

---

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
ARARAQUARA - SP**

**PROCESSO nº 1009868-15.2016.8.26.0037**


**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
CONTRATOS BANCÁRIOS”**

**DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750**, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO BRADESCO S/A** e como executado **ROBSON LUIS VIEIRA**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito o depósito de meus honorários profissionais conforme documentos na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que,  
Pede Deferimento

Araraquara, 19 de novembro de 2019.

  
Eng. Danilo Gonçalves da Rocha  
Perito Judicial

## **LAUDO TÉCNICO**

### **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente trabalho, conforme determinação judicial as fls. 253, tem por escopo atualizar a avaliação de 50% do imóvel penhorado nos Autos, matrícula 118.829 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, ou seja:

*Imóvel: Prédio residencial (geminado – assobradado) nº 71 do condomínio “Residencial Villa Verde”, localizado na Avenida Marginal 1 número 600, em Araraquara, com a área real privativa construída de 41,78m²; uma vaga de garagem privativa coberta com 12,75m²; área real privativa não construída de 10,20m²; totalizando a área real privativa construída e não construída de 64,73m²; área real comum construída de 0,1534m²; área comum não construída de 57,9204m²; totalizando a área comum construída e não construída de 58,0738m²; perfazendo uma área total de 122,8038m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 1,2063%. CADASTRO MUNICIPAL: 06.292.075.*

### **2) VISTORIA:**

A vistoria foi realizada no dia 11/11/2019 a partir das 14:00hs por este profissional, diretamente no local avaliando, tendo sido acompanhada pelo requerido Sr. Robson Luís Vieira.



### **3) CONSTATAÇÕES:**

O condomínio residencial Vila Verde, onde se encontra o imóvel avaliando, é constituído por casas geminadas assobradadas com garagens cobertas tendo todas as unidades às mesmas características externas, portaria 24 horas, quadra poliesportiva e playground.

Por ocasião da presente vistoria constatamos que o imóvel não sofreu alteração em relação a vistoria anterior em 29/05/2018, portanto:

A residência nº71 a ser avaliada é lajetada, coberta por telhas do tipo Eternit, paredes externas rebocadas com pintura irregular, paredes internas com pintura regular, esquadrias metálicas, portas metálicas e de madeira, com os seguintes compartimentos: sala com piso cerâmico, cozinha com piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e porta sifonada, pequena área externa com banheiro com parede texturizada e lavanderia com paredes azulejadas até o teto. Acesso ao pavimento superior através de escada de madeira com corrimão metálico fixado na parede, piso superior com dois dormitórios com piso

laminado de madeira e banheiro com paredes azulejadas e iluminação através de domos.



FOTO 01 – Vista frontal do condomínio residencial Villa Verde



FOTO 02 – Vista frontal da portaria do condomínio.



FOTO 03 – Vista frontal do imóvel nº 71 (imóvel avaliando).



FOTO 04 – Vista da identificação do imóvel.



FOTO 05 – Vista geral da sala do imóvel avaliando.

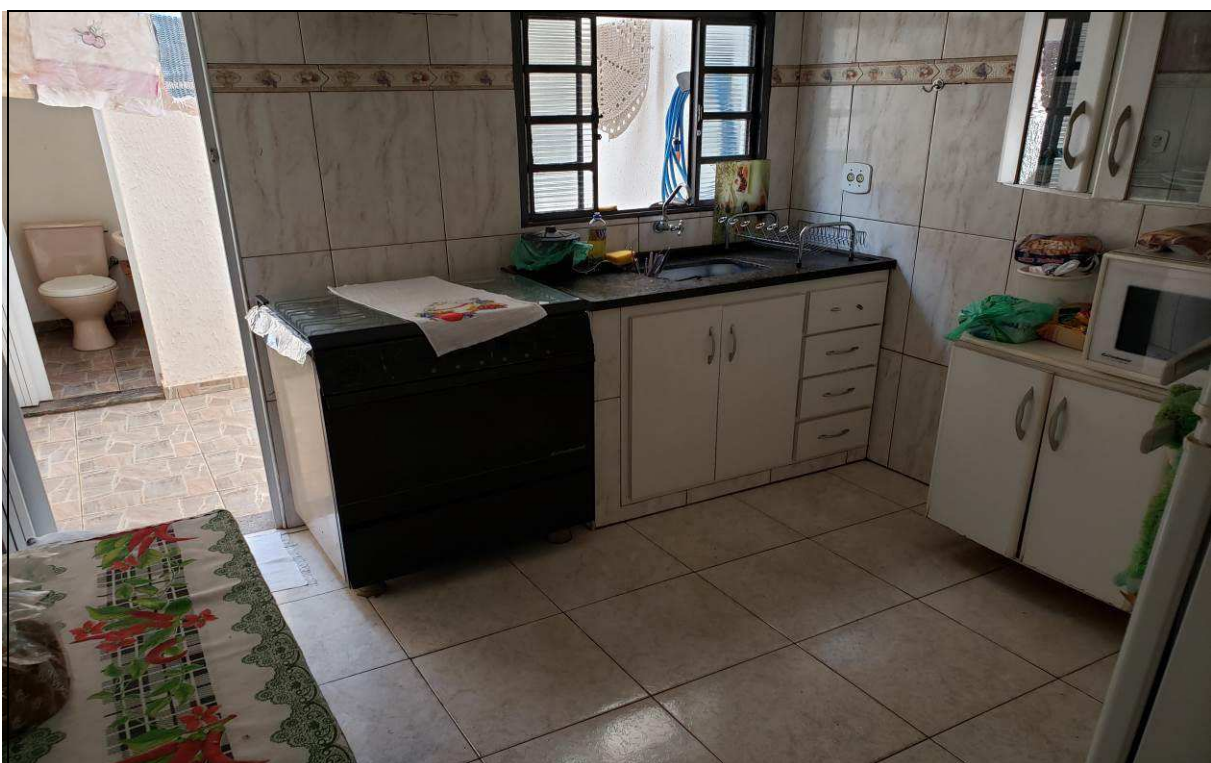


FOTO 06 – Vista geral da cozinha do imóvel avaliando.

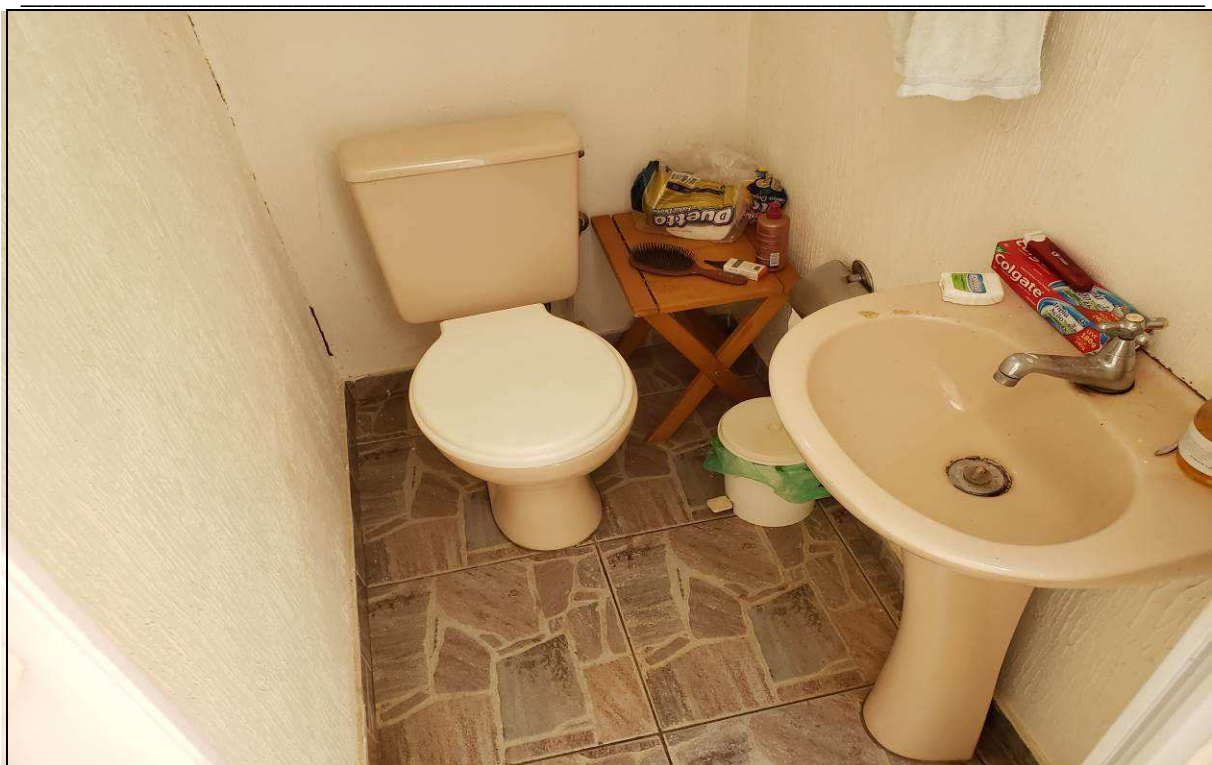


FOTO 07 – Vista geral do banheiro externo do imóvel avaliando.



FOTO 08 – Vista geral da lavanderia do imóvel avaliando.



FOTO 09 – Vista geral do banheiro com lavatório, vaso sanitário e paredes azulejadas no piso superior.

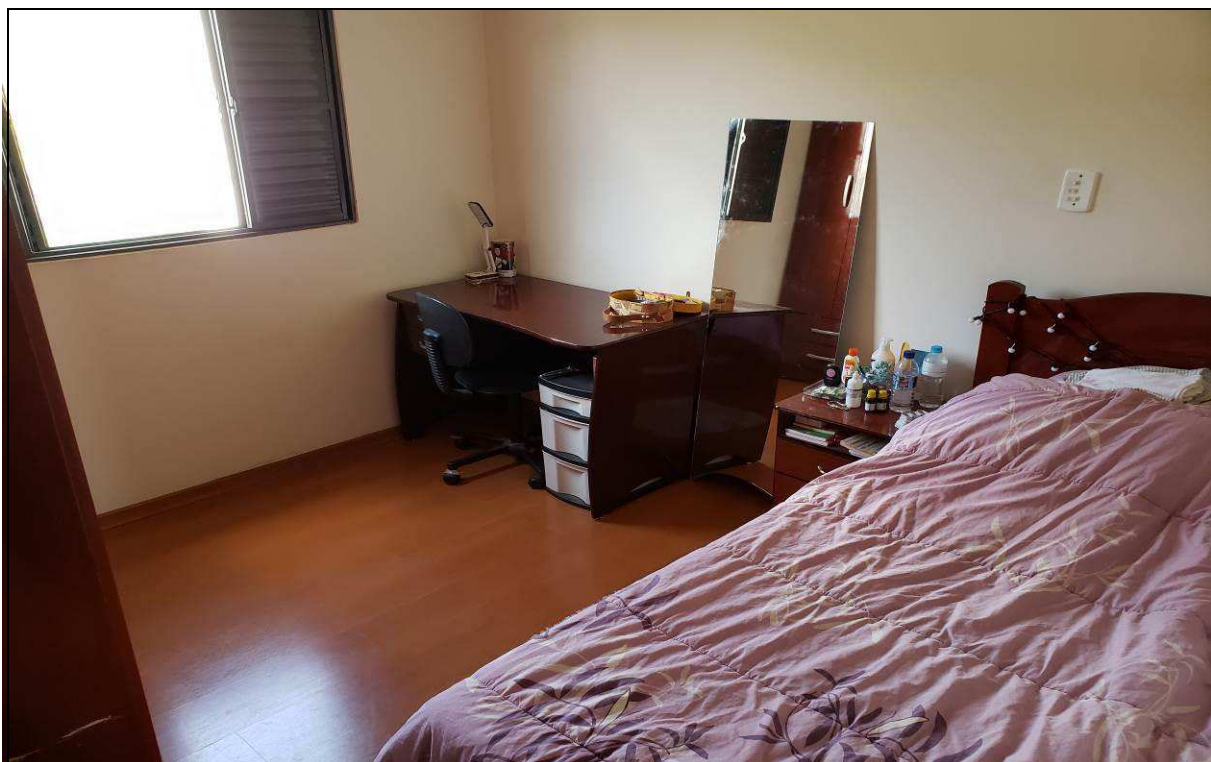


FOTO 10 – Vista geral do dormitório no piso superior do imóvel.





FOTO 11 – Vista geral do playground do Condomínio Residencial Villa Verde.



FOTO 12 – Vista geral da quadra poliesportiva no Condomínio Residencial Villa Verde.

---

## 4) AVALIAÇÃO:

### 4.1) Nível de precisão:

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

### 4.2) Método Utilizado :

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

Para a avaliação de unidades como esta, 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.

### 4.3) Valor do imóvel:

Para a obtenção do valor médio do imóvel que espelha a realidade atual para o empreendimento, desenvolvemos pesquisa no mercado imobiliário do município e junto a proprietários do próprio condomínio, considerando valores referendados no próprio empreendimento, suas áreas quadradas e consulta junto a outros estabelecimentos imobiliários; chegando-se ao seguinte resultado médio:

---

**Fontes:**

- Amostra 1

Fonte pesquisada = pagina da internet OLX.

Oferta = Imóvel a venda no Condomínio Residencial Villa Verde.

Área construída = 64,90 m<sup>2</sup>

Link para pesquisa: <https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/casa-de-condominio-a-venda-com-2-dormitorios-em-cond-vila-verde-araraquara-cod-5346-588972655>

Valor de venda = R\$ 100.000,00

Vu = R\$ 1.540,83/m<sup>2</sup>

- Amostra 2

Fonte pesquisada = Daniele Imóveis (fone 16 98141 9505)

Oferta = Imóvel a venda no Condomínio Residencial Villa Verde.

Área construída = 64,28 m<sup>2</sup>

Link para pesquisa: <https://www.danieleimoveis.com.br/imovel/6/casa-em-condominio-2-quartos-vila-verde-araraquara/>

Valor de venda = R\$ 100.000,00

Vu = R\$ 1.555,70/m<sup>2</sup>

- Amostra 3

Fonte pesquisada = Borsari imóveis (fone 16 3301 1020)

Oferta = Imóvel a venda no Condomínio Residencial Villa Verde.

Área construída = 63,70 m<sup>2</sup>

Link para pesquisa: <http://www.borsariimoveis.com.br/imovel-vendaelocacao-casascondomnio-jardimsantajlia-11#16>

Valor de venda = R\$ 120.000,00

Vu = R\$ 1.883,83/m<sup>2</sup>

- Amostra 4

Fonte pesquisada = Oliveira Corretor de imóveis (16 99606 3437)

Oferta = Imóvel nº 66 a venda no Condomínio Residencial Villa Verde.

Área construída = 60,53 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 100.000,00

Vu = R\$ 1.652,07/m<sup>2</sup>

---


$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ } 1.540,83 + 1.555,70 + 1.883,93 + 1.652,07}{4}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 1.658,13/\text{m}^2$$

### **Média Saneada**

$$\text{Desvio médio} + 30\% = \text{R\$ } 2.155,56$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 1.160,69$$

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 1.658,13/\text{m}^2$$

### **Portanto:**

$$\text{VI} = \text{área edificada (residência principal + garagem + fundos)} \times \text{Vu}$$

$$\text{VI} = (41,78\text{m}^2 + 12,75\text{m}^2 + 6,0\text{m}^2) \times \text{R\$ } 1.658,13/\text{m}^2$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 100.366,61$$

Obs.: Constatamos a partir da pesquisa imobiliária e também de informações obtidas “in loco” através de moradores do próprio residencial, que de fato, vem ocorrendo uma desvalorização das unidades, justamente pela falta de propostas efetivas para os imóveis colocados à venda, ocasionando uma queda gradativa dos valores propostos para tais vendas.

Além disso, as ofertas de imóveis similares e mais novos na região e em outros condomínios, contribuem para a depreciação das unidades do residencial.


---

## **5) CONCLUSÃO :**

O presente laudo conclui que o valor do imóvel total é de R\$100.366,61 e **50% é de R\$ 50.183,30 (cinquenta mil cento e oitenta e três reais e trinta centavos).**

Termos em que,  
Pede Deferimento

Araraquara, 19 de novembro de 2019.

  
Eng. Danilo Gonçalves da Rocha  
Perito Judicial