

EXMO. SR. DR.

JUIZ DE DIREITO ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRODOWSKI. SP

Processo nº 1000986-48.2020.8.26.0094

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, portador do RG. nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF. nº 051.873.428/51, brasileiro, casado, Bacharel em Direito, com Extensão Universitária em Perícias e Laudos Ambientais, Conceitos, Método, Conteúdo e Estrutura, cuidados na Elaboração, Aspectos Legais e outros Aspectos Essenciais, Registro Acadêmico nº 703, datado de 25 de Setembro de 2.004, ministrado pela Unesp – Proex, Campus Rio Claro - SP, Gestor Imobiliário(GI), na qualidade de proprietário da “Assessoria, Consultoria e Imobiliária Acra Imóveis”, detentora do CRECI nº 43.031 - F, com sede na Cidade e Comarca de Batatais, deste Estado, à Praça Dr. Fernando Costa, nº 215 – Castelo, Perito Avaliador Judicial, atuando nas Comarcas de Batatais, Brodowski, Orlândia e Altinópolis, todas deste Estado, com endereço eletrônico : ricardoacra1@gmail.com , perito avaliador judicial nomeado nos Autos de Execução, em que figura como requerente Banco do Brasil S/A, e requerida Wanderson Geraldo Bagio, em trâmite perante este D. Juízo e Única Vara Cível, sob o nº 1000986-48.2020.8.26.0094, nomeação às fls. 397, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar em uma só via, o “Laudo Pericial e de Avaliação”, o qual segue em anexo ao presente.

Outrossim, requer com o devido respeito, seja autorizado ao levantamento do “quantum” depositado, a título de honorários periciais.

Termos em que, e. a. deferimento.

Brodowski, 26 de Maio de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Augusto Pereira Acra', written in a cursive, stylized script.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR JUDICIAL

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

Página 1 de 23

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, brasileiro, casado, perito avaliador judicial, residente e domiciliado nesta cidade, portador do RG nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF nº 051.873.428/51, avaliador judicial nomeado nos autos já referidos, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., informar que, procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria do bem imóvel, sendo o mesmo urbano, o qual encontra-se devidamente “penhorado às fls. 397”, para então após de, devidamente vistoriado “in loco”, elaborar o presente e competente:

LAUDO PERICIAL E DE AVALIAÇÃO

Do Bem Imóvel Urbano :

Um Prédio Comercial, situado nesta cidade e comarca de Brodowski – SP, distrito e freguesia, à **Rua Santos Dumont, nº 157** (cento e cinquenta e sete), consistente na unificação dos **Lotes 12 (doze)** e **16 (dezesseis)** da **Quadra 06 (seis)** do loteamento denominado “**Parque Jardim Nossa Senhora das Graças**”, com a seguinte descrição : medindo 15,00 m (quinze metros) de frente para a Rua Santos Dumont; pelo lado esquerdo de quem da referida rua olha para o terreno, segue em linha reta em direção aos fundos uma distância de 50,00 m (cinquenta metros), confrontando com os lotes 1, 2, 3 e parte do lote 4; pelo lado direito no mesmo sentido de observação, segue em linha reta em direção aos fundos uma distância de 43,00 m (quarenta e três metros), confrontando com os lotes 15, 14 e 13 até encontrar um ponto; deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta em direção a Rua Carlos Chagas uma distância de 32,50 m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros), confrontando com o lote 13; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Carlos Chagas a distância de 7,00 m (sete metros), confrontando com referida rua; daí, deflete novamente à esquerda e segue em linha reta (fundos) a distância de 47,50 m (quarenta e sete metros e cinquenta centímetros), confrontando com parte do lote 08, e parte do lote 12, denominado imóvel B, encerrando uma área total de **977,50 m2 (novecentos e setenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados)**.

Do Registro Imobiliário / Cadastro Municipal :

Esse, é objeto da **Matrícula Imobiliária nº 6511 – Livro 02 RG.** (Av. 1 – **Construção**), junto ao **Cartório de Registro de Imóveis – Brodowski – SP**, e cadastrado junto a **Prefeitura Municipal** local, sob o nº **00003561**, em nome da Sra. **Maria Festina Simari Baggio**.

Da Proprietária :

De conformidade com o registro imobiliário supra noticiado, precisamente junto a “**Proprietários**”, esse, é de propriedade da Sra. **Maria Festina Simari Bagio**, e seu marido **Geraldo Bagio**, ambos ali, devidamente qualificados.

Da Localização :

Situa-se nesta cidade e comarca de Brodowski – SP, na Rua Santos Dumont, e ainda, no quadrilátero completado pelas demais vias públicas, quais seja, Rua Carlos Chagas, Rua Olavo Bilac, e Rua Oswaldo Cruz, no loteamento já referido.

Das Características Gerais desse Bem Imóvel Urbano

Trata-se da construção de um prédio comercial, com as características de tal, o qual é construído de tijolos / blocos, e coberto de telhas, e no alinhamento predial, lado ímpar da referida Rua Santos Dumont, com dois vitrôs frontais, os quais são de ferro/vidro, bem como porta de acesso, com as mesmas características, e “de correr”, dando acesso a um amplo salão, sem divisão interna, sendo que aos fundos, um mezanino, com acesso por escada de alvenaria, com divisão interna não de alvenaria, mas sim de esquadrias galvanizadas e vidro transparente, cômodos, destinados a açougue, com câmara fria, padaria, ambos com revestimento de cerâmica nas paredes, altura teto, um corredor interno de circulação, dando acesso a duas instalações sanitárias, com revestimento de cerâmica nas paredes, altura teto, aos fundos, a construção de demais cômodos, parte coberto com telhas de fibrocimento / calhetão, parte com telhas galvanizadas, referidos como duas instalações sanitárias, revestimento de cerâmica nas paredes, altura teto, depósito, despensa, guarda volumes, e demais, e o restante do terreno tem vão livre, com acesso por um portão, devidamente assentado, fazendo frente para a Rua Carlos Chagas, cômodos esses parte laje, parte forro tipo pvc, com piso variável entre cerâmica e concreto, tudo com esquadrias de ferro/vidro, portas/batentes variáveis entre madeira e ferro, cujas construções se fazem em sua maioria, na divisa do terreno, e de topografia no geral, plana.

De conformidade com a “**FIC – Ficha do Cadastro Imobiliário**”, expedida pela **Prefeitura Municipal** local, e junto ao “**Anexo II**”, do presente, essa construção encerra a área total de **829,85 m²** (oitocentos e vinte e nove metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados).

Do Padrão Construtivo / Estado de Conservação

No geral, padrão construtivo se enquadra como sendo “normal”, visto os materiais de acabamento assentados, e se encontra em “razoável / bom” estado de uso e conservação, pois alguns cômodos necessitam de reparos simples, e outros, importantes, e finalmente pintura, se o caso, entretanto em uso e funcionamento normal.

Das Infraestruturas :

O mesmo é servido, sem exceção alguma, de todas as infraestruturas legalmente exigidas, bem como a via pública em si, e as demais que o circunda, possuem pavimento, o qual é em asfalto.

Demais Considerações :

Têm-se que se encontra aqui referido bem imóvel urbano, devidamente descrito e caracterizado, visto suas características físicas atuais, cuja construção é tida como sólida, de boa divisão para o fim a que se destina (comércio), de “razoável” localização dentro do conceito “perímetro urbano” local, situando-se em meio a atividades básicas e essenciais à rotina diária, não possuindo em suas imediações, atividades incômodas e/ou poluentes, e finalmente, se enquadra no meio imobiliário local / atual, como sendo de “razoável liquidez”.

Sendo então referido bem imóvel, devidamente vistoriado, e levando-se ainda em consideração tudo o que mais possa influir na estimativa, bem como em confronto com o mercado imobiliário local/atual, avalio, como de fato e na verdade avaliado têm, pelo valor total de :

R\$ 1.418.000,00 (um milhão, quatrocentos e dezoito mil reais), sendo:

Valor atribuído ao “**Terreno Nu**” - R\$ 418.653,47, cujo valor é “**arredondado “a menor”** para **R\$ 418.000,00** (quatrocentos e dezoito mil reais), **devendo esse prevalecer**, sendo que explico:

Buscou-se “**Amostras**”, as quais são em número de **07 (sete)** de terrenos “nus”, situados na região de situação do óra avaliando, a saber :

Das Amostras

1 – Terreno – Brodowski – SP – Rua Carlos Chagas – sem benfeitorias – área de 200,00 m2.

A venda por R\$ 70.000,00 – **R\$ 350,00 por m2**

Fonte – Impulso Imóveis – (0xx) 16 3664 1500

2 – Terreno – Brodowski – SP – Jardim João Luiz de Vicente – sem benfeitorias – área de 200,00 m2.

A venda por R\$ 100.000,00 – **R\$ 500,00 por m2**

Fonte – Habiteto – (0xx) 16 3664 4224

3 – Terreno – Brodowski – SP – Avenida Champagnat – sem benfeitorias – área de 452,00 m2.

A venda por R\$ 192.000,00 – **R\$ 424,77 por m2**

Fonte – Conectt Imóveis – (0xx) 3235 2140

4 – Terreno – Brodowski – SP – Avenida Papa João XXIII – sem benfeitorias – área de 314,00 m2.

A venda por R\$ 180.000,00 – **R\$ 573,24 por m2**

Fonte – Aliança Imóveis – (0xx) 16 3234 9000

5 – Terreno – Brodowski – SP – Avenida Papa João XXIII – sem benfeitorias – área de 336,00 m2.

A venda por R\$ 120.000,00 – **R\$ 357,14 por m2**

Fonte - Aliança Imóveis – (0xx) 16 3234 9000

6 – Terreno – Brodowski – SP – Jardim Fortaleza – sem benfeitorias – área de 200,00 m2.

A venda por R\$ 100.000,00 – **R\$ 375,00 por m2**

Fonte - Habiteto – (0xx) 16 3664 4224

7 – Terreno – Brodowski – SP – Jardim Maria Imaculada – sem benfeitorias – área de 335,00 m2.

A venda por R\$ 140.000,00 – **R\$ 417,91 por m2**

Fonte - Habiteto – (0xx) 16 3664 4224

Da Média Sanada

R\$ 350,00 + R\$ 500,00 + R\$ 424,77 + R\$ 573,24 + R\$ 357,14 + R\$ 375,00 + R\$ 417,91 = **R\$ 2.998,06** : 7 = **R\$ 428,29** (quatrocentos e vinte e oito reais e vinte e nove centavos), **por m2**.

Valor atribuído a “**construção**” – **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais), sendo que explico :

Tabela Sinduscon SP – Ref. Maio 2024

CAL – Comercial Andar Livre

Padrão Construtivo – Normal

R\$ 2.152,26, por m2

Tabela Hoss Heidecke

Idade Aparente – 25 anos

Estado de Conservação – F – Entre reparos simples e importantes

% de Depreciação – 43.64%

Assim

R\$ 2.152,26 x 43.64% (menos) = **R\$ 1.213,01 x 829,85 m2** = **R\$ 1.006.616,35**, cujo valor é “**arredondado à menor**”, para **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, **devendo esse prevalecer**.

Nada mais então havendo a vistoriar, posteriormente avaliar, nem mesmo, a informar, dou por encerrada minha missão, pelo que me coloco inteiramente a

disposição de V. Exa., para eventuais esclarecimentos, se o caso, reiterando assim meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Brodowski, 26 de Maio de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Augusto Pereira Acra', written in a cursive style.

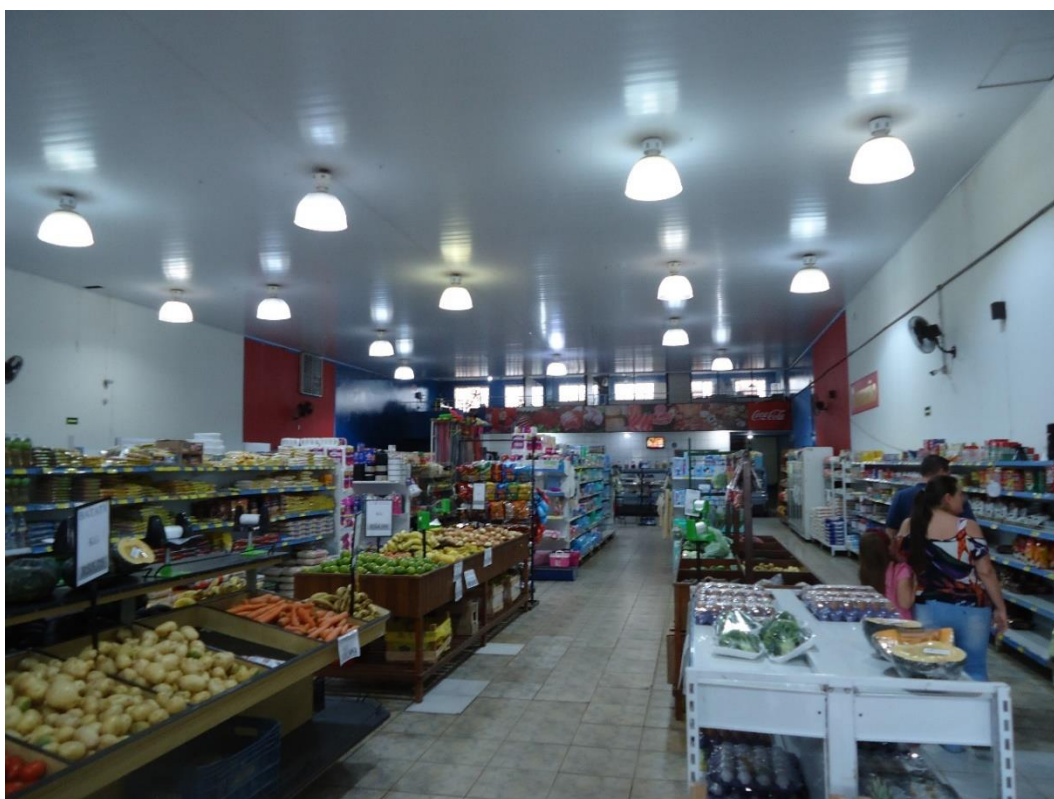
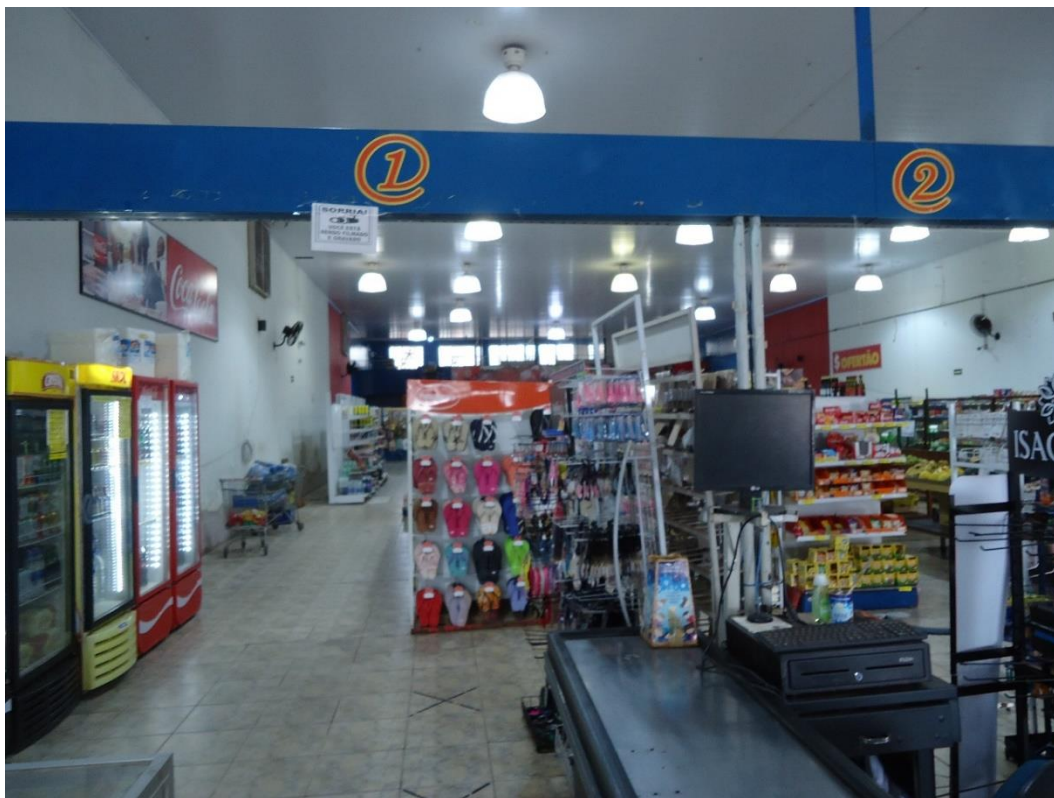
RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

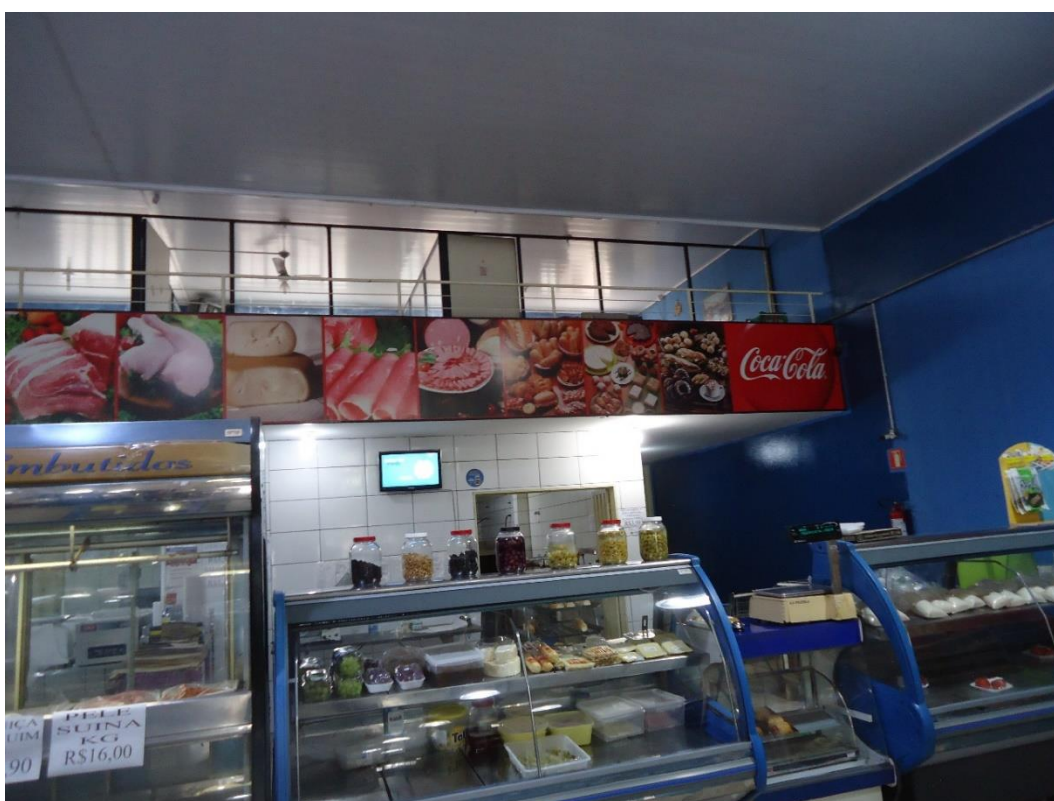
PERITO AVALIADOR JUDICIAL

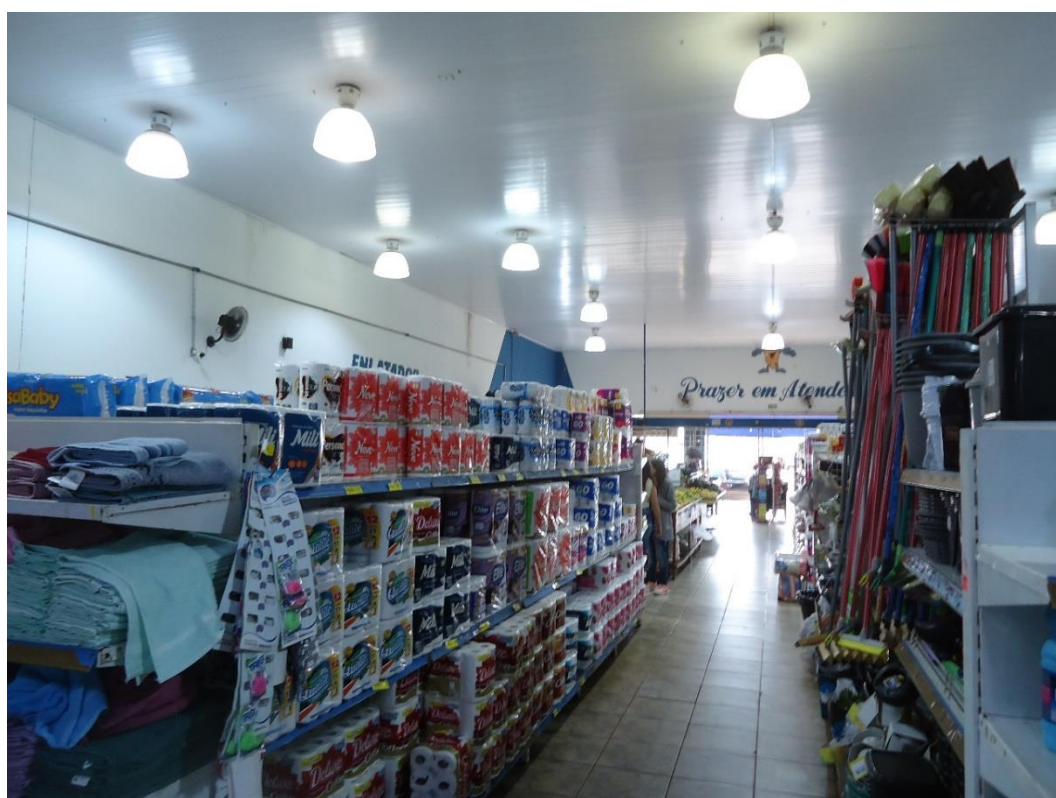
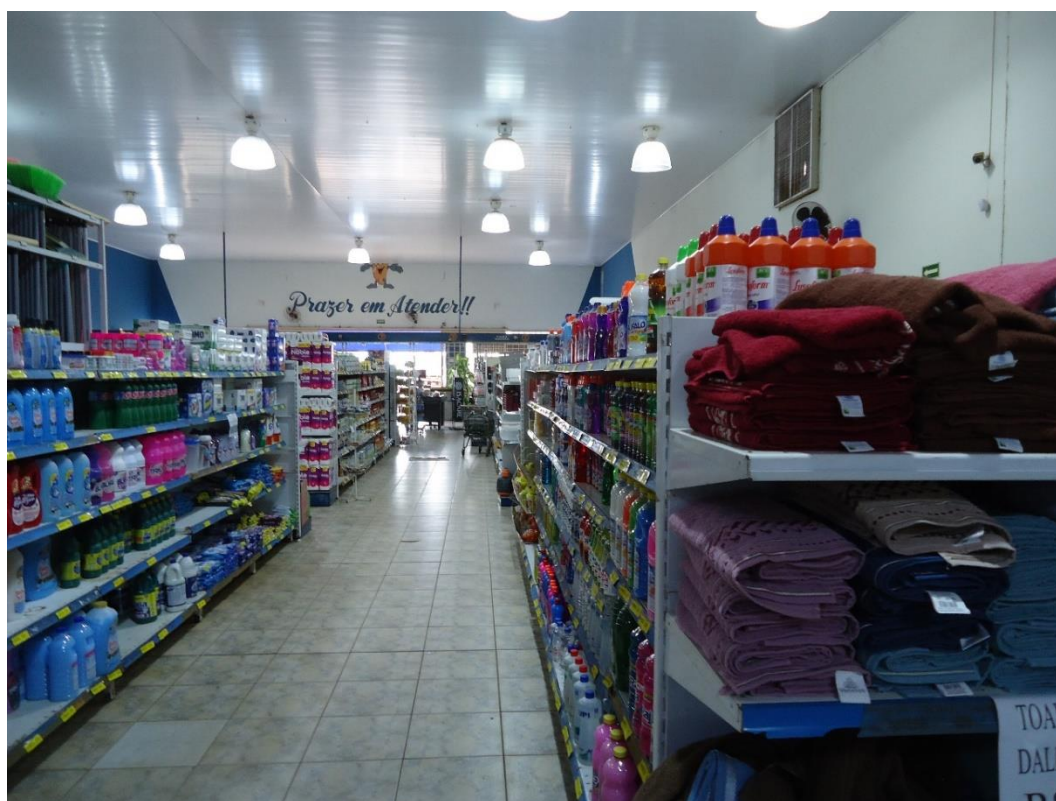
ANEXO “I”

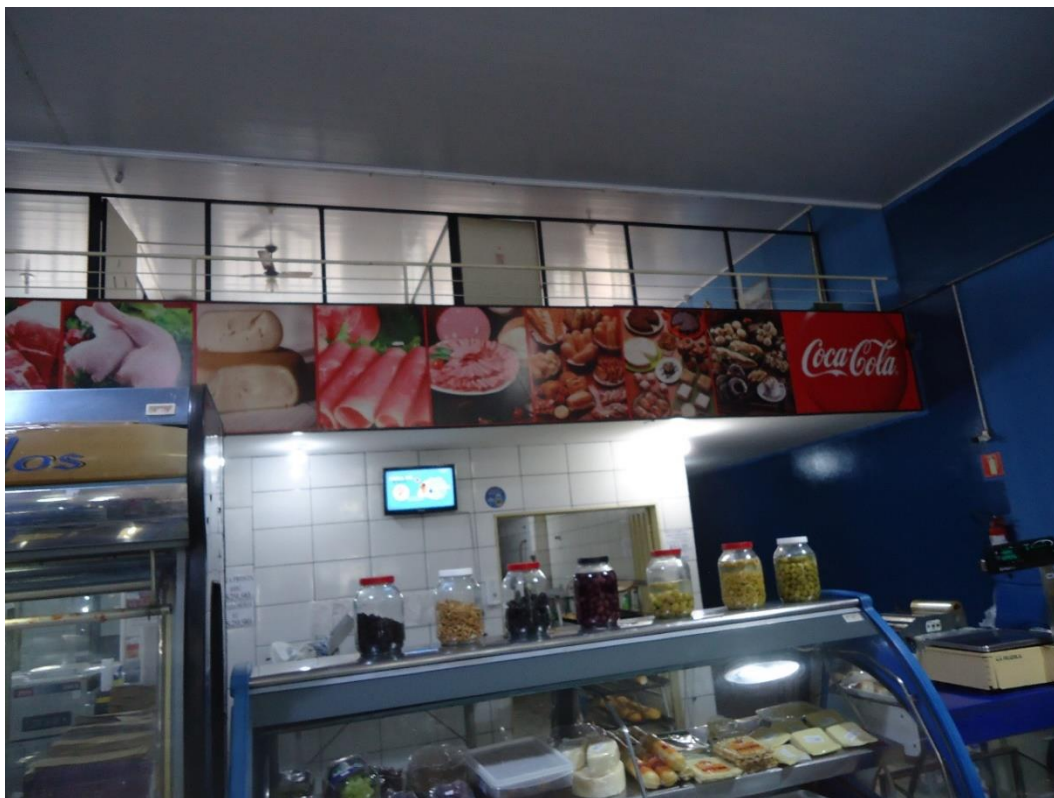
Contém este anexo, “**Material Fotográfico**”, o qual identifica parcialmente o bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Rua Santos Dumont, nº 157**, em referência aos **Autos de nº 1000986-48.2020.8.26.0094 - Execução – Banco do Brasil S/A x Wanderson Geraldo Bagio – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**



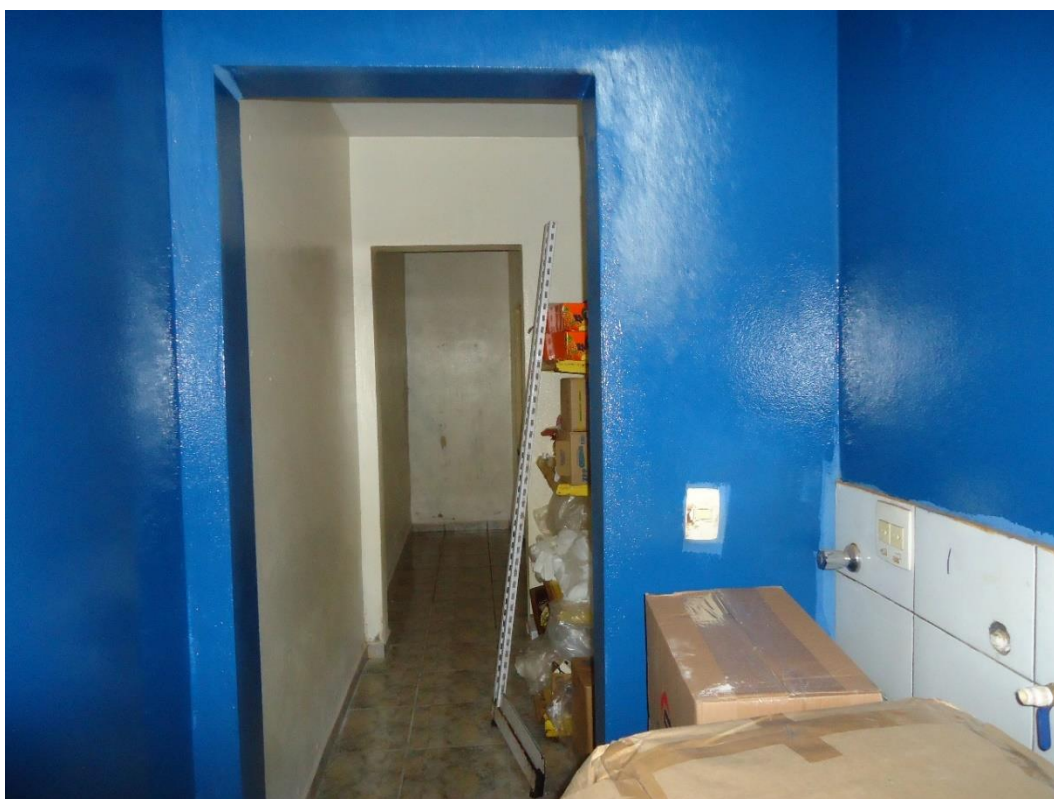










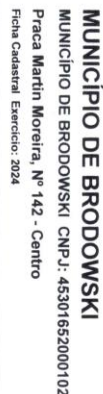






ANEXO “II”

Contém este anexo, “**F. C. I. – Ficha do Cadastro Imobiliário**”, expedida pela **Prefeitura Municipal** local, em referência ao bem imóvel urbano, sito nesta urbe, à **Rua Santos Dumont, nº 157**, em referência aos **Autos de nº 1000986-48.2020.8.26.0094 - Execução – Banco do Brasil S/A x Wanderson Geraldo Bagio – Única Vara Cível – Brodowski – SP.**



MUNICIPIO DE BRODOWSKI CNPJ: 45301652000102

Praca Martin Moreira, N° 142 - Centro

Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data Emissão:	10/05/2024
Hora:	14:52:01
Exercício:	2024
Usuário:	SILVANAAD
Página(s):	1 de 1

Cadastro: 00003561	Inscrição: 01.03.070.0298.001	Sector: 03	Quadra: 184	Lote: 0000	Seção:	Face:
Cobrança: NORMAL	Período: 9999	Lei:	Aterragem: 0	Cadastro: 0	Valor Venal:	25620,07

Cadastro: 00003561	Inscrição: 01.03.070.0298.001	Sector: 03	Quadra: 184	Lote: 0000	Seção:	Face:
Cobrança: NORMAL	Período: 9999	Lei:	Aterragem: 0	Cadastro: 0	Valor Venal:	25620,07

Proprietário	Compromissário e/ou Co-responsável

Nome:	MARIA FESTINA SIMARE BAGGIO	Nome:	MARIA FESTINA SIMARE BAGGIO
CPF/CNPJ:	03675728854	CPF/CNPJ:	03675728854
	RG/Insc		RG/Insc

Endereço do Imóvel _____

Endereço de Correspondência _____

Logra: R. SANTOS DUMONT, 157 -	Logra: Rua SANTOS DUMONT, 157 -
--------------------------------	---------------------------------

Bairro:	VILA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	CEP:	14340000
Bairro:	Vila Nossa Senhora das Graças	CEP:	14340-000

Loteamento:		Cidade	BRODOWSKI	UF:	SP
--------------------	--	---------------	------------------	------------	-----------

Área do Terreno:	977,50	Valor Venal Terreno:	40591,14	Valor Venal Excedente:	0	Testada:	22	Lad. Esquerdo:	0	Lad Direito:	0
Zonamento:	00004 - ZONA 4A	Fração Ideal:	1,00								829,85

Área do Terreno:	977,50	Valor Venal Terreno:	40591,14	Valor Venal Excedente:	0	Testada:	22	Lad. Esquerdo:	0	Lad Direito:	0
Zonamento:	00004 - ZONA 4A	Fração Ideal:	1,00								829,85

0001 - Ocupação de Lote	0	0001 - Construído	0	0003 - Utilização	0	0080 - Comércio / Serviços	0
0004 - Uso Proprio Imovel	0	0002 - Bem Imovel	0	0005 - Particular	0	0088 - Nao	0
0007 - Opcionais Utilizacao	0	0082 - Fim	0	0006 - Isemto TSU	0	0005 - Plano	0
0015 - Situacao do Terreno	0	0113 - N. Con. S. M. S. Cal.	0	0014 - Topografia	0	0104 - Sem	0
0018 - Pavimento	0	0009 - Meio da Quadra	0	0003 - Fim	0		
		0016 - Muro e Calçada	0	0027 - Com Muro e Calçada	0		
		0118 - Sim	0	0017 - Isemto Loteamento	0		

0001 - Ocupação de Lote	0	0001 - Construído	0	0003 - Utilização	0	0080 - Comércio / Serviços	0
0004 - Uso Proprio Imovel	0	0002 - Bem Imovel	0	0005 - Particular	0	0088 - Nao	0
0007 - Opcionais Utilizacao	0	0082 - Fim	0	0006 - Isemto TSU	0	0005 - Plano	0
0015 - Situacao do Terreno	0	0113 - N. Con. S. M. S. Cal.	0	0014 - Topografia	0	0104 - Sem	0
0018 - Pavimento	0	0009 - Meio da Quadra	0	0003 - Fim	0		
		0016 - Muro e Calçada	0	0027 - Com Muro e Calçada	0		
		0118 - Sim	0	0017 - Isemto Loteamento	0		

Área Edificada:	829,85	Valor Venal Edifc:	217510,33
00003 - Comercial/Prestação de Serviços			
Tipo Edif:			
Data da Construção:			
Área Edificada Total:		829,85	

Área Edificada:	829,85	Valor Venal Edifc:	217510,33
00003 - Comercial/Prestação de Serviços			
Tipo Edif:			
Data da Construção:			
Área Edificada Total:		829,85	

0008 - Classificação	0003 - Média	650,07	0025 - Alinhamento	0015 - Alinhado	0	0026 - Posicionamento	0018 - Conjugada	0
0027 - Situação da Unidade	0020 - Frente	0	0028 - Estado Conservação	0025 - Regular	0	0029 - Tipo Construção	0092 - Loja	0
0030 - Numero Pavimento	0097 - Um Pavimento	0	0031 - Idade Construção	0103 - Mais de 20 Anos	0	0037 - Estrutura	0029 - Alvenaria	0
0038 - Cobertura	0035 - Telha Barro	0	0033 - Paredes	0039 - Alvenaria	0	0040 - Furo	0046 - Curo (c. etc.)	0
0041 - Revestimento Externo	0048 - Reboco	0	0042 - Instalação Sanitária	0054 - Internas Simples	0	0043 - Instalação Elétrica	0059 - Embutida	0
0044 - Piso	0052 - Cerâmica/Mosaicado	0						

0008 - Classificação	0003 - Média	650,07	0025 - Alinhamento	0015 - Alinhado	0	0026 - Posicionamento	0018 - Conjugada	0
0027 - Situação da Unidade	0020 - Frente	0	0028 - Estado Conservação	0025 - Regular	0	0029 - Tipo Construção	0092 - Loja	0
0030 - Numero Pavimento	0097 - Um Pavimento	0	0031 - Idade Construção	0103 - Mais de 20 Anos	0	0037 - Estrutura	0029 - Alvenaria	0
0038 - Cobertura	0035 - Telha Barro	0	0033 - Paredes	0039 - Alvenaria	0	0040 - Furo	0046 - Curo (c. etc.)	0
0041 - Revestimento Externo	0048 - Reboco	0	0042 - Instalação Sanitária	0054 - Internas Simples	0	0043 - Instalação Elétrica	0059 - Embutida	0
0044 - Piso	0052 - Cerâmica/Mosaicado	0						



ANEXO “III”

Contém este anexo, “**Tabela Sinduscon SP – Ref. Maio 2024, e Tabela Hoss Heidecke**”, ambas utilizadas no “**Laudo Pericial e de Avaliação**”, em referência ao bem imóvel urbano – **Prédio Comercial**, sito nesta urbe, à **Rua Santos Dumont, nº 157**, em referência aos **Autos de nº 1000986-48.2020.8.26.0094 - Execução – Banco do Brasil S/A x Wanderson Geraldo Bagio – Única Vara Cível – Brodowski – SP**.

Setor de Economia



Boletim Econômico - maio de 2024(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/23	177,12	1,36	1,37	4,57	172,09	2,43	3,33	7,54	184,65	0,12	-0,87	1,12	163,13	1,11	1,11	6,27
jun/23	178,21	0,61	1,99	2,98	173,58	0,86	4,22	5,83	185,23	0,32	-0,56	-0,23	164,09	0,59	1,70	2,39
jul/23	178,34	0,07	2,06	2,34	174,18	0,34	4,58	5,18	184,66	-0,31	-0,86	-0,95	165,38	0,79	2,50	2,72
ago/23	178,44	0,06	2,12	2,41	174,18	0,00	4,58	5,09	184,91	0,13	-0,73	-0,67	165,38	0,00	2,50	2,66
set/23	178,34	-0,05	2,07	2,44	174,27	0,05	4,63	5,05	184,56	-0,19	-0,92	-0,59	165,38	0,00	2,50	2,66
out/23	178,25	-0,05	2,01	2,34	174,27	0,00	4,63	4,88	184,31	-0,14	-1,05	-0,62	165,72	0,21	2,71	2,87
nov/23	178,48	0,13	2,14	2,32	174,31	0,02	4,65	4,81	184,81	0,27	-0,78	-0,57	165,72	0,00	2,71	2,71
dez/23	178,48	0,00	2,14	2,14	174,31	0,00	4,65	4,65	184,81	0,00	-0,78	-0,78	165,72	0,00	2,71	2,71
jan/24	178,47	0,00	0,00	2,21	174,34	0,02	0,02	4,67	184,76	-0,03	-0,03	-0,67	165,72	0,00	0,00	2,71
fev/24	178,67	0,11	0,11	2,32	174,34	0,00	0,02	4,63	185,21	0,25	0,22	-0,38	165,72	0,00	0,00	2,71
mar/24	178,85	0,10	0,21	2,62	174,42	0,05	0,06	4,57	185,55	0,18	0,40	0,35	165,72	0,00	0,00	2,71
abr/24	178,94	0,05	0,26	2,40	174,45	0,02	0,08	3,83	185,72	0,09	0,49	0,70	165,72	0,00	0,00	2,71
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2024

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	992,62	53,58
Material	805,33	43,47
Despesas Administrativas	54,65	2,95
Total	1.852,60	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.827,19	1,23	R-1	2.217,70	1,26	R-1	2.709,16	1,13
PP-4	1.710,64	1,09	PP-4	2.114,28	1,18	R-8	2.193,43	1,06
R-8	1.634,87	1,05	R-8	1.852,60	1,16	R-16	2.374,25	1,16
PIS	1.260,56	1,22	R-16	1.800,53	1,14			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2024 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.152,26	1,10	CAL-8	2.280,59	1,05
CSL-8	1.858,30	1,15	CSL-8	2.005,43	1,12
CSL-16	2.477,38	1,16	CSL-16	2.669,59	1,11
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.958,53	1,32			
GI	1.057,98	1,22			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

TABELA DE DEPRECIÇÃO DE ROSS-HEIDECKE

Cálculo de K

Idade/Vu (%)	Estado de Conservação/Coefficientes do estado de depreciação							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,000%	0,032%	2,520%	8,090%	18,100%	33,200%	52,600%	75,200%
1	0,51	0,54	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,33
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,88	53,08	75,45
3	1,55	1,58	4,03	9,51	19,37	34,23	53,33	75,58
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,72
5	2,63	2,66	5,08	10,50	20,25	34,95	53,84	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99
7	3,75	3,78	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27
9	4,91	4,94	7,30	12,60	22,12	36,48	54,92	76,42
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56
11	6,11	6,14	8,47	13,70	23,10	37,28	55,49	76,71
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,60	37,69	55,79	76,87
13	7,35	7,37	9,68	14,84	24,12	38,11	56,08	77,02
14	7,98	8,01	10,30	15,42	24,64	38,53	56,38	77,18
15	8,63	8,65	10,93	16,02	25,16	38,96	56,69	77,34
16	9,28	9,31	11,57	16,62	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,95	9,97	12,21	17,23	26,24	39,84	57,31	77,67
18	10,62	10,65	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83
19	11,31	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00
20	12,00	12,03	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,18
21	12,71	12,73	14,90	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35
22	13,42	13,45	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53
23	14,15	14,17	16,31	21,09	29,68	42,65	59,30	78,71
24	14,88	14,91	17,03	21,77	30,29	43,14	59,65	78,89
25	15,63	15,65	17,75	22,45	30,90	43,64	60,01	79,08
26	16,38	16,41	18,49	23,14	31,52	44,14	60,36	79,26
27	17,15	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,73	79,45
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64
29	18,71	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,47	79,84
30	19,50	19,53	21,53	26,01	34,07	46,23	61,84	80,04
31	20,31	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44
33	21,95	21,97	23,91	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85
35	23,63	23,65	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27
37	25,35	25,37	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,49
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70
39	27,11	27,13	28,94	33,00	40,30	51,31	65,45	81,92
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14
41	28,91	28,93	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60
43	30,75	30,77	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,82
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,62	83,06
45	32,63	32,65	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,52	83,53
47	34,55	34,57	36,19	39,84	46,39	56,28	68,97	83,77
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,44	84,01
49	36,51	36,53	38,11	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25
50	37,50	37,52	39,08	42,56	48,81	58,25	70,38	84,50
51	38,51	38,52	40,05	43,48	49,64	58,92	70,85	84,75
52	39,52	39,54	41,04	44,41	50,47	59,60	71,33	85,00

53	40,55	40,56	42,04	45,35	51,31	60,28	71,82	85,26
54	41,58	41,60	43,05	46,31	52,15	60,98	72,31	85,51
55	42,63	42,64	44,07	47,27	53,01	61,67	72,80	85,77
56	43,68	43,70	45,10	48,24	53,87	62,38	73,30	86,03
57	44,75	44,76	46,14	49,22	54,75	63,09	73,81	86,30
58	45,82	45,84	47,19	50,20	55,63	63,81	74,32	86,56
59	46,91	46,92	48,24	51,20	56,52	64,53	74,83	86,83
60	48,00	48,02	49,31	52,21	57,41	65,26	75,35	87,10
61	49,11	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,88	87,38
62	50,22	50,24	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,65
63	51,35	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,93
64	52,48	52,50	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22
65	53,63	53,64	54,79	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50
66	54,78	54,79	55,92	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79
67	55,95	55,96	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,07
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,67	89,37
69	58,31	58,32	59,36	61,68	65,85	72,15	80,24	89,66
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96
71	60,71	60,72	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,25
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56
73	63,15	63,16	64,07	66,13	69,82	75,38	82,53	90,86
74	64,38	64,39	65,28	67,26	70,83	76,21	83,12	91,17
75	65,63	65,64	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,48
76	66,88	66,89	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,79
77	68,15	68,16	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10
78	69,42	69,43	70,19	71,89	74,95	79,57	85,51	92,42
79	70,71	70,71	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,73
80	72,00	72,01	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,06
81	73,31	73,31	73,98	75,46	78,14	82,17	87,35	93,38
82	74,62	74,63	75,26	76,67	79,21	83,05	87,97	93,71
83	75,95	75,95	76,55	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03
84	77,28	77,29	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,37
85	78,63	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70
86	79,98	79,99	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04
87	81,35	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,37
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,71
89	84,11	84,11	84,51	85,39	86,98	89,38	92,47	96,06
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40
91	86,91	86,91	87,23	87,96	89,28	91,25	93,79	96,75
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10
93	89,75	89,75	90,00	90,57	91,60	93,15	95,14	97,46
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,78	94,11	95,82	97,81
95	92,63	92,63	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17
96	94,08	94,08	94,23	94,56	95,15	96,05	97,19	98,53
97	95,55	95,55	95,66	95,91	96,35	97,02	97,89	98,90
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	99,26
99	98,51	98,51	98,54	98,63	98,78	99,00	99,29	99,63
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Idade: idade aparente

Vu: vida útil do imóvel

- A Novo
- B Entre novo e regular
- C Regular
- D Entre regular e reparos simples
- E Reparos simples
- F Entre reparos simples e importantes
- G Reparos importantes
- H Entre reparos importantes e sem valor

EXMO. SR. DR.

JUIZ DE DIREITO ÚNICA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRODOWSKI. SP

Processo nº 1000986-48.2020.8.26.0094

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA, portador do RG. nº 10.199.275 SSP/SP e CPF MF. nº 051.873.428/51, brasileiro, casado, Bacharel em Direito, com Extensão Universitária em Perícias e Laudos Ambientais, Conceitos, Método, Conteúdo e Estrutura, cuidados na Elaboração, Aspectos Legais e outros Aspectos Essenciais, Registro Acadêmico nº 703, datado de 25 de Setembro de 2.004, ministrado pela Unesp – Proex, Campus Rio Claro - SP, Gestor Imobiliário(GI), na qualidade de proprietário da “Assessoria, Consultoria e Imobiliária Acra Imóveis”, detentora do CRECI nº 43.031 - F, com sede na Cidade e Comarca de Batatais, deste Estado, à Praça Dr. Fernando Costa, nº 215 – Castelo, Perito Avaliador Judicial, atuando nas Comarcas de Batatais, Brodowski, Orlândia e Altinópolis, todas deste Estado, com endereço eletrônico : ricardoacra1@gmail.com , perito avaliador judicial nomeado nos Autos de Execução, em que figura como requerente Banco do Brasil S/A, e requerida Wanderson Geraldo Bagio, em trâmite perante este D. Juízo e Única Vara Cível, sob o nº 1000986-48.2020.8.26.0094, nomeação às fls. 397, vêm respeitosamente à presença de V. Exa., em cumprimento ao “Despacho” exarado às fls. 498, expor, e ao final, requerer o que segue :

Que, em sendo nomeado para prestar serviços avaliatórios, em referência ao bem imóvel, sendo o mesmo, o qual encontra-se devidamente penhorado às fls. 397, procedeu com todas as cautelas de estilo, a vistoria “in loco”, donde então após, fora elaborado o competente “Laudo Pericial e de Avaliação”, encontrando-se entranhado às fls. 459 “usque” 481, donde fora atribuído ao mesmo, o valor de R\$ 1.418.000,00 (um milhão, quatrocentos e dezoito mil reais).

Visto apresentação do determinado, às fls. 493 / 495, manifesto do Ilustre Patrono dos requeridos, o qual, em síntese, “discorda” do valor apresentado, expondo ali, suas razões, também alegando que o valor do imóvel, é no montante de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), bem como junta às fls. 496 / 497, “Laudo de Avaliação Imobiliária”, da

ACRA – Imobiliária, Assessoria Ambiental e Urbana, Topografia e Georreferenciamento

Praça Dr. Fernando Costa, 215 – Castelo – CEP: 14.300-000 - Batatais / SP

Contato: (16) 3761-1079 – contato@acraengenharia.com.br

www.acraengenharia.com.br

Página 1 de 4

lavra do Sr. **João de Paulo Godoy Junior** – CRECI 87.782, repisando esse mesmo valor, e finalmente, protesta por “quesitos complementares”, os quais abaixo serão transcritos e respondidos.

Ainda V. Exa., às **fls. 504/505**, manifesto do Ilustre Patrono do requerido, opinando pela “**concordância**” do laudo e valor apresentado, e consequentemente, requerendo sua alienação judicial.

Pois bem V. Exa., um breve relato.

Assim, diante do até aqui exposto, vêm respeitosamente e primeiramente registrar que quando da vistoria, confecção do laudo e avaliação do imóvel em tela, buscou-se “**Amostras**”, as quais foram em número de **07** (sete), de terrenos “**nus**”, situados na região de situação do óra avaliando, chegando-se então a “**média**” de **R\$ 428,29 por m2**, donde houve uma variação de valores (R\$) por m2, visto suas localizações, extensões territoriais e demais fatores que possam influir em suas estimativas, visto que na região de situação do mesmo, não fora logrado êxito em levantar amostras de terrenos “nus”, com áreas similares ao do óra avaliando, nem tampouco no tocante a área total construída (terreno 977,50 m2 – construção 829,85 m2).

Em contrapartida V. Exa., quanto ao valor atribuído a “**construção**”, entende não poder fugir à regra, visto que fundamentado na **Tabela Sinduscon SP – Ref. Maio 2024**, e também **Tabela Hoss Heidecke**, a qual trata da depreciação de construções, visto via útil, pois estamos tratando aqui de um imóvel comercial, com as características de tal, com idade estimada de 25 anos, a qual fora tomada por base, a “**Averbação 1 – data de 04 de novembro de 1999 – Matrícula 6511 – RI Brodowski – SP**”.

Quanto aos “**Quesitos Complementares – Fls. 495**”

1 – Queira o Sr. Perito informar se, num raio de 500m do imóvel penhorado, existe outro imóvel em que se exerça a atividade comercial de supermercado/mercado.

R: Sim, sendo que citar-se-á apenas e tão somente, 03 (três) amostras, as quais julga serem mais expoentes na região de localização do óra avaliando, entretanto registra

que, encontram-se ali, demais estabelecimentos comerciais que também se assemelham ao óra avaliando, entretanto, em proporções infinitamente menores.

Quanto às amostras, o seguinte :

1 – Mercado Brodowski – Rua Cirilo Fiori, esquina com a Rua Macedo Soares, nº 232, distando aproximadamente em linha reta do óra avaliando – 160,00 metros.

2 – Super Mercado Grandi – Rua Olavo Bilac, nº 365, distando aproximadamente em linha do óra avaliando – 200,00 metros

3 – Caetano's Conveniência – Rua Salvador Lascala, nº 24, esquina com a Rua Oswaldo Cruz, distando aproximadamente em linha reta do óra avaliando – 300,00 metros.

2 – Queira informar, ainda que por aproximação, quanto custaria para se edificar, num terreno de dimensões similares ao do imóvel constrito, uma estrutura análoga à que já existe neste, para o exercício de atividade comercial de mercado.

R : Por aproximação, o custo para o mês de referência Maio 2024, seria de R\$ 1.763.647,00, pelo que explico :

Tabela Sinduscon SP Ref. Junho 2024

CAL – Comercial Andar Livre

Padrão Construtivo – Normal

R\$ 2.320,43, por m² x 829,85 m² = R\$ 1.925.608,83.

3 – Queira elaborar um quadro comparativo entre o imóvel avaliado, bem assim aqueles indicados nos anúncios citados por amostragem, sob os nºs 2 e 4 (maiores valores do m²) e 1 e 5 (menores valores do m²), a justificar a diferença entre os preços dos anúncios.

R : Pois bem :

Amostra 2 – Jardim João Luiz de Vidente – área de 200,00 m² - R\$ 500,00 por m² x 977,50 m² = R\$ 488.750,00, portanto, valor “a maior” no montante de R\$ 70.750,00

Amostra 4 – Avenida Papa João XXIII – área de 314,00 m² - R\$ 573,24 por m² x 977,50 m² = R\$ 560.342,10, portanto, valor “a maior” no montante de R\$ 142.342,10

Amostra 1 – Rua Carlos Chagas – área de 200,00 m² – R\$ 350,00 por m² x 977,50 m² = R\$ 342.125,00, portanto, valor “a menor” no montante de R\$ 75.875,00

Amostra 5 – Avenida Papa João XXIII – área de 336,00 m² – R\$ 357,14 por m² x 977,50 m² = R\$ 349.104,35, portanto, valor “a menor”, no montante de R\$ 68.895,65

Nessa seara, têm-se que a diferença encontrada, visto amostras apresentadas, faz sentido, cujos fatores preponderantes, dizem respeito a localização, extensões territoriais, logística, mercado imobiliário local / atual, pois à época, não logrou êxito em localizar amostras que mais se assemelhavam ao ora avaliando, visto a extensão territorial do mesmo.

Sendo assim V. Exa., visto tudo até aqui exposto, “Ratifica” o “Laudo Pericial e de Avaliação” apresentado / entranhado, isso, por espelhar o valor de mercado do mesmo.

No mais, aqui inteiramente a disposição de V. Exa., para demais esclarecimentos, se o caso, pelo que reitero meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, e. a. deferimento.

Brodowski, 26 de Maio de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Augusto Pereira ACRA', with a stylized, flowing script.

RICARDO AUGUSTO PEREIRA ACRA

PERITO AVALIADOR JUDICIAL