Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA 5069492750

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

- **PROCESSO nº 1003728-81.2024.8.26.0037**

- **CLASSE – ASSUNTO: "PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL – CONDOMÍNIO"**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Pós Graduado em Avaliações e Pericias de Engenharia, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como requerente **MARILDA STUCCHI** e como requerido **FATIMA APARECIDA FERNANDES BEATA ROCHA E OUTROS**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Exa., para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 29 de agosto de 2025.

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

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem como objetivo realizar avaliação quanto ao valor de mercado do imóvel, conforme decisão judicial às fls. 377/379 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO

A vistoria foi realizada no dia 22/07/2025 por este profissional, diretamente no local avaliado, situado na Av. Maria Thereza de Siqueira Bianchi, lote 04 da quadra C, bairro Portal das Laranjeiras – Araraquara/SP.

A perícia foi acompanhada pelos requeridos, o Sr. Diógenes Stuchi, o Sr. Carlos Armando Stuchi e o vizinho do imóvel, o Sr. Marcos.

Imagem indicando a localização do imóvel vistoriado. ***Fonte:*** *Google Earth.*

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

3) CONSTATAÇÕES

3.1) Terreno

O imóvel avaliado corresponde a um terreno rural, classificado como chácara, localizado em área afastada da zona urbana. Encontra-se sem benfeitorias e apresenta infraestrutura limitada, contando apenas com rede de energia elétrica disponível no local, inexistindo rede de esgoto, pavimentação asfáltica e demais melhoramentos públicos comuns em áreas urbanas.

O imóvel possui área total de terreno de 5.300,00m², conforme consta na Ficha Cadastral nº 30.035.004.00, emitida pela Prefeitura Municipal de Araraquara.

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

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO
64461	30.035.004.00	

NOME PROPRIETÁRIO
YOLANDA STUCK

NOME DO COMPROMISSÁRIO

ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL
AV MARIA THEREZA DE SIQUEIRA BIANCHI Nº 0 LOTE 04 QUADRA C LARANJEIRAS (PORTAL DAS) ARARAQUARA SP CEP 14803-655

ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA
RUA NOVE DE JULHO Nº 565 CENTRO CEP 14801-295 ARARAQUARA SP APTO 0071 ANDAR 07

ANO CONSTRUÇÃO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIAL	VALOR VENAL TOTAL
	5.300,00	0,00	275.689,57	0,00	275.689,57

TESTADAS PRINCIPAL	MATRICULA 1/DATA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIAÇÃO/DATA	Código e Zona
53,00	0	0	0	2730-ZEUS-ZOPRE-APRM

DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO
21/08/2025	

Imagem da ficha cadastral do imóvel. **Fonte:** Prefeitura Municipal de Araraquara.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

4) RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01 – Vista geral frontal externa do imóvel vistoriado.

FOTO 02 – Vista geral frontal externa do imóvel vistoriado.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

FOTO 03 – Vista da avenida de acesso ao imóvel ao qual, na fotografia está localizado ao lado direito.

FOTO 04 – Vista geral interna da área do imóvel.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

FOTO 05 – Vista geral interna da área do imóvel.

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

5) AVALIAÇÃO

5.1) 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.

5.2) Método Utilizado

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”.

5.3) Valor do Terreno (VT)

Obtido a partir de pesquisa imobiliária realizada na região do imóvel avaliando. As amostras foram obtidas a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro e em bairros circunvizinhos ao imóvel avaliando, considerando as mesmas características, obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

Amostras de referência:

AMOSTRA 01		
Fonte pesquisada: Viva Real		
Valor: R$ 362.000,00		
Área: 5.005,00m²		**Ref.:** 2827320035
Local: Av. Maria Thereza de Siqueira Bianchi - Condomínio Portal das Laranjeiras		
Data da pesquisa: 25/08/2025		
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 terreno: R$ 362.000,00 x 0,9 / 5.005		
VU = R$ 65,09		
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-10m2-venda-RS362000-id-2827320035/?source=ranking%2Crp		

AMOSTRA 02		
Fonte pesquisada: Viva Real		
Valor: R$ 550.000,00		
Área: 5.650,00m²		**Ref.:** 2605175060
Local: Av. Maria Thereza de Siqueira Bianchi - Condomínio Portal das Laranjeiras		
Data da pesquisa: 25/08/2025		
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 terreno: R$ 550.000,00 x 0,9 / 5.650		
VU = R$ 87,61		
Link da oferta: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-5650m2-venda-RS550000-id-2605175060/?source=ranking%2Crp		

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 310.000,00			
Área: 5.000,00m²		**Ref.:** 2611421777	
Local: Av. Maria Thereza de Siqueira Bianchi - Condomínio Portal das Laranjeiras			
Data da pesquisa: 25/08/2025			
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 terreno: R$ 310.000,00 x 0,9 / 5.000			
VU = R$ 55,80			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-5000m2-venda-RS310000-id-2611421777/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 360.000,00			
Área: 5.005,00m²		**Ref.:** 2605264505	
Local: Av. Maria Thereza de Siqueira Bianchi - Condomínio Portal das Laranjeiras			
Data da pesquisa: 25/08/2025			
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 terreno: R$ 360.000,00 x 0,9 / 5.005			
VU = R$ 64,73			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-5005m2-venda-RS360000-id-2605264505/?source=ranking%2Crp			

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 150.000,00			
Área: 1.692,00m²		**Ref.:** 2823096215	
Local: Rua Júlia Peronti Bellotte - Condomínio Portal das Laranjeiras			
Data da pesquisa: 25/08/2025			
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 terreno: R$ 150.000,00 x 0,9 / 1.692			
VU = R$ 79,78			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-1692m2-venda-RS150000-id-2823096215/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 06			
Fonte pesquisada: Viva Real			
Valor: R$ 225.000,00			
Área: 2.500,00m²		**Ref.:** 2825637323	
Local: Rua José Bellotte - Condomínio Portal das Laranjeiras			
Data da pesquisa: 25/08/2025			
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 terreno: R$ 225.000,00 x 0,9 / 2.500			
VU = R$ 81,00			
Link da pesquisa: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-portal-das-laranjeiras-bairros-araraquara-2500m2-venda-RS225000-id-2825637323/?source=ranking%2Crp			

$$\text{Média aritmética} = \frac{65{,}09 + 87{,}61 + 55{,}80 + 64{,}73 + 79{,}78 + 81{,}00}{6}$$

Média aritmética = R$ 72,35/m²

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

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$ 72,35/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (-30%) = R$ 50,65/m²
Limite Superior (+30%) = R$ 94,06/m²

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$ 72,35/m².

Vu = R$ 72,35/m²

PORTANTO:

VT = Vu x Área do terreno

VT = R$ 72,35/m² x 5.300,00m²

VT = R$ 383.455,00

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.

Engenheiro Civil / Segurança do Trabalho: Danilo Gonçalves da Rocha
CREA5069492750

6) CONCLUSÃO

O presente laudo conclui que o valor do imóvel é de **R$383.500,00 (trezentos e oitenta e três mil e quinhentos reais)**.

7) ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, composto por 12 laudas, onde realizei vistoria “in loco” com a presença das partes executadas.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 29 de agosto de 2025.

Eng. Danilo Gonçalves da Rocha
Crea 506949275-0
(documento assinado de forma digital)

Fone: (016) 99719-8077
e-mail : engdanilorocha@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/08/2025 às 17:29 , sob o número WARQ25701455980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003728-81.2024.8.26.0037 e código o8vaAfeB.