

1333
2

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 5ª Vara Civil da Comarca de Araraquara – SP.

Reinaldo Rozato, abaixo assinado, engenheiro civil, perito do Juízo na Ação Cumprimento de Sentença – Sucumbência, **processo físico nº 0005256-17.2017.8.26.0037**, sendo exequente Meka Indústria de Equipamentos Ltda. E executado Márcio Alexandre Aroni, respeitosamente vem apresentar o seu laudo, como se lê a seguir.

037 FATO 23.00003921-1 27/03/2018 12:01:04E

I) Objetivo do trabalho

Avaliação do imóvel penhorado – r. Despacho de fls. 1251.

II) Descrição

"Imóvel: O lote n. sete (7), quadra 10 (dez), do loteamento Jardim Tangará, nesta cidade, medindo 3,00 metros de frente sobre a rua 3; 14,14 metros em linha curva, na confluência da Rua 3 com a Avenida 2; 25,00 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o lote n. 6; 16,00 metros do outro lado onde confronta com a Avenida 2 e finalmente 12,00 metros na linha dos fundos onde confronta com o lote n. 08, encerrando a área de 282,61 metros quadrados."

Cadastro municipal nº 16.126.007.

Matrícula nº 15.490 do 1º CRI de Araraquara – fls. 1120.

AR

1339
D

III) Vistoria

a) Número 212 pela Av. Fausto Clóvis Fagundes Lavras

Presentes no local:

- Sra. Jéssica Xavier de Lima Rossi (inquilina);
- Sra. Priscila Tarifa Mordaquine Barizon (Oficiala de Justiça).

Esta construção faz parte do imóvel em questão, entretanto separada com muro.

Foto 1:



Foto 2:



133
X

Foto 3:



Quarto.

Foto 4:



Banheiro.

AP

1336
OC

Foto 5:



Banheiro.

Foto 6:



Cozinha.

PP

133
x

Foto 7:



Área de serviço.

Foto 8:



Quintal.

Construção com piso cerâmico/azulejos no banheiro; forro laje/sem forro em área de serviço. Cobertura telhas cerâmicas/cimento amianto na área de serviço.

b) Casa nº 4 237 pela Rua Itália:

Presentes no local:

- Sra. Priscila Tarifa Mordaquine Barizon (Oficiala de Justiça);
- policiais militares:
 - Sr. Cabo Victor;
 - Sr. Sub Tenente Henrique;
 - viatura 13 304;

133
9

- Sra. Camila Aroni (inquilina);
- chaveiro Sr. Edinho.

Foto 9:



Foto 10:



13

Foto 11:



Abrigo.

Foto 12:



Abrigo.

13

Foto 13:



Foto 14:



Garagem.

136
2x

Foto 16:



Banheiro.

Foto 17:



Cozinha.

139.
00

Foto 18:



Sala.

A sra. Camila Aroni (inquilina) permitiu obter fotos internas da construção.

Construção com piso porcelanato/cerâmico, paredes reboco com pintura/azulejos na cozinha/banheiro; forro laje/sem forro no abrigo.

PA

139:
x

Esquema sem escala do local:



197

134
3**IV) Pesquisas****1) Suzi Imóveis**

Oferta de terreno no Jardim Tangará, na mesma rua e quarteirão do avaliando

Ofertado por R\$ 100 000,00

Área: 275,00 m²

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator transposição 1,00

Temos:

$$R\$ 100\ 000,00 \times 0,90 \div 275,00\ m^2 = R\$ 327,27/m^2$$

2) Imobiliária Investe

Oferta de terreno no final da rua Carlos Gomes

Ofertado por R\$ 120 000,00

Área: 374,00 m²

Aplicamos o fator oferta 0,90

Não apresenta luz pública, nem guias nem asfalto de um lado

Aplicamos o fator transposição referente aos melhoramentos públicos acima:

$$(0,05 + 0,05 + 0,15) + 1 = 1,25$$

Temos:

$$R\$ 120\ 000,00 \times 0,90 \times 1,25 \div 374,00\ m^2 = R\$ 360,96/m^2$$

3) Borsari Imóveis

Oferta de terreno na Rua Alexandre Mackenzie entre Avs. Prof. Eugênio Francisco

Malaman e Com. Alberto Dias

Ofertado por R\$ 180 000,00

Área: 440,00 m²

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator transposição 1,00

Temos:

$$R\$ 180\ 000,00 \times 0,90 \div 440,00\ m^2 \times 1,00 = R\$ 368,18/m^2$$

4) Imobiliária São Paulo

Oferta de terreno na rua Expedicionários do Brasil entre av.Com. Alberto Dias e

av. Prof. Eugenio Francisco Malaman

Ofertado por R\$ 560 000,00

Área: 481,00 m²

Aplicamos o fator oferta 0,90

Aplicamos o fator transposição

Temos:

$$R\$ 560\ 000,00 \times 0,90 \div 481,00\ m^2 \times 0,40 = R\$ 419,13/m^2$$

Valor médio (Vm):

$$Vm = R\$ 368,88/m^2$$

77

134
3x**V) Avaliação****V – 1) Valor do terreno (Vt):** $Vt = \text{área} \times Vm$ $Vt = 282,61 \text{ m}^2 \times R\$ 368,88/\text{m}^2$ $Vt = R\$ 104 249,18$ **V – 2) Valor da benfeitoria (Vb):**

Consideramos:

a) Casa nº 212 (Vba):Unitário: $R\$ 1 870,00/\text{m}^2$

Coeficiente de depreciação: Critério de Heidecke (1 – 0,3320) classificação: sofrível

Área: $39,60 \text{ m}^2$ Piscina e churrasqueira: estimado em $R\$ 500,00$ $Vba = (39,60 \text{ m}^2 \times R\$ 1 870,00/\text{m}^2) \times (1 - 0,3320) + R\$ 500,00$ $Vba = R\$ 49 966,74$ **b) Casa nº 4237 (Vbb):**Unitário: $R\$ 2 205,00/\text{m}^2$

Coeficiente de depreciação: Critério de Heidecke (1 – 0,1810) classificação: aceitável

Área: $128,18 \text{ m}^2$ Muro e portões: estimado em $R\$ 2 000,00$ $Vbb = (128,18 \text{ m}^2 \times R\$ 2 205,00/\text{m}^2) \times (1 - 0,1810) + R\$ 2 000,00$ $Vbb = R\$ 233 479,62$ **c) $Vb = Vba + Vbb$** $Vb = R\$ 49 966,74 + R\$ 233 479,62$ $Vb = R\$ 283 446,36$ **V – 3) Valor total (VT):** $VT = Vt + Vb$ $VT = R\$ 104 249,18 + R\$ 283 446,36$ $VT = R\$ 387 695,54$

139
De

VI) Encerramento

Consta o presente laudo de 14 folhas em formato pdf.
Araraquara, 27 de março de 2023.


Reinaldo Rozato
CREA SP: 060 105007 1