

**EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE IBITINGA
– SP**

PROCESSO DIGITAL Nº: 1002152-48.2018.8.26.0236

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADO: OSTI & SCARAFICCI LTDA - ME

FRANCIS MANOEL JORGE, engenheiro civil e corretor de imóveis, registrado no CREA-SP sob o nº 5062369634 e no CRECI-SP nº 166069-F, PERITO JUDICIAL, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, tendo sido solicitado por V. Exª. para atuar como perito, apresenta o laudo pericial em anexo, para que sejam atingidos os objetivos propostos e, tendo concluído o relatório técnico, vem, mui respeitosamente, **requerer que seja recolhido os 50% faltantes dos honorários periciais e expedido mandado de pagamento correspondente ao trabalho efetuado (MLE em anexo)**, permanecendo à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que porventura se tornem necessários.

Termos em que,

P. deferimento.

Ibitinga-SP, 26 de outubro de 2024.

FRANCIS MANOEL JORGE

Engenheiro Civil – CREA-SP: 5062369634

Corretor de Imóveis - CRECI-SP: 166069-F

PERITO JUDICIAL

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

LAUDO PERICIAL

DE

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

AVENIDA DAS BORDADEIRAS, Nº 133 – JARDIM DOS
BORDADOS
IBITINGA/SP

Outubro/2024

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

SUMÁRIO

1. SINOPSE.....	4
1.1 Endereço do Imóvel	4
1.2 Finalidade	4
1.3 Solicitante	4
1.4 Proprietários.....	4
1.5 Valor de Mercado / Data Base	4
2. INTRODUÇÃO	4
2.1. Quadro Resumo	5
3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	5
4. LOCALIZAÇÃO E ASPECTOS DE MERCADO	6
4.1 Situação e Acesso ao Local.....	6
4.2 Vizinhaça	7
4.3 Informações Gerais do Local.....	7
4.4 Fatores de Desvalorização na Região	7
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
5.1 Terreno	8
5.3 Principais Itens Construtivos	8
5.4 Documentações, Registro e IPTU	8
5.5 Levantamento Fotográfico.....	9
6. AVALIAÇÃO	12
6.1 Pressupostos Básicos	12
6.2 Metodologia	13
7. CONCLUSÃO.....	17
8. QUESITOS EXEQUENTE.....	18
9. QUESITOS DA EXECUTADA.....	22
10. ENCERRAMENTO	22

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI -SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

1. SINOPSE

1.1 Endereço do Imóvel

Endereço:	Avenida das Bordadeiras, nº 133 – Jardim dos Bordados
Município	Ibitinga / SP

1.2 Finalidade

Este laudo tem como objetivo a obtenção do valor comercial do imóvel, para satisfazer os requisitos legais, nos eventos da ação judicial.

1.3 Solicitante

1ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga, Estado de São Paulo.

1.4 Proprietários

Atualmente o local é ocupado pela empresa “Ar e Cia.

1.5 Valor de Mercado / Data Base

VALOR DE MERCADO	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.160.748,77 (Um milhão cento e sessenta mil setecentos e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos)
DATA-BASE	OUTUBRO/2024

2. INTRODUÇÃO

Este laudo tem como objetivo a avaliação de um prédio comercial localizado na Avenida das Bordadeiras, nº 133 – Jardim dos Bordados, Ibitinga/SP.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI -SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**
Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

2.1. Quadro Resumo

DADOS DO IMÓVEL

Endereço: Avenida das Bordadeiras, nº 133 – Lote 17, Quadra A

Bairro: Jardim dos Bordados

Município: Ibitinga / SP

Características:

Terreno (m x m)	Área (m²):	Observações:
12,00 x 30,00	360,00	Área Extraída dos Autos
Construção:	Área (m2):	Observações:
Dois pavimentos	542,30	Área Extraída dos Autos

Latitude: S – 21°45’59”

Coordenadas:

Longitude: W – 48°50’08”

Elevação: 496 m em relação ao nível do mar

Vizinhança: Predominantemente Comercial

Zoneamento Urbano: Misto

Documentação Fornecida: Nos autos.

Metodologia: Método Comp. Direto de Dados de Mercado, Método da Quantificação de Custos

Data da Perícia:	02/10/2024
Valor da Avaliação:	R\$ 1.160.748,77

3. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse relatório teve como objetivo a coleta de elementos comparativos para a determinação do valor de mercado do imóvel em referência, sendo este inspecionado em 02/10/2024 às 15:00 horas.

Acompanhou o trabalho pericial a Sra. JOSY MARA GARBUI, inscrita no CPF nº 281.727.458-00 e no RG nº 24.503.857-7 SSP/SP.

Presume-se que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes confiáveis e fornecidas em boa fé. Não foram realizadas medições, tampouco análise do aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Foram utilizados na elaboração deste laudo de avaliação os critérios e as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos; e do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

4.1 Situação e Acesso ao Local

O imóvel objeto deste relatório situa-se em avenida comercial, em local de fácil acesso e nas proximidades da principal via de entrada e saída da cidade de Ibitinga-SP.



Imagem do Google Maps.

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

4.2 Vizinhança

A vizinhança é predominantemente comercial, próximo a hotel, loja de autos, restaurantes, loja de bordados, padaria, oficinas, escritórios, entre outros.

A região vizinha ao imóvel não é sujeita a enchentes.

A avenida onde o imóvel está localizado, possui baixo tráfego de veículos e pedestres.

4.3 Informações Gerais do Local

SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
X		Pavimentação Asfáltica	X		Internet
X		Energia Elétrica	X		Comércios
X		Coleta de Lixo	X		Escola
X		Iluminação Pública	X		Correio
X		Guias e Sarjetas	X		Igreja
X		Passeio Público		X	Agências Bancárias
X		Arborização		X	Posto de Saúde
	X	Gás Encanado	X		Condução Coletiva
X		Rede de Água	X		Feiras
X		Rede de Esgoto			
X		Rede Telefônica			

4.4 Fatores de Desvalorização na Região

Este tópico tem como objetivo determinar se nas proximidades do imóvel existem características que possam incidir na sua desvalorização.

Fatores Naturais			Fatores Sociais		
SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO
	X	Risco de Deslizamento		X	Favelas
	X	Risco de Alagamento		X	Penitenciárias
	X	Risco de Erosão		X	Indústria Poluente
	X	Outros:		X	Usina de Lixo

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Terreno

Matrícula nº 12.500, folha 01 do livro nº 2 do CRI: *“Um terreno situado nesta cidade, no local denominado “Jardim dos Bordados”, e que constitui o lote número dezessete (17), da quadra “A”, com frente para a Avenida das “Bordadeiras”, medindo doze (12) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, com a área de 360,00 metros quadrados, confrontando na frente com a referida Avenida, do lado direito com o lote quinze (15), do lado esquerdo com o lote dezenove (19), e nos fundos com o lote dezoito (18), todos da quadra “A”. O terreno descrito está localizado no lado “ímpar” da Avenida das Bordadeiras, distante 89,00 metros da rua dos “Cravos”, e cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 7.087.00-0, como lote 17, da quadra nº 1.”*

Cadastro municipal sob nº 0005.0217.0007.07.

5.2 Edificação

A área edificada é de 542,30 metros quadrados, constituído de um prédio comercial, edificado de alvenaria e coberto com estrutura metálica, constando: recepção, banheiros, salas de escritório, elevador de acesso ao subsolo, mezanino frontal, mezanino aos fundos, porão, cozinha, área de serviço e galpão.

5.3 Principais Itens Construtivos

Pisos: Pisos cerâmicos e concreto polido.

Paredes: Alvenaria.

Forros: Laje e gesso.

Esquadrias: Aço e vidro.

5.4 Documentações, Registro e IPTU

Somente os acostados nos autos.

FRANCIS MANOEL JORGE

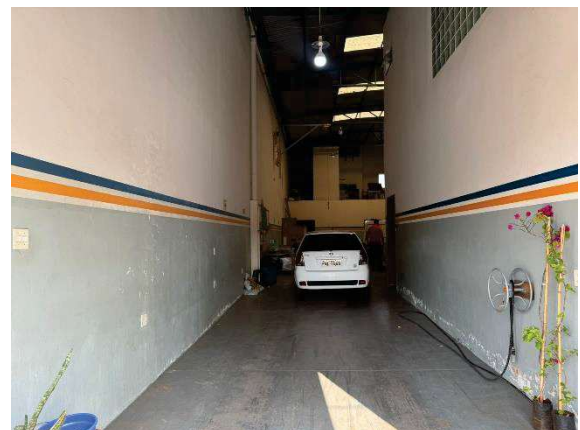
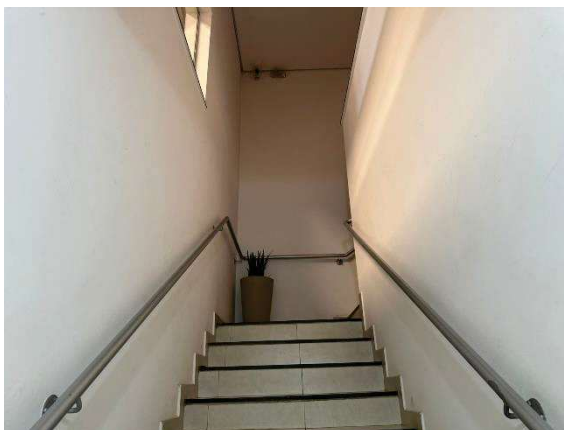
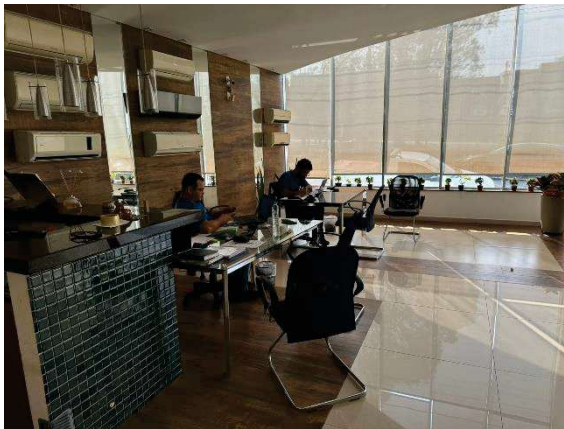
CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

5.5 Levantamento Fotográfico



FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



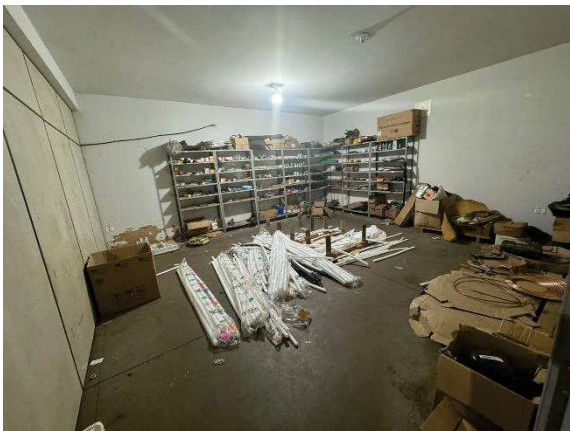
FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

MUNICÍPIO DE IBITINGA

Rua Miguel Landim, 333 - Centro

CNPJ: 45.321.460/0001-50

Ficha Cadastral Exercício: 2024

Data de Emissão: 26/10/2024 08:20

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0005.0217.0007.07 Inscrição: 0005.0217.0007.07 Setor: Quadra: 1 Lote: 17 Unidade: Seção: Face:
Cobrança: NORMAL Período: Lei: Alteração: 20/01/2023 Cadastro: Valor Venal: 86306,80

Proprietário		Compromissário e/ou Co-responsável	
Nome:	ESPÓLIO EDNA MARLI SCARAFICCI	Nome:	ESPÓLIO EDNA MARLI SCARAFICCI
CPF/CNPJ:	169.815.248-56	CPF/CNPJ:	169.815.248-56
RG/Inscrição:	75963395	RG/Inscrição:	75963395
Endereço do Imóvel		Endereço de Correspondência	
Logradouro:	AVENIDA DAS BORDADEIRAS, 0133	Logradouro:	AVENIDA DAS BORDADEIRAS, 0133
Bairro:	JARDIM DOS BORDADOS	Bairro:	JARDIM DOS BORDADOS
Loteamento:		Cidade:	IBITINGA
Complemento:		CEP:	14944-074
		UF:	SP

Características da Edificação

Área Edificada:	542,30	Valor Venal:	79.792,31	Data de Construção:	29/08/2014
Tipo Edificação:	POPULAR	Área Edif. Total:	542,30		
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0001 - Classificação	0002 - Médio	0002 - Cobertura	0002 - Telha-Cerâmica	0003 - Conservação	0003 - Boa
0005 - Estrutura	0002 - Alvenaria	0006 - Piso Externo	0003 - Cerâmica	0007 - Posição	0004 - Isolada
0008 - Revestimento Externo	0002 - Reboco	0009 - Tipos	0001 - Casa/Sobrado		

Características do Terreno

Área do Terreno:	360,00	Valor Venal:	6.514,49	Profundidade:	Testada: 12,00
Zoneamento:	SETOR 0005	Fração Ideal:	1,00	Lad. Esquerdo:	Lad. Direito:
Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0010 - Utilização	0002 - Comercial	0012 - Coleta de Lixo	0001 - Sim	0013 - Limpeza Pública	0002 - Não
0014 - Fator Desconto	0002 - Não	0015 - C.I.P.	0002 - NÃO		

6. AVALIAÇÃO

6.1 Pressupostos Básicos

As premissas iniciais admitidas para a elaboração deste laudo de avaliação estão especificadas abaixo para que não ocorram dúvidas referentes aos dados coletados e confiabilidade da avaliação:

- O imóvel foi avaliado considerando estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor;
- Procurou-se utilizar dados de mercado contemporâneos com a data de referência da avaliação;
- Não foram realizados estudos ou análises de solo, pesquisa ambiental, que possam vir a interferir no valor do imóvel avaliado;
- Os dados referentes à área do terreno e área da construção foram obtidos através dos documentos oficiais do imóvel;

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

(16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

6.2 Metodologia

Esta avaliação foi feita segundo os preceitos da NBR 14.653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Foram utilizados para fundamentar o presente laudo os seguintes métodos:

1) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – Permite obter o valor do imóvel através da comparação com dados referentes de outros imóveis ofertados semelhantes ao avaliando, na mesma região econômica, que estão à venda ou foram recentemente comercializados, os elementos comparados são tratados com base no Tratamento por Fatores.

Os fatores de homogeneização dos elementos amostrais mais usuais que podem ser utilizados na homogeneização dos valores são:

- **Fator de fonte ou oferta:** adotado 1% sobre os valores pedidos, imaginando que os imóveis que estão em oferta no mercado sofrerão variação do seu valor no ato da venda;
- **Fator localização:** para compensar as diferenças de valores decorrentes da localização entre o imóvel objeto e as amostras levantadas no mercado, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando;
- **Fator de Topografia:** Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante;
- **Fator de frentes múltiplas ou esquina:** Leva em consideração que terrenos de esquina possuem uma maior valorização durante a transação de compra e venda;
- **Fator terreno:** para compensar o fato de que alguns imóveis levantados na pesquisa têm uma proporção entre área de terreno e área construída bem maior que a do imóvel objeto, permitindo, portanto, futuras expansões;
- **Fator atualização:** para atualização de valores de amostras cujos valores têm referência a datas ocorridas há mais de seis meses.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

- **Fator área:** adotada a fórmula de Harper Berrini, que procura compensar as diferenças entre os valores unitários, baseada no princípio de que os imóveis menores tendem a apelar a um mercado maior e, portanto, têm mais liquidez.
 - **Fator de frente ou testada:** Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação a outro de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.
 - **Fator padrão construtivo:** para compensar as diferenças entre do imóvel objeto e as amostras levantadas no mercado no que diz respeito aos os padrões de construção, idade e estado de conservação.
- 2) **MÉTODO EVOLUTIVO:** Determina o valor total do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes, devidamente depreciados e estimados através de um fator de comercialização:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator de Comercialização

O valor do terreno neste método é determinado através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, e o valor das benfeitorias determinado pelo **Método da Quantificação de Custos**, onde as benfeitorias são determinadas por um custo unitário básico, obtido em publicações como (CUB– Siduscon/SP) que também são tratadas pelo fator de depreciação física decorrentes da idade da construção e estado de conservação, usando o método de *Ross-Heidecke*.

O terreno foi avaliado por corretores e/ou imobiliárias locais, levando em consideração a região geoeconômica e imóveis comercializados recentemente no bairro.

Ponderou-se no demonstrativo abaixo, os seguintes valores medianos para fins de comercialização:

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

ELEMENTO	IMÓVEIS	FONTE INFORMAÇÃO	ÁREA TERRENO (m2)	PREÇO (R\$)	PREÇO UNIT. (R\$)
1	Avenida Ver. Manoel Alves Lopes, s/n	“X” ¹	1.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 900,00
2	Avenida Ver. Manoel Alves Lopes, s/n	“Y” ¹	325,00	R\$ 250.000,00	R\$ 769,23
3	Av. Eng. Ivanil Francischini, s/n	“Z” ¹	500,00	R\$ 400.000,00	R\$ 800,00

Os valores coletados acima foram tratados através do método de tratamento de fatores chegando ao seguinte resultado:

ELEM.	PREÇO UNIT. (R\$)	PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO			FATOR AJUSTE	PREÇO HOMOGENEIZADO
		OFERTA	LOCAL.	ÁREA		
1	R\$ 900,00	1,00	0,99	0,97	0,96	R\$ 864,27
2	R\$ 769,23	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 763,23
3	R\$ 800,00	1,00	0,98	0,99	0,97	R\$ 776,16

MÉDIA		R\$ 801,22
DESVIO PADRÃO		54,984
COEF. VARIAÇÃO		0,069
I.C 80%	t student	1,89
I.C 80%	LIM. SUPERIOR	R\$ 874,70
I.C 80%	LIM. INFERIOR	R\$ 727,74

Desse modo, aplicando o valor unitário médio obtido sobre a área do imóvel, encontrou-se o valor:

¹ Preservada a fonte de informação para não haver represália por qualquer parte.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**
Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

VALOR DO TERRENO

$$360,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 801,22/\text{m}^2 = \text{R\$ } 288.439,20$$

- Valor da Edificação (Ve)

O Valor da Edificação foi avaliado levando em consideração os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital destas.

O valor das benfeitorias (mão de obra e material) foi baseado no valor do **CUB (SindusCon-SP)** para uma Galpão Industrial – GI.

Mês/Ano	Total	Material	Mão-de-Obra	Adm
Setembro/2024	R\$ 1.154,81	R\$ 469,32	R\$ 653,85	R\$ 31,64

Cálculo do Fator de Depreciação através da Tabela de Ross- Heidecke

Categoria do Imóvel: (b) – Reparos Importantes e sem valor

Vida Útil dos Imóveis Galpões – padrão fino – 80 anos

Idade estimada do Imóvel Avaliado – **10 anos**

$$\begin{array}{lcl} 80 & \text{-----} & 100\% \\ 10 & \text{-----} & x\% \\ & & x = 12,50\% \end{array}$$

Obtém-se que o imóvel avaliado já atingiu aproximadamente 12,50% de sua vida útil. Deste modo, através da categoria **ENTRE NOVO E REGULAR (b)** e sua vida útil 12% obtemos o fator de depreciação na Tabela de Ross- Heidecke a ser adotado **Fd = 12%**.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI -SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

Custo Construção Nova	R\$ 1.154,81/m ²
Fator de Depreciação	6,75%
Custo Construção Depreciada	1.076,86 R\$/m ²
Área Total Edificada	542,30 m ²
Valor Avaliação Benfeitorias	R\$ 584,304,24
Fator de Comercialização	Fc = 1,33

VALOR DO IMÓVEL

Através dos dados coletados e cálculos realizados concluiu-se que o valor do imóvel analisado é dado por:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

$$VI = (R\$ 288.439,20 + R\$ 584,304,24) \cdot 1,33$$

$$VI = R\$ 1.160.748,77$$

7. CONCLUSÃO

Seguindo a metodologia aplicada, especificamente a NBR 14.653, Parte 1: Procedimentos Gerais, e Parte 2: Imóveis Urbanos, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que possui todas as metodologias e parametrizações para avaliação mercadológica de imóveis, conclui-se que o valor do imóvel é:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.160.748,77

(Um milhão cento e sessenta mil setecentos e quarenta e oito reais e setenta e sete centavos)

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

8. QUESITOS EXEQUENTE

1) O Perito entrou em contato com o Assistente Técnico indicado pelo Banco do Brasil S.A., comunicando o início dos trabalhos ou aceitando a execução conjunta em perícia? Gentileza juntar documentos comprobatórios.

R: Sim, efetuou o contanto com referido profissional e obteve a resposta via e-mail conforme a seguir.

RES: Perícia em Ibitinga-SP.

Francis_Eng... /Entrada ☆



De: jw@jwpericia.com.br

Para: 'Francis J.'

Cc: josemauricio@jwpericia.com.br, fernandobarros@jwpericia.com.br



sex, 4 de out. às 12:26 ☆

Prezado Francis, boa tarde!

Agradeço o contato relativo à diligência a ser realizada.

De antemão, informo que não vislumbro a necessidade de acompanhamento *in loco*, referente a avaliação a ser realizada.

De qualquer forma, me coloco a disposição no que for necessário para o deslinde da perícia.

Atenciosamente,

FERNANDO FROEDER DE BARROS

Rua Pernambuco, 1002, sala 702 | Savassi

Belo Horizonte/MG | CEP 30.130-154

+55 (31)3024-7841 | (31)99989-6585

jw@jwpericia.com.br | www.jwpericia.com.br



Aviso: A presente mensagem pode conter informações confidenciais ou legalmente protegidas. Caso tenha recebido e não seja o destinatário, favor nos informar e excluir de seu sistema. Não autorizamos a cópia desta mensagem ou a divulgação de seu conteúdo.

> Mostrar mensagem original

2) Foram realizadas diligências? Em que data, hora e local? Todas foram comunicadas ao Assistente Técnico do Banco do Brasil S.A.?

R: Sim, foram realizadas diligências. A comunicação do início dos trabalhos foi informada em fl. 639.

3) Foi o Perito Assistente indicado pelo Banco do Brasil S.A., depois de concluído o Laudo Pericial, informado da data e protocolo do mesmo e ainda foi fornecida cópia do Laudo Pericial? Favor apresentar documento comprobatório.

R: Sim, conforme e-mail abaixo.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 (16) 99781-5557

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

LAUDO PERICIAL - Processo 1002152-48.2018.8.26.0236

Francis_Eng... /Enviados ☆



Francis J.

De: francis_engenharia@yahoo.com.br

Para: jw@jwpericia.com.br



sáb., 26 de out. às 14:30 ☆

Prezado,

Informo que nesta data está sendo peticionado laudo de avaliação de imóvel de processo movido por Banco do Brasil S.A. contra Osti & Scaraficci Ltda - Me e outros na 1ª Vara Cível da Comarca de Ibitinga-SP, da qual segue cópia em anexo.

Qualquer dúvida, permaneço à disposição.

Atenciosamente,

FRANCIS MANOEL JORGE

Engenheiro Civil

Engenheiro Eletricista

Engenheiro de Segurança do Trabalho

Corretor de Imóveis

Rua XV de Novembro, nº 391 - Centro - Tabatinga/SP

Rua 13 de Maio, nº 1087 - Centro - Ibitinga/SP

Fone/Whats (16) 99781-5557

LAUDO PERI...pdf
1.4MB

- 4) Todos os documentos necessários para realização dos trabalhos periciais foram acostados nos autos? Caso negativo, foi comunicado ao Assistente Técnico para as providências?**

R: Sim.

B) Da Perícia e avaliação do imóvel periciado:

- 1) Favor descrever o objetivo da Perícia que deferiu a produção de prova pericial.**

R: Avaliação do imóvel localizado na Avenida das Bordadeiras, 133 – Jardim dos Bordados, em Ibitinga-SP.

- 2) Gentileza informar os dados da matrícula e o respectivo tabelionato onde encontra registrado, conforme documento juntado às fls. 449/451 dos autos.**

R: As descrições da matrícula estão inseridas no item 5.1 “descrição do terreno” neste relatório. A matrícula é sob nº 12.500, da folha 1 do livro nº 2, do Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Ibitinga – São Paulo.

- 3) Favor descrever as características do imóvel e informar o endereço do imóvel periciado, indicando, ainda, se encontra em zona rural, suburbana ou urbana?**

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

R: Tais informações foram prestadas no item 5.2 “Edificações”, e encontra-se na zona urbana.

- 4) Descrever as dimensões do terreno sob avaliação, evidenciando as confrontações e suas medidas.**

R: Encontra-se descritas no item 5.1 “Terreno” deste relatório.

- 5) Quanto a edificação da benfeitoria sob o terreno avaliando, gentileza descrever os principais aspectos da área edificada, tais como área construída, possíveis cômodos e destinação para uso.**

R: O imóvel possui 542,30 metros quadrados, tratando-se de um prédio comercial, com recepção, salas de escritório, banheiros, galpão, etc. É composto de três pisos, sendo a recepção com pé direito duplo, parte de escritórios em dois pisos e oficina no piso comum e piso subterrâneo.

- 6) No que se refere ao estado de conservação do imóvel sob avaliação, gentileza especificar a atual condição e confirmar se foi considerado na metodologia de avaliação.**

R: Encontra-se em bom estado de conservação. Foi ponderada na metodologia de avaliação, através da categoria “*ENTRE NOVO E REGULAR*”.

- 7) Quanto as características do terreno, gentileza especificar a topografia, o tipo de solo, eventual existência de vegetação e incidência de luz solar.**

R: A edificação ocupa todo o terreno. Não foram realizados testes para definição do tipo de solo. Não há vegetação e a luz solar é incidente através de portas e janelas.

- 8) Gentileza contextualizar a situação do imóvel que se encontra o imóvel sob avaliação, sinalando para as infraestruturas existentes, tais como possível atendimento de rede elétrica, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo, iluminação pública, entre outros.**

R: Referidas informações foram trazidas no relatório técnico que serviram de referência na composição do valor apresentado.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

9) Gentileza informar qual a tendencia de mercado no qual o imóvel sob avaliação está localizado.

R: o imóvel está inserido em avenida marginal a avenida principal da entrada de Ibitinga. Dessa forma, possui grande visibilidade, portanto, os imóveis da região possuem excelente liquidez.

10) A taxa de vacância da região em que se encontra o imóvel sob avaliação foi considerada na avaliação realizada?

R: O método utilizado por este signatário não considera referido índice. No entanto a região possui baixíssimo índice de imóveis desocupados devido a localização na entrada principal da cidade.

11) Gentileza informar qual o método avaliativo utilizado para mensuração do valor do imóvel.

R: Para o terreno utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O valor das benfeitorias/edificações utilizou-se o Método da Quantificação de Custos.

12) Favor informar se, no processo de avaliação, foram utilizados imóveis similares que serviram de base para apuração do valor do imóvel periciado, destacando quais foram os imóveis pesquisados, bem como seus respectivos valores e localizações.

R: Foram utilizados terrenos na mesma região do imóvel avaliado, anunciados a venda ou recentemente comercializados. São elementos apresentados na composição do valor do lote.

13) Por fim, pede-se a gentileza do Sr. Perito informar o preço atualizado do imóvel periciado, indicando a metodologia utilizada, respectivas memórias de cálculos, bem como eventual levantamento fotográfico.

R: Este signatário postula que todas referidas informações compõem o relatório de avaliação.

C) Incluir informações técnicas que julgar necessárias.

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI - SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

R: Este signatário postula que todas as informações necessárias ao encargo solicitado foram apresentadas neste relatório.

9. QUESITOS DA EXECUTADA

Não apresentou quesitos.

10. ENCERRAMENTO

Conclui-se o presente laudo técnico avaliatório, composto por 22 (vinte e duas) folhas, todas devidamente assinadas digitalmente e esta última datada em sua forma habitual.

Ibitinga-SP, 26 de outubro de 2024.

FRANCIS MANOEL JORGE

Engenheiro Civil – CREA-SP: 5062369634

Corretor de Imóveis - CRECI-SP: 166069-F

PERITO JUDICIAL

FRANCIS MANOEL JORGE

CREA - SP: 5062369634 | CRECI -SP: 166069-F

ENGENHEIRO CIVIL
ENGENHEIRO ELETRICISTA
ENGENHEIRO DE SEG. DO TRABALHO
CORRETOR DE IMÓVEIS

 **(16) 99781-5557**

Rua XV de Novembro, 391, Centro
Tabatinga/SP

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1002152-48.2018.8.26.0236

Nome do beneficiário do levantamento: Francis Manoel Jorge

CPF/CNPJ: 337.051.318-85

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 589/590 e ?

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.135,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☐ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☒ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Francis Manoel Jorge

CPF/CNPJ do titular da conta: 337.051.318-85

Banco: Itaú

Código do Banco: 341

Agência: 6612

Conta nº: 43901-5

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações: