

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA/SP**

Processo Digital nº: 1001030-40.2016.8.26.0019  
Classe Assunto: EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDICIAL  
Exequente: ITAÚ UNIBANCO S/A  
Executado: RENATO DE CAROLI

**Ricardo José Antunes de Vasconcellos**, CRECI 49.182, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais, nomeado para aferição do valor real do bem imóvel determinado no processo, vem APRESENTAR o LAUDO a Vossa Excelência bem como os estudos que dão suporte ao valor concluído.

VALOR SUGERIDO DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM MAIO DE 2017 **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

VALOR SUGERIDO DE 50% DO IMÓVEL AVALIANDO PARA VENDA EM MAIO DE 2017 **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).**

### **FUNDAMENTAÇÃO**

Na data de 18 de maio de 2017, este Perito efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

A avaliação foi feita sobre a totalidade do imóvel e é apresentada também sobre os 50% que foi penhorado.

As partes foram comunicadas através de intimação solicitada por este Perito a esse juízo, publicada em 28 de abril de 2017 e foi demonstrado pelo Executado Sr. Renato de Caroli.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem nenhuma ocorrência imprevista a ser relatada.

## O IMOVÉL

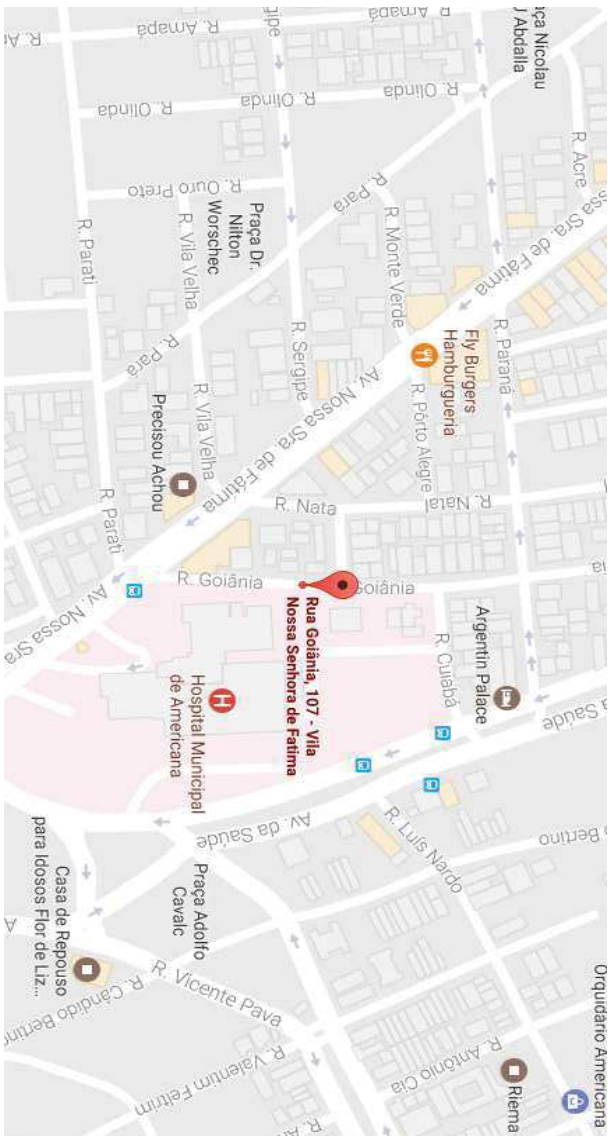
O Imóvel fica localizado no bairro Vila Nossa Senhora de Fátima, no município de Americana que fica na microrregião de Campinas, na Mesorregião de Campinas, no estado de São Paulo, no Brasil. Localiza-se a noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 126 quilômetros. Ocupa uma área de 133,630 quilômetros quadrados, sendo que 50,750 quilômetros quadrados estão em perímetro urbano e os 82,88 quilômetros quadrados restantes constituem a zona rural.<sup>[8]</sup> Em 2011, sua população foi estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 212 971 habitantes,<sup>[9]</sup> sendo que, em 2010, era o 34º município mais populoso do estado de São Paulo e o terceiro mais populoso da Região Metropolitana de Campinas. (fonte Wikipédia).

O imóvel registrado sob o nº 96631 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana, trata-se de um apartamento residencial, designado pelo nº 211, localizado no 1º andar do Bloco 2, do Condomínio Residencial Europa, situado à Rua Goiânia, nº 107, contendo 2 dormitórios, em seu conceito padrão, porém um dos quartos foi transformado em sala de TV. Ainda possui, copa, cozinha, lavanderia e banheiro.

Outras características do imóvel e sua localidade:

- Apartamento de 55,69m<sup>2</sup> de área útil
- Apartamento reformado e em ótimas condições
- Possui uma garagem
- Condomínio ocupa grande parte da quadra tendo saída por 3 vias
- Apartamento possui armários embutidos na cozinha
- Possui armário no quarto
- Banheiro com box blindado e armário
- Localizado em boa região na cidade
- Possui diversas opções de comércio próximo
- Próximo à Avenida de grande circulação
- Região valorizada da cidade
- Região com grande demanda de imóveis à venda
- Fácil acesso à saída da cidade

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





Segue fotos do condomínio e do imóvel avaliando:



Rua Goiânia – entrada do imóvel



Rua Goiânia – entrada do imóvel



Fachada do condomínio



Indicação do número do imóvel



Entrada do bloco 2



Garagens



Indicação do Apartamento



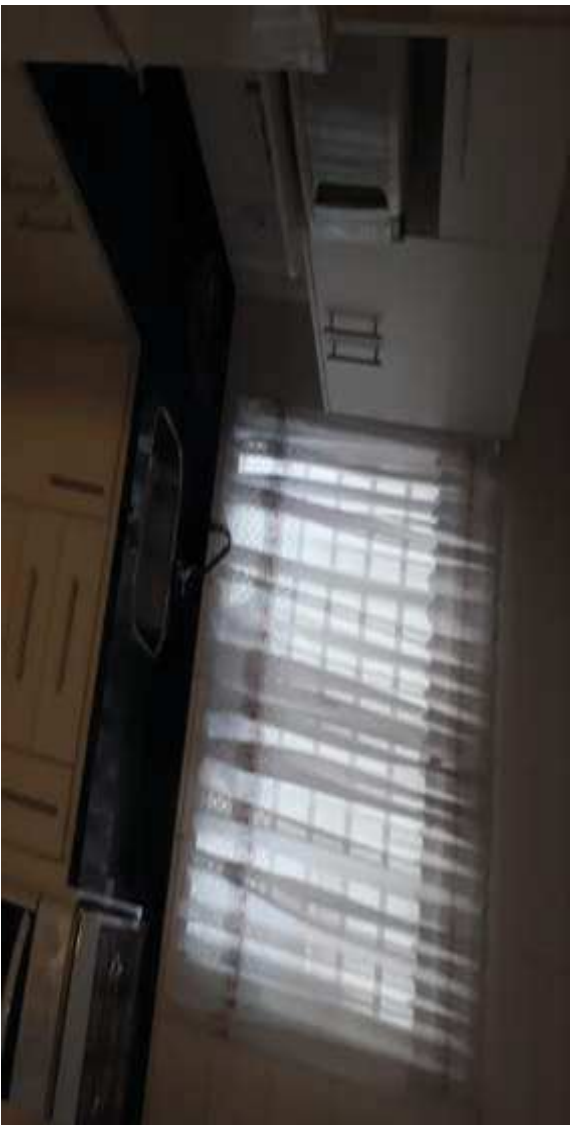
Copa/ sala de jantar



Sala de TV – reforma de um dos quartos



Cozinha



Quarto



Quarto





Visão da área de serviço



Banheiro

### **CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO**

**“Método direto comparativo de dados de mercado”** se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtêm-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento. Fonte NBR – 14653 da ABNT

Serão utilizados fotos do site de busca Viva Real que é o maior portal de imóveis do país e possui convênio com a maioria das imobiliárias da região de Americana.

Todos os anúncios estão codificados para melhor indicação e procura.



Abaixo alguns imóveis comparados no que tange ao valor do imóvel:

(a) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Vila Nossa Senhora de Fátima

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m<sup>2</sup> por R\$ 340.000**

Vila Nossa Senhora de Fátima, Americana, SP COD. AP0154

PREÇO  
**R\$ 340.000**

CONDOMÍNIO  
R\$ 340

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
**70m<sup>2</sup>** (R\$ 4.857/m<sup>2</sup>)

3 quartos (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

Valor de venda: R\$ 340.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 4.857,00

(b) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Nossa Senhora de Fátima

VOLTAR PARA OS RESULTADOS

IR PARA O PREÇO  
Apartamento com 2 Quartos

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 63 m<sup>2</sup> por R\$ 220.000**

Jardim Nossa Senhora de Fátima, Americana, SP COD. 23526A

PREÇO  
**R\$ 220.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
**63m<sup>2</sup>** (R\$ 3.492/m<sup>2</sup>)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Valor de venda: R\$ 220.000,00

Valor de venda do m<sup>2</sup>: R\$ 3.492,00


(c) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPARAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Nossa Senhora de Fatima

**Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58 m² por R\$ 250.000**

Jardim Nossa Senhora de Fatima, Americana, SP COD.: 10405



PREÇO  
**R\$ 250.000**

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
**58m²** (R\$ 4.310/m²)

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Valor de venda: R\$ 250.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 4.310,00


(d) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

VivaReal COMPARAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Nossa Senhora de Fatima

**Apartamento com 3 Quartos à Venda, 94 m² por R\$ 350.000**

Jardim Nossa Senhora de Fatima, Americana, SP COD.: 10405



PREÇO  
**R\$ 350.000**

CONDOMÍNIO  
R\$ 413

TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento

ÁREA  
**94m²** (R\$ 3.723/m²)

3 quartos (sendo 1 suite)

1 banheiro

1 vaga

Valor de venda: R\$ 350.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 3.723,00

(e) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

**VivaReal** COMPARAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Nossa Senhora de Fátima

[VOLTAAR PARA OS RESULTADOS](#)

[IR PARA O PRÓXIMO](#)

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 94 m² por R\$ 415.000

Jardim Nossa Senhora de Fátima, Americana, SP



- PREÇO  
**R\$ 415.000**
- TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento
- ÁREA  
**94m²** (R\$ 4.414/m²)
- 3 quartos (suíte 1 suite)
- 2 banheiros
- 1 vaga

Valor de venda: R\$ 415.000,00  
Valor de venda do m²: R\$ 4.414,00

(f) Apartamento localizado no mesmo bairro do imóvel

**VivaReal** COMPARAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > SP > Apartamentos à venda em Americana > Jardim Nossa Senhora de Fátima > Avenida Nossa Senhora de Fátima

[VOLTAAR PARA OS RESULTADOS](#)

[IR PARA O PRÓXIMO](#)

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 95 m² por R\$ 440.000

Condomínio ILHÁS DE MARBACA • Avenida Nossa Senhora de Fátima, Jardim Nossa Senhora de Fátima, Americana, SP



- PREÇO  
**R\$ 440.000**
- CONDOMÍNIO  
**R\$ 570**
- IPTU  
**R\$ 37**
- TIPO DE IMÓVEL  
Apartamento
- ÁREA  
**95m²** (R\$ 4.631/m²)
- 3 quartos (suíte 1 suite)
- 1 banheiro
- 1 vaga

Valor de venda: R\$ 440.000,00

Valor de venda do m²: R\$ 4.631,00



## HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES DO M<sup>2</sup>

Comparativo	Valor de oferta	Valor final do m <sup>2</sup> (x0,9)
<i>Imóvel A</i>	R\$ 4.857,00	R\$ 4.371,00
<i>Imóvel B</i>	R\$ 3.492,00	R\$ 3.143,00
<i>Imóvel C</i>	R\$ 4.310,00	R\$ 3.879,00
<i>Imóvel D</i>	R\$ 3.723,00	R\$ 3.350,00
<i>Imóvel E</i>	R\$ 4.414,00	R\$ 3.972,00
<i>Imóvel F</i>	R\$ 4.631,00	R\$ 4.168,00
<b>Média do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 4.238,00</b>	<b>R\$ 3.814,00</b>

O mercado atual de anúncios de imóveis na região do imóvel avaliando, vem praticando o valor de oferta em média de **R\$ 3.814,00 (três mil e oitocentos e quatorze reais)** o m<sup>2</sup> de construção.

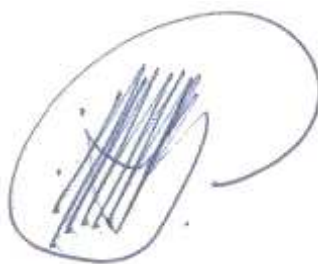
Assim, o cálculo do valor fica representado: **55,69 m<sup>2</sup> (conforme matrícula do imóvel) X R\$3.814,00 (três mil e oitocentos e quatorze reais)**, totalizando o valor arredondado em milhar de: **R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)**.

## CONCLUSÃO

Nesta seara, o valor sugerido do imóvel para venda em agosto de 2016, arredondado em milhar é de **R\$ 212.000,00 (duzentos e doze mil reais)** e, conforme penhora de 50% do imóvel corresponde a **R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

Sem mais.

Americana, 26 de maio de 2017.



Ricardo Vasconcellos  
CRECI 49.182