EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE VENCESLAU – SP

Processo n. 0002360-50.2019.8.26.0483

EDILSON RICCI ROÉFERO, corretor de imóveis nomeado às **fls. 321,** nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONTRATOS BANCÁRIOS,** feito em epígrafe, em trâmite neste Juízo, movido por **BANCO DO BRASIL S/A,** em face da **MARLY GERALDO MÔNICO**, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar para ser juntado aos autos a Avaliação do imóvel objeto da **matrícula nº. 638** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Venceslau – SP.

Ao final apresenta o Formulário de levantamento eletrônico dos honorários periciais.

Sendo o que tinha para o momento, coloco-me a disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos.

Presidente Venceslau, 08 de novembro de 2023.

EDILSON RICCI ROÉFERO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 163633

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

Avaliação	Processo n. 0002360-50.2019.8.26.0483 – 3ª Vara da Comarca de Pres. Venceslau/SP.		
Interessados	Banco do Brasil S/A		
Endereço do (IA)	Rua Xisto Erbella		
Bairro	Vila Luiza	**Cidade**	Presidente Venceslau
UF	São Paulo	**CEP**	19402-136

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de avaliação de um imóvel assim constituído: **UMA CHÁCARA**, situada na cidade e comarca de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo, na denominada **"VILA LUIZA"**, designada pela **letra "D"**, com **7.347,00 m² (sete mil trezentos e quarenta e sete metros quadrados)**, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: pela frente com a Rua Xisto Erbella, numa distância de 66,80m (sessenta e seis metros e oitenta centímetros); nos fundos com propriedade de Tomé José de Souza, numa distância de 44,50m (quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros); de um lado com a Chácara "C", de propriedade do ora comprador, numa distância de 137,00m (cento e trinta e sete metros); e, finalmente, de outro lado com a Chácara "E", de propriedade de Tomé José de Souza, numa distância de 135,00m (cento e trinta e cinco metros). Imóvel esse localizado no lado par da Rua Xisto Erbella, e numa distância de 66,60m (sessenta e seis metros e sessenta centímetros) da Rodovia BR-34.

Apesar de constarem diversas edificações no cadastro da prefeitura, resultando em um acréscimo de 2 (duas) unidades, e de avaliação anterior indicar uma cobertura em estrutura metálica com telhas galvanizadas, constatou-se no local apenas a presença do muro frontal do imóvel e duas torres construídas em tijolos.

Inscrito na Prefeitura Municipal de Presidente Venceslau sob n. 1-5-011-0394-01(02)(03); e, objeto da **matrícula n. 638** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Venceslau, Estado de São Paulo.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633



METODOLOGIA

O método adotado é o comparativo segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas do Sinduscon-SP – Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo, ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

Consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1500 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA : 1500% = X %
IA =	1.550	103,33%

FATOR TERRENO

Adotando o valor médio encontrado na pesquisa com imóveis semelhantes em seus perfis ao Imóvel Avaliando, localizados na mesma região ou em região sócio economicamente equivalente como correspondendo ao chamado **Imóvel Paradigma** (IP = 100% - 10% como margem de negociação) que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

em seu perfil representa a média no mercado. Então temos que hipoteticamente seu valor de m² equivale a R$ 69,05 - 10% = R$ 62,14 /valor do m² do IP.

Portanto, o IA = R$ 62,14 (valor IP) x 103,33% (repres. % IA) = R$ 64,21 / m² terreno

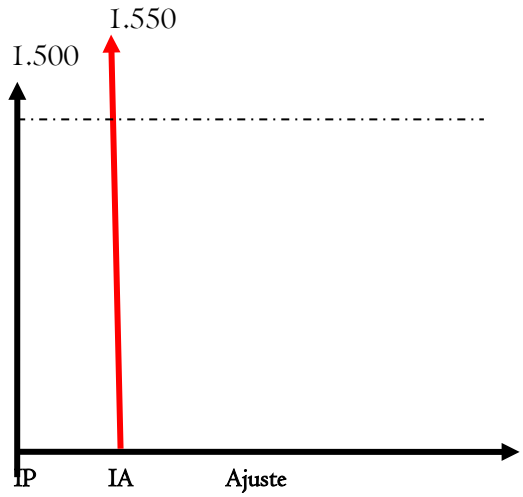
Assim 7.347,00m² x R$ 64,21 (sessenta e quatro reais e vinte e um centavos), o valor do terreno será de aproximadamente R$ 471.750,87 (quatrocentos e setenta e um mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta e sete centavos).

FATOR CONSTRUÇÃO

Diante da inviabilidade de categorização em algum índice da construção civil, constato que o muro e as duas torres construídas em tijolos no local não podem ser adequadamente classificados, levando em consideração o estado de conservação atual. Com base em levantamentos realizados em plataformas especializadas em construção civil e consultas a construtores autônomos, estimo que o valor dessas edificações seja equivalente a R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de: **Fator Terreno**: R$ 471.750,87 + **Fator construção ajustada**: R$ 15.000,00 = **Valor global (arredondando): R$ 487.000,00**.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE	
IP	100,00 %
IA	103,33 %

Justificativa/Fundamentação:

O valor encontrado tecnicamente através da homogeneização dos dados já reflete a realidade mercadológica do referido imóvel, não sendo necessário a aplicação de qualquer fator de correção ou ajuste.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado, fotos dos laudos analisadas e vistorias no local avaliando, em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de junho/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível III em Grau de Fundamentação e Nível III em Grau de Precisão conforme NBR citada Tabela 5 e 6.

Metodologia registrada na Biblioteca Nacional/MEC sob Nº 365.004 e Nº 365.005 e junto ao INPI sob o Nº 07812-4.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652 (tópico 10.2) que se louva em informações colhidas junto ao mercado e declinado neste trabalho.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de:

Variável de + 5 % = R$ 511.350,00

R$ 487.000,00

Variável de - 5 % = R$ 462.650,00

Presidente Venceslau/SP., 10 novembro de 2023.

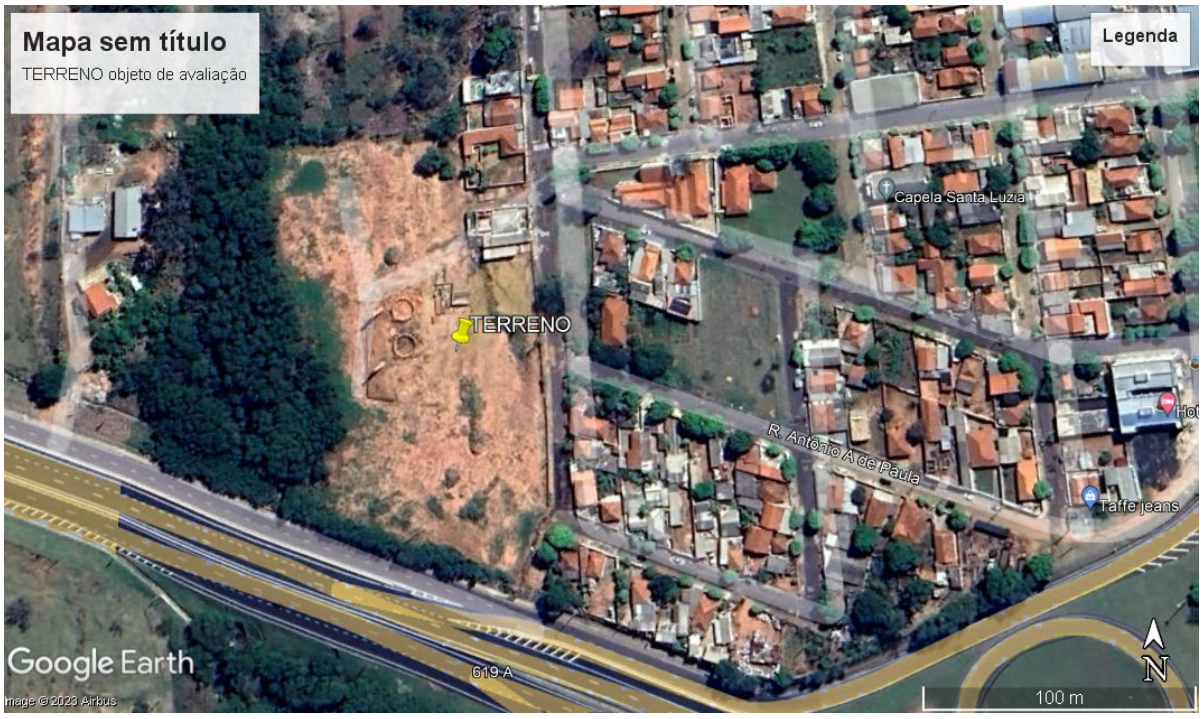
EDILSON RICCI ROEFERO
CRECI SP – 163633

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

ANEXO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO O GOOGLE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.

EDILSON RICCI ROEFERO
Corretor de imóveis | Consultor imobiliário
CRECISP 163633

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)*: 0002360-50.2019.8.26.0483

Nome do beneficiário do levantamento: EDILSON RICCI ROÉFERO

CPF/CNPJ: 062.091.528-56

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro (PERITO)

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 333/335 e 343/344

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): não informado

Tipo de levantamento:

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

(x) 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: EDILSON RICCI ROEFERO

CPF/CNPJ do titular da conta: 062.091.528-56

Banco: BANCO DO BRASIL S/A Código do Banco: 001

Agência: 0320.4

Conta nº: 7765-8 Tipo de Conta: (X) Corrente ( ) Poupança

Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDILSON RICCI ROEFERO, protocolado em 10/11/2023 às 16:26 , sob o número WPVL23700399553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002360-50.2019.8.26.0483 e código GVUBKqsr.