

Foto 28 - Garagem de fundos.



Foto 29 - Garagem de fundos.



### **8.2) Imóvel matrícula 18.081:**

Um terreno urbano, sob o n.º 04, da quadra n.º 11, quarteirão n.º 192, nesta cidade, com a área de 1.000,00m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações e dimensões gerais: ao Nordeste, onde mede 20,00m com o lote n.º 03; ao Sudoeste, onde mede 20,00m e faz frente com a Avenida Sete de Setembro, lado ímpar; a Sudeste, onde mede 50,00m com o lote n.º 06; e, ao Noroeste, onde mede 50,00m com o lote n.º 02. O imóvel dista da esquina mais próxima formado pela Rua Barão do Rio Branco e Avenida Sete de Setembro, onde faz frente, 20,00m. O quarteirão é formado pelas Ruas Cosmo Favretto; Bortolo De Marco, Barão do Rio Branco e Avenida Sete de Setembro, conforme matrícula n.º 18.081.

Figura 02 - Foto aérea do imóvel.



Características do imóvel:

- ≠ Imóvel com frente para a Avenida Sete de Setembro;
- ≠ Rede elétrica, rede d'água e rede telefônica na testada do imóvel;
- ≠ Escola distando menos de 500,00m do imóvel;
- ≠ Comércio intenso distando menos de 500,00m do imóvel;
- ≠ Rede bancária distando menos de 500,00m do imóvel;
- ≠ Hospital e posto de saúde distando mais de 500,00m do imóvel;
- ≠ Pavimentação asfáltica na testada do imóvel;
- ≠ Praça de laser distando mais de 500,00m do imóvel;
- ≠ Igreja comunitária distando menos de 500,00m do imóvel;
- ≠ Imóvel situado abaixo do nível da Avenida, possuindo um desnível pouco acentuado;
- ≠ Passeio público revestido com piso de concreto;
- ≠ Ausência de recuo frontal.

Restrições condicionantes ao aproveitamento:

- Não foram identificadas restrições quanto ao uso do imóvel.

Natureza predominante do solo:

- Areno argiloso.

Sistema de Coleta de Lixo:

- Em frente periodicamente.

Rede coletora de esgoto pluvial:

- Possui rede coletora canalizada.

Rede de coletor de esgoto sanitário:

- Não possui rede coletora pública canalizada.

Ocupação existente na região:

- Comercial/residencial.

Mercado de trabalho:

- Observada a infraestrutura da região, sua diversidade e porte, pode-se concluir que o mercado de trabalho da região apresenta regular expectativa.

Grau de concorrência imperfeita do mercado (onde se situa o imóvel):

- Não existem indícios de fatores que levassem a níveis de concorrência imperfeita do mercado imobiliário.

Nível de representatividade dos preços praticados (referente ao valor do imóvel):

- Normal.

Estrutura:

- A própria estrutura do mercado local possui coligação entre as imobiliárias.

Conduta:

- Equilibrada no que se refere à oferta e procura.

Desempenho:

- Equilibrado no que se refere à oferta e procura.

Quadro 04 - Características do imóvel.

Tamanho	Grande
Formato	Regular
Dimensões (m)	20,00 x 50,00
Área (m <sup>2</sup> )	1.000,00

23

Descrição das benfeitorias e instalações:

a) Edificação frontal:

Uma edificação executada em alvenaria, sendo parte rebocada e pintada, parte revestida com pedras e parte salpicada, esquadrias metálicas, espelhos e beirais em madeira, e coberta com telhas cerâmica.

Quadro 05 - Características da benfeitoria.

Estado de conservação	Ruim/precário
Tempo de uso	Superior a 30 anos
Área	Aproximadamente 275,00m <sup>2</sup>

b) Edificação de fundos:

Uma edificação executada em alvenaria salpicada, esquadrias metálicas, e coberta com telhas de fibrocimento 6,00mm.

Quadro 06 - Características da benfeitoria.

Estado de conservação	Ruim/precário
Tempo de uso	Superior a 30 anos
Área	Aproximadamente 80,00m <sup>2</sup>

Registro fotográfico:

Foto 30 - Avenida 07 de Setembro.



Foto 31 - Avenida 07 de Setembro.



Foto 32 - Imóvel avaliado.



Foto 33 - Edificação frontal.



Foto 34 - Edificação frontal.



Foto 35 - Edificação frontal.



Foto 36 - Dependências internas da edificação frontal.



Foto 37 - Dependências internas da edificação frontal.



Foto 38 - Edificação de fundos.



Foto 39 - Edificação de fundos.



### **8.3) Imóvel matrícula 8.346:**

Um terreno urbano sob n.º 03, da quadra n.º 11, quarteirão n.º 192, desta cidade, com a área de 1.000,00m<sup>2</sup>, medindo 20,00m x 50,00m, com as seguintes confrontações e dimensões: ao Nordeste, onde faz frente e mede 20,00m, com a Rua Bortolo De Marco; ao Sudoeste, onde mede 20,00m, com o lote n.º 04; ao Suleste, onde mede 50,00m com o terreno n.º 05; e ao Noroeste, onde mede 50,00m com o terreno n.º 01. Dista da esquina mais próxima, formada pela Rua Barão do Rio Branco e a Rua Bortolo De Marco, onde faz frente, 20,00m. O quarteirão é formado pelas seguidas ruas e avenidas: Rua Bortolo De Marco, Plácido de Castro, Avenida Sete de Setembro e Barão do Rio Branco, conforme matrícula n.º 8.346.