

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **16ª** VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 1084919-56.2024.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,

Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **BANCO SOFISA S/A** contra **FORT WORK SERVIÇOS TERCEIRADOS LTDA.**, tendo procedido à vistoria do imóvel e as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 1

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Firmo José Pião nº 153, lote nº 09, quadra nº 15, loteamento denominado “Jardim Rosa”, Município e Comarca de Francisco Morato – SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **BANCO SOFISA S/A** contra **FORT WORK SERVIÇOS TERCEIRADOS LTDA.**

Deferida a prova pericial, às fls. 518 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado, correspondente ao imóvel da matrícula nº 7.691 do Registro de Imóveis de Francisco Morato – SP.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 2

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se na Rua Firmo José Pião nº 153, lote nº 09, quadra nº 15, loteamento denominado “Jardim Rosa”, Município e Comarca de Francisco Morato – SP, conforme se observada no mapa de localização:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

2.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Firmo José Pião, no trecho em questão, é dotada dos essenciais melhoramentos públicos, conforme se depreendem nas imagens reproduzidas a seguir:



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 📍

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

2.5 – DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 25 de novembro de 2025, às 10h30min.

De acordo com a matrícula nº 7.691 do Registro de Imóveis de Francisco Morato o terreno do imóvel avaliando assim se descreve:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCISCO MORATO ESTADO DE SÃO PAULO			
MATRÍCULA nº 7.691	LIVRO 02 – REGISTRO GERAL PAULO SIGNORETTI DOMINGUES OFICIAL CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14.718-1	RUBRICA	FICHA nº 01
<u>Francisco Morato, 17 de outubro de 2014.</u>			
DENOMINAÇÃO: Lote 09 da Quadra 15 do Jardim Rosa.....			
LOCALIZAÇÃO: Rua Firmo José Pião - Zona Urbana - Francisco Morato - SP.....			
CADASTRO MUNICIPAL: 1-17-050-009-00.....			
IMÓVEL: Terreno situado na Rua Firmo José Pião, designado como lote 09 da quadra 15 do loteamento denominado Jardim Rosa, com a área de 250,00m², medindo 12,50m de frente para a Rua Firmo José Pião; da frente aos fundos, de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 21,76m no lado direito, 21,76m no lado esquerdo e 12,50m nos fundos, confrontando à direita com o lote 10, à esquerda com o lote 08 e nos fundos com os lotes 13 e 12, todos da mesma quadra. PROPRIETÁRIOS: ONOFERINO ALVES RIBEIRO, brasileiro, técnico em off-set, RG nº 10.152.459-SSP/SP, CPF nº 859.242.028-87, e sua esposa VERA LÚCIA NERI DOS SANTOS RIBEIRO, brasileira, do lar, RG nº 14.498.492-SSP/SP, CPF nº 176.981.618-62, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 2.549, no Registro de Imóveis de Itapetcerica da Serra/SP, residentes e domiciliados na Rua Santo Antonio, nº 241, Jardim São Salvador, Taboão da Serra/SP. REGISTRO ANTERIOR: R.9/9.254, de 05 de maio de 1989 (venda e compra), do Registro de Imóveis de Francisco da Rocha/SP. O Oficial,  (PAULO SIGNORETTI DOMINGUES) (Prenotação nº 18.109 de 06 de outubro de 2014)			

Este documento é cópia digitalmente assinada por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 14:24, sob o número WJMTJ025427472819. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084919-56.2024.8.26.0100 e código rVizUOW8.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM ROSA

Sobre o terreno acima descrito erguem-se construções de natureza residencial, no alinhamento da via pública, idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos simples, com área construída de 286,00m², observadas nas imagens a seguir:

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 7

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2025 às 14:24, sob o número WJMTJ025427472819. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1084919-56.2024.8.26.0100 e código rVizUOW8.

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**



ASPECTO FRONTAL DO IMÓVEL

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

3 – AVALIAÇÃO

3.1 – TERRENO

3.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados quatro elementos comparativos na mesma região geoeconômica, todos no Jardim Olga, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

OFERTAS: Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: Rua Firmo José Pião s/nº

BAIRRO: Jardim Olga – Francisco Morato – SP

OFERTA: no local em 12/2025

OFERTANTE: Interação Imóveis
Fone (11) 94663-9019

TERRENO: 210,00 m²

PREÇO: R\$ 51.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 51.000,00 \times 0,90 = R\$ 45.900,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : 1,000

$V_{u01} = R\$ 45.900,00 / 210,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3 + 1) =$
 $V_{u01} = R\$ 218,57/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 11

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: Rua Firmo José Pião s/nº

BAIRRO: Jardim Olga – Francisco Morato – SP

OFERTA: no local em 12/2025

OFERTANTE: OLX

TERRENO: 347,00 m²

PREÇO: R\$ 70.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 70.000,00 \times 0,90 = R\$ 63.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : 1,000

$V_{u02} = R\$ 63.000,00 / 347,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3 + 1) =$
 $V_{u02} = R\$ 181,55/m^2$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: Rua Ivo Nicolau Rasquinho s/nº

BAIRRO: Jardim Olga – Francisco Morato – SP

OFERTA: no local em 12/2025

OFERTANTE: Sra. Milena (proprietária)
Fone (11) 94501-4808

TERRENO: 269,00 m²

PREÇO: R\$ 80.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 80.000,00 \times 0,90 = R\$ 72.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : 1,000

$V_{u03} = R\$ 72.000,00 / 269,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 267,65/m^2$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Julia Gomes de Melo s/nº

BAIRRO: Jardim Olga – Francisco Morato – SP

OFERTA: no local em 12/2025

OFERTANTE: Sra. Rafael (proprietário)
Fone (11) 99244-6219

TERRENO: 250,00 m²

PREÇO: R\$ 60.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 60.000,00 \times 0,90 = R\$ 54.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição : 1,000

Fator profundidade: 1,000

Fator testada : 1,000

$V_{u04} = R\$ 54.000,00 / 250,00 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3 + 1) =$
 $V_{u04} = R\$ 216,00/m^2$

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662**

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 218,57/m²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 181,55/m²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 267,65/m²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 216,00/m²
M É D I A	R\$ 220,94/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	$R\$ 220,94 \times 0,70 = R\$ 154,65/m^2$
SUPERIOR + 30%	$R\$ 220,94 \times 1,30 = R\$ 287,22/m^2$

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário de terreno para a Rua Firmo José Pião, no trecho em questão, corresponde a:

$$V_u = R\$ 220,94/m^2 - \text{DEZEMBRO/2025}$$

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

3.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor do terreno é aquele recomendado pelas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_p \times C_f =$$

ONDE:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno: 250,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 220,94/m²

C_p = coeficiente de profundidade: 1,000

C_f = coeficiente de frente: 1,000

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

Substituindo e calculando, resulta:

$$V_t = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 220,94/\text{m}^2 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1) =$$
$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 55.235,00}$$

(cinquenta e cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais)

3.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Casa Padrão Simples”, com valor unitário resultante da expressão igual a $1,497 \times \text{R}_8\text{N}$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor es-

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

timado para o símbolo padrão R₈N referente ao mês de dezembro de 2.025 é de R\$ 2.120,00/m².

A depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação da construção (Foc) será calculada conforme determinado no item V do referido estudo.

Diante do que foi exposto, resulta para valor das benfeitorias existentes no imóvel:

$$V_c = 286,00 \text{ m}^2 \times 1,497 \times \text{R\$ } 2.120,00/\text{m}^2 \times 0,561 =$$
$$\mathbf{V_c = \text{R\$ } 509.198,00}$$

(quinhentos e nove mil, cento e noventa e oito reais)

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

4 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:

Terreno	R\$ 55.235,00	
Benfeitorias	<u>R\$ 509.198,00</u>	+
T O T A L	R\$ 564.433,00	

(quinhentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e três reais)

válido para o mês de dezembro de 2.025.

4 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Firmo José Pião nº 153, lote nº 09, quadra nº 15, loteamento denominado “Jar-dim Rosa”, Município e Comarca de Francisco Morato – SP, objeto da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CON-**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – SP – ☎ 3562-2225 – 94717-9014 19

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

TRATOS BANCÁRIOS requerida por **BANCO SOFISA S/A** contra **FORT WORK SERVIÇOS TERCEIRADOS LTDA.** é de **R\$ 564.433,00** (quinhentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e três reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de dezembro de 2.025.**

5 – VALOR DA PENHORA

Conforme consta dos autos, a penhora recai sobre 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel avaliando, correspondendo ao valor de:

$$V_p = R\$ 564.433,00 \times 0,25 =$$

$$V_p = \mathbf{R\$ 141.108,00}$$

(cento e quarenta e um mil, cento e oito reais)

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 5061714662

6 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 21 (vinte e uma) folhas de papel ofício, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 04 de dezembro de 2.025.



JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES