

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Civil da Comarca de Araraquara – SP.

Reinaldo Rozato, engenheiro civil, perito do Juízo na Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, **processo digital nº 1005903-87.2020.8.26.0037**, sendo exequente Condomínio Parque Álamo e executado Laudence Maria da Silva e outro, respeitosamente vem apresentar o seu laudo, como se lê a seguir.

I) Objetivo do trabalho

Avaliação do imóvel penhorado (fls. 309) – r. Despacho de fls. 545.

II) Descrição

“Imóvel: apartamento nº 302, localizado no 3º pavimento do 2º andar do bloco 22 do condomínio Parque Álamo, situado na Avenida João Soares e Arruda número 1444, em Araraquara, com uma área real total de 99,373 m², sendo 46,580 m² de área real privativa coberta; 12,500 m² de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; 40,293 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,2078580%.”

Matrícula nº 135 206 do 1º CRI de Araraquara – SP (fls. 302).

III) Vistoria

Pessoa presente no local: a executado Laudenice Maria da Silva

Constatações:

a) Portaria:

Foto 1:



Portaria vista pelo lado externo.

b) Apartamento em questão:

Foto 2:



Entrada para o bloco 22.

Foto 3:



Apartamento 302.

Foto 4:



Parte da cozinha/área serviço.

Foto 5:



Cozinha/área serviço – piso cerâmico.

Foto 6:



Área serviço – tanque, paredes parte azulejos.

Foto 7:



Cozinha: pia.

Foto 8:



Cozinha: cuba e torneira da pia.

Foto 9:



Armário sob a pia da cozinha.

Foto 10:



Armário sob a pia da cozinha.

Foto 11:



Quadro de distribuição de energia elétrica.

Foto 12:



Torneira na área de serviço.

Foto 13:



Sala: forro laje, piso cerâmico, paredes com pintura.

Foto 14:



Quarto lado esquerdo: forro laje, paredes com pintura.

Foto 15:



Quarto lado esquerdo: piso cerâmico.

Foto 16:



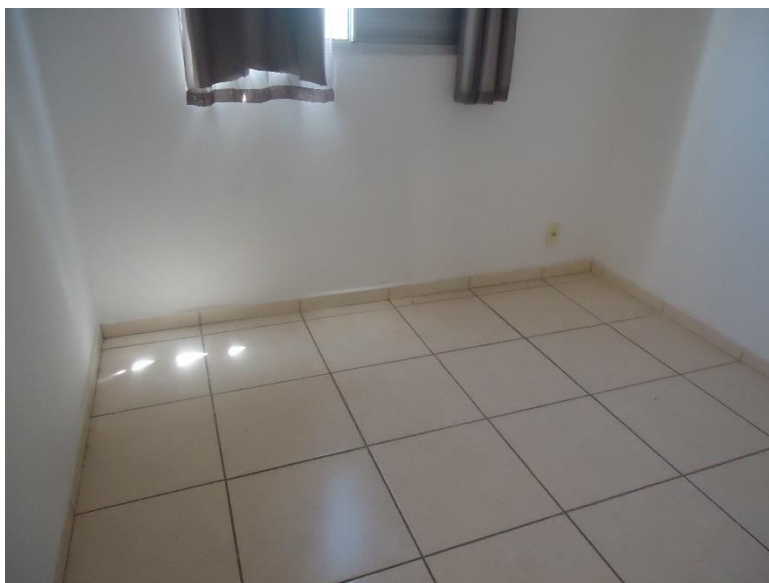
Banheiro: paredes parte azulejos.

Foto 17:



Banheiro: vaso sanitário com caixa acoplada, pia.

Foto 18:



Quarto lado direito: piso cerâmico.

Foto 19:



Quarto lado direito: paredes e forro com sinais de umidade.

Foto 20:



Quarto lado direito: piso cerâmico, parede com sinal de umidade.

Foto 21:



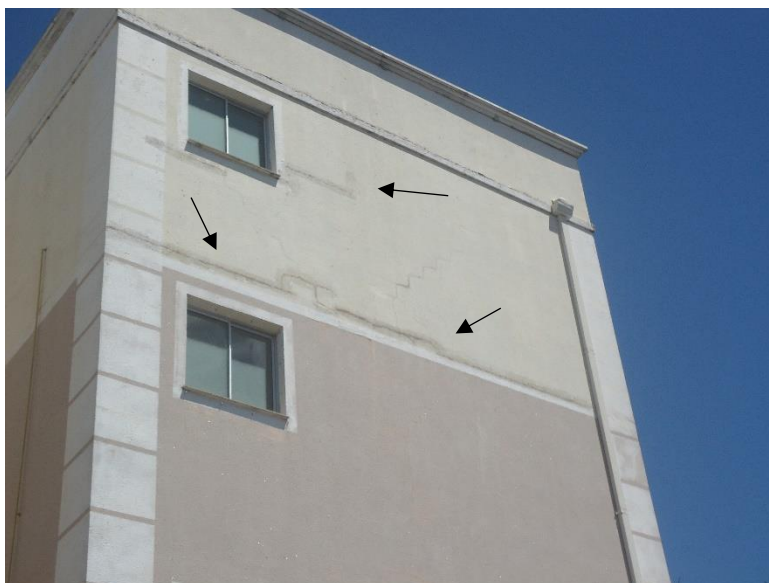
Hall de entrada.

Foto 22:



Garagem.

Foto 23:



Parte externa do quarto lado direito: nota-se sinais de entrada de águas de chuva.

c) área comum do condomínio:

foto 24:



Garagens cobertas.

Foto 25



Bicicletário.

Foto 26:



Mini mercado.

Foto 27:



Local para captação de águas pluviais.

Foto 28:



Salão de festas.

Foto 29:



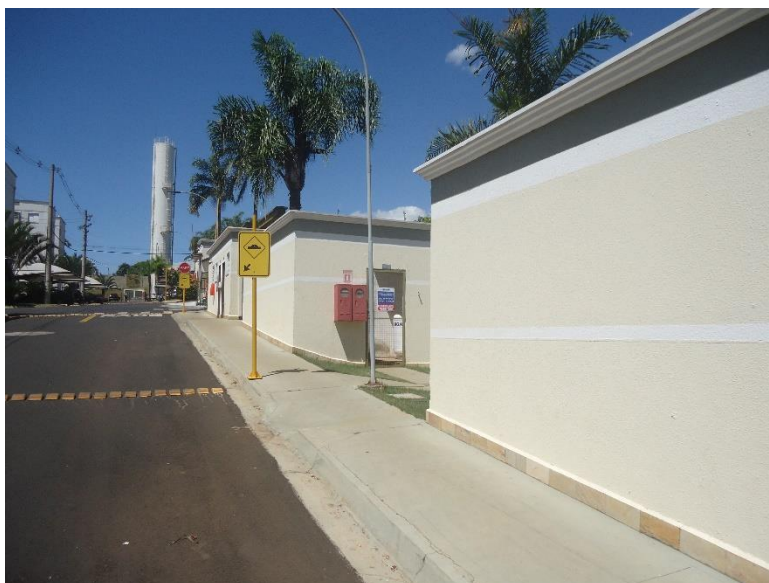
Pequeno parque de diversão.

Foto 30:



Bicicletário.

Foto 31:



Parte do condomínio.

Apartamento com dois quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, uma vaga coberta de garagem. O quarto lado direito apresenta umidade vinda do lado externo (foto 23 do presente laudo).

IV) Pesquisas e homogeneização:

- 1) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, sem armários, 1 garagem coberta
Ofertado por R\$ 135 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,95
Temos:
 $R\$ 135\ 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 115\ 425,00$

- 2) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, acabamento padrão, sem armários, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 140 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,95
Temos:
 $R\$ 140\ 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 119\ 700,00$

- 3) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos, sala. Cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, sem armários, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 165 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,95
Temos:
 $R\$ 165\ 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 141\ 075,00$

- 4) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos com armário embutido, sala com balcão de granito, banheiro com box, cozinha/área serviço, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 170 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,85
Temos:
 $R\$ 170\ 000,00 \times 0,90 \times 0,85 = R\$ 130\ 050,00$

- 5) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, 1 vaga garagem coberta, sem armários
Ofertado por R\$ 135 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,95
Temos:
 $R\$ 135\ 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 115\ 425,00$
- 6) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos, sala cozinha/área serviço com armário, banheiro com armário, piso frio, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 140 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,90
Temos:
 $R\$ 140\ 000,00 \times 0,90 \times 0,90 = R\$ 113\ 400,00$
- 7) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos sendo 1 com armário, sala, cozinha/área serviço, banheiro com armário, piso frio e laminado, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 170 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,85
Temos:
 $R\$ 170\ 000,00 \times 0,90 \times 0,85 = R\$ 130\ 050,00$
- 8) Borsari Imóveis
Oferta de apartamento no Parque Álamo
2 quartos com armários embutidos, sala, cozinha/área serviço com armário, bancada em granito, banheiro com box e armário, 1 vaga garagem coberta
Ofertado por R\$ 170 000,00
Aplicamos o fator oferta 0,90
Aplicamos o fator comparativo 0,85
Temos:
 $R\$ 170\ 000,00 \times 0,90 \times 0,85 = R\$ 130\ 050,00$

9) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Álamo

2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, 1 vaga garagem coberta, sem armários

Ofertado por R\$ 138 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 0,95

Temos:

$$R\$ 138 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 117 990,00$$

10) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Álamo

2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, 1 vaga garagem coberta, armários na cozinha.

Ofertado por R\$ 150 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 0,90

Temos:

$$R\$ 150 000,00 \times 0,90 \times 0,90 = R\$ 121 500,00$$

11) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Álamo

2 quartos, sala, cozinha/área serviço, banheiro, piso frio, 1 vaga garagem coberta, sem armários.

Ofertado por R\$ 138 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 0,95

Temos:

$$R\$ 138 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 117 990,00$$

Valor médio (Vm):

$$Vm = R\$ 122 968,63$$

V) Avaliação

Valor do apartamento: R\$ 122 968,63

VI) Encerramento

Consta o presente laudo de 21 folhas em formato pdf.

Araraquara, 10 de março de 2025.

Reinaldo Rozato

CREA SP: 060 105007 1