

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO


Flávia Monteiro

Consultoria e Avaliações Imobiliárias.
CRECI 4951PF - CNAI53739

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano

Flávia Monteiro, corretora de imóveis CRECI/SE sob Nº 4951 PF, Perita avaliadora judicial sob CNAI Nº 33739, com escritório imobiliário Av. Jorge Amado, 1565 - Jardins, Aracaju - SE, 49025-330, vem mui respeitosamente, na qualidade de avaliadora, apresentar o seguinte:

IMÓVEL: Rua Arauá, nº 168 Bairro Centro, Aracaju-SE.

Nº DA MATRÍCULA: 16178

NOME DOS INTERESSADOS:

Solicitante: SINDIJUS/SE – Sindicato dos Trabalhadores do Poder Judiciário do Estado de Sergipe.

O Laudo Técnico de avaliação, foi elaborado com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel como segue.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	5
3. DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....	5
4. NIVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	5
5. METODOLOGIA.....	6
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	09
7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	10
8. CONTEXTO URBANO CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	10
9.0 PESQUISA DE MERCADO.....	10
10. EVLUÇÃO DOS CÁLCULOS – DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	11
11. ENCERRAMENTO DO LAUDO.....	15
13. ANEXOS.....	16

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653— Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2(Imóveis Urbanos);
- Na determinação do valor considera-se que a documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- Os custos de regularização e a perda de valor por ônus não são considerados na determinação do valor do imóvel, salvo quando explicitados nos cálculos; podendo estar inseridos na determinação do valor final ou apresentados à parte.
- Os documentos constantes dos Autos não foram examinados, sendo considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros. Portanto, foram utilizados neste Laudo Pericial.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que podem afetar as análises, opiniões e suas conclusões;
- Para a propriedade em estudo foi empregado o método melhor recomendado, com pesquisa de mercado e devida compatibilização e homogeneização dos fatores;
- Considerou-se, para o imóvel avaliado, que este se encontra livre de restrições ou passivos que possam impactar negativamente em sua avaliação, tais como mutilações, passivos ambientais, etc.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

FATORES LIMITANTES

- A avaliação se baseia: Na documentação fornecida.

• Em informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel, realizada em 12 de junho de 2023.

• Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local: vendedores, compradores, intermediários, entidades de financiamento e órgãos públicos.

• Sendo que: Serão apontadas as diferenças entre a documentação e a realidade do imóvel.

Serão confirmadas as medidas do imóvel, sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%.

• Serão levantadas as áreas que não possuem outra fonte de informação, sendo a precisão de + ou -10%

1.0 INTRODUÇÃO

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da Lei nº. 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação servirá para apropriar o valor venal do imóvel com a depreciação ocorrida após o surgimento dos vícios ocultos do imóvel.

3.0 DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Conforme matrícula 16178, uma casa de alvenaria e telhas, situada à Rua Arauá, nº 168, nesta cidade, em um terreno próprio que mede de extensão da frente ao fundo 59 metros (cinquenta e nove metros) por 4,75 (quatro metros e setenta e cinco centímetros de largura), com uma porta de 02 janelas na frente.

4.0 NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado um misto de fórmula expressa dentro das normas ABNT e minha experiência profissional na área imobiliária, portanto uma AVALIAÇÃO NORMAL, conforme o que estabelece a Norma Técnica.

5.0 METODOLOGIA

A metodologia avaliatória utilizada é o comparativo de dados da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653-2- Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Determina-se o valor de mercado a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando, bem como a utilização do fator de depreciação física, estabelecido na tabela de ROOS-HEIDECKE.

O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT – Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653. Determina-se o valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. A pesquisa se concentrou em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando.

O método de Ross depende exclusivamente da idade do bem. Por outro lado, Heidecke foi por outra linha e desenvolveu um critério simples de calcular a depreciação acumulada, atribuindo um fator para ser aplicado ao custo de reposição. Pela combinação dos 2 métodos, surgiu, então, o Método de Ross-Heidecke para calcular a depreciação. Para identificar o fator de depreciação, primeiramente, pela identificação do Estado de Conservação do imóvel, segundo a lista abaixo citada. Depois, aplicamos isso em uma tabela. Nessa tabela são mostradas algumas informações nas colunas e outras nas linhas. As linhas se referem à idade do imóvel e as colunas se referem ao estado de conservação. Essa tabela é a conhecida Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Depreciação é a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem. É por isso que temos a chamada vida real útil do imóvel, que significa quanto tempo ele se mantém servindo ao fim a que se destina. Em outras palavras, é o período desde a data que foi concluída a edificação

até o momento em que deixa de ser utilizado por necessariamente requerer reformas significativas.

ESTADO DA AMOSTRA (Estado de Conservação):

- (A) Novo;
- (B) Entre novo e regular;
- (C) Regular;
- (D) Reparos simples;
- (E) Entre regular e reparos simples;
- (F) Entre reparos simples e importantes;
- (G) Reparos importantes;
- (H) Entre reparos importantes
- (I) Sem valor.

(A) NOVO – Significa que o imóvel ainda não sofreu nenhum reparo e tampouco necessita reparos. Normalmente atribui-se este critério para imóveis que ainda não foram usados ou com até 6 meses de uso e que não apresentem danos. Também se atribui este critério para edificação que tenha sofrido reforma geral e substancial a menos de 2 anos e que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa, sem nenhum outro dano.

(B) ENTRE NOVO E REGULAR – Significa que o imóvel, apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou muito próximo disso, sem que tenha sofrido reparos e tampouco necessite de reparos. Também é atribuído este critério para edificação que tenha sofrido reforma geral e substancial a menos de 2 anos e que apresente necessidade de somente uma leve pintura para recompor a aparência.

(C) REGULAR – Significa que o imóvel requer ou já recebeu pequenos reparos ou que no imóvel foram feitos serviços de recuperação ou restauração recentemente. Por este motivo, o imóvel está em condições próximas ao de um novo. É atribuído este critério ao imóvel que tenha permanentes atividades de manutenção que mantenham eficientemente a aparência ou uso em condições de novo e que requeira apenas limpeza sem necessidade de mão de obra especializada para manter essas condições de uso e aparência. Também se atribui este critério à edificação seminova ou que tenha tido reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, sendo que seu estado geral tenha condições de ser recuperado apenas com eventuais reparos superficiais ou pintura externa e interna.

(D) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES – Significa que o imóvel requer atividades de manutenção eventual ou periódica para manter sua aparência e condições de uso, mas sem que tenha o aspecto de novo, nem de recuperação recente. O imóvel neste critério apresenta desgastes naturais e requer intervenções superficiais em pontos localizados para sua recuperação, podendo necessitar de mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Este critério é atribuído à edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, sendo que seu estado geral esteja em condição de ser recuperado com reparo de existentes fissuras localizadas, ainda que superficiais e pintura externa e interna.

(E) REPAROS SIMPLES – Significa que o imóvel requer reparações, ainda que simples e requer intervenções em pontos localizados para restauração de aspectos ou das funcionalidades originais. Neste critério se enquadram imóveis que necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza e que implicam na realização de serviços de reparos localizados com mão de obra especializada, mas que não comprometam a funcionalidade. Também é atribuído este critério para edificação que tenha estado geral em condição de ser recuperado com reparos

de fissuras seguidos de pintura e eventual revisão dos sistemas hidráulico e elétrico, mas que não demandem recuperação do sistema estrutural.

(F) ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES – Significa que o imóvel requer intervenções generalizadas na maior parte ou com maior profundidade em partes específicas pelo risco de comprometer a operação e a segurança, o que implica na restauração ou recuperação com remoção, substituição ou adição de elementos usando mão de obra especializada. Este critério é atribuído à edificação que tenha estado geral que possa ser recuperado com reparos ou recuperação do sistema estrutural, além de reparos de fissuras seguidos de pintura, restauração das instalações hidráulicas e elétricas por substituição de peças desgastadas, revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura e eventualmente substituição de revestimentos de pisos e paredes de um ou outro cômodo.

(G) REPAROS IMPORTANTES – Significa que o imóvel requer reparações importantes. Dentre esses reparos estão a intervenção generalizada e com profundidade sob o aspecto da estética, salubridade, segurança e funcionalidade, a restauração ou recuperação com remoção, substituição e adição de elementos ou peças com mão de obra especializada, pintura, regularização da alvenaria, reparos de fissuras com estabilização e recuperação de grande parte

do sistema estrutural, restauração das instalações hidráulicas e elétricas pela substituição das peças aparentes, substituição dos revestimentos de pisos e paredes da maioria dos cômodos e a substituição ou reparação na impermeabilização ou no telhado.

(H) ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR – Significa que o imóvel exige restauração total de elementos e peças importantes. O imóvel apresenta degradação generalizada e com alto grau de exposição, além de alto nível de comprometimento da funcionalidade, da segurança e da operação. O imóvel neste critério tem seu estado geral em condições de ser recuperado com estabilização e recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras, substituição das instalações hidráulicas e elétricas, substituição dos revestimentos de pisos e paredes e substituição da impermeabilização ou do telhado.

(I) SEM VALOR – Significa que o imóvel tem valor de demolição residual, sem condição de operação ou uso.

6.0 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme matrícula 16178, uma casa de alvenaria e telhas, situada à Rua Arauá, nº 168, nesta cidade com , em um terreno próprio que mede de extensão da frente ao fundo 59 metros (cinquenta e nove metros) por 4,75 (quatro metros e setenta e cinco centímetros de largura), com uma porta de 02 janelas na frente.

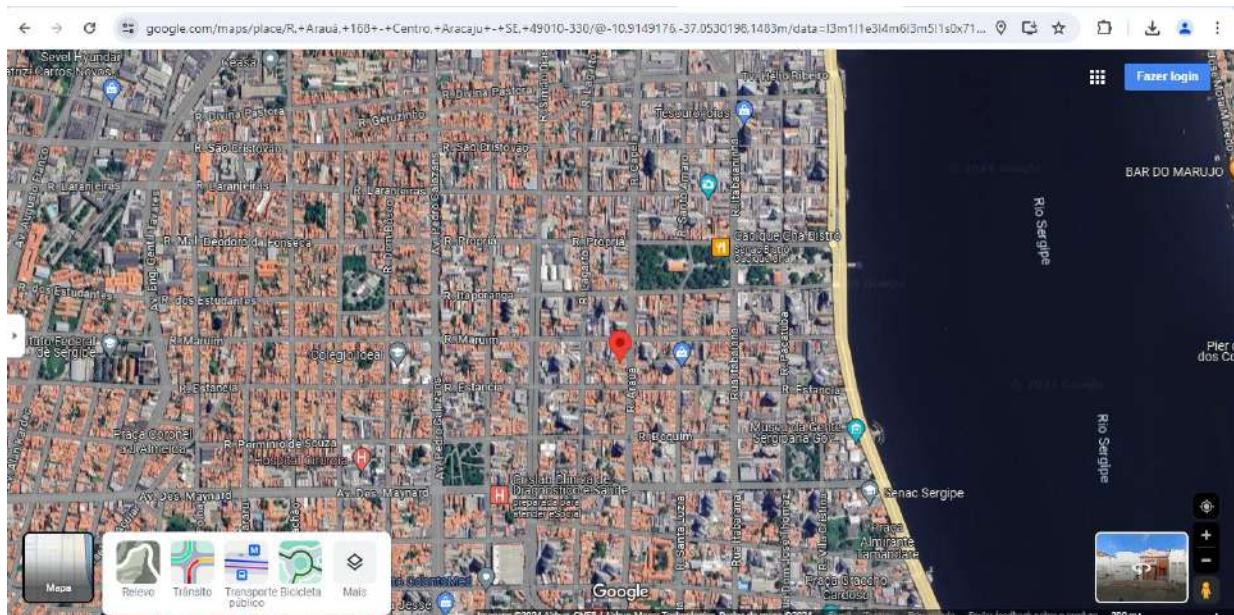


Figura: Imagem de Satélite com localização dos imóveis

Fonte: Google Earth 2024

7.0 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

(D) ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES – Significa que o imóvel requer atividades de manutenção eventual ou periódica para manter sua aparência e condições de uso, mas sem que tenha o aspecto de novo, nem de recuperação recente. O imóvel neste critério apresenta desgastes naturais e requer intervenções superficiais em pontos localizados para sua recuperação, podendo necessitar de mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais. Este critério é atribuído à edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, sendo que seu estado geral esteja em condição de ser recuperado com reparo de existentes fissuras localizadas, ainda que superficiais e pintura externa e interna.

8.0 CONTEXTO URBANO CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Centro de Aracaju é um bairro histórico, que carrega a história e as memórias da capital sergipana.

Quem escolhe morar nessa região conta com diversas vantagens e benefícios, que vão muito além da praticidade. O bairro proporciona diversas vantagens desde sua localização estratégica para outros pontos da cidade; comércios e serviços com opções de

lojas, mercados, farmácias, prestadores de serviços, postos de combustível e tudo o que você precisa para o seu dia a dia, sem a necessidade de se deslocar para outros bairros e lazer com opções de passeios culturais, bares e restaurantes.

No ponto de vista mercadológico, é um bairro em região valorizada e consolidada no mercado, possui imóveis comerciais e residenciais. O bairro é dotado de ótima infraestrutura (água, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo, escolas etc).

9.0 PESQUISA DE MERCADO

Foram elementos de pesquisa de imóveis próximo ao avaliando em Aracaju, com características semelhantes, assim classificados:

- Localização
- Metragem
- Estado de conservação

10. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

QUADRO AMOSTRAL

QUADRO AMOSTRAL					
Nº	Imóvel	Valor Venal R\$	Área Privativa m ²	R\$/m ² venda	Fonte de Pesquisa
1	Casa com ponto comercial na rua Arauá com 327m ² de construção	R\$ 370.000,00	327	R\$ 1.131,50	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-com-ponto-comercial-na-rua-araua-com-327m-de-construcao-1317571944?lis=listing_1001
2	Casa à venda no bairro São José na Rua Arauá	R\$ 300.000,00	228	R\$ 1.315,79	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-a-venda-no-bairro-sao-jose-na-rua-araua-1093860752?lis=listing_1001

3	Casa no centro	R\$ 330.229,00	252	R\$ 1.310,43	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-no-bairro-sao-jose-94549-1318027932?lis=listing_1001
4	Casa no Centro da cidade, próximo ao colégio Amadeus	R\$ 350.000,00	141,09	R\$ 2.480,69	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-no-centro-da-cidade-proximo-ao-colegio-amadeus-1314430542?lis=listing_1001
5	Casa no Centro	R\$ 380.000,00	182	R\$ 2.087,91	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-no-centro-1293832228?lis=listing_1001

$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \text{Valor Médio}/m^2$ $MA = \frac{\text{SOMA DO R\$}/m^2 \text{ DAS 06 AMOSTRAS}}{\text{Nº DAS AMOSTRAS}}$	$MA = R\$/m^2 8.326,32 = R\$/m^2 1.665,26$ 05 $MA = R\$/m^2 1.665,26$
---	--

$$\begin{array}{c}
 \text{MA} + 20\% \quad \quad \quad + 20\% \quad = R\$/m^2 1.998,32 \\
 \text{MA} - 20\% \quad \quad \quad - 20\% = R\$/m^2 1.332,21
 \end{array}$$

- MÉDIA FINAL =

Eliminando as amostras foras dos intervalos determinados pela tolerância de +20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3) temos a eliminação de 02 amostras (nº 04 e 05).

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

QUADRO AMOSTRAL HOMOGENEIZADO

Nº	Imóvel	Valor Venal R\$	Área Privativa m ²	R\$/m ² venda	Fonte de Pesquisa

1	Casa com ponto comercial na rua araua com 327m ² de construção	R\$ 370.000,00	327	R\$ 1.131,50	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-com-ponto-comercial-na-rua-araua-com-327m-de-construcao-1317571944?lis=listing_1001
2	Casa à venda no bairro São José na Rua Arauá	R\$ 300.000,00	228	R\$ 1.315,79	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-a-venda-no-bairro-sao-jose-na-rua-araua-1093860752?lis=listing_1001
3	Casa no centro	R\$ 330.229,00	252	R\$ 1.310,43	https://se.olx.com.br/sergipe/imoveis/casa-no-bairro-sao-jose-94549-1318027932?lis=listing_1001

$MÉDIA ARITMÉTICA = \text{Valor Médio}/m^2$ $MA = \underline{\text{SOMA DO R$/ m}^2 \text{ DAS 04 AMOSTRAS}}$ Nº DAS AMOSTRAS	$MA = \underline{R$/m^2 \ 7.086,55} = \underline{R$/m^2 \ 3.757,72}$ 03 $MA = R$/m^2 \ 1.252,57$
--	--

VALOR VENAL DO IMÓVEL			
	ÁREA	R\$/m ²	VALOR R\$
ÁREA	(47,75x59) 280,25 m ²	1.252,57 + PM	R\$ 1.253,00

**VALOR MÁXIMO - R\$ 386.268,57 (TREZENTOS E OITENTA E SEIS MIL, DUZENTOS E
SESENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).**

VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 362.000,00(TREZENTOS E

SESENTA E DOIS MIL REAIS).

VALOR MÍNIMO - R\$ 316.037,92 (TREZENTOS E DEZESSEIS MIL, TRINTA E SETE REAIS E NOVENTA E DOIS CENTAVOS).

TABELA Ross-Heidecke

Depreciação Ross Heidecke

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	33.90	53.10	75.40
3	1.55	1.58	4.03	9.52	19.35	34.25	53.35	75.55
4	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
5	2.63	2.66	5.09	10.50	20.25	34.95	53.85	75.85
6	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
7	3.75	3.78	6.18	11.55	21.15	35.70	54.35	76.15
8	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
9	4.91	4.94	7.31	12.65	22.10	36.50	54.90	76.45
10	5.5	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
11	6.11	6.14	8.48	13.75	23.10	37.30	55.50	76.75
12	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
13	7.35	7.38	9.69	14.85	24.10	38.10	56.10	77.05
14	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
15	8.63	8.66	10.95	16.00	25.15	38.95	56.70	77.35
16	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
17	9.94	9.96	12.25	17.20	26.25	39.85	57.30	77.65
18	10.6	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
19	11.3	11.30	13.55	18.45	27.35	41.25	57.95	78.00
20	12	12.00	14.20	19.10	27.90	42.20	58.30	78.20
21	12.7	12.70	14.90	19.75	28.50	42.20	58.65	78.35
22	13.4	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
23	14.15	14.15	16.30	21.10	29.70	42.65	59.30	78.70
24	14.9	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
25	15.65	15.65	17.75	22.45	30.90	43.60	60.00	79.10
26	16.4	16.40	18.50	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
27	17.15	17.20	19.25	23.85	32.15	44.65	60.75	79.45
28	17.9	17.00	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
29	18.7	18.25	20.75	25.30	33.45	45.70	61.45	79.80
30	19.5	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
31	20.3	20.30	22.30	26.75	34.75	46.75	62.20	80.20
32	21.1	21.10	23.10	27.50	35.40	47.30	62.60	80.40
33	21.95	21.95	23.90	28.25	36.10	47.85	63.00	80.60
34	22.8	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
35	23.65	23.65	25.55	29.75	37.45	48.95	63.80	81.05
36	24.5	24.50	26.40	30.50	38.10	49.50	64.20	81.30
37	25.35	25.35	27.25	31.35	38.85	50.10	64.60	81.50
38	26.2	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
39	27.5	27.50	29.00	33.00	40.30	51.30	65.45	81.90
40	28.8	28.80	29.90	33.80	41.00	51.90	65.90	82.10
41	29.3	29.30	30.75	34.65	41.75	52.50	66.30	82.35
42	29.8	29.80	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
43	30.75	30.75	32.50	36.35	43.25	53.75	67.15	82.85
44	31.7	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10

DEPRECIAÇÃO Ross-Heidecke deste imóvel – 36,90 %

AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-2 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

11. ENCERRAMENTO DO LAUDO TÉCNICO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Foi encontrado o valor justo se hoje qualquer interessado comprasse o imóvel, levando em consideração os impactos das características gerais destacadas neste laudo.



Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

NOTA Observar subseção 9.1.

VALOR MÉDIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 362.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA E DOIS MIL REAIS).

Aracaju/SE, 06 de agosto de 2024.

FLÁVIA MONTEIRO DOS SANTOS RIBEIRO SOUZA.
CRECI: 4951/PF 16ª REGIÃO/SE.
CNAI Nº: 33739

13.0 ANEXOS

FOTOS

Levantamento fotográfico, conforme visita técnica realizada em 12.06.2024 às 9hs, acompanhada dos responsáveis do Sindijus.



Fachada



Vista da Rua Arauá



Vista geral



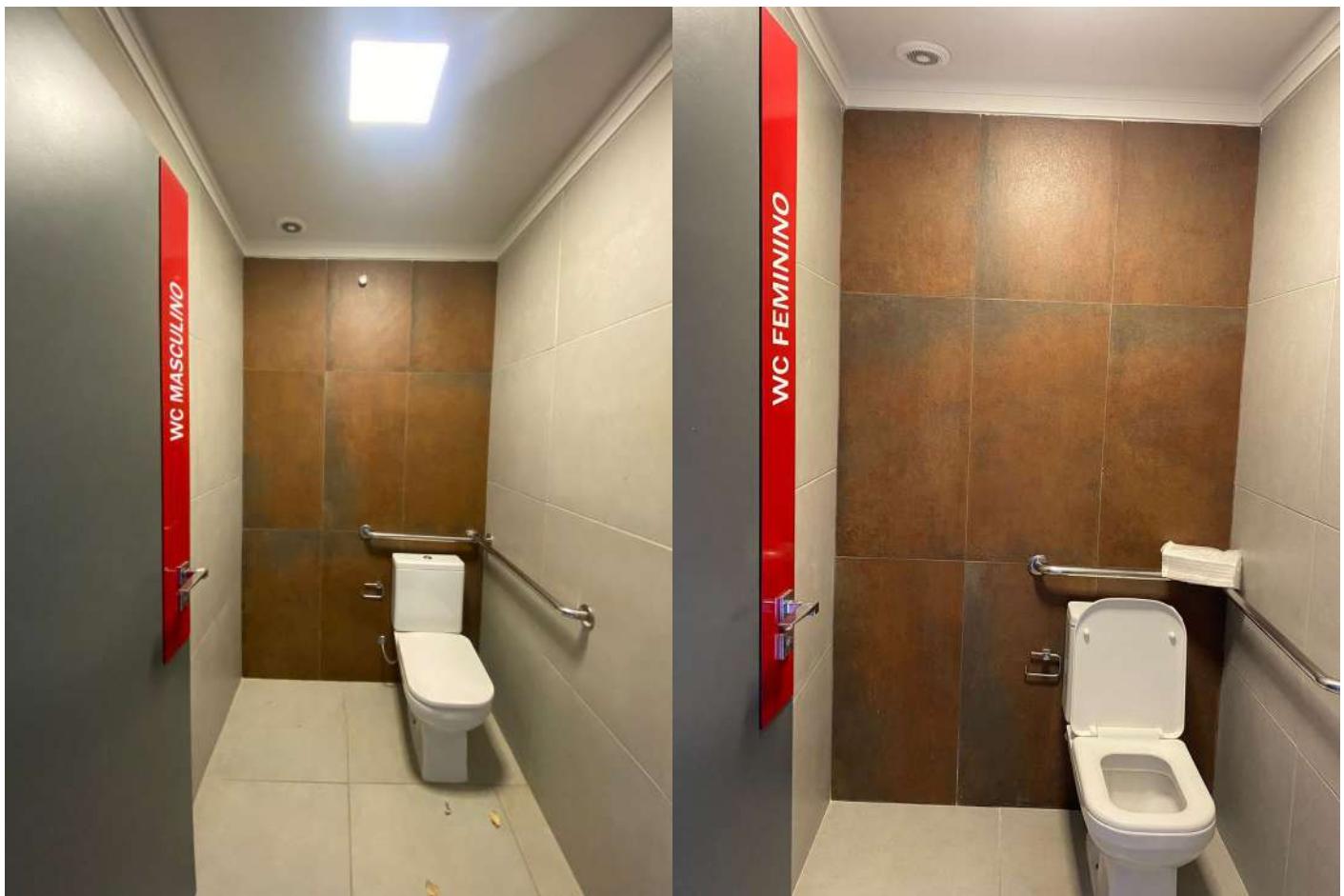
Área de convivência



Visão geral área descoberta de convivência

vestiário





WC'S

INTEIRO TEOR

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARACAJU/SE.

INTERINA - Zilda Maria Oliveira Gama da Silva, Substituta - Suely Gama Bispo.

Rua Tabajara, nº 177, Centro - Aracaju/SE - CEP: 49010-170. Tel.: (79) 3211-5744.

LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU-SE

Selo Digital: 202429525009490, Site: www.tjse.jus.br/k/Y32RGR

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Sergipe
Selo: 30262902510094908
Data: 28/05/2024 11:20:28
Conselho autorizado: www.tjse.jus.br/k/Y32RGR



ANEXO DO TEXTO OFICIAL DE ARACAJU
5º OFÍCIO
Zilda Maria Oliveira Gama da Silva
Elaine Oliveira Coelho do Nascimento
Assinado em 07/06/2024 10:45:00
Aracaju - Sergipe

CERTÍFICO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL / ARACAJU -
SERGIPÉ.

MATRÍCULA nº: 16178

Certifico o requerimento da parte interessada, que após as buscas nos Livros e Fichas deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel objeto da matrícula nº 16178, contém o seguinte teor:

Dados do Imóvel: UNA CASA de alvenaria e telhas, situada à rua Araújo, nº 168, nesta cidade, com uma porta e duas janelas na frente que dão para o lado nascente no trecho entre as ruas de Maruim e Estancia em terreno próprio, que mede de extensão de frente ao fundo cinqüenta e nove metros (59,00m), por quatro metros e setenta e cinco centímetros (4m75), de largura pela dita frente limitada pelo lado sul, com casa de herdeiros de Fabiano de Jesus e pelo lado norte com casa de Edmê Adriano e Irani Sales de Oliveira, com fundos que dão para o lado poente e limitar-se com Corsino José dos Santos por um alicerce onde será levantado um muro.

Dados do Proprietário: Espólio do JOSE ELSON PONTES.

Registro Anterior: Livro 3-J, fls. 269/270, sob nº 6080 da 2ª Zona Imobiliária desta capital, Dou fé, Aracaju, 06 de novembro de 2001. A Oficial.

R-1 - 16178: Nos termos do FORMAL DE PARTILHA de 30 de agosto de 2001, extraído dos autos nº 13911050007-2, de Arrolamento dos bens deixados por falecimento da JOSE ELSON PONTES, cartório do 21º Ofício privativo do Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, julgado por sentença proferida pelo Dr. Antônio Ferreira Filho, Juiz de Direito, em 28.11.91, coube a viúva meia MAIR VIEIRA DE AZEVEDO PONTES, brasileira, doméstica, residente e domiciliada nesta capital, o imóvel constante da presente matrícula, avaliado em cinqüenta mil reais (R\$ 500.000,00), valor a época. Dou fé, Aracaju, 06 de novembro de 2001. Selo nº AA603605. A Oficial.

R-2 - 16178: Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada nestas notas, no livro E-22, fls. 036/037, em 05 de dezembro de 2002, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo SINDICATO DOS SERVIDORES DO PODER JUDICIÁRIO NO ESTADO DE SERGIPE - SINDISERJ -, inscrito no CNPJ/MF sob número 12.142.678/0001-36, com sede provisória na Rua Araújo, número 104, Centro, nesta capital, neste ato representado por seu Presidente - CLÁUDIO SICOLIRA CARVALHO, brasileiro, casado, serventuário de Justiça, portador da C.I. nº 163.689-588/SE e CPF 171.081.105-63, residente e domiciliado na rua 15, número 41, Bairro Jardim São Lourenço.

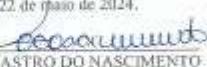
Página 02

deste Estado, por compra feita a D. NAIR VIEIRA DE AZEVEDO FONTE, brasileiro, maio, casado, viúva, do Irm, residente e domiciliada nessa capital, na Rua Araújo, número 168, portadora da CI/BG número 475.824-SSP/SE e CPF 517.580.595-91, neste ato representada por D. Vera Lucia de Azevedo Fontes, brasileira, casada, casada, divorciada, pedagoga, residente e domiciliada nessa capital, na Rua Armando Barros, número 81, Apt. 802, bairro Lúcia, portadora da C.I. 136.977-SSP/SE e CPF 022.055.645-87, consonte procuração lavrada nessa notaria, no livre 111, fls. 020, em 29.11.2002, pelo preço certo e ajustado de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), pagos e sem condição. Dou fé. Aracaju, 05 de dezembro de 2022. SELO AA732776. A. Oficial.

O referido é verdade, dou fé. Emolumentos: R\$ R\$ 58,63. Ferv R\$ R\$ 11,72. Aracaju/SE. Para efeito da alienação, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme o Decreto nº 93.240/86. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Data por Extenso: 21 de maio de 2024. Hora 11.

Refer.: 202429525009490
Assinatura: ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO Cargo: Escrivente
Autorizada

Aracaju - SE, 22 de maio de 2024.


ELAINE CRISTINA CASTRO DO NASCIMENTO
Escrivente Autorizada

