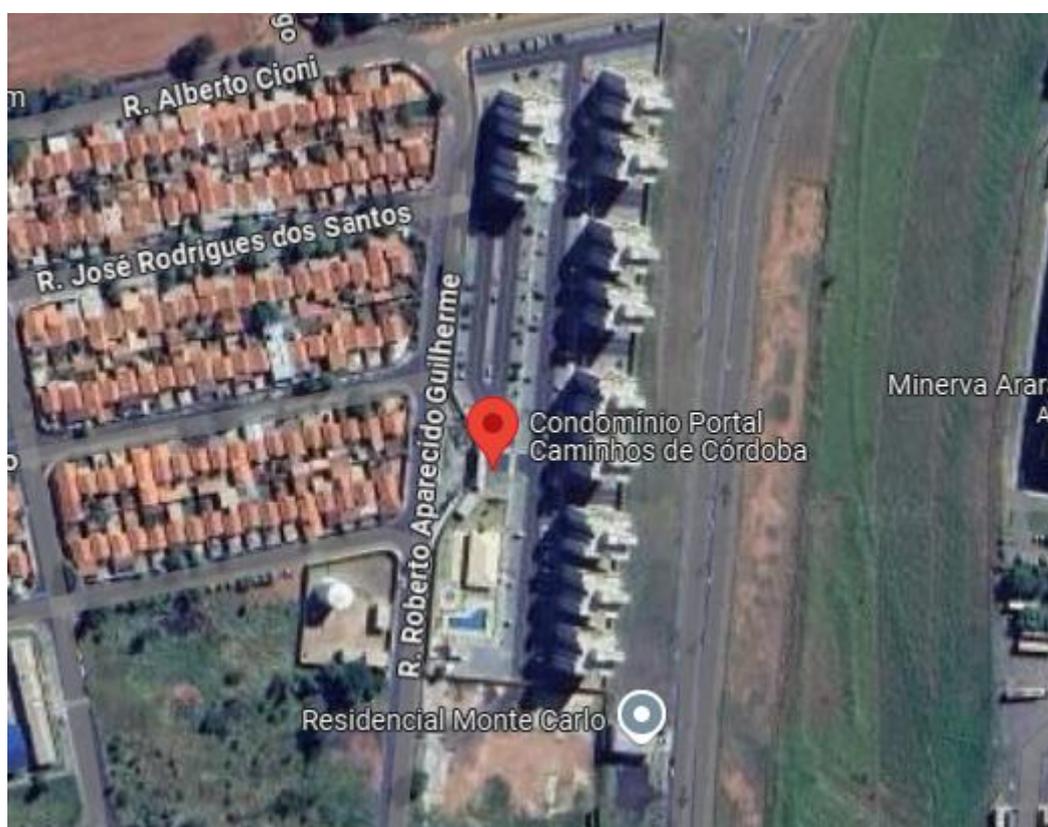


Laudo Pericial de Avaliação



Eng. Rodrigo Luiz Giansante

Perito judicial

CREA: 5060487810

A.R.T.: 2620250210799

Avenida Plínio Simões, nº 367 — Jd. Flamboyants — Araraquara-SP.

Fone: (16) 99711-5151 – E-mail: rodrigo.giansante@terra.com.br

Sumário

1. Objetivo	4
2. Vistoria	4
3. Metodologia	4
4. Identificação do solicitante	4
5. Dados do imóvel	4
6. Histórico	5
7. Relatório fotográfico	5
8. Avaliação	10
8.1 Dados do relatório estatístico:	11
8.2 Resultado da avaliação:	13
9. Conclusão	14
10. Encerramento	14
11. Anexos	15



1. OBJETIVO

Este Laudo Pericial de Avaliação tem por objetivo, apresentar o valor justo do imóvel avaliando, para andamento de processo de penhora.

2. VISTORIA

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 18 de dezembro de 2024, que estava devidamente liberado, possibilitando o trabalho. Exequente e executado não acompanharam esta vistoria, tampouco os advogados.

3. METODOLOGIA

A inspeção predial foi realizada conforme ABNT, normas NBR 16747-Inspeção predial e 14653-Avaliação de bens. Para avaliação, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com inferência estatística.

4. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico Pericial de Avaliação foi elaborado para atender à solicitação através de nomeação como perito judicial do Processo nº 1007272-77.2024.8.26.0037, da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara/SP.

5. DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Estrada Municipal ARA 347, nº 145, apart. 204, Araraquara-SP

Descrição: Apartamento no segundo andar, contendo dois quartos, sala, cozinha com área de serviço integrada e um banheiro. Em área comum, se inclui uma vaga de estacionamento descoberta. Condomínio apresenta área de lazer com piscinas, churrasqueira e salão de festas.

Área privativa: 47,85m²

6. HISTÓRICO

O executado está com dívidas de condomínio e esgotadas as tentativas, o imóvel (que mantém gravado alienação fiduciária) veio a penhora.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Fachada do empreendimento



Foto 2 - Fachada da torre 01



Fotos 3 – Entrada da torre 01



Fotos 4 – Entrada do apartamento 204



Foto 5 – Sala do apartamento



Foto 6 – Cozinha e área de serviço do apartamento



Foto 7 – Dormitórios (2 idênticos)



Foto 8 – Banheiro único



Foto 9 – Elevador



Foto 10 – Piscina de adulto



Foto 11 – Piscina infantil, salão de festas e churrasqueira

8. AVALIAÇÃO

Para avaliação com o método comparativo direto de dados de mercado, com inferência estatística, se faz necessário um número mínimo de amostras e de variáveis. Desde a data da vistoria técnica, esses dados vêm sendo pesquisados de forma a equalizar adequadamente o objeto deste laudo. Considera-se a área privativa para multiplicarmos o valor do metro quadrado, obtendo-se o valor do imóvel. Benfeitorias, áreas comuns (inclusive lazer), garagem, estado de conservação e localização, por exemplo, são variáveis que compõem os cálculos. Conforme matrícula 156.665, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, o imóvel avaliando possui os 47,85m² já apontados no item 5.

CNM: 111096.2.0156665-33

MATRÍCULA

156.665

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

DATA

02 de Outubro de 2023

IMÓVEL: Apartamento nº 204, Tipo I, localizado no 2º Pavimento da Torre 01 do "PORTAL CAMINHOS DE CÓRDOBA", situado na Estrada Municipal ARA 347 número 145, em Araraquara, com 47,85 m² de área privativa; 57,1641 m² de área de uso comum, onde se inclui, inclusive, uma vaga para guarda de veículo de pequeno porte,

Alguns dados do relatório de avaliação seguem na sequência e como anexo, está apresentado de forma completa.

8.1 Dados do relatório estatístico:



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng. Rodrigo
Modelo:	ARARAQUARA APARTAMENTOS
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de janeiro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço na internet ou Físico	Texto			Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de garagem	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Proxy	Data de ocorrência do evento (oferta ou transação) no mercado imobiliário	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Regular, 2 - Boa, 3 - Ótima	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	39,00	76,00	37,00	53,32
Padrão construtivo	1,00	2,00	1,00	1,71
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,03
Localização	1,00	3,00	2,00	1,71
Valor unitário	2.366,46	6.250,00	3.883,54	3.811,00

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

	Informante	Telefone do informante	Bairro	Area privativa	Dormit.	Banh.	Vagas	Padrão	Estado de conservação	Localização	Valor unitário
1	Cardinali	19 3341-5000	Jardim das Flores	52	2	1	1	2	3	2	3.076,92
2	Mauricio Palma	16 99717-0957	Jardim das Flores	56,91	2	1	1	2	2	2	3.162,88
3	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	2.886,83
4	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	46,58	2	1	1	2	1	2	2.898,23
5	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	59,16	2	1	1	2	1	1	2.366,46
6	Borsari	16 3301-1020	Jardim das Flores	46,58	2	1	1	1	2	2	2.898,23
7	Casell	16 3301-1977	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	2.694,38
8	Casell	16 3301-1977	Quitandinha	44,76	2	1	1	1	2	2	2.904,37
9	Casell	16 3301-1977	Cidade Jardim	51,8	2	1	1	1	2	2	3.088,80
10	Casell	16 3301-1977	Jardim America	87,78	2	1	1	1	1	1	1.536,79
11	Casell	16 3301-1977	Parque Aleteia	51,65	2	1	1	1	1	1	2.613,74
12	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Quitandinha	57	2	1	1	1	1	2	1.912,28
13	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Parque Atacama	49	2	1	1	1	1	1	2.183,67
14	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Residencial Iguatemi	55	2	1	1	1	1	1	2.181,81
15	Araraquara Imob.	16 3114-8157	Residencial Paraíso	53	2	1	1	1	1	1	2.264,15
16	Suzy Imoveis	(16) 3301-1717	Jardim Quitandinha	50	2	1	1	1	0	2	3.500,00
17	Eder Imoveis	(16) 98258-1583	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	1	2	2	3.079,29
18	Cardinali	19 3341-5000	Solidariedade	53,39	2	1	1	2	3	2	4.120,62
19	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Magnolias	48	2	1	1	2	3	3	6.250,00
20	Cardinali	19 3341-5000	Campos Ville	50,4	2	1	1	2	2	2	3.769,84
21	Cardinali	19 3341-5000	Jardim dos Manacas	72,22	2	1	1	2	3	2	4.015,50
22	Cardinali	19 3341-5000	Vila Ferroviaria	63	2	1	1	2	3	3	5.238,09
23	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Botanico	55,56	2	1	3	2	2	3	4.787,61
24	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Botanico	55,09	2	1	1	1	2	2	2.995,09
25	Cardinali	19 3341-5000	Residencial Cambuy	65,14	2	1	1	2	2	3	5.219,52
26	Cardinali	19 3341-5000	Jardim America	48	2	1	1	2	2	2	3.750,00
27	Cardinali	19 3341-5000	Jardim das Flores	51,96	2	1	1	2	2	2	3.464,20
28	Cardinali	19 3341-5000	Vila Suconasa	49	2	1	1	2	3	2	4.693,87
29	Cardinali	19 3341-5000	Parque Laranjeiras	57,81	2	1	1	2	2	2	2.599,20
30	Cardinali	19 3341-5000	Jardim Universal	49,91	2	1	1	1	2	1	3.205,77
31	Cardinali	19 3341-5000	Parque Laranjeiras	57,81	2	1	1	1	1	2	2.767,68

32	CARDINALI	19 3341-5000	JARDIM PRIMOR	49	2	1	1	1	1	2	3.061,22
33	MAURICIO PALMA	16 99717-0957	JARDIM PRIMOR	49	2	1	1	1	2	2	3.244,89
34	HDZ	(16) 3305-6060	JARDIM PRIMOR	49,07	2	1	1	1	2	2	3.872,01
35	HARMONIA IMOVEIS	(16) 3397-5485	Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.820,00
36	JARDIM		Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.500,00
37	IMOB SAO PAULO		Vila Yamada	59	2	2	1	3	3	3	8.200,00
38	VIVAREAL		NOVA ARARAQUARA	72	3	2	2	3	2	3	7.700,00
39	VIVAREAL		SAO GERALDO	72	3	2	2	3	2	3	7.400,00
40	VIVAREAL		VILA JOSE BONIFACIO	92	3	2	2	3	3	3	8.010,00
41	VIVAREAL		Jardim dos Manacás	76	2	2	2	2	2	2	3.947,00
42	VIVAREAL		Jardim dos Manacás	76	2	2	2	2	2	2	4.000,00
43	VIVAREAL	(16) 3333-4000	Jardim Universal	39	2	1	1	2	2	2	4.615,00
44	Cardinali		Residencial Paraíso	50	2	1	1	2	2	2	3.940,00
45	TEDDE WORK		Residencial Paraíso	56	2	1	1	2	1	1	2.410,00
46	Four Imob	16-99606-4299	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	3.970,74
47	FHR	(16) 3357-3666	Jardim São Rafael	53	2	1	1	2	2	1	3.584,90
48	Harmonia	(16) 3397-5485	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.137,93
49	Dias Imob.	16 997349935	Jardim São Rafael	53,5	2	1	1	2	2	1	3.551,40
50	Daniele Imoveis	(16) 9811-20005	Jardim São Rafael	48	2	1	1	2	2	1	3.750,00
51	Montoro Imob.	(16) 3508-6099	Jardim São Rafael	47	2	1	1	2	2	1	4.468,08
52	Cardinali	19 3341-5000	Jardim São Rafael	45	2	1	1	2	2	1	4.400,00
53	Cardinali	19 3341-5000	Jardim São Rafael	50	2	1	1	2	2	1	3.800,00
54	Sao Paulo Imob	(16) 3333-4000	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.597,70
55	Classifica Imoveis	(16) 99146-1081	Jardim São Rafael	47,85	2	1	1	2	2	1	4.137,93

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.651,14	3.692,64	3.713,57	4,00%	
Valor Médio	3.803,41	3.846,64	3.868,44	-	III
Valor Máximo	3.962,03	4.007,06	4.029,77	4,17%	

8.2 Resultado da avaliação:

Entre as três medidas de tendência central, está adotado o valor médio da coluna Mediana, **R\$ 3.846,64 (três mil, oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos)** para o valor do **metro quadrado**, resultando em **R\$ 184.061,72 (cento e oitenta e quatro mil, sessenta e um reais e setenta e dois centavos)** o **valor do imóvel**, objeto deste trabalho.



9. CONCLUSÃO

O apartamento avaliando foi comparado entre 55 amostras, dentro das condições previstas em norma ABNT, pontuado quanto as variáveis como estado de conservação, localização e padrão construtivo, além de serem considerados número de quartos, banheiro e vaga de garagem.

Valor do resultado da avaliação:

R\$ 3.846,64 / m² X 47,85m² = R\$ 184.061,72 (cento e oitenta e quatro mil, sessenta e um reais e setenta e dois centavos)

10. ENCERRAMENTO

E, tendo encerrado o presente laudo em 15 (quinze) páginas em formato A4 (PDF), seguido de 2 (dois) anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Araraquara, 7 de fevereiro de 2025.

Eng. Civil Rodrigo Luiz Giansante
Perito do Juízo