

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA SEGUNDA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

PROCESSO Nº 1007851-74.2014.8.26.0037

AUTOS DE “EXECUÇÃO DE ALIMENTOS”

REQUERENTE: GIOVANE ROBERTO FERNANDES FERREIRA

REQUERIDO: JOSÉ ROBERTO FERREIRA

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 05 de fevereiro de 2.019


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Atualizar o valor do apartamento nº 03, andar térreo, do Edifício Rio de Janeiro, Condomínio dos Estados, localizado na Avenida João Batista de Oliveira nº 750 - Araraquara-SP; objeto da matrícula nº 37.263.

II) VISTORIA:

Trata-se de um apartamento com as seguintes características:

“A unidade autônoma consistente no apartamento numero 03 (três), localizado no andar térreo do Edifício “Rio de Janeiro, a rua Nhonhô Magalhães, numero 105, Vila Xavier, nesta cidade, com a área útil construída de 61,6950 m², área comum de 4,3350 m², totalizando 66,030m², fração ideal de 45,8189 m² ou 1,0417% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e uma quota da despesas de 1,0417% e com direito a uma vaga de estacionamento, indeterminada. Essa unidade para quem da avenida João Batista de Oliveira olha o prédio, tem as confrontações seguintes: frente: vão de iluminação e apartamento 4; lado direito: hall de circulação e com o recuo para o apartamento 2; lado esquerdo: recuo para a rua de circulação interna “x”; e fundos: recuo para o Edifício Espirito Santo.”

Compartimentos e características do apartamento:

O Condomínio dos Estados possui portaria 24 h.

O apartamento possui esquadrias de ferro, lajotado e portas de madeira, encontra-se em bom estado de conservação; com os seguintes compartimentos:

Sala: assoalho de madeira desgastado;

Hall: assoalho de madeira desgastado;

1º Dormitório: assoalho de madeira desgastado, armário embutido de madeira;

2º Dormitório: assoalho de madeira desgastado;

Banheiro: piso cerâmico, pia com gabinete de madeira, vaso sanitário, box de alvenaria revestido com azulejo com porta de vidro e azulejo até o teto;

Cozinha/Lavadeira: piso cerâmico, azulejo até o teto, pia de granito sobre gabinete metálico, balcão de alvenaria revestido com azulejo, tanque de lavar sobre estrutura de alvenaria revestido com azulejo;

O apartamento possui uma vaga de garagem, indeterminada.

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado:

O valor básico do apartamento, foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Foi considerado primordialmente unidades de apartamentos no próprio Condomínio, o que espelha a realidade para a unidade avalianda.

Para a avaliação de unidades em edifícios (apartamentos), o método recomendado pelo Ibape é o “Comparativo”, utilizando-se como paradigma, outras unidades do mesmo empreendimento, basicamente com as mesmas características (embora normalmente existam diferenças de acabamento), mas essas distorções que normalmente acontecem em pesquisa imobiliária se diluem dentro dos intervalos aceitáveis em Engenharia de Avaliações, ou se necessário utilizar índice de transposição variável de 0 a 10% (0 – 0,10) que compensará diferenças visíveis de acabamento.

3.3) Valor do apartamento:

Para a obtenção do valor médio do apartamento que espelha a realidade atual para o empreendimento, desenvolvemos pesquisa no mercado imobiliário do município e junto a moradores do próprio condomínio, considerando ofertas efetivas de venda no empreendimento, com basicamente as mesmas características do avaliando; chegando-se ao seguinte resultado médio:

Fontes:

- Imobiliária Casell (3301-1977)

Oferta de venda de apartamento no Condomínio dos Estados
= R\$ 150.000,00

Fator Oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta)

$V_u = R\$ 150.000,00 \times 0,95$

Valor = R\$ 142.500,00

- Chalú Imóveis (3301-4400)

Oferta de venda de apartamento no Condomínio dos Estados
= R\$ 170.000,00

Fator Oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta)

$V_u = R\$ 170.000,00 \times 0,95$

Valor = R\$ 161.500,00

- Imobiliária Teddework (2109-0909)

Oferta de venda de apartamento no Condomínio dos Estados
= R\$ 150.000,00

Fator Oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta)

$$V_u = R\$ 150.000,00 \times 0,95$$

Valor = R\$ 142.500,00

- Borsari Imóveis (3301-1120)

Oferta de venda de apartamento no Condomínio dos Estados
= R\$ 140.000,00

Fator Oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta)

$$V_u = R\$ 140.000,00 \times 0,95$$

Valor = R\$ 133.000,00

- Borsari Imóveis (3301-1120)

Oferta de venda de apartamento no Condomínio dos Estados
= R\$ 150.000,00

Fator Oferta = 0,95 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta)

$$V_u = R\$ 150.000,00 \times 0,95$$

Valor = R\$ 142.500,00

$$\text{Média aritmética} = \frac{R\$ 142.500,00 + 161.500,00 + 142.500,00 + 133.000,00 + 142.500,00}{5}$$

$$\text{Média aritmética} = R\$ 144.400,00$$

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 187.720,00
- 30% = R\$ 101.080,00

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

VI = R\$ 144.400,00

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
8

V) CONCLUSÃO:

Valor do Apartamento = R\$ 144.400,00

(cento e quarenta e quatro mil e quatrocentos reais)

Araraquara, 05 de fevereiro de 2.019



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153