

## LAUDO PERICIAL

Que faz GIOVANI ANTONANGELO, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA 5060477803, CPF nº 191.486.738-62, RG nº 23.434.246-4, residente à Rua Santa Catarina, 457, neste município de Avaré/SP, a pedido do MM. Juiz de Direito Dr. LUCIANO JOSÉ FORSTER JUNIOR, da 2ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP.

**Processo:** 4001038-03.2013.8.26.0073

Fevereiro/2018

---

*Engenheiro Civil Giovani Antonangelo*  
CREA 5060477803

1

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## **1. Objetivo**

Este Laudo tem por objetivo a avaliação de bens referentes ao Processo nº 4001038-03.2013.8.26.0073, **Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, que **Banco Santander (Brasil) S/A** move contra **Aline Kalil Kairallah ME e outros**.

## **2. Descrição do imóvel avaliando localizado no Loteamento Ponta dos Cambarás**

### *2.1. Localização:*

Lote nº 02 da Quadra 68, do Loteamento Ponta dos Cambarás, situado no perímetro urbano de Avaré/São Paulo;

### *2.2. Dimensões e área do imóvel:*

O Lote faz frente para a Rua Waikiki, onde mede 25,00 metros por 40,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o Lote nº 1, do outro lado com o Lote nº 3, e nos fundos com extensão de 25,00 metros, confrontando com o Lote nº 12, sem benfeitorias, encerrando a área total de 1.000,00 metros quadrados, conforme descrição contida na Certidão do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Avaré acostada, matrícula nº 5.913.

### *2.3. Benfeitorias:*

Não existem benfeitorias no lote.

### *2.4. Caracterização:*

Trata-se de terreno em loteamento urbano isolado, denominado Ponta dos Cambarás, com vocação para veraneio, às margens da Represa de Jurumirim, distante do centro do município cerca de 17,4 Km, sendo localizado em rua de terra batida, com distância aproximada de 700,00 metros das margens da represa.

A infra-estrutura básica oferecida pelo loteamento ao lote em estudo é a rede de água pública e coleta de lixo. O lote não dispõe de rede de energia elétrica que deverá ser solicitada à CERIPA (concessionária de energia elétrica local) com pagamento da ligação e prolongamento de rede pelo proprietário do imóvel, bem como deverão ser executados sistemas de tratamento de esgotos domésticos por unidade residencial, com fossa-filtro-sumidouro de acordo com normas técnicas NBR 7229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O lote apresenta topografia plana com pequeno caimento para frente (rua) e para a divisa do lote 03 e vegetação nativa densa, conforme fotos apresentadas.

---

*Engenheiro Civil* **Giovaní Antonangelo**  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br

*G.*

2.5. Fotos:

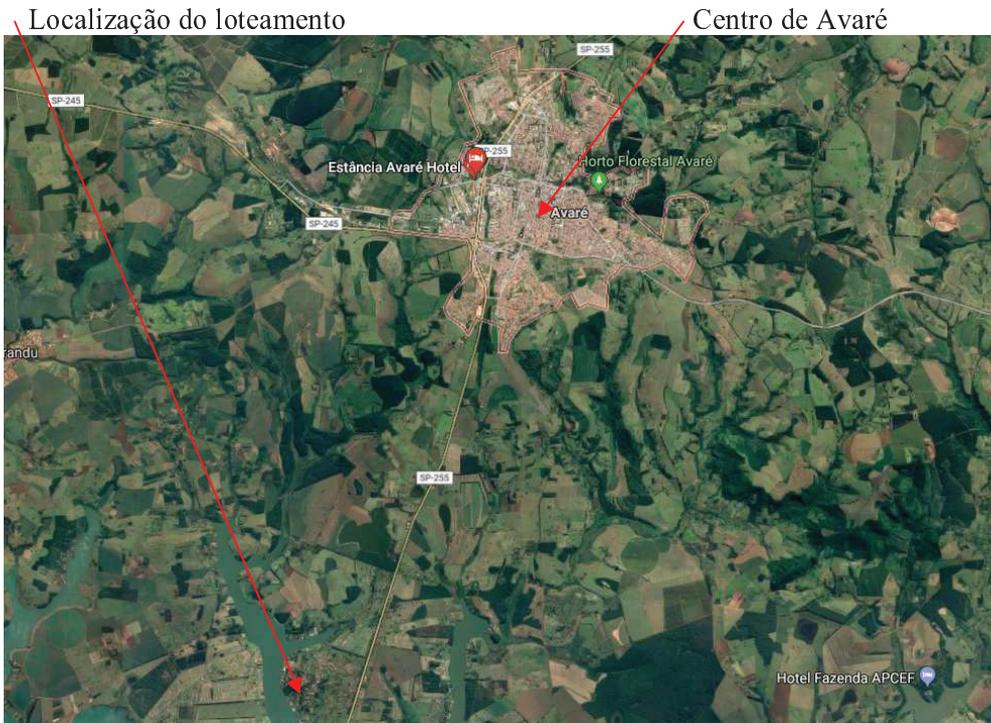


Foto 1: Localização do loteamento em relação ao centro do município de Avaré



Foto 2: Localização do loteamento em relação à SP-255 (Rodovia João Mellão)

Engenheiro Civil *Giovaní Antonangelo*  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br

*G.*



Foto 3: Localização do imóvel avaliando Lote 02 - Quadra 68

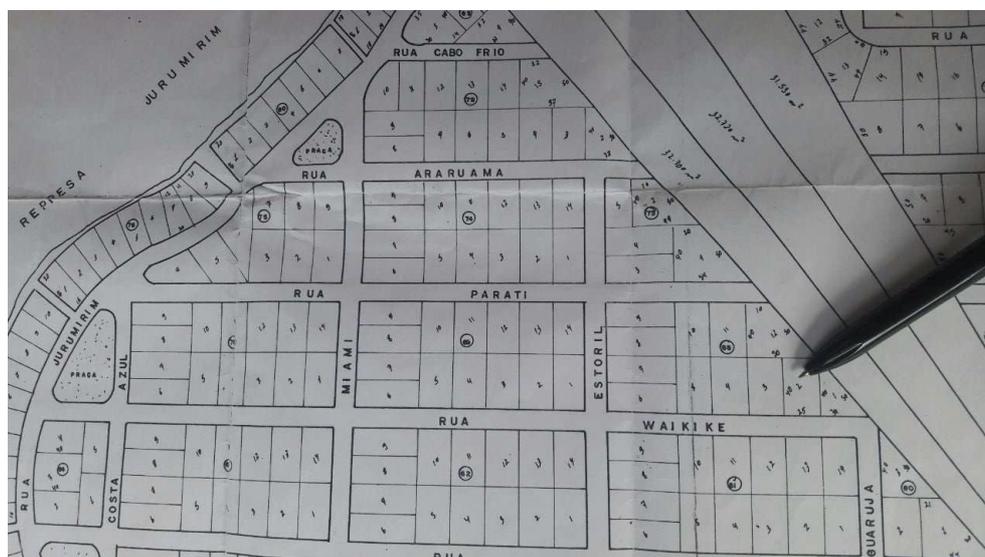


Foto 4: Mapa do Loteamento com a localização do lote

Engenheiro Civil *Giovaní Antonangelo*  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br



Foto 5: Vista da Rua Waikiki; a casa da foto está localizada no Lote 01, divisa com o imóvel avaliando



Foto 6: Cerca de divisa lateral do Lote 03 com o imóvel avaliando

---

*Engenheiro Civil* *Giovaní Antonangelo*  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br



Foto 7: Vista frontal do imóvel

### **3. Descrição do imóvel avaliando localizado no Avaré Golf Country**

#### *3.1. Localização:*

Lote nº 08 da Quadra G, do Loteamento Avaré Golf Country, situado no perímetro urbano de Avaré/São Paulo.

#### *3.2. Dimensões e área do imóvel:*

O Lote faz frente para a Rua G, atualmente denominada Rua Araraquara, medindo de frente 24,74 metros, confronta-se pelo lado direito com o Lote 7 medindo 50,00 metros, pelo lado esquerdo com o Sistema de Lazer medindo 50,00 metros e pelos fundos com o Lote 9 medindo em curva 25,47 metros, perfazendo a área de 1.250,00 metros quadrados.

#### *3.3. Benfeitorias:*

Não existem benfeitorias no lote.

#### *3.4. Caracterização:*

Trata-se de terreno em loteamento urbano isolado, denominado Avaré Golf Country, distante do centro do município cerca de 8,5 Km, sendo localizado em rua de terra batida, com distância aproximada de 500,00 metros do clube existente.

O loteamento oferece água, sendo que deverá ser solicitada a rede de prolongamento por conta do proprietário do lote, e coleta de lixo municipal. O lote não dispõe de rede de energia elétrica que deverá ser solicitada à concessionária de energia elétrica local com pagamento da ligação e prolongamento de rede pelo proprietário do imóvel, bem como deverão ser executados sistemas de tratamento de esgotos domésticos por unidade residencial, com fossa-filtro-sumidouro de acordo com normas técnicas NBR 7229 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O lote apresenta topografia plana com pequeno caimento para frente (rua), sem conservação, com mato alto, conforme fotos apresentadas.

*Engenheiro Civil Giovani Antonangelo*  
CREA 5060477803

6

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br

3.5. Fotos

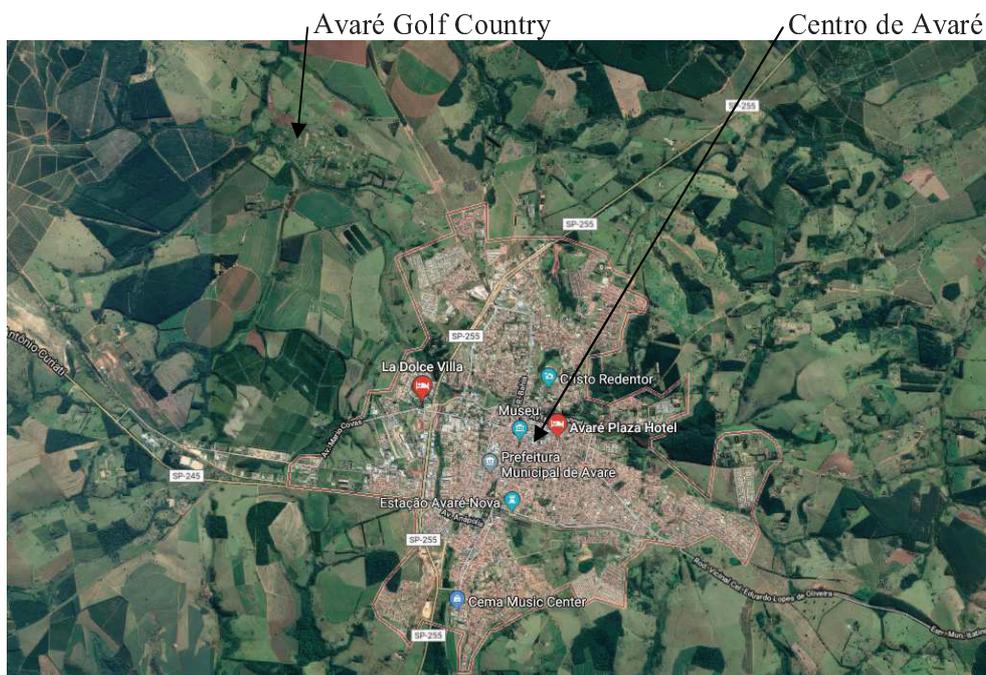


Foto 8: Localização do loteamento em relação ao centro do município de Avaré



Foto 9: Localização do Lote 08 - Quadra G (imóvel avaliando) em relação à entrada do loteamento

Engenheiro Civil *Giovaní Antonangelo*  
 CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br



Foto 10: Vista do lote e da rua frontal ao imóvel avaliando



Foto 11: Vista do lote e da rua frontal ao imóvel avaliando

---

*Engenheiro Civil Giovani Antonangelo*  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G.' or similar.



Foto 12: Vista frontal do lote

#### 4. Avaliação

Será utilizado o método comparativo direto. Para isso foram feitas pesquisas de vendas e ofertas na região em que se situa o imóvel, fazendo-se para tal as correções necessárias para homogeneização dos fatores tais como instalações, área total do imóvel, topografia, localização, atualização de valores obtidos em pesquisas e condições de pagamento.

Nos dois casos, a oferta de lotes similares é muito grande, pois os loteamentos apresentam-se com baixa taxa de ocupação.

##### 4.1. *Avaliação do Lote localizado no Loteamento Ponta dos Cambarás:*

Conforme consultas a imobiliárias, corretores, proprietários das imediações e vendas de áreas similares obtiveram-se valores médios de R\$ 20,00/m<sup>2</sup> (vinte reais por metro quadrado), com as devidas correções e ajustes de fatores em relação ao lote paradigma.

##### 4.2. *Avaliação do Lote localizado no Avaré Golf Country:*

Conforme consultas a corretores de plantão, proprietários das imediações e vendas de áreas similares obtiveram-se valores médios de R\$ 24,00/m<sup>2</sup> (vinte e quatro reais por metro quadrado), com as devidas correções e ajustes de fatores em relação ao lote paradigma.

---

*Engenheiro Civil* **Giovaní Antonangelo**  
CREA 5060477803

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br

## 5. Conclusão

Os dados obtidos significam que o valor final da presente avaliação é o resultado do produto da área de terras pelo preço unitário médio encontrado, somando-se ao valor das benfeitorias.

Assim temos:

**- Lote nº 02 do Loteamento Ponta dos Cambarás:**

- Terreno com 1.000,00 m<sup>2</sup> x R\$ 20,00/m<sup>2</sup> = R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
- Benfeitorias: sem benfeitorias;

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

**- Lote nº 08 do Avaré Golf Country:**

- Terreno com 1.250,00 m<sup>2</sup> x R\$ 24,00/m<sup>2</sup> = R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
- Benfeitorias: sem benfeitorias;

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

**Portanto, o valor total dos imóveis é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

## 6. Encerramento

São estas as declarações que tem este Perito a fazer em sua consciência e nada mais tendo a apurar e estando à disposição para esclarecimentos que se fizerem necessários, dou por encerrado o presente Laudo, que consta de 10 (dez) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas sendo a última datada e assinada.

Avaré, 28 de fevereiro de 2018.



Eng. Civil Giovani Antonangelo  
CREA 5.060.477.803

---

*Engenheiro Civil Giovani Antonangelo*  
CREA 5060477803

10

Fones: (14) 9707-3755 / (14) 3732-1699 - E-mail: g.antonangelo@ig.com.br