
**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

PROCESSO nº 1012704-87.2018.8.26.0037

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
DESPESAS CONDOMINIAIS”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **CONDOMÍNIO PARQUE ARCOS DA LAPA** e como executado **GUSTAVO PEDRINHO BARBOSA**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que,
Pede Deferimento

Araraquara, 27 de novembro de 2020.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho, conforme determinação judicial as fls. 202, tem por escopo vistoriar e avaliar o imóvel penhorado nos Autos, matrícula 140.003 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, ou seja:

Imóvel: “Apartamento nº203, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 04 do condomínio “PARQUE ARCOS DA LAPA”, situado na Avenida 01 – LADO “B” número 601, em Araraquara, com área real total de 99,033m², sendo 45,540m² de área real privativa coberta; 12,50m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,993m² de área real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,6215565%”.

2) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 29/10/2020 a partir das 09:30h por este profissional, diretamente no local avaliando, tendo sido acompanhado pelo zelador do condomínio Sr. Reinaldo.

Ambas as partes não compareceram ao local para acompanhar a vistoria.

O apartamento encontrava-se fechado e sem morador, para tal realizamos vistoria observando o local pela parte externa e através de informações colhidas na vistoria, reunindo com isso totais condições de avaliar o bem por similaridade, visto que as unidades basicamente são iguais com distorções que se enquadram dentro dos limites aceitáveis em engenharia de avaliações.

Medições apuradas através de matrícula e planta arquitetônica do apartamento.



3) CONSTATAÇÕES:

O condomínio Arcos da Lapa possui 10 blocos com 04 pavimentos, contendo 04 apartamentos por pavimento e é composto de portaria 24 horas, estacionamento, depósito de lixo, abrigo de gás, salão de festas/gourmet com churrasqueira, playground, administração, DML, vestiários e refeitório.

O condomínio possui habite-se emitido pela Prefeitura Municipal de Araraquara em 24 de maio de 2017.

O apartamento possui sala, cozinha/área de serviço, 02 dormitórios e banheiro social. Em observação notamos que o apartamento não possui armários planejados e permanece com acabamento original, ou seja, piso cerâmico, paredes pintadas, cozinha/área de serviço e banheiro azulejados.

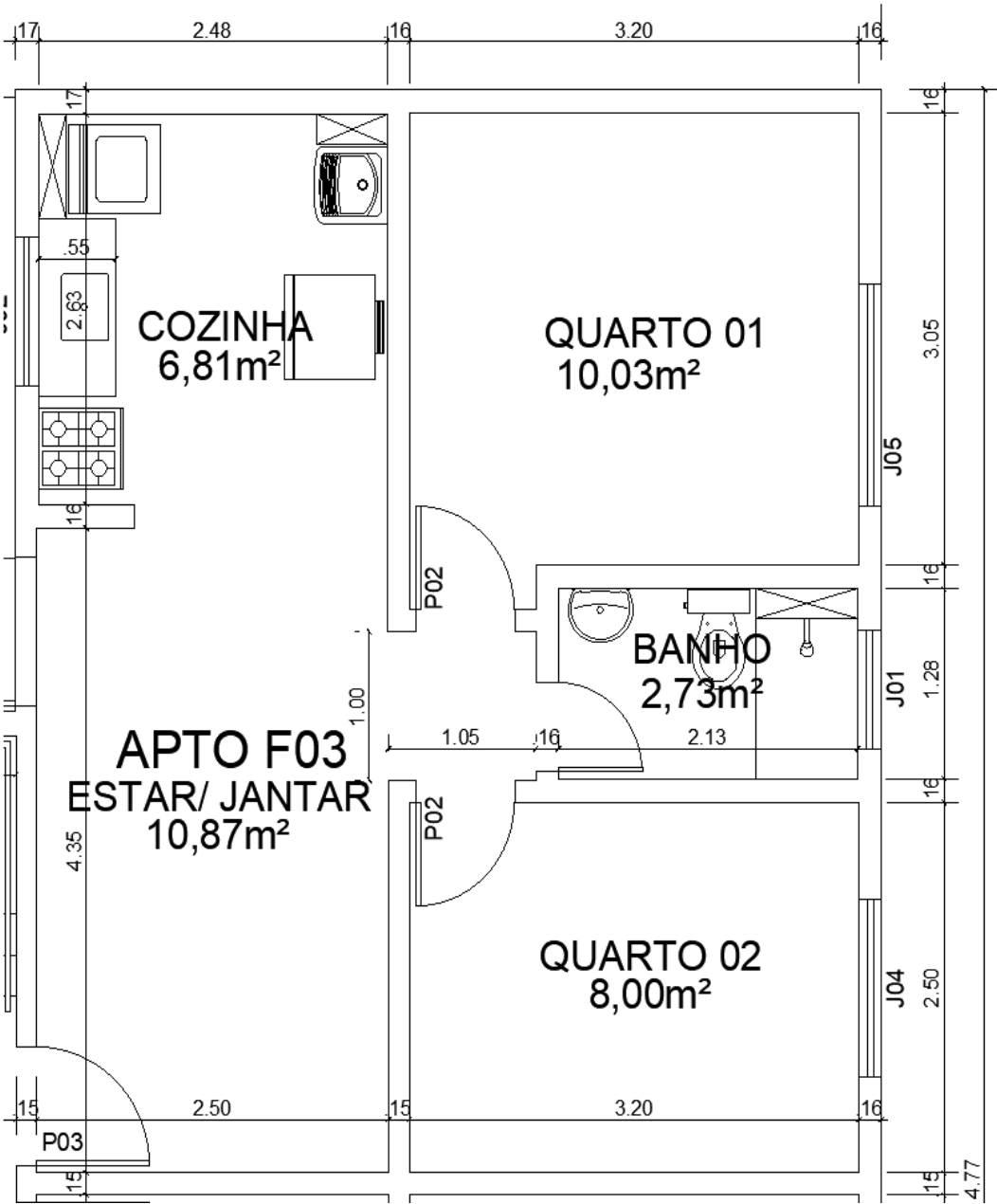


Imagem retirada do projeto arquitetônico do condomínio Arcos da Lapa



FOTO 01 – Vista frontal do condomínio Arcos da Lapa.



FOTO 02 – Vista frontal do bloco 04.



FOTO 03 – Vista da porta frontal do apartamento (nº203).



FOTO 04 – Vista geral externa do apartamento, onde também observamos o interior do mesmo.



FOTO 05 – Vista geral externa do apartamento.



FOTO 06 – Vista do salão de festas do condomínio.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

4.2) Método Utilizado:

O valor básico do imóvel foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Foi considerado primordialmente unidades de residências no próprio Condomínio Arcos da Lapa, o que espelha a realidade para a unidade avalianda.

Para a avaliação de unidades como esta, o método recomendado pelo Ibape é o “Comparativo”, utilizando-se como paradigma, outras unidades do mesmo empreendimento, basicamente com as mesmas características (embora normalmente existam diferenças de acabamento), mas essas distorções que normalmente acontecem em pesquisa imobiliária se diluem dentro dos intervalos aceitáveis em Engenharia de Avaliações, ou se necessário utilizar índice de transposição variável de 0 a 10% (0 – 0,10) que compensará diferenças visíveis de acabamento.

4.3) Valor do imóvel:

Para a obtenção do valor médio do imóvel que espelha a realidade atual para o empreendimento, desenvolvemos pesquisa no mercado imobiliário do município para amostras no próprio condomínio do imóvel avaliando e no Condomínio Parque Arpoador, situado em frente ao Condomínio Parque Arcos da Lapa, e considerando valores referendados no próprio empreendimento, suas áreas quadradas e consulta junto a outros estabelecimentos imobiliários; chegando-se ao seguinte resultado médio:

Fontes:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Bandelli Imobiliária			
Valor: R\$ 160.000,00			
Área:	Testada:	Ref.	
Local: Condomínio Arcos da Lapa			
Data da pesquisa: 18/11/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu do imóvel: R\$ 160.000,00 x 0,9			
VU= R\$ 144.000,00			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Tedde Work			
Valor: R\$ 150.000,00			
Área:	Testada:	Ref.	
Local: Condomínio Parque Arpoador (situado em frente ao Arcos da Lapa).			
Data da pesquisa: 18/11/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu do imóvel : R\$ 150.000,00 x 0,9			
VU= R\$ 135.000,00			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinalli			
Valor: R\$ 165.000,00			
Área:	Testada:		Ref.
Local: Condomínio Parque Arpoador (situado em frente ao Arcos da Lapa).			
Data da pesquisa: 18/11/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu do imóvel: R\$ 165.000,00 x 0,9			
VU= R\$ 148.500,00			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Tedde Work			
Valor: R\$ 160.000,00			
Área:	Testada:		Ref.
Local: Condomínio Parque Arpoador (situado em frente ao Arcos da Lapa).			
Data da pesquisa: 18/11/2020			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu do imóvel: R\$ 160.000,00 x 0,9			
VU= R\$ 144.000,00			

Média aritmética= R\$144.000,00 + 135.000,00 + 148.500,00 + 144.000,00 / 4

Média aritmética = R\$ 142.875,00

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 185.737,50

- 30% = R\$ 100.012,50

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

VI = R\$ 142.875,00

5) CONCLUSÃO :

O presente laudo conclui que o valor do imóvel total, apartamento 203 do bloco 04 que possui 45,540m² de área real privativa é de **R\$142.875,00 (cento e quarenta e dois mil e oitocentos e setenta e cinco reais).**

Termos em que,
Pede Deferimento

Araraquara, 26 de novembro de 2020.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)