

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 – Despesas Condominiais, **processo digital nº 1005819-86.2020.8.26.0037**, sendo exequente Parque Amabile e executado Willian Bastos Rodrigues, respeitosamente vem apresentar o seu laudo, como se lê a seguir.

I) Objetivo do trabalho

Avaliação do imóvel em questão (r. Despacho de fls. 268):

II) Descrição

“Imóvel: Apartamento nº 202, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do bloco 25 do Parque Amabile, situado na avenida Marginal do Córrego dos Martins número 445, em Araraquara, com uma área real total de 89,676 metros quadrados, sendo 43,200 metros quadrados de área real privativa coberta; 12,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional; e, 33,976 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe no terreno a nas coisas de uso comum de 0,1764092%.”

Matrícula nº 141.686 do 1º CRI de Araraquara – fls 213.

III) Vistoria

Pessoa presente no local: Sr. Mario Henrique Bassi (oficial de Justiça);

Porteiro do condomínio: Sr. Philipi Gelen.

O apartamento em questão encontrava-se fechado.

O Sr. oficial de Justiça não utilizou de uso de força policial nem de arrombamento (fls. 340).

Não se encontravam no local o Sr. síndico nem o Sr. zelador do condomínio.

Constatações:

Foto 1:



Portaria.

Foto 2:



Bloco 25.

Foto 3:



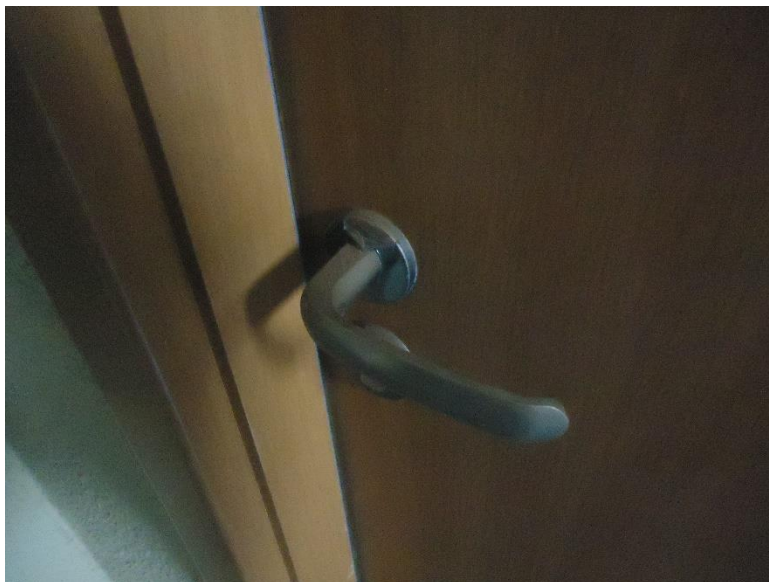
Apartamento 202.

Foto 4:



Porta entrada para o apartamento 202.

Foto 5:



Notamos poeira na maçaneta da fechadura, se evidenciando que o apartamento está fechado há muito tempo.

Foto 6:



Garagens cobertas.

Foto 7:



Parte da área comum.

Foto 8:



Parte da área comum.

Foto 9:



Parte da área comum.

Foto 10:



Parte da área comum.

Foto 11:



Local para captação de águas pluviais.

Foto 12:



Bicicletário.

Foto 13:



Minimercado.

Este perito, na presente avaliação, devido a impossibilidade de efetuar vistoria no interior do apartamento, efetuará a avaliação considerando o imóvel em questão como sendo padrão, sem armários.

IV) Pesquisas

1) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Amabile, com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha e lavanderia. Necessário reforma, pintura, troca de vaso sanitário, 1 vaga garagem

Ofertado por R\$ 150 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparação: 1,05

Temos:

$R\$ 150\ 000,00 \times 0,90 \times 1,05 = R\$ 141\ 750,00$

2) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Amabile, com bom acabamento, piso porcelanato na sala, cozinha e banheiro, com dois quartos com piso laminado de madeira, com pintura nova; pedras da pias e lavanderia em tom preto; cubas das pias e tanque em aço inox; 2 vagas de garagem.

Ofertado por R\$ 175 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparação 0,80

Aplicamos o fator 0,95 devido a vagas de garagem

Temos:

$R\$ 175\ 000,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,95 = R\$ 119\ 700,00$

3) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Amabile, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, armário na cozinha e em um quarto, banheiro com box e armário; uma vaga garagem

Ofertado por R\$ 140 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 0,90

Temos:

$R\$ 140\ 000,00 \times 0,90 \times 0,90 = R\$ 113\ 400,00$

4) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Amabile, com dois quartos, um banheiro, 1 vaga garagem, cozinha com armário

Ofertado por R\$ 143 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 0,95

Temos:

$R\$ 143\ 000,00 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 122\ 265,00$

5) Borsari Imóveis

Oferta de apartamento no Parque Amabile, com 2 quartos, 1 banheiro, 1 vaga garagem, sala, cozinha, lavanderia

Ofertado por R\$ 150 000,00

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator comparativo 1,00

Temos:

$R\$ 150\ 000,00 \times 0,90 \times 1,00 = R\$ 135\ 000,00$

Valor médio (Vm): R\$ 126 423,00

(dentro dos limites de $\pm 30\%$ em torno da média)

V) Avaliação

Valor do apartamento: R\$ 126 423,00.

VI) Encerramento

Consta o presente laudo de 10 folhas em formato pdf.

Araraquara, 19 de janeiro de 2025.

Reinaldo Rozato

CREA SP: 060 105007 1