

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP

Conclusão página 07

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Perito Avaliador Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **CONDOMINIO SPAZIO RIO COLORADO** move em face de **VANDERLI DE FÁTIMA PINA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar **Laudo de Avaliação**:

1. **OBJETO DA AÇÃO**

Trata-se do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **CONDOMINIO SPAZIO RIO COLORADO** move em face de **VANDERLI DE FÁTIMA PINA**.

2. **OBJETIVO DO LAUDO**

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto deste processo.

3. **DESCRIÇÃO DAS ÁREAS**

O imóvel é assim descrito:

“IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº 102, LOCALIZADO NO 1 ANDAR DO PREDIO DENOMINADO “SPAZIO RIO COLORADO”, - BLOCO 4, - SITUADO NA AVENIDA BENEDITO RODRIGUES LISBOA, Nº 1.401, nesta cidade, com a areal total de 80,7204 metros quadrados; sendo 61,77 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, destinada a uma vaga de garagem descoberta, para um automóvel de passeio, vinculada, acessória e da marcada sob nº 30; 6,4504 metros quadrados de areal real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e taxa de participação condominial de 0,810805%. Referido prédio foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 200, a matrícula nº 55.737, deste Serviço Registral

Matricula nº 75.321 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, SP.

4. **VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria foi realizada no dia 21 de maio de 2024, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

A sra. Vanderli de Fatima Pina autorizou e acompanhou a vistoria.

O Sr. Marcelo Fabiano Ziminiani e Dr. Elton Ferreira dos Santos acompanharam a vistoria.

Foram efetuadas consultas às imobiliárias e corretores de imóveis para coleta de valores.

5. **CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos.	
Fração ideal do terreno	0,810805%
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Aplainado
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto

Construções e benfeitorias	
Áreas	80,7204 m² área total 61,77 m² área privativa 12,50 m² estacionamento
Nome	Spazio Rio Colorado
Andar	1
Numero	102 (bloco 4)
Tipo	Edifício Residencial
Divisões	2 quartos, 1 suíte com banheiro, cozinha, área de serviço, copa, sala de tv e garagem
Piso	Cerâmico
Revestimento	Banheiro e cozinha
Forro	Laje
Esquadrias	Metálica e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Conservação	Regular
Localização	Avenida Benedito Rodrigues Lisboa, Nº 1.401

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido às características do imóvel objeto, elabora-se a avaliação pelos seguintes procedimentos:

Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites e/ou profissionais liberais devido à falta de transações recentes e seguras.

Ao final, aplica-se o fator de comercialização.

Avaliação do Imóvel - V _i					
Coleta de valores					
Nº	Imobiliárias/corretores	R\$	Fator de Fonte	Fator Loc	Valor
1	PORTAL VIVAREAL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-bosque-das-vivendas-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-50m2-venda-RS280000-id-2710658307/	280.000,00	0,90	1,00	252.000,00
2	PORTAL VIVAREAL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-bosque-das-vivendas-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-65m2-venda-RS270000-id-2647608306/	270.000,00	0,90	1,00	243.000,00
3	PORTAL VIVAREAL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-universitario-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-68m2-venda-RS270000-id-2706019988/	270.000,00	0,90	1,00	243.000,00
4	PORTAL VIVAREAL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-bosque-das-vivendas-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-70m2-venda-RS280000-id-2660131972/	280.000,00	0,90	1,00	252.000,00
5	PORTAL VIVAREAL https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-vivendas-bairros-sao-jose-do-rio-preto-com-garagem-83m2-venda-RS240000-id-2628730861/	240.000,00	0,90	1,00	216.000,00
Desvio padrão (sem fatores)					
Soma dos valores:					1.340.000,00
Média aritmética:					268.000,00
30% Acima (desvio padrão):					348.400,00
30% Abaixo (desvio padrão):					187.600,00
Valor do Imóvel – V_i					265.000,00
Cálculos					
Soma dos valores:					1.206.000,00
Média aritmética:					241.200,00
Fator comercialização					5%
Arredondamento máximo 1% item 6.8.1 NBR 14653-1					229.140,00
Valor do Imóvel – V_i					230.000,00

7. QUESITOS

7.1. Quesitos parte requerida

1) Onde o imóvel é localizado?

Resposta:

Ver item 5 do laudo.

2) Qual o método de avaliação para a determinação do imóvel periciado?

Resposta:

Método comparativo direto de dados de mercados

3) Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por metro quadrado que serviram como base do valor calculado na avaliação?

Resposta:

Ver item 6 do laudo.

4) Qual o valor do metro quadrado do imóvel da perícia designada?

Resposta:

Valor: R\$ 230.000,00/80,7204 m² área total

Valor por metro quadrado: R\$2.849,34/m²

5) Pode o Senhor Perito descrever as condições atuais da fachada do condomínio do apartamento avaliado?

Resposta:

Condição regular.

6) Qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta:

Ver item "Conclusão" do laudo.

7) O imóvel se encontra me boas condições de uso/habitação?

Resposta:

Sim, como comprava fotos anexa.

8) O imóvel está localizado próximo a pontos comerciais e vias de transporte público?

Resposta:

Sim, o imóvel é localizado em uma avenida de fácil acesso a cidade de São Jose do Rio Preto.

9) O imóvel está localizado em região de fácil locomoção de ônibus, carros etc...?

Resposta:

Sim

10) Quantos quartos, banheiro tem o imóvel?

Resposta:

Ver item 5 do laudo

11) Qual estado de conservação?

Resposta:

Ver item 5 do laudo

8. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

“IMÓVEL: - O APARTAMENTO Nº 102, LOCALIZADO NO 1 ANDAR DO PREDIO DENOMINADO “SPAZIO RIO COLORADO”, - BLOCO 4, - SITUADO NA AVENIDA BENEDITO RODRIGUES LISBOA, Nº 1.401, nesta cidade, com a areal total de 80,7204 metros quadrados; sendo 61,77 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,50 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, destinada a uma vaga de garagem descoberta, para um automóvel de passeio, vinculada, acessória e da marcada sob nº 30; 6,4504 metros quadrados de areal real de uso comum de divisão proporcional; correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e taxa de participação condominial de 0,810805%. Referido prédio foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro feito sob nº 200, a matrícula nº 55.737, deste Serviço Registral

Matricula nº 75.321 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, SP.

Em:

R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)

9. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 10 páginas.

São José do Rio Preto, 14 de junho de 2024

Fabio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI

Pós-graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil -FGV

Localização e fotos

Imóvel Objeto







