

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS-SÃO PAULO.**

Processo n. 1005019-65.2014.8.26.0038

EDUARDO DE MORAES, perito nomeado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do
respectivo Laudo de Avaliação.

Nesses termos,
pede deferimento.

Araras, data do protocolo.

Eduardo de Moraes
Perito Judicial Nomeado
Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674
Há 51 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP
Delegado Municipal do CRECI em Araras – SP

*Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936*

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

LAUDO JUDICIAL

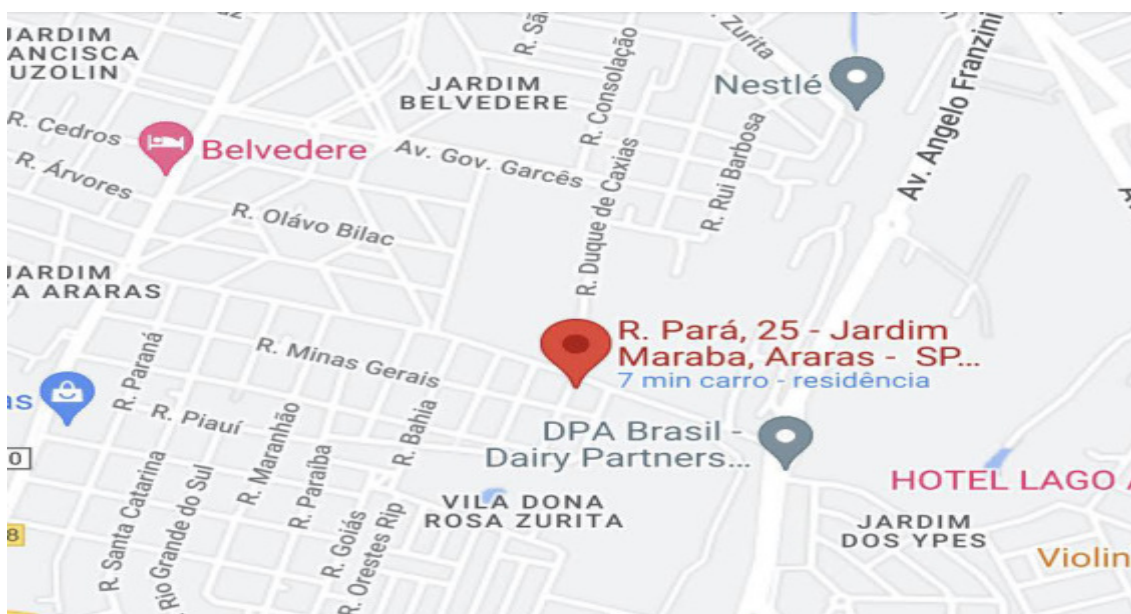
Processo n. 1005019-65.2014.8.26.0038

3ª VARA CÍVEL

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de janeiro de 2023, elaborei o presente Laudo Judicial, conforme determinados fls. 661, tendo como finalidade a avaliação do imóvel em questão, nos autos da presente **Execução de Título Extrajudicial**, tendo como exequente CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI e executados Luiz Carlos Fernandes da Silva e outro.

I – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se da avaliação de 01 (um) imóvel residencial, localizado na Rua Pará, n. 25 - Jardim Marabá, Araras - SP, 13601-334.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

O imóvel está localizado a 200,00 metros Colégio Monsenhor Quércia – Canossiana e na parte dos fundos da propriedade estão duas empresas importantes na cidade de Araras, que são: Torque Equipamentos Ltda e Nestlé S.A.

II - INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A região do imóvel avaliado é atendida por redes de água potável, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação, coleta de lixo, entrega postal, transporte coletivo, esgotamento sanitário e águas pluviais. Em relação à urbanização, o logradouro apresenta revestimento asfáltico, guias, sarjetas e calçadas.

III-DETALHAMENTO DOS CÔMODOS:

- ✓ **Garagem para 02 veículos;**
 - ✓ **01 sala social;**
 - ✓ **02 quartos;**
 - ✓ **02 banheiros;**
 - ✓ **01 Cozinha;**
 - ✓ **Área de Serviço;**
 - ✓ **Quintal amplo;**
-

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

✓ **Edícula com 03 cômodos.**

IV – DA METRAGEM:

Certidão de Valor Venal do Imóvel do imóvel avaliado, anexa aos autos, encontramos as seguintes metragens:

Terreno: 319,50 m²

Construção: 217,50 m²

Valor Venal: R\$ 329.550,23

V – DAS FOTOS:

Foram anexadas a este laudo, fotos do respectivo imóvel, para uma melhor visualização e seu estado de conservação.

Foto 01 – Frente do imóvel avaliado.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 02 – Lateral do imóvel avaliado, com 28 metros de comprimento



Foto 03 – Lateral da Rua Henrique Dias com Rua Pará.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 04 – Porta de entrada no imóvel e garagem.



Foto 05 – Área que faz parte da garagem com 02 (duas) vagas para veículos.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 06 – Hall de entrada e distribuição dos cômodos.



Foto 07 – Sala Social com forro e paredes rebocados com pintura, vitro de ferro com vidros e piso frio.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 08 – Outra parte da sala social com paredes rebocados com pintura, porta de ferro com vidros e piso de taco. As paredes necessitam de pintura.



Foto 09 – Primeiro quarto com forro e paredes rebocados com pintura, vidro de ferro com vidros e piso frio.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 10 – Segundo quarto com forro e paredes rebocados com pintura, vitro de ferro com vidros e piso frio. Necessita de pintura.



Foto 11 – Primeiro banheiro com forro rebocado com pintura, paredes azulejadas até o teto, vitro de ferro com vidro e piso frio.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 12 – Parede do primeiro banheiro, os azulejos estão soltando da parede.



Foto 13– Box do primeiro banheiro. Necessita de reparo.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 14 – Segundo banheiro com forro rebocado com pintura, paredes azulejadas até o teto, vitro de ferro com vidro e piso frio.



Foto 15- Corredor que dá acesso aos cômodos. Necessita de pintura nas paredes.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 16 – Cozinha com forro rebocado com pintura, paredes azulejadas até o teto, piso frio e janela de ferro com vidro.



Foto 17 – Teto da cozinha, apresenta mofo e bolor.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 18– Área de Serviço com paredes rebocadas com pintura, janela de ferro com vidro, piso frio e forro de madeira.



Foto 19 – Forro de madeira da área de serviço.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 20– Área externa.



Foto 21 – Parede da área externa que necessita de acabamento e pintura.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 22- Quintal da área externa.



Foto 23 – Outra parte dos fundos do imóvel.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 24 - Lateral do imóvel.



Foto 25- Portão de ferro, que fica nos fundos do imóvel.



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 26 – Edícula do imóvel.



Foto 27 – Fotos dos cômodos da edícula, necessitando urgentemente de reforma, estando inapropriado para moradia.



Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Foto 28 –



Foto 29–



**Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras -
SP - Fone (019) 99627.9936**

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

Como podemos analisar nas fotos acima expostas, o imóvel necessita urgentemente de reformas, como pintura interna e externa, apresenta umidade nas partes baixas das paredes, cozinha está com infiltrações, colocação de azulejos nas paredes do primeiro banheiro e reparos nas janelas de ferro. A edícula do imóvel necessita de uma reforma em todos os cômodos.

VI – DAS PESQUISAS:

6.1- Da Metodologia Empregada:

Para elaboração do presente laudo, este perito utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado, com pesquisas, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e o programa, SIsDEA HOME versão 14.2 e todo modelo estatístico para venda contando todos os elementos coletados e ao final sendo apresentado valores mínimos, médios e máximos.

Ademais, para uma melhor compreensão do trabalho elaborado, anexo ao laudo pesquisas realizadas de imóveis colocados à venda, no mercado imobiliária da Cidade de Araras-SP.

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936

EDUARDO DE MORAES
CRECI/SP 11.674

VII – DO VALOR FIXADO:

Desta feita, este perito fixa o valor do imóvel avaliado em **R\$ 398.973,27, (trezentos e noventa e oito mil, novecentos e setenta e três reais e vinte e sete centavos),** sendo o valor mínimo encontrado, em virtude de o imóvel necessitar de reparos e reformas.

Nada mais havendo a acrescentar, encerro este Laudo, anexado fotos e documentos e coloco-me à disposição de Vossa Excelência e das respectivas partes, para maiores esclarecimentos se fizerem necessários

Nesses termos,
pede deferimento.

Araras, data do protocolo.

Eduardo de Moraes
Perito Judicial Nomeado
Corretor de Imóveis CRECI o n. 11.674
Há 51 anos no Mercado Imobiliário de Araras - SP
Delegado Municipal do CRECI em Araras – SP

Endereço: Rua Sete de Setembro, n. 240, Centro, CEP n. 13.600-130, Araras - SP - Fone (019) 99627.9936