis-direto-com-proprietario/863850711218593958
2	Avenida Marquês de Leão - Tanguá, Angra dos Reis - RJ (700m de Vila Velha)	4.560	R\$ 7.000.000,00	R\$ 1.535,09	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tangua-bairros-angra-dos-reis-4560m2-venda-RS7000000-ijd-2701919585/
3	Estrada Vereador Benedito Adelino - Vila Velha, Angra dos Reis - RJ	4.570	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.312,91	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-velha-bairros-angra-dos-reis-4570m2-venda-RS6000000-id-2700059280/
Valor total por metro quadrado				R\$ 3.394,87	-
Média do valor do metro quadrado				R\$ 1.131,62	-
Valor total do terreno de 645m ²				R\$ 729.894,90	-

³ AI 2015334-50.2017.8.26.0000, TJSP – 9ª Cam. Dir. Priv, Rel. Des. Costa Neto, 29.08.2017

6. Portanto, considerando o valor médio do metro quadrado, **conclui-se** que o imóvel em testilha, em sua integralidade (645m²), perfaz o valor de avaliação de R\$ 729.894,90 (setecentos e vinte e nove mil oitocentos e noventa e quatro reais e noventa centavos).

IV. DA CONCLUSÃO

7. Por todo exposto, a Síndica **requer** a intimação dos credores para que se manifestem acerca da avaliação do imóvel lote de terreno n.º 36, no condomínio “Ponta do Cantador”, em Vila Velha, Angra dos Reis, pelo montante de R\$ 729.894,90 (setecentos e vinte e nove mil oitocentos e noventa e quatro reais e noventa centavos), bem como, não havendo impugnações, que seja o presente Laudo de Avaliação homologado.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2024.

ACFB ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

Antonia Viviana Santos de Oliveira Cavalcante

OAB/SP n.º 303.042