

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA PRIMEIRA VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO DE ARARAQUARA - SP**

PROCESSO: 0003683-94.2024.8.26.0037

**AUTOS DE: “CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE
PRESTAR ALIMENTOS – DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO
TRABALHO – LIQUIDAÇÃO/ CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO –
EXPROPRIAÇÃO DE BENS”**

REQUERENTE: MIGUEL VICENTE DA CONCEIÇÃO

REQUERIDO: JOSE APARECIDO VICENTE 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.

Outrossim, requer o perito a necessária autorização para liberação de meus honorários profissionais a serem pagos pela DEFENSORIA PÚBLICA, conforme documentos juntados nos Autos as fls. 350, havendo necessidade da comunicação escrita do Juízo para a DEFENSORIA PÚBLICA, quanto a realização do trabalho pericial a contento, quanto ao trabalho realizado a contento.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 10 de abril de 2026


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
2

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o terreno e suas benfeitorias, localizado na Rua Valter Gomes de Oliveira (Coronel PM), lote 240 quadra G, Residencial Montoro I Araraquara/SP.



Fonte: Google Earth

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
3

II) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia previamente agendado, ou seja, 30/03/2026 às 15:00hs diretamente no imóvel objeto da presente ação, tendo sido acompanhada pelo Patrono do requerente Dr. Fabiano Braz Melo Ribeiro, requerido José Aparecido Vicente Ferreira e o Eng. Gabriel Murilo Malavazzi Miranda da Construtora Pacaembu.

Trata-se de imóvel residencial, em estágio final de construção, com as seguintes características:

2.1) Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

A área do terreno é de 200,00 m² conforme medidas constantes na matrícula e na inscrição cadastral da Prefeitura do Município de Araraquara.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA					
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS					
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901					
www.araraquara.sp.gov.br					
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	DATA EMISSÃO	MOEDA	COD. MUNICÍPIO	Nº CADASTRO
23.372.019.00	2026	30/03/2026	REAL	0306	370287
PROPRIETÁRIO					
JOSE APARECIDO VICENTE FERREIRA					
COMPROMISSÁRIO					
ÁREA DO TERRENO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	FATOR OBSOLESCÊNCIA	ANO/CONSTRUÇÃO/CADASTRADA	FATOR GLEBA
200,00	0,00	10,00	1,00		1,00
VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL PREDIO	ALÍQUOTA	VALOR IMPOSTO	DESCONTO/MORADIA	IPU VERDE LC 889 e 895
32.823,70	0,00	0,3700	0,00	NÃO	0,00
VALOR EXCEDENTE	ALÍQUOTA EXCESSO	VLR DO IMP. EXCEDENTE	VALOR VENAL TOTAL DO IMÓVEL	VALOR LIQUIDO A PAGAR	MATRICULA: 162862
0,00	0,00	0,00	32.823,70	121,45	TRANSCRIÇÃO: 0
ENDEREÇO DE ENTREGA					
R FRANCISCO GONCALVES RIBEIRO Nº 142 IEDA (JD RES) CEP 14808-572 ARARAQUARA SP					
ENDEREÇO DO IMÓVEL					
R VALTER GOMES DE OLIVEIRA(CORONEL PM) Nº 0 LOTE 240 QUADRA G RESIDENCIAL MONTORO I ARARAQUARA SP CEP 14801-970					
				ANDAR	APARTAMENTO

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
 CREA 0600531535
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 4

2.2) Edificação:

O Residencial Montoro I, caracteriza-se por terrenos com construções populares e similares.

A edificação residencial é de alvenaria estrutural, com fundação do tipo radier, cobertura de telhas de concreto, piso cerâmico, com dois dormitórios, uma sala, uma cozinha, um banheiro e pequena lavanderia; encontra-se em fase final de construção.

Área edificada = 43,80 m²

	Foto: 01
	Descrição
	Vista da entrada do Residencial Montoro I
	Local
	Araraquara/SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
 CREA 0600531535
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 5

	Foto: 02
	Descrição
	Vista da entrada do Residencial Montoro I
	Local
	Araraquara/SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
6

	Foto: 04
	Descrição Vista externa do imóvel
	Local Araraquara/SP
	Foto: 05
	Descrição Vista externa do imóvel e das características do Residencial Montoro I
	Local Araraquara/SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
 CREA 0600531535
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 7

	Foto: 06
	Descrição Vista interna do imóvel
	Local Araraquara/SP

	Foto: 07
	Descrição Vista interna do imóvel
	Local Araraquara/SP

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
 e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
 CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
 CREA 0600531535
 Avaliações e Perícias de Engenharia
 8

	Foto: 08
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Araraquara/SP

	Foto: 09
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Araraquara/SP

Av. Orestes Pieroni Gobbo, 699 - Vila Harmonia / Fone: (016) 3331-7148 e ou 99782-8214
 e-mail : cardosoepericias@yahoo.com.br e cardosoepericias@outlook.com
 CEP: 14.802-560 / Araraquara - SP

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
9

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:

Normalmente avalia-se um imóvel com edificação, adotando o seguinte método:

Para o terreno:

O valor básico do terreno é 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.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

No caso em tela como se trata de residências similares no tocante a quantificação e qualificação dos terrenos e das edificações e com valor de venda adotado pela empreendedora, utilizaremos o valor ofertado e comercializado pela Construtora Pacaembu.

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
10

IV) Valor do Imóvel (VI):

Como já colocado o valor do imóvel e negociado pela construtora aos compradores é de:

VI = R\$ 220.000,00 (passível de financiamento)

V) CONCLUSÃO:

Valor do imóvel = R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

Araraquara, 10 de abril de 2026


ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153