

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e avaliar o imóvel penhorado, conforme determinação judicial as fls.216 dos autos e termo de penhora as fls.88.

2) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 06/12/2024 a partir das 14:30h por este profissional, diretamente no local avaliando, ou seja, Av. Dom Carlos Carmelo 371, apto nº191 do bloco 01 – Residencial Parque dos Jequitibás, Jardim Botânico – Araraquara/SP, tendo sido acompanhada pelo zelador do condomínio Sr. Paulo.

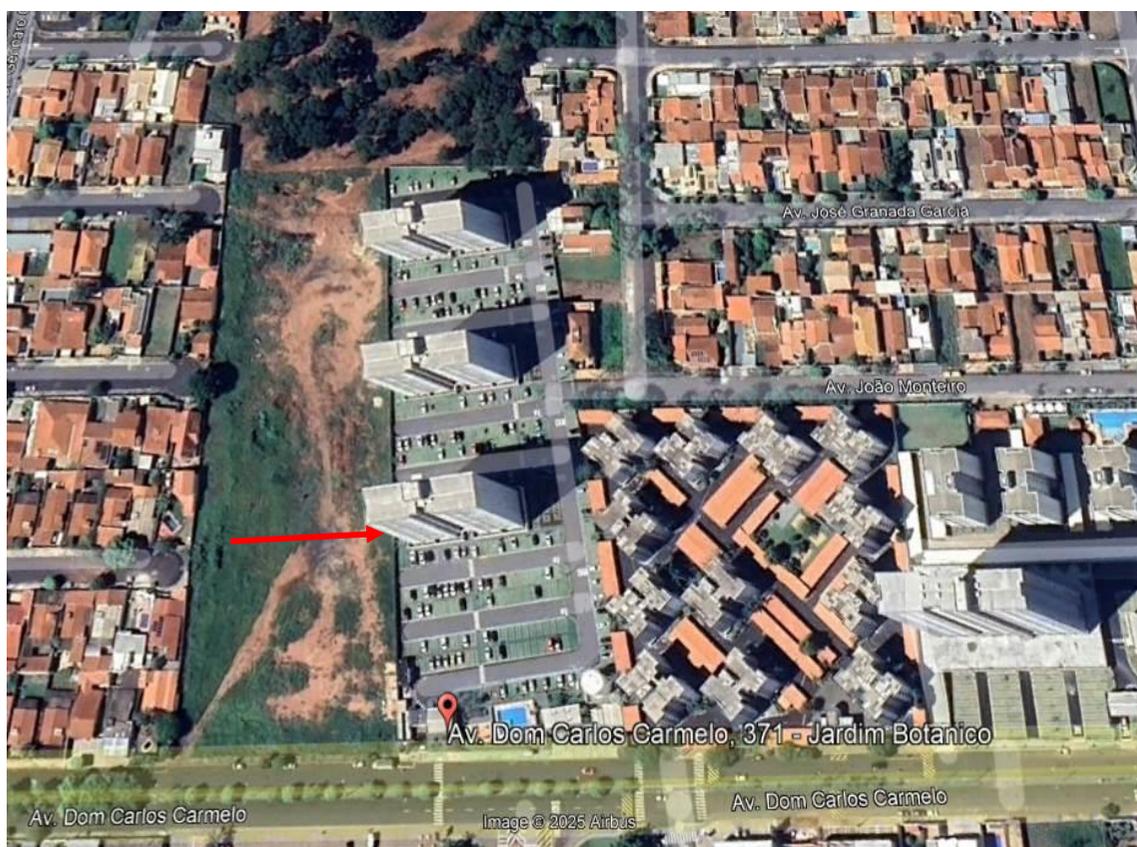


Imagem retirada do Google Earth demonstrando a localização do empreendimento.

Na data e horário previamente agendado nos dirigimos ao imóvel em questão e nenhuma das partes compareceu ao local. Dessa forma, não foi possível acessar a parte interna imóvel para a realização da vistoria.

Em virtude disso, a vistoria foi realizada de forma externa, com base na análise visual das áreas externas do imóvel e em pesquisas realizadas sobre apartamentos localizados no mesmo condomínio e que apresentam características similares ao bem avaliado, ou seja, condição original entregue pela construtora.

3) CONSTATAÇÕES E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Descrição do Condomínio: O Condomínio Parque dos Jequitibás é composto por portaria 24 horas, elevador de serviço e social, vaga de estacionamento coberta, bicicletário, quadra poliesportiva, espaço fitness, piscinas, playground, área gourmet com churrasqueira entre outras comodidades.

Descrição do Apartamento: O apartamento avaliado é composto pelos seguintes ambientes: sala de estar/jantar, cozinha americana, dois dormitórios, banheiro e área de serviço conjugada.



Imagem demonstrando a implantação do empreendimento.

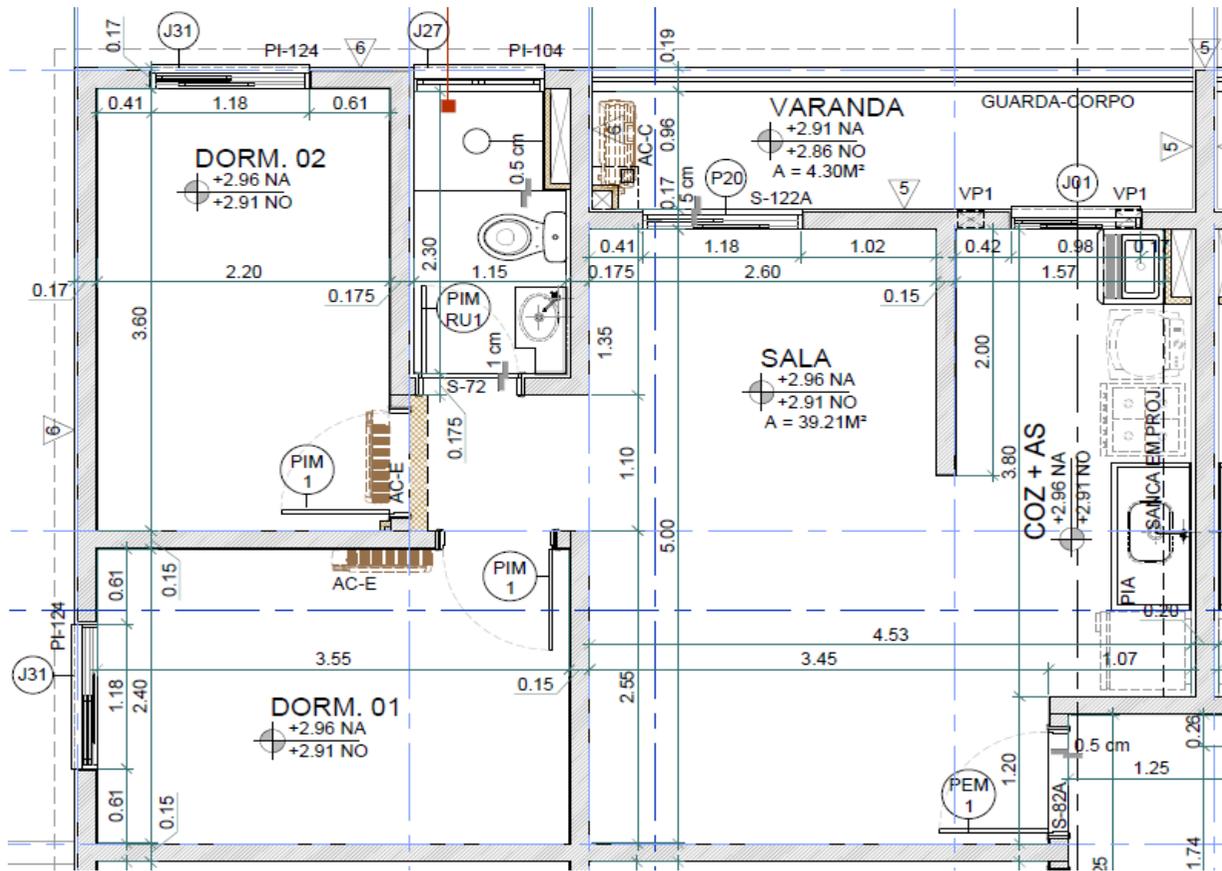


Imagem demonstrando a planta baixa do apartamento.

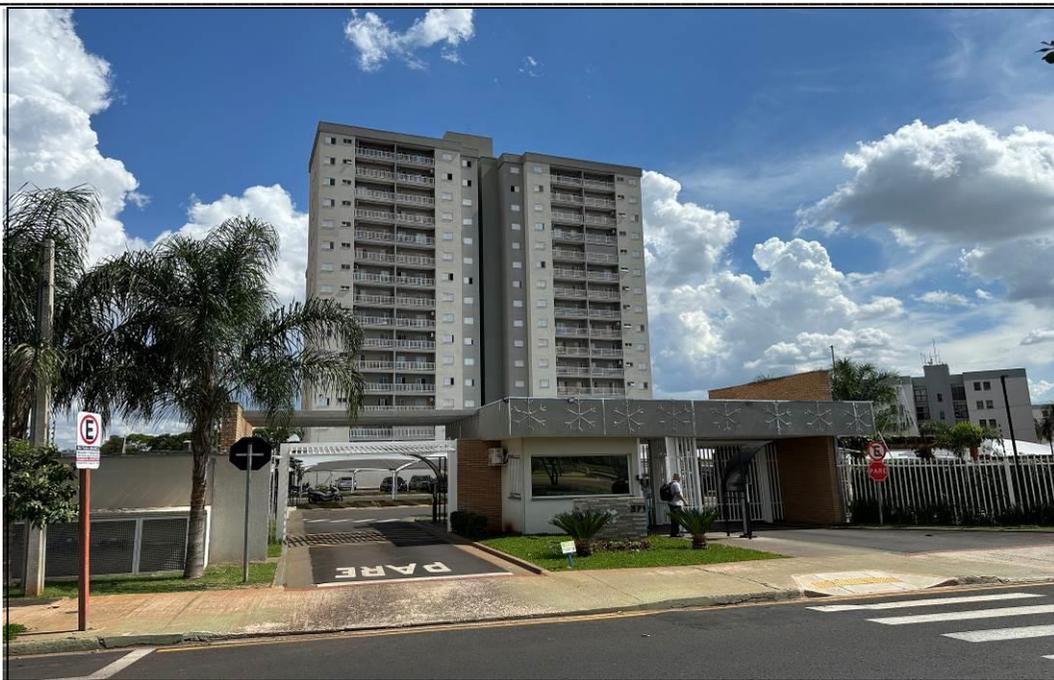


FOTO 01 – Vista frontal do Condomínio Residencial Parque Jequitibás.



FOTO 02 – Vista geral da torre onde está localizado o imóvel.



FOTO 03 – Vista geral da porta de entrada do imóvel nº191.



FOTO 04 – Vista dos ambientes das áreas comuns do condomínio.



FOTO 05 – Vista dos ambientes das áreas comuns do condomínio.



FOTO 06 – Vista geral da área com piscinas do condomínio.



FOTO 07 – Vista geral da área gourmet do condomínio.



FOTO 08 – Vista geral da garagem coberta pertencente ao apartamento.

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 Residencial Parque dos Jequitibás, 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 e junto a proprietários do próprio condomínio, considerando valores referendados no próprio empreendimento, suas áreas quadradas e consulta junto a outros estabelecimentos imobiliários; chegando-se ao seguinte resultado médio:

Fontes:

<u>AMOSTRA 01</u>	
Fonte pesquisada: TeddeWork	
Valor: R\$ 250.000,00	
Local: Parque dos Jequitibás.	
Data da pesquisa: 13/01/2025	
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")	
Link da pesquisa:	
https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jd-botanico-parque-dos-jequitibas/38096	
Vu para apartamento: R\$ 250.000,00 x 0.9	
VU= R\$ 225.000,00	

AMOSTRA 02		
Fonte pesquisada: TeddeWork		
Valor: R\$ 250.000,00		
Local: Parque dos Jequitibás.		
Data da pesquisa: 13/01/2025		
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")		
Link	da	pesquisa:
https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jd-botanico-parque-dos-jequitibas/38652		
Vu para apartamento: R\$ 250.000,00 x 0.9		
VU= R\$ 225.000,00		

AMOSTRA 03		
Fonte pesquisada: Tedde Work		
Valor: R\$ 260.000,00		
Local: Parque dos Jequitibás.		
Data da pesquisa: 13/01/2025		
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")		
Link da pesquisa:		
https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jd-botanico-parque-dos-jequitibas/37241		
Vu para apartamento: R\$ 260.000,00 x 0.9		
VU= R\$ 234.000,00		

AMOSTRA 04		
Fonte pesquisada: Tedde Work		
Valor: R\$ 260.000,00		
Local: Parque dos Jequitibás.		
Data da pesquisa: 13/01/2025		
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")		
Link	da	pesquisa:
https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jd-botanico-parque-dos-jequitibas/38579		
Vu para apartamento: R\$ 260.000,00 x 0.9		
VU= R\$ 234.000,00		

AMOSTRA 05		
Fonte pesquisada: TeddeWork		
Valor: R\$ 270.000,00		
Local: Parque dos Jequitibás.		
Data da pesquisa: 13/01/2025		
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")		
Link	da	pesquisa:
https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jd-botanico-parque-dos-jequitibas/38170		
Vu para apartamento: R\$270.000,00 x 0.9		
VU= R\$ 243.000,00		

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 225.000,00 + 225.000,00 + 234.000,00 + 234.000,00 + 243.000,00}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 232.200,00$$

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico do apartamento é igual a R\$ 232.200,00 os limites impostos são:

Média Saneada

$$\begin{aligned} \text{Desvio médio} + 30\% &= \text{R\$ } 301.860,00 \\ - 30\% &= \text{R\$ } 162.540,00 \end{aligned}$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor do apartamento é de R\$ 232.200,00.

$$\text{VI} = \text{R\$ } 232.200,00$$

5) CONCLUSÃO:

Com base na análise realizada, o valor de mercado do imóvel avaliado no Condomínio Residencial Parque dos Jequitibas, considerando suas características e condições gerais, foi estimado em **R\$ 232.200,00 (duzentos e trinta e dois mil, e duzentos reais).**

6) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 14 páginas, onde realizei vistoria “in loco”, porém nenhuma das partes compareceu.

Apresentamos fotografias do local, planta e cálculos sobre o valor do imóvel.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 20 de janeiro de 2025.

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