

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem como objetivo vistoriar e avaliar os imóveis registrados nas matrículas nº 30.270, 30.271 e 74.541, conforme decisão judicial constante às fls. 502 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

As vistorias foram realizadas por este profissional no dia 24/10/2024, às 14h30, diretamente nos imóveis avaliados. Tendo sido acompanhado pelos exequentes, Sra. Maria de Fátima Ramon, e o filho Vilmar Felipe Ramon.

3) CONSTATAÇÕES:

3.1) Imóvel residencial pertencente a matrícula nº 30.270

Local: Av. Adayl R Mendonça, nº 564, Lote 017 e Quadra 36.



Imagem retirada do Google Earth demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº 30.270 1º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara.

“O lote 17, quadra 36 do loteamento “CIDADE JARDIM” com área de 490,00 metros quadrados, medindo: 14,00 metros de frente para a Avenida Quinze, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 05, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 16 e do outro lado com o lote 18.”

Área do terreno = 490,00m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	CÓD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
24.036.017.00	2024	31/10/2024	REAL	0306	61557
PROPRIETÁRIO					
SALVADOR DE ALMEIDA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA
490,00	0,00	14,00	1,00		1,00
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PRÉDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPTU VERDE LC 889 e
171.160,72	0,00	0,6900	0,00	NÃO	0,00
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRÍCULA: 30270
0,00	0,00	0,00	171.160,72	1.181,01	TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA					
AV ANTONIO BENTO CHIOSSI Nº 75 JARDIM BOTÂNICO CEP 14805-023 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
AV ADAYL R MENDONCA Nº 564 LOTE 017 QUADRA 36 CIDADE JARDIM ARARAQUARA SP CEP 14805-123				ANDAR	APARTAMENTO

Ficha cadastral constante no sistema da Prefeitura Municipal de Araraquara.



FOTO 01 – vista geral frontal do imóvel avaliando.



FOTO 02 – Vista geral do terreno sem edificação.



FOTO 03 – Vista geral do terreno sem edificação.

3.2) Imóvel residencial pertencente a matrícula nº 30.271

Local: Av. Adayl R Mendonça, nº 0, Lote 018 e Quadra 36.



Imagem retirada do Google Earth demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2024 às 11:21, sob o número WARQ24701996262. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002754-32.2022.8.26.0037 e código Q45Pns9a.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº 30.271 1º cartório de registro de imóveis da cidade de Araraquara.

“O lote 18, quadra 36 do loteamento “CIDADE JARDIM” com área de 490,00 metros quadrados, medindo: 14,00 metros de frente para a Avenida Quinze, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 06, por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 17 e do outro lado com o lote 19.”

Área do terreno = 490,00m²

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901 www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24.036.018.00	EXERCÍCIO 2024	DATA EMISSÃO 31/10/2024	MOEDA REAL	CÓD. MUNICÍPIO 0306	Nº CADASTRO 61558
PROPRIETÁRIO SALVADOR DE ALMEIDA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO → 490,00	ÁREA DE CONSTRUÇÃO 0,00	TESTADA 14,00	FATOR OBSOLESCÊNCIA 1,00	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRAD	FATOR GLEBA 1,00
VALOR VENAL TERRENO 171.160,72	VALOR VENAL PRÉDIO 0,00	ALÍQUOTA 0,6900	VALOR IMPOSTO 0,00	DESCONTO/MORADIA NÃO	IPTU VERDE LC 889 e 0,00
VALOR EXCEDENTE 0,00	ALÍQUOTA EXCESSO 0,00	VLR DO IMP. EXCEDENTE 0,00	VALOR VENAL TOTAL DO 171.160,72	VALOR LIQUIDO A PAGAR 1.181,01	MATRICULA: 30271 TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA AV ANTONIO BENTO CHIOSSI Nº 75 JARDIM BOTÂNICO CEP 14805-023 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV ADAYL R MENDONCA Nº 0 LOTE 18 QUADRA 36 CIDADE JARDIM ARARAQUARA SP CEP 14805-123					
				ANDAR	APARTAMENTO

Ficha cadastral constante no sistema da Prefeitura Municipal de Araraquara.



FOTO 01 – vista geral frontal do imóvel avaliando.



FOTO 02 – Vista geral do terreno sem edificação.

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:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

4.3) Valores dos Terrenos (VT) :

Imóveis localizados no bairro Cidade Jardim e Jardim Botânico, mais precisamente na Av. Adayl R Mendonça e Av. Antonio Bento Chiossi.

Obtido a partir de pesquisa imobiliária na região dos imóveis avaliados, ou seja, Cidade Jardim e bairros circunvizinhos considerando sua localização residencial, características, área; obtendo-se o seguinte unitário médio:

Fontes:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 200.000,00			
Área: 460,00m ²	Testada:		Ref.
Local: Cidade Jardim, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “ <i>pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido</i> ”)			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-araraquara-460m2-venda-RS200000-id-2716564117/			
Vu para terreno: R\$ 200.000,00 x 0,9 /460			
VU= R\$ 391,30			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 210.000,00			
Área: 460,00m²	Testada:		Ref.
Local: Cidade Jardim, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-araraquara-460m2-venda-RS210000-id-2692656630/			
Vu para terreno: R\$ 210.000,00 x 0,9 /460			
VU= R\$ 410,86			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 220.000,00			
Área:480,00 m²	Testada:		Ref.
Local: Cidade Jardim, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-araraquara-480m2-venda-RS220000-id-2747457798/			
Vu para terreno: R\$ 220.000,00 x 0,9 / 480			
VU= R\$ 412,50			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 145.000,00			
Área: 280,00m²	Testada:		Ref.
Local: Cidade Jardim, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-araraquara-280m2-venda-RS145000-id-2750311454/			
Vu para terreno: R\$ 145.000,00 x 0,9 / 280			
VU= R\$ 466,07			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 260.000,00			
Área: 490,00m²	Testada:		Ref.
Local: Cidade Jardim, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-bairros-araraquara-490m2-venda-RS260000-id-2726286777/			
Vu para terreno: R\$ 260.000,00 x 0,9 / 490			
VU= R\$ 477,55			

AMOSTRA 06			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 149.000,00			
Área: 302,00m ²	Testada:		Ref.
Local: Jardim Botânico, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-araraquara-302m2-venda-RS149000-id-2635672334/			
Vu para terreno: R\$ 149.000,00 x 0,9 / 302			
VU= R\$ 444,03			

AMOSTRA 07			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R\$ 165.000,00			
Área: 302,00m ²	Testada:		Ref.
Local: Jardim Botânico, Araraquara - SP			
Data da pesquisa: 31/10/2024			
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.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-bairros-araraquara-302m2-venda-RS149000-id-2635672334/			
Vu para terreno: R\$ 165.000,00 x 0,9 / 302			
VU= R\$ 491,72			

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 391,30 + 410,86 + 412,50 + 466,07 + 477,55 + 444,03 + 491,72}{7}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 442,00 /\text{m}^2$$

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 de Terreno é igual a R\$ 442,00/m², os limites impostos são:

Média Saneada

$$\text{Limite Inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 309,40/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Superior (+ 30\%)} = \text{R\$ } 574,60/\text{m}^2$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 442,00/m².

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 442,00/\text{m}^2$$

VT = Vu x Área dos terrenos:

- Matrícula nº 30.270 – Av. Adayl R Mendonça, nº 564, Lote 017 e Quadra 36 – Área do Terreno = 490,00m².

$$\text{VT} = \text{R\$ } 442,00/\text{m}^2 \times 490,00 \text{ m}^2$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 216.580,00$$

- Matrícula nº 30.271 – Av. Adayl R Mendonça, nº 564, Lote 017 e Quadra 36 – Área do Terreno = 490,00m².

$$VT = R\$ 442,00/m^2 \times 490,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 216.580,00$$

**- Matrícula nº 74.541 – Av. Antonio Bento Chiossi, nº 75
- Área do Terreno = 403,29m².**

$$VT = R\$ 442,00/m^2 \times 403,29 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 178.254,18$$

4.4) Valor da Edificação (VE):

Matrícula nº 74.541 – Av. Antonio Bento Chiossi, nº 75, Lote 12 Quadra 33.

Área edificada lajotada = 99,49m²

Área edificada sem forro (lajota) = 62,20m²

Vu = R\$ 2.279,00 – para residencial popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

setembro, 2024

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.833,07	2.527,47	1.305,60	3.884,53	2.416,46	1.468,06	3.457,91	2.326,91	1.131,01
Residencial médio (2)	3.140,76	2.022,41	1.118,35	3.173,06	1.914,39	1.258,67	2.814,82	1.848,14	966,68
Residencial popular (3)	2.279,00	1.449,49	829,51	2.399,97	1.469,47	930,50	2.125,72	1.409,46	716,26
Sobrado popular (11)	2.746,36	1.752,33	994,03	2.777,69	1.663,03	1.114,66	2.436,00	1.585,01	850,99
Prédio com elevador fino (4)	3.283,24	2.271,67	1.011,57	3.227,54	2.083,32	1.144,22	2.874,26	1.980,43	893,82
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.962,64	2.137,03	825,61	3.186,85	2.260,47	926,38	2.784,62	2.061,67	722,95
Prédio com elevador médio (10)	2.806,27	1.863,29	942,98	2.924,76	1.863,05	1.061,71	2.615,80	1.795,90	819,90
Prédio sem elevador médio (5)	2.567,05	1.569,76	997,29	2.724,28	1.316,77	1.407,51	2.467,98	1.377,77	1.090,21
Prédio sem elevador popular (6)	2.303,57	1.363,61	939,96	2.360,26	1.304,77	1.055,49	2.025,40	1.215,14	810,27
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.601,16	2.586,06	1.015,10	3.420,59	2.271,51	1.149,08	3.041,61	2.147,84	893,77
Prédio sem elevador médio (8)	3.386,23	2.188,32	1.197,91	3.209,83	1.857,00	1.352,83	2.882,56	1.834,42	1.048,14
Clinica Veterinária (14)	3.359,48	2.367,03	992,45	3.310,05	2.199,98	1.110,07	3.046,03	2.212,79	833,24
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.619,88	1.952,81	667,06	2.619,21	1.856,96	762,24	2.354,32	1.766,06	588,26

Depreciação pela idade aparente, características e conservação
Kd = 56,4 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção residencial popular com idade aparente de 14 anos, necessitando de reparos).

Edificação lajotada – 99,49m²

Valor = R\$ 2.279,00 x 0,436 x 99,49m².

Valor (VE) = R\$ 98.857,64

Edificação sem forro (lajota) = 62,20m²

Por se tratar de uma área edificada sem laje, dividiremos o valor do metro quadrado pela metade.

VE = (R\$ 2.279,00 /m² /2) x 0,436 x 62,20m²

VE = R\$ 30.902,32

Valor total da edificação = R\$ 98.857,64 + R\$ 30.902,32

(VE) Valor total da Edificação = R\$ 129.759,96

4.5) Valor do Imóvel (VI) :

$$VI = VT + VE$$

$$VI = R\$ 178.254,18 + R\$ 129.759,96$$

$$\underline{\underline{(VI) Valor total do Imóvel = R\$ 308.014,14}}$$

5) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor total dos imóveis penhorados é de:

Matricula nº 30.270 VT (valor do terreno sem edificação)
R\$ 216.600,00 (duzentos e dezesseis mil e seiscentos reais).

Matricula nº 30.271 VT (valor do terreno sem edificação)
R\$ 216.600,00 (duzentos e dezesseis mil e seiscentos reais).

Matricula nº 74.541 VI (valor do terreno + edificação)
R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais).

6) QUESITOS APRESENTADOS PELOS EXECUTADOS as fls. 511/512 dos Autos.

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

Resposta: Vide laudo por favor, onde apresentamos essa descrição.

2. Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

Resposta: No presente laudo foi determinado a avaliação dos imóveis penhorados e não o valor locatício.

3. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta: Vide por favor o laudo, onde descrevemos todas as informações.

4. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

Resposta: Ambos imóveis estão localizados em boas regiões para moradia na cidade, e tal item foi levado em consideração.

5. Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

Resposta: Vide o laudo.

6. Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

Resposta: Por favor vide laudo.

7. Qual seu estado de conservação?

Resposta: Por favor vide o laudo.

8. Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

Resposta: Tipos de comércios variados: pizzaria, supermercado, lavanderia, farmácia entre outros, e o meio de transportes seria coletivo (ônibus) e outros veículos particulares.

9. Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

Resposta: Para calcular o valor sugerido de aluguel do imóvel, utilizamos um percentual anual entre 0,4% e 0,6% do valor do imóvel (VI), que é o praticado em Araraquara.

7) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 22 páginas, onde realizei as vistorias “in loco” com a presença dos exequentes.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 26 de novembro de 2024.

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