

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

PROCESSO Nº 1014429-82.2016.8.26.0037

AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
LIQUIDAÇÃO/CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO”

REQUERENTE: CARLOS ALBERTO TAMPELLINI

REQUERIDO: LUCIANO APARECIDO GORLA DA SILVA E
OUTRO

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Também, requeiro que meus honorários sejam depositados na agência do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 20 de outubro de 2021


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Atualizar o valor dos imóveis objeto do Termo de Penhora e Depósito de fls. 97, ou seja: lote 05 da quadra 08, bairro Jardim Arco-Íris, Araraquara/SP, objeto da matrícula nº 20.858 e Fazenda Esperança – Gleba A, situada no município de Boa Esperança do Sul, objeto da matrícula nº 150.

II) VISTORIA:

Trata-se de 02 imóveis, com as seguintes características:

2.1) Lote 05 da quadra 08 (matrícula nº 20.858):

Terreno sem construções, murado em todas as faces com portão de ferro para acesso, calçamento no passeio público. Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 2.098,00 m² conforme medidas constantes na matrícula nº 20.858 de fls. 71 dos autos, cuja descrição nela é a seguinte:

“O lote 5 quadra VIII, do loteamento Jardim Arco Iris, nesta cidade, medindo 43,50 metros de frente para a Rua Cinco 43,50 metros nos fundos, onde divide com o lote 4, por 47,50 metros da frente aos fundos no lado que confronta com o lote 7 e 49,00 metros da frente aos fundos no lado que confronta com os lotes 2 e 3.”.


Quanto à topografia do terreno é em desnível para o lado direito.

Quanto à salubridade do solo é seco.

	Foto: 01
	Descrição Vista frontal do imóvel
	Bairro Arco-Íris

	Foto: 02
	Descrição Vista frontal do imóvel
	Bairro Arco-Íris

	Foto: 03
	Descrição Vista frontal do imóvel
	Bairro Arco-Íris

	Foto: 04
	Descrição Vista interna do imóvel
	Bairro Arco-Íris

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Lote 05 da quadra 08 (matrícula nº 20.858):

- **Nível de precisão:**

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

- **Método Utilizado:**

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos.

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

- **Valor do Terreno (VT):**

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para a região avalianda no Jardim Arco-íris, considerando suas benfeitorias, acessibilidade, características, área e ofertas de lotes à venda nas imediações; chegando-se ao seguinte resultado médio para o lote avaliando:

Fontes pesquisadas:

➔ Site Viva Real (cod.1554)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 1.500.000,00

Área: 4.182,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu \text{ médio} = R\$ 1.500.000,00 \times 0,90 / 4.182,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 322,80 / \text{m}^2$

➔ Site Viva Real (cod. Te0022)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 80.000,00

Área: 215,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu \text{ médio} = R\$ 80.000,00 \times 0,90 / 215,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 334,90 / \text{m}^2$

➔ Site Viva Real (cod. Ar00012)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 1.950.000,00

Área: 6.476,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu \text{ médio} = R\$ 1.950.000,00 \times 0,90 / 6.476,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 271,00 / m$

➔ Site Viva Real (cod. 1037)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 280.000,00

Área: 1.089,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu \text{ médio} = R\$ 280.000,00 \times 0,90 / 1.089,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 231,40 / m$

➔ Site Saba Imoveis (cod. Tro1315)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 85.000,00

Área: 320,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu \text{ médio} = R\$ 85.000,00 \times 0,90 / 320,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 239,00 / m$

➔ Site Saba Imoveis (cod.tro1318)

Oferta = terreno à venda no Jardim Arco Iris

Valor de venda = R\$ 90.000,00

Área: 340,50 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Vu médio = R\$ 90.000,00 x 0,90 / 340,50 m²

Vu médio = R\$ 238,00 / m

Média aritmética = R\$ 322,80 + R\$ 334,90 + R\$ 271,00 + R\$ 231,40 +
 R\$ 239,00 + R\$ 238,00 / 6

Média aritmética = R\$ 272,85 / m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 354,70

- 30% = R\$ 190,90

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Vu médio = R\$ 272,85 / m²

Portanto:

Valor do Terreno (VT)

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 272,85 \times 2.098,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 572.439,00}$$

—
— Valor estimado para portão de ferro, muros de vedação e calçamento no passeio público, considerando a depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação
= R\$ 12.000,00

• Valor do Imóvel (VI):

$$VI = VT + 12.000,00$$

$$VI = R\$ 572.439,00 + R\$ 12.000,00$$

$$\mathbf{VI = R\$ 584.439,30}$$

- **Valor do Imóvel (VI):**

$$VI = V_m \times \text{Área}$$

$$VI = R\$ 78.789,50 / \text{alq.} \times 33,61 \text{ alqueires}$$

$$\mathbf{VI = R\$ 2.648.115,00}$$

IV) CONCLUSÃO:

*** Valor do Lote 05 da quadra 08 (matrícula nº 20.858)**
= R\$ 584.439,30

*** Valor da Fazenda Esperança – Gleba A (matrícula nº 150)**
= R\$ 2.648.115,00

*** Valor Total dos Imóveis = R\$ 3.232.554,00**

Araraquara, 20 de outubro de 2021


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153