

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

- **PROCESSO n°1005663-93.2023.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais.”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós Graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **RESIDENCIAL FORLIFE REGINA PARQUE PREMIUM** e como executado **MONIQUE CRISTINA MEDEIROS ALEXANDRE**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 03 de setembro de 2025.

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

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel penhorado nos Autos (fls. 335), conforme despacho proferido pelo Juiz, constante às fls. 438, matrícula nº 151.540 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP, cuja descrição é a seguinte:



Operador Nacional
do Sistema de Registros
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111096.2.0151540-82
MATRÍCULA
151.540
fls. 333

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
DATA
03 de Novembro de 2021
FICHA
01

IMÓVEL: Apartamento Tipo 03 (Pavimento Tipo) nº 13, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento do Bloco 03 do "RESIDENCIAL FORLIFE REGINA PARQUE PREMIUM", situado na Avenida Antônio Orlando número 762, em Araraquara, com uma área total de 93,518 m²; sendo 39,320 m² de área privativa; e, 54,198 de área de uso comum, onde se inclui, inclusive, uma vaga de garagem para estacionamento de automóveis, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,0051750%. **PROPRIETÁRIO (A):** MONIQUE CRISTINA MEDEIROS ALEXANDRE, brasileira, solteira, maior, secretário estenógrafo, datilógrafo, recepcionista, telefonista, e assemelhados, CPF 435.817.078-10, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Marechal Artur da Costa e Silva nº 1004, Jardim Adalgisa. **REGISTROS ANTERIORES:** R\$.6 (10.10.2018), 410 (de 01.07.2020) e 588 (de 03.11.2021) na M.142.226 e Av.590/M.142.226.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

AV.1 - em 03 de novembro de 2021
CONVENÇÃO
A convenção do condomínio "Residencial Forlife Regina Parque Premium" (artigo 9º - Lei Federal nº 4.591/64 e Arts 1333 e 1334 do CC) foi nesta data registrada sob nº 8.757 no livro 3-Auxiliar.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Av.2 - em 03 de novembro de 2021
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF, inscrita na CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$89.965,00, pelo prazo de 360 meses, conforme R.411/M.142.226.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

Trecho da matrícula nº 151.540 extraída das fls. 333 dos Autos.

2) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia 28 de agosto de 2025, a partir das 16h30, por este profissional, diretamente no local a ser avaliado, situado na Avenida Antônio Orlando, nº 762, Residencial Forlife Regina Parque, AP. 13 – Bloco 03, Jardim Brasília (Vila Xavier) Araraquara/SP.



Imagem extraída do Google Mapas demonstrando a localização do condomínio Residencial Forlife Regina Parque.

A perícia foi acompanhada pelo Sr. José, auxiliar em manutenção do condomínio, o qual nos direcionou até o apartamento penhorado e foi possível registrar apenas fotografias externas, pois o proprietário executado não compareceu no local.

3) CONSTATAÇÕES:

O Condomínio Residencial Regina Parque é composto por 12 blocos com 04 pavimentos em cada um destes blocos, sendo térreo mais três pavimentos, cada pavimento contém 04 apartamentos, totalizando 192 apartamentos. O condomínio é composto ainda por portaria 24 horas, estacionamento, piscina infantil e adulto, playground/espço aventura, salão de festas, área gourmet, lixeiras, cross fitness, quadra gramada, pet space e car wash.



FOTO 01 – Vista geral frontal do Condomínio Residencial Regina Parque.

3.1) Apartamento 33 – Bloco 03.

Inicialmente, é importante destacar que não foi possível realizar a vistoria na área interna do apartamento penhorado, uma vez que a executada, Sra. Monique Cristina Medeiros Alexandre, não se encontrava no local. Foram realizadas tentativas de contato por meio da portaria, utilizando o interfone, bem como diretamente pela campainha do apartamento, sem qualquer resposta que indicasse a presença de alguém no imóvel.

Entretanto, foram registradas fotografias externas da fachada do apartamento e do bloco em que a unidade está localizada. Além disso, com acesso aos projetos, considerando que as unidades apresentam dimensões e padrão construtivo idênticos, variando apenas quanto à existência ou não de acabamentos extras, é plenamente viável realizar uma avaliação precisa em conformidade com os padrões estabelecidos pelas normas técnicas vigentes.

O apartamento penhorado possui as seguintes características: piso laminado de madeira e piso cerâmico nos ambientes internos, esquadrias metálicas, portas de madeira, cozinha e banheiro com paredes parcialmente revestidas com azulejos, composto por sala de estar, cozinha/área de serviço, banheiro e dois dormitórios, conforme planta baixa apresentada a seguir.





FOTO 02 – Vista frontal do bloco 03, onde o apartamento penhorado está situado.



FOTO 03 – Vista externa do apartamento 13, situado no primeiro andar do bloco 03.



FOTO 04 – Vista externa do apartamento nº13 localizado no primeiro andar do bloco 03.



FOTO 05 – Vista da porta de acesso ao apartamento 13, situado no primeiro andar do bloco 03.

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, que consiste na pesquisa de elementos comparativos junto ao mercado imobiliário local. Para esta avaliação, foram consideradas, prioritariamente, ofertas de venda de apartamentos localizados no próprio Condomínio Residencial Forlife Regina Parque, levando-se em conta as características do imóvel e sua área construída, refletindo assim a realidade de mercado aplicável à unidade avaliada.

Para a avaliação de unidades como esta, o método recomendado pelo IBAPE é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, adotando-se como referência outras unidades no mesmo empreendimento, que possuem, em geral, características semelhantes, embora possam existir diferenças nos padrões de acabamento. Essas variações, comuns em pesquisas imobiliárias, costumam se manter dentro dos limites aceitáveis pela Engenharia de Avaliações. Quando necessário, aplica-se um fator de transposição, geralmente entre 0% e 10% (0 a 0,10), capaz de compensar eventuais diferenças perceptíveis no padrão de acabamento entre os imóveis comparados.

4.3) Valor do imóvel:

Para a determinação do valor médio do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário local, considerando dados obtidos diretamente de amostras localizadas no Condomínio Residencial Forlife Regina Parque, por meio de consultas a imobiliárias que atuam na cidade. Na análise, foram considerados os valores praticados no próprio empreendimento, ajustados conforme as características específicas do imóvel avaliando, tais como tipo de pisos, padrão de móveis planejados e outros tipos de eventuais reformas.

Com base nas amostras coletadas, foi possível apurar o seguinte valor médio de referência:

FONTES PESQUISADAS:

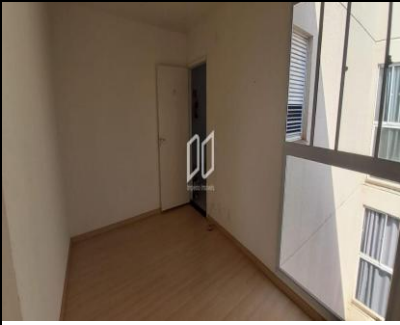
AMOSTRA 01	
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo	
Valor: R\$ 147.000,00	
Local: apartamento a venda no Forlife Regina Parque	
Área: 39,32m²	
Código: 17698	
Data da pesquisa: 02/09/2025	
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 desconto de 10% sobre o preço original pedido”)	
Vu para apartamento: R\$ 147.000,00 x 0.9	
VU = R\$ 132.300,00	
Link pesquisado: https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-brasil-residencial-forlife-regina-parque-premium/17698	

AMOSTRA 02	
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo	
Valor: R\$ 150.000,00	
Local: apartamento a venda no Forlife Regina Parque	
Área: 39,32m²	Código: 18643
Data da pesquisa: 02/09/2025	
	
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”)	
Vu para apartamento: R\$ 150.000,00 x 0.9	
VU = R\$ 135.000,00	
Link pesquisado: https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-brasilia-residencial-forlife-regina-parque-premium/18643	

AMOSTRA 03	
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo	
Valor: R\$ 160.000,00	
Local: apartamento a venda no Forlife Regina Parque	
Área: 39,32m²	Código: 14699
Data da pesquisa: 02/09/2025	
	
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”)	
Vu para apartamento: R\$ 160.000,00 x 0.9	
VU = R\$ 144.000,00	
Link pesquisado: https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda-e-localacao/apartamentos/araraquara/jardim-brasilia-residencial-forlife-regina-parque-premium/14699	

AMOSTRA 04	
Fonte pesquisada: Imobiliária São Paulo	
Valor: R\$ 150.000,00	
Local: apartamento a venda no Forlife Regina Parque	
Área: 39,32m²	Código: 18711
Data da pesquisa: 02/09/2025	
	
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”)	
Vu para apartamento: R\$ 150.000,00 x 0.9	
VU = R\$ 135.000,00	
Link pesquisado: https://imobsaopaulo.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-brasilia-residencial-forlife-regina-parque-premium/18711	

AMOSTRA 05	
Fonte pesquisada: Império Imóveis	
Valor: R\$ 160.000,00	
Local: apartamento a venda no Forlife Regina Parque	
Área: 39,32m²	Código: 761
Data da pesquisa: 02/09/2025	
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”)	
Vu para apartamento: R\$ 160.000,00 x 0.9	
VU = R\$ 144.000,00	
Link pesquisado: https://imperiomoveisaraquara.com.br/imovel/venda/apartamentos/araraquara/jardim-brasilia-vida-xavier-for-life-regina-parque-premium/761	



Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 132.300,00 + 135.000,00 + 144.000,00 + 135.000,00 + 144.000,00}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 138.060,00$$

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 para o apartamento é igual a R\$138.060,00 os limites impostos são:

Média Saneada:

Desvio médio:

$$+ 30\% = \text{R\$ } 179.478,00$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 96.642,00$$

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo de 30% adotado, o valor do imóvel situado no Condomínio Residencial Forlife Regina Parque é de:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL (VI)} = \text{R\$ } 138.060,00$$

Pelo fato de não conseguirmos vistoriar a parte interna do imóvel, e não sabermos se existem alguns defeitos construtivos, falta de manutenção e etc., aplicaremos um fator de depreciação de 5%, portanto:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL (VI)} = \text{R\$ } 138.060,00 \times 0,95$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL (VI)} = \text{R\$ } 131.157,00$$

5) CONCLUSÃO:

Com base nas características observadas do imóvel, bem como suas condições de conservação e padrão construtivo descritas de maneira detalhada no presente laudo, o valor de mercado atribuído ao apartamento nº 13, bloco 03, do Condomínio Residencial Forlife Regina Parque, com área privativa de 39,32 metros quadrados, é de:

R\$ 131.000,00 (Cento e trinta e um mil reais).

6) ENCERRAMENTO:

Encerro o presente trabalho, composto por 13 páginas, onde realizei vistoria “in loco” acompanhado apenas do funcionário do condomínio Sr. José, auxiliar de manutenções, sendo que a executada não compareceu no local para abertura do apartamento penhorado, ficando possível apenas em realizar a avaliação do imóvel com registros de imagens externas.

Apresentamos fotografias do local, documentação do imóvel e cálculos sobre seu respectivo valor.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 03 de setembro de 2025.

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