

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil da Comarca de Araraquara – SP.

Reinaldo Rozato, engenheiro civil, perito do Juízo na Ação Execução de Título Extrajudicial – Obrigações, **processo nº 1008562-11.2016.8.26.0037**. sendo exequente Condomínio Edifício XV de Novembro e executado Jonas Messias Monteiro da Silva, vem respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o seu laudo, como se lê a seguir.

I) Objetivo do trabalho

Avaliação do bem penhorado – fls. 202.

II) Descrição do bem penhorado

Imóvel: A unidade autônoma consistente no Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Condomínio “Edifício XV de Novembro”, situado na avenida XV de Novembro nº 641, nesta cidade, com a área real privativa de 362,56 ms²; área comum de 177,00 ms², com direito a quatro vagas na garagem, localizadas no subsolo; perfazendo a área real total de 539,56 ms² e, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 8,3332%. Cadastro Municipal: 01.37.034. Matrícula nº 82 754 - Fls. 167.

Certidão de penhora: fls. 153

Percentual penhorado: 100%

III) Vistoria

A vistoria foi feita na data estipulada acima, com o acompanhamento do Sr. Jonas Messias Monteiro da Silva (executado).

O apartamento apresenta:

- pisos de pedra ardósia e cerâmica;
- paredes reboco com massa e pintura em bom estado de conservação;
- a cozinha e os banheiros apresentam paredes revestidas com azulejos;
- apresenta instalação hidráulica (quente e fria) e sanitária.

Fotos obtidas no local;

a) Fachada do edifício:

foto 1:



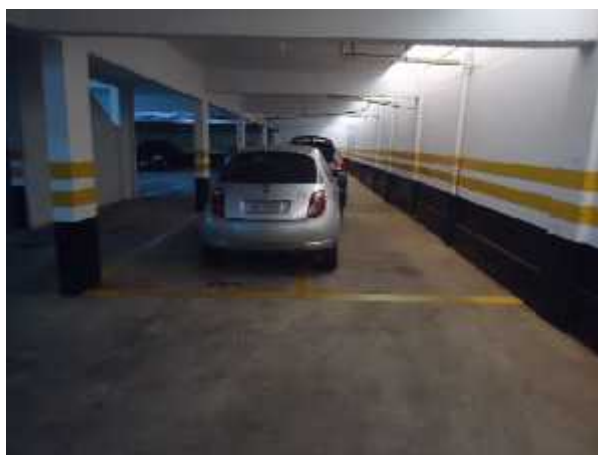
Av. xv de Novembro

- ##### b) garagens do apartamento em questão: o apartamento possui quatro vagas de garagem

Foto 2:



Foto 3:



c) Área comum:

Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



- d) Interior do apartamento (as fotos do interior do apartamento foram obtidas com o consentimento do executado):

Foto 9:

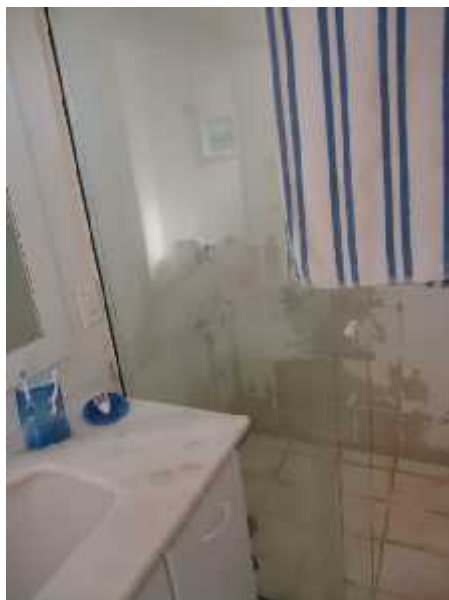


Foto 10:



Foto 11:



Foto 12;

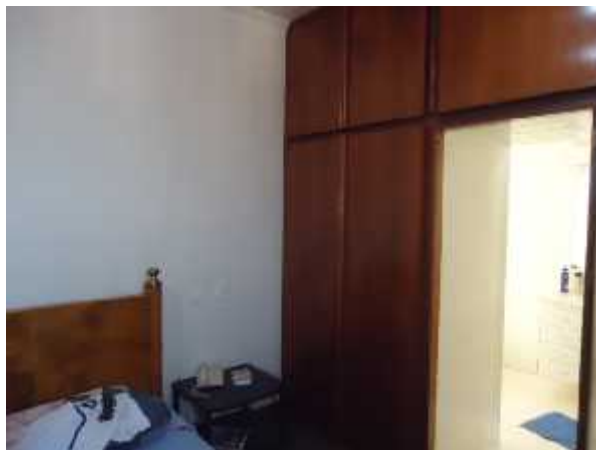


Foto 13:

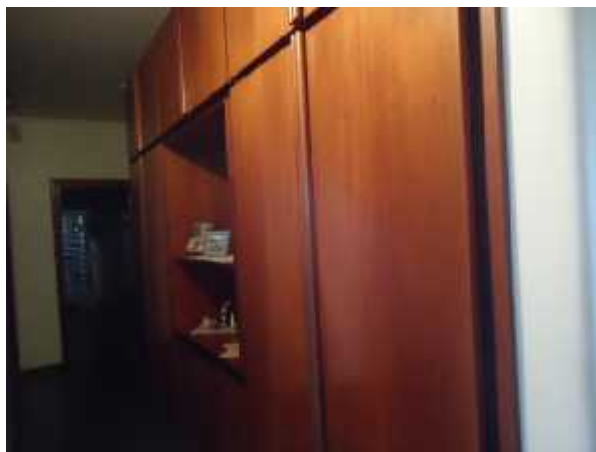


Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:

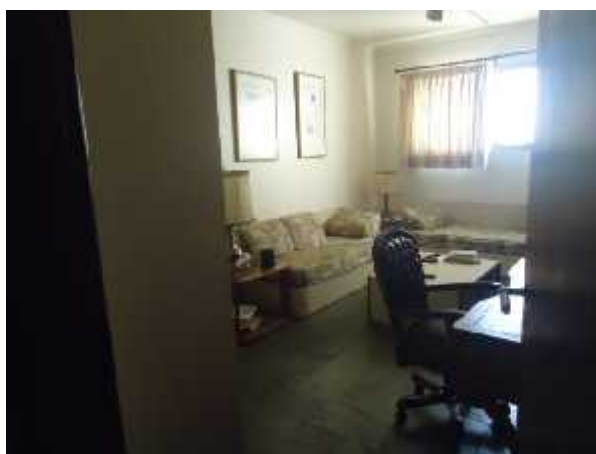


Foto 17:



Foto 18;



Foto 19:



Foto 20:



Foto 21;



Foto 22:



Foto 23:



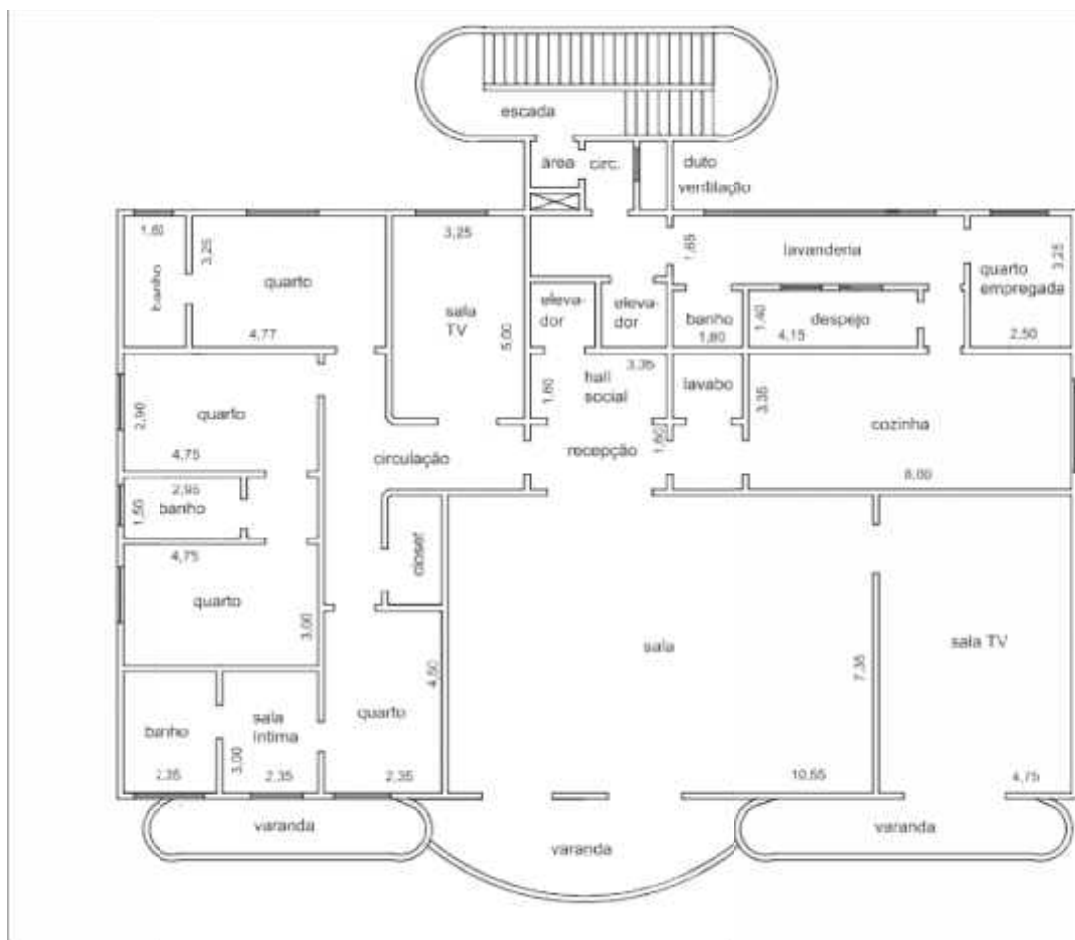
Foto 24:



Foto 25:



Desenho esquemático sem escala do apartamento em questão:



IV) Pesquisas realizadas

A) Método comparativo:

- Chalu imóveis

Oferta de apartamento no Residencial XV de Novembro

3 dormitórios

1 suite

2 vagas na garagem

Ofertado por R\$ 690 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Temos: R\$ 690 000,00 x 0,90 = R\$ 621 000,00

Para a homogeneização aplicamos o fator 1,40

Portanto: R\$ 621 000,00 x 1,40 = R\$ 869 400,00

- Chalu Imóveis

Oferta de apartamento no Residencial XV de Novembro

4 dormitórios

2 suítes

4 vagas na garagem

Ofertado por R\$ 950 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Temos: R\$ 950 000,00 x 0,90 = R\$ 855 000,00

- Chalu Imóveis

Oferta de apartamento no Residencial XV de Novembro

3 dormitórios

1 suíte

2 vagas na garagem

Ofertado por R\$ 650 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Temos: R\$ 650 000,00 x 0,90 = R\$ 585 000,00

Para a homogeneização aplicamos o fator 1,40

Portanto: R\$ 585 000,00 x 1,40 = R\$ 819 000,00

- Sr. Albano Moleniari

Oferta do apto. 101

3 dormitórios

1 suíte

Ofertado por R\$ 800 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Para a homogeneização aplicamos o fator 1,40

Portanto: R\$ 800 000,00 x 0,90 x 1,40 = R\$ 1 008 000,00

B) Método de custo

Construção:

Unitário: R\$ 2 515,00/m²

Idade aparente: 20 anos

Depreciação: utilizado Critério de Heidecke: $1 - [(0,1810 + 0,3320) \div 2] = 0,7435$

Área total: área útil + área comum = 539,56 m² (fls. 167)

Temos:

R\$ 2 515,00/m² x 539,56 m² x 0,7435 = R\$ 1 008 924,00

Terreno: valor estimado do m² do terreno = R\$ 1 000,00/m²

Área do terreno conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal em 01/08/85 (guichê 14456/85; processo 305/59) = 1 108,85 m²

Fração ideal do terreno: 8,3332% (fls. 167)

Temos: R\$ 1 000,00/m² x 1 108,85 m² x 8,3332% = R\$ 92 403,00
Soma terreno + construção = R\$ 1 101 327,00

- C) Pesquisa feita junto à Imobiliária Brasil diretamente para o apartamento
R\$ 850 000,00

V) Avaliação do apartamento em questão

Valor médio (Vm):

$$Vm = (R\$ 869 400,00 + R\$ 855 000,00 + 819 000,00 + R\$ 1 008 000,00 + \\ + R\$ 1 101 327,00 + R\$ 850 000,00) \div 6$$

Vm = R\$ 917 121,16

VI) Encerramento

Consta o presente laudo de 14 folhas em formato pdf.

Araraquara, 23 de outubro de 2017.

Reinaldo Rozato

CREA SP: 060 105007 1