

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP**

PROCESSO 1001652-88.2020.8.26.0566

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
DESPESAS CONDOMINIAIS”**

REQUERENTE: CONDOMINIO MORADAS SÃO CARLOS III

REQUERIDA: FLAVIA GRASIELE BONI

CARLOS EDUARDO CARDOSO, Crea 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de meus honorários profissionais já depositados conforme documento juntado nos Autos.

Requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

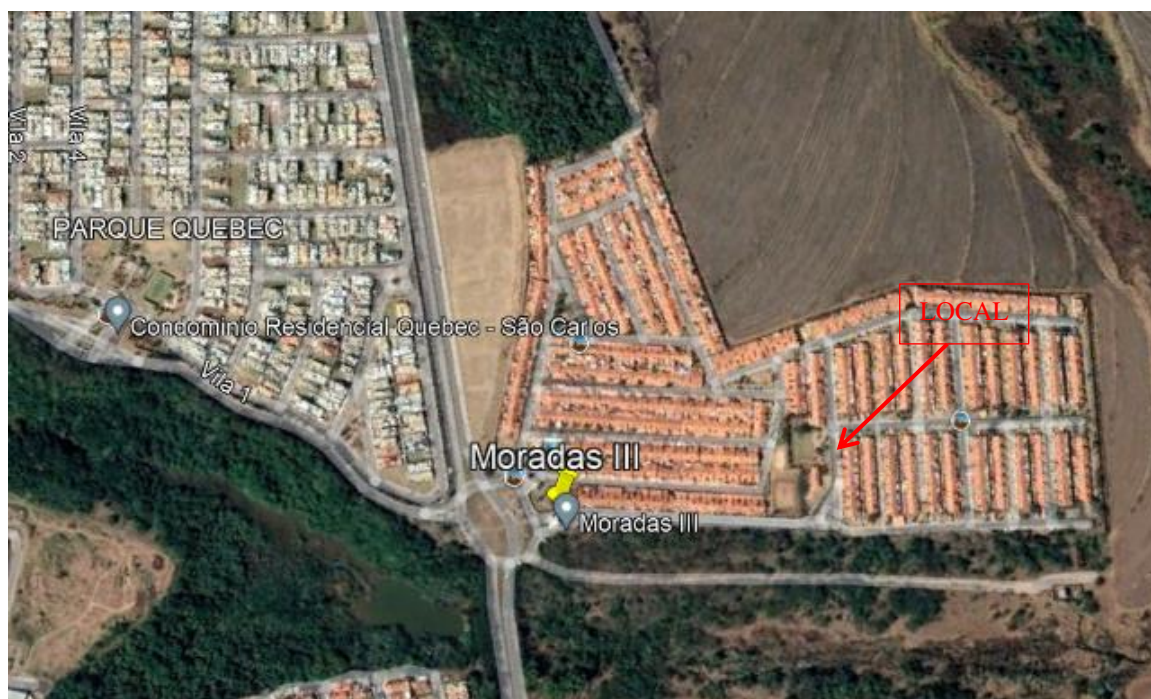
São Carlos, 04 de abril de 2022


**ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153**

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o imóvel, constituído da casa n^o 13, Condomínio Moradas São Carlos III, localizado na Avenida Otto Werner Rosel n^o 811, São Carlos - SP.



II) VISTORIA:

A vistoria foi realizada no dia previamente agendado, ou seja, 31/03/2022 às 09:30 hs.

Trata-se de imóvel localizado em condomínio residencial, com as seguintes características:

2.1) Matricula n° 149.908:

“Unidade autônoma, designada como “casa” n° 013, modelo “M50-B-A”, da Quadra “B” a ser construída, no empreendimento denominado São Carlos III situado no prolongamento da Avenida Werner Rosel, nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos- SP, no lote 01 da quadra A do loteamento Terra nova Rodobens São Carlos II, composta de : sala de estar/tv, copa/cozinha, (3) dormitórios, wc social, lavanderia e área livre, confrontando: pela frente com a via de acesso cinco (05), aos fundos, confrontando com área verde, ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso (05) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa (12) e ao lado esquerdo com o terreno de uso privativo da casa quatorze (14) com a qual é germinada, com as seguintes medidas de quem olha a casa: 5,06 metros de frente, igual dimensão nos fundos, 20,00 metros do lado direito e 20,00 metros do lado esquerdo”

2.2) Edificação:

Imóvel residencial de alvenaria de tijolos, em bom estado de conservação, com as seguintes características internas:

Sala: piso cerâmico, paredes pintadas, lajotado e porta metálica.

03 dormitórios com as mesmas características: piso cerâmico, paredes rebocadas e pintadas, lajotada e portas de madeira.

Cozinha: piso cerâmico, azulejo nas paredes, lajotada, balcão com pedra de granito e cuba de inox e armário embutido.

Lavanderia: piso cerâmico, azulejo nas paredes, tanque de louça.

02 banheiros com as mesmas características: piso cerâmico, azulejo nas paredes, vaso sanitário, lavatório de louça e box de vidro temperado.

Área construída: 62,12m²

Características do condomínio:

Portaria 24 hrs.

Salão de festas.

Playgrounds

Campo de futebol

03 quiosques com churrasqueira



Foto: 01
Descrição
Vista da entrada do imóvel
Local
Condomínio Moradas São Carlos III



Foto: 02
Descrição
Vista da entrada do imóvel
Local
Condomínio Moradas São Carlos III

	Foto: 03
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Condomínio Moradas São Carlos III

	Foto: 04
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Condomínio Moradas São Carlos III



Foto: 05
Descrição Vista interna do imóvel
Local Condomínio Moradas São Carlos III



Foto: 06
Descrição Vista interna do imóvel
Local Condomínio Moradas São Carlos III

	Foto: 07
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Condomínio Moradas São Carlos III

	Foto: 08
	Descrição
	Vista interna do imóvel
	Local
	Condomínio Moradas São Carlos III

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

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

3.2) Método Utilizado:

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

Para a avaliação de unidades basicamente iguais em condomínios, 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 20% (0 – 0,20) que compensará diferenças visíveis de acabamento.

3.3) 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 moradores do próprio condomínio, considerando a condição do imóvel em questão encontrar-se em bom estado de conservação, chegando-se ao seguinte resultado médio:

- Site Icasa

imóvel à venda no Condomínio Moradas São Carlos III =R\$ 181.000,00

Fator Oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta e condição original)

Valor = R\$ 181.000,00 x 0,90

Valor = R\$ 162.900,00

- Site Vivareal

imóvel à venda no Condomínio Moradas São Carlos III =R\$ 215.000,00

Fator Oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta e condição original)

Valor = R\$ 215.000,00 x 0,90

Valor = R\$ 193.500,00

- Site Vivareal

imóvel à venda no Condomínio Moradas São Carlos III =R\$ 181.000,00

Fator Oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta e condição original)

Valor = R\$ 181.000,00 x 0,90

Valor = R\$ 162.900,00

- Site Vivareal

imóvel à venda no Condomínio Moradas São Carlos III =R\$ 250.000,00

Fator Oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape para compensar a superestimativa de oferta e condição original)

Valor = R\$ 250.000,00 x 0,90

Valor = R\$ 225.000,00

Eng^o Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia
11

Média = R\$ 162.900,00 + 193.500,00 + 162.900,00 +
225.000,00 / 4

Média = R\$ 186.075,00

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 241.898,00
- 30% = R\$ 130.253,00

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Valor do imóvel = R\$ 186.075,00

CONCLUSÃO:

Valor do imóvel = R\$ 186.075,00 (cento e oitenta e seis mil e setenta e cinco reais)

São Carlos, 04 de abril de 2022



ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153