

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº1013400-79.2022.8.26.0071 - Bauru

Ref. à Carta Precatória da 23ª Vara Cível da Comarca de São Paulo

Exequente: INCORBASE ENGENHARIA LTDA

Executado: BONS ARES HOTEL LTDA

Objetivo: Determinação do valor de mercado para praxeamento.

Objeto da Avaliação: Terreno sem benfeitorias

Localização: Continuação da Avenida do Hipódromo – “Jardim Olímpico”

Caracterização da Região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Bauru, zona leste, dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, tais como: redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone, escolas, postos de saúde, com tipo de comércio local.

Características do Logradouro:

A Avenida do Hipódromo desenvolve-se em 02 pistas de mão única, com passeios; iniciando-se na rua Rafael Pereira Martini, com 960 m de extensão, até a rua Sergio Malheiros. A partir da rua Sergio Malheiros, que lhe é perpendicular, abre-se uma rua de terra, passando por cima do terreno em questão, e demais terrenos, para o prolongamento da referida Avenida.

Caracterização do imóvel avaliando:

Um terreno, sem benfeitorias, de forma irregular, destacado do lugar denominado “CLUBE DE CAMPOS LUAR DO SERTÃO”, entre as antigas Fazenda Campo Redondo e Vargem Limpa, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 3/752/13, com área de 305,01 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente, confrontando com uma Praça Sem Denominação do “Jardim Olímpico”, distante 7,50 metros de uma rua Sem Denominação, quarteirão 1, lado par; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 6,82 metros e divide com o terreno de propriedade da D. Silva Imóveis S/C Ltda, sucessora da Expansão Empreendimentos Imobiliários; do lado esquerdo mede 4,16 metros e confronta com o terreno de propriedade da Sociedade Bíblica e Cultural de Bauru, antes com terras de Agenor dos Santos; e pelos fundos mede 49,77 metros onde divide com o remanescente do terreno de propriedade de Audálio Manoel da Silva(...). Registro Anterior: Registro nº 6, datado de 08/06/95, matrícula nº 50.584, deste 2º Serviço de

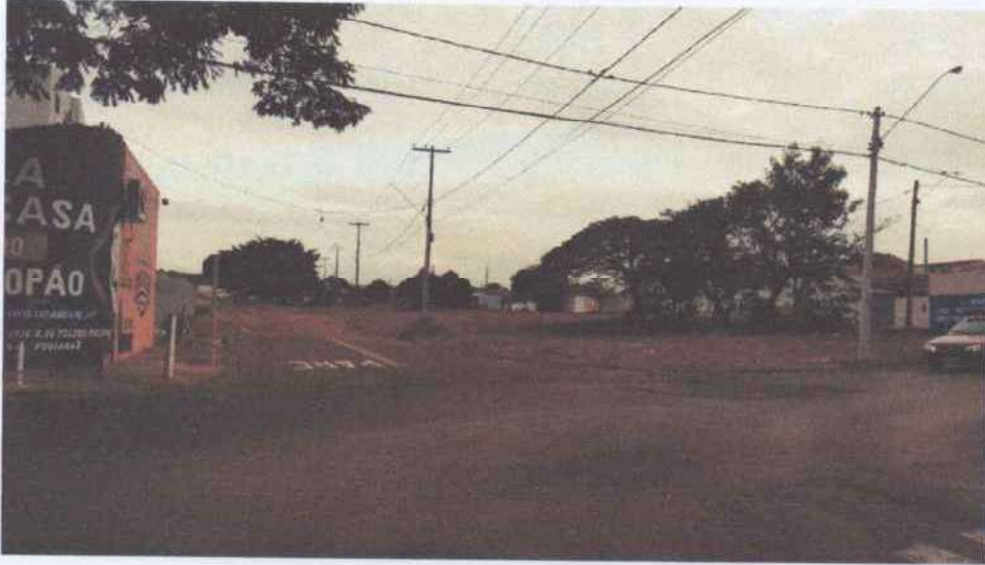
Registro de Imóveis (A presente matrícula foi elaborada mediante certidão expedida pela Prefeitura de Bauru – SP, sob o nº 980/96, protocolada e microfilmada sob nº 135.810 em 06/11/96).

Conforme informações recentes da Prefeitura Municipal de Bauru: “O lote em questão, trata-se do lote Cadastrado na PMB sob o nº 3/0752/013. Desmembrado do lote 3/0752/002 (Processo nº30250/1995). Matrícula: 63008 do Segundo Of. Registro de Imóveis de Bauru”.

Diagnóstico

O imóvel avaliando encontra-se fora dos parâmetros regulares, uma vez que fora destacado pela Prefeitura Municipal para o prolongamento da Avenida do Hipódromo, por onde abriu-se uma via, atualmente, sem asfaltamento, ou passeios, porém, já contando com postes de iluminação pública, (conforme figuras abaixo).





Observação:

Em pesquisas, junto à Prefeitura municipal local sobre a atual situação do imóvel, foi recebida a seguinte informação, "*ipsis litteris*": "O lote em questão, trata-se do lote cadastrado na PMB sob nº 3/0752/013 desmembrado do lote 3/0752/002 (Processo nº 30250/1995) - Matrícula 63008 - 2º CRI - Será outorgado à PMB para alargamento da Avenida do Hipódromo (Doação não concluída)."

Metodologia empregada

"Dados de Mercado", utilizando-se como fonte, pesquisas diretas junto às empresas comercializadoras de imóveis, bem como publicações especializadas em mercados imobiliários.

Resultado da Avaliação:

Desconsiderando a situação atípica, porém, de acordo com os parâmetros regulares, de imóveis similares, obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, e à oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, a partir do metro quadrado que é praticado na mesma região, no valor de R\$700,00 (Setecentos reais), **AVALIO o imóvel em R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais).**

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado, sendo, por mim assinado.

Bauru, 12 de agosto de 2.022.



ZEILA AP. GARCIA DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador
Matrícula nº 806487-1