
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE
PENÁPOLIS - SP

PROCESSO Nº 1010980-04.2021.8.26.0438

EXEQUENTE: GABRIELA ZARPELON E OUTRO

EXECUTADA: SILVIA REGINA ARTHUR ABRAHÃO DE CARVALHO

MAURICIO DE BRITO AIRES, perito judicial, honrado com sua nomeação e devidamente compromissado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para apresentar o presente laudo, conforme se segue abaixo:

Sumário

01) OBJETIVO	3
02) HABILITAÇÃO TÉCNICA	3
03) REFERÊNCIAS NORMATIVAS	3
04) OBJETO EM QUESTÃO	4
05) ENDEREÇO DO OBJETO	4
06) DADOS DA VISTORIA	4
07) ABRANGÊNCIA DO LAUDO	4
08) NÍVEL DE PRECISÃO	5
09) METODOLOGIA APLICADA	5
10) LOCALIZAÇÃO	6
11) MEMORIAL FOTOGRÁFICO	8
12) CONCLUSÃO	44

01) OBJETIVO

O objetivo deste laudo é a Avaliação de um Imóvel Urbano, referente à Execução de Título Extrajudicial.

02) HABILITAÇÃO TÉCNICA

O laudo foi elaborado por um Engenheiro Civil, graduado pela Universidade Paulista; legalmente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) sob nº 5069385646 e RNP nº 261351538; associado à Ordem dos Peritos do Brasil (OPERB) e atuando a mais de vinte e cinco anos na construção civil.

03) REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Foram referenciados os ditames das normas do IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE), adotadas como Normas Panamericanas; Resolução do CONMETRO (CONSELHO NACIONAL DE METROLOGIA, NORMATIZAÇÃO E QUALIDADE) nº12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida; Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano; Lei Federal nº 8245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos; ABNT (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS) NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais; ABNT NBR 14653-2:2001 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; ABNT NBR 13752:1986 – Perícias de Engenharia; Norma de Perícia em Engenharia do IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS); Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, e do Glossário de Terminologia Aplicável a Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE.

04) OBJETO EM QUESTÃO

O objeto em questão refere-se ao imóvel objeto da Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Penápolis nº 26.733.

05) ENDEREÇO DO OBJETO

O objeto em questão está localizado à Rua Antônio Martins de Barros, 100, Apto. 52, Chácara Palestina – Penápolis/SP – CEP 16.303-112.

06) DADOS DA VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão, para coletar dados e informações sobre o mesmo, foi realizada no dia 17 de maio de 2022, às 17:30 hs, pelo Engenheiro Civil e Perito Mauricio de Brito Aires.

07) ABRANGÊNCIA DO LAUDO

Foram abrangidas na vistoria realizada, as dependências privativas do referido imóvel, e as respectivas dependências coletivas; sendo responsável pela vistoria realizada, o Engenheiro Civil, e Perito, Mauricio de Brito Aires, CREA nº 5069385646 e RNP nº 261351538, conforme ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) nº 28027230220965024, junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

08) NÍVEL DE PRECISÃO

Foi realizada uma inspeção Técnica Visual, sob responsabilidade do Engenheiro Civil e Perito, que serviu de subsidio técnico para a elaboração deste laudo, com a finalidade de avaliar o referido imóvel.

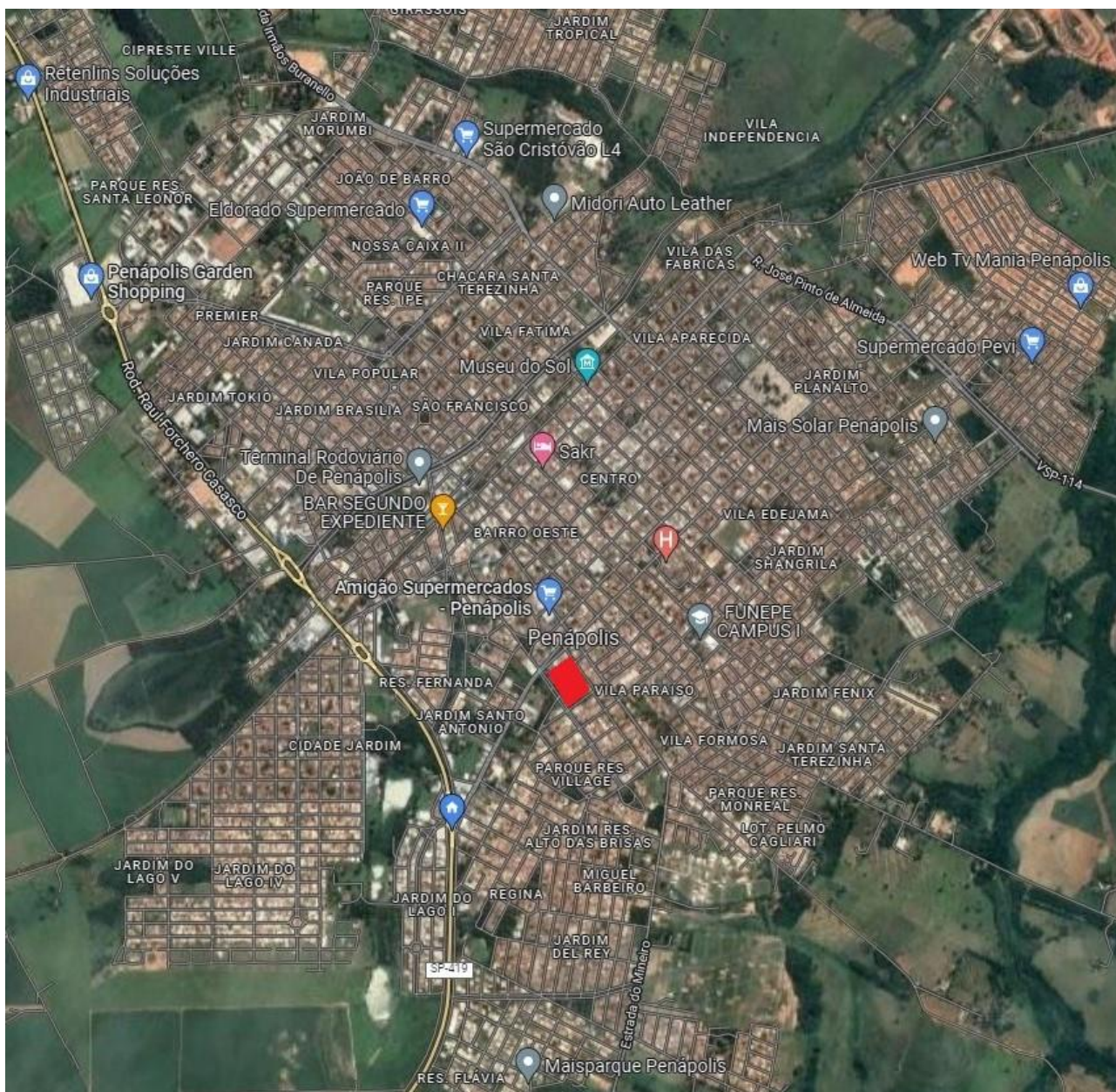
09) METODOLOGIA APLICADA

Foram adotadas as seguintes medidas:

- Levantamento das características do referido imóvel;
- Vistoria das edificações e avaliações das mesmas;
- Execução de tomadas fotográficas;
- Análise das referidas edificações;
- Comparação direta de dados de mercado;
- Coordenação de todos os dados levantados;
- Elaboração e formatação do Laudo;

10) LOCALIZAÇÃO

Imagem de satélite CNES / Airbus, Maxar Technologies ©2022



Área objeto deste Laudo, destacada em vermelho na imagem acima.

WWW.ENGEAIRES.COM.BR

11) MEMORIAL FOTOGRÁFICO

FOTO 1



Fachada do edifício, vista em perspectiva.

FOTO 2



Vista ampliada da entrada do edifício.

Seta azul – entrada de pedestres.

Seta vermelha - entrada da garagem subterrânea.

FOTO 3

Vista do hall de entrada do edifício, a partir da área externa.

FOTO 4

Vista do hall de entrada do edifício em perspectiva, a partir da área interna.

FOTO 5

Vista do salão de jogos, em perspectiva, a partir da porta de entrada.

FOTO 6

Vista do salão de jogos em perspectiva, em outro ângulo, à partir da porta de entrada.

FOTO 7

Vista da quadra poliesportiva, em perspectiva, a partir da área da piscina.

FOTO 8

Vista da piscina, em perspectiva, a partir do portão de acesso.

FOTO 9

Vista da área de churrasco, em perspectiva, a partir do portão de acesso à piscina.

FOTO 10

Vista do salão de festas, em perspectiva, à partir da porta de acesso.

FOTO 11

Vista do salão de festas, em perspectiva, a partir da porta de acesso à área externa frontal do edifício.

FOTO 12



Vista do hall de acesso ao elevador, em perspectiva, na garagem subterrânea.

FOTO 13

Vista da vaga de estacionamento 1, em perspectiva, na garagem subterrânea.

FOTO 14

Vista da vaga de estacionamento 2, em perspectiva, na garagem subterrânea.

FOTO 15



Vista do hall de entrada de serviço, em perspectiva, que dá acesso à cozinha do apartamento.

FOTO 16

Vista da escada de incêndio, à partir do hall de entrada de serviço.

FOTO 17

Vista da porta de entrada do depósito externo, à partir do hall de entrada de serviço.

FOTO 18



Vista do depósito externo, em perspectiva, à partir da porta de acesso.

FOTO 19

Vista do hall de entrada dos apartamentos, em perspectiva, à partir da porta de acesso ao hall de serviço.

FOTO 20

Vista do hall de entrada dos apartamentos, em perspectiva, visto em outro ângulo, à partir da porta de entrada do apartamento nº 52.

FOTO 21



Vista da sala e da entrada do apartamento, em perspectiva, à partir da porta de acesso aos dormitórios.

FOTO 22



Vista da sala e da sacada do apartamento, em perspectiva, à partir da porta de acesso aos dormitórios.

FOTO 23

Vista da sacada do apartamento, a partir da porta de acesso à sala, onde os 2 (dois) dormitórios e a suíte têm acesso.

FOTO 24

Vista do corredor de acesso aos dormitórios, a partir da sala, onde também é possível visualizar parte da cozinha à direita na imagem.

FOTO 25



Vista do 1º dormitório, a partir da porta de entrada, onde também é possível visualizar ao fundo na imagem, a porta de acesso à sacada.

FOTO 26

Vista do 2º dormitório, a partir da porta de entrada, onde também é possível visualizar ao fundo na imagem, a porta de acesso à sacada.

FOTO 27

Vista do banheiro que atende os 2 dormitórios, a partir da porta de entrada.

FOTO 28



Vista do banheiro que atende os 2 dormitórios, em perspectiva, em outro ângulo.

FOTO 29

Vista da suíte, a partir da porta de entrada, onde também é possível visualizar ao fundo na imagem, a porta de acesso à sacada.

FOTO 30

Vista do closet da suíte, à partir da porta de entrada.

FOTO 31

Vista do banheiro da suíte, em perspectiva, a partir da porta de entrada.

FOTO 32



Vista do banheiro da suíte, em perspectiva, em outro ângulo.

FOTO 33

Vista da cozinha do apartamento, em perspectiva, a partir da porta de acesso à área de serviço.

FOTO 34

Vista da área de serviço do apartamento, em perspectiva, a partir da porta de acesso à cozinha.

FOTO 35



Vista do dormitório/depósito da área de serviço do apartamento,
em perspectiva, a partir da porta de acesso.

FOTO 36



Vista do banheiro da área de serviço do apartamento, em perspectiva, a partir da porta de acesso.

12) CONCLUSÃO

Os valores de referência utilizados por este perito, para elaboração do laudo, originam de fontes de dados oficiais, como:

- INCC/SINAPI (Índice Nacional da Construção Civil) / (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), é o indicador de referência do IBGE = R\$ 1.709,43/m².
- CUB (Custo Unitário Básico), é o indicador do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo), juntamente com a FGV (Fundação Getúlio Vargas) = R\$ 1.733,41/m².

Além de consultas a imóveis comercializados nos últimos meses, dentro de imobiliárias desta comarca, e visitas in loco à imóveis a venda, tendo como parâmetro, imóveis localizados no próprio edifício e na cidade de Penápolis.

Portanto este perito conclui que, fundamenta-se o valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) ao referido imóvel.

Acreditando em poder atender a determinação deste Juízo, o signatário permanece no aguardo das designações, e quaisquer esclarecimentos que Vossa Excelência por bem entender.

Termos em que, assino a presente.

Penápolis/SP, 22 de junho de 2022.

Mauricio de Brito Aires
(Perito Judicial)
CREA-SP 5069385646