

Engº Carlos Eduardo Cardoso  
CREA 0600531535  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO**  
**DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA**  
**DE ARARAQUARA - SP**

**PROCESSO Nº 1008938-65.2014.8.26.0037**

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”**

**REQUERENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

**REQUERIDOS: FERTCH DIE CASTING LTDA EPP E OUTROS**

**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.

Outrossim, 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

Araraquara, 12 de novembro de 2021

  
\_\_\_\_\_  
ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO  
CREA 060053153

## LAUDO TÉCNICO

### I) OBJETIVO DO LAUDO:

Atualizar o valor do imóvel, objeto da Matrícula nº 113.738 do Primeiro CRI de Araraquara/SP.

### II) DADOS E CARACTERISTICAS DO IMÓVEL:

- Matrícula nº 113.738 do 1º CRI de Araraquara/SP

Imóvel localizado na Rua Lydia Monteiro da Silva nº 1.112, esquina com Avenida Ermano Biancardi, Jardim Regina, Araraquara/SP.

Trata-se de um imóvel industrial, com as seguintes características:

#### Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

Área é de 2.095,00 m<sup>2</sup> conforme matrícula nº 113.738, cuja descrição nela é a seguinte:

*“Terreno constituído pelos lotes números 01, 02, 09, 10, 11, 12 e 13, da quadra 17 do loteamento Jardim Regina, com área de 2.095,00 m<sup>2</sup>, medindo 50,00 metros de frente para Rua Lydia Monteiro da Silva; 36,00 metros do lado esquerdo, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com o lote 08, 46,00*

*metros de lado direito, onde confronta com o alinhamento predial da Avenida Ermano Biancardi; daí deflete à esquerda e mede 30,00 metros onde confronta com os lotes 03, 04 e 05; daí deflete à esquerda e mede 10,00 metros, daí deflete à direita e mede 20,00 confrontando nestas extensões com o lote 06.”*

*Cadastro 19.028.014*

Quanto à topografia é em desnível para os fundos do terreno visto pela Rua Lydia Monteiro da Silva.

Quanto à salubridade do solo é seco.

### **Edificações:**

Passeio público parte calçado e parte sem calçamento, muros de alvenaria de blocos, portões de ferro, área livre calçada com bloquetes de concreto e sistema automático de captação de águas pluviais com capacidade para 50 mil litros.

### **Galpão:**

Trata-se de um barracão industrial de alvenaria e chapas galvanizadas, com pé direito de 7,00 metros, sendo 3,00 metros de alvenaria e 4 metros de chapas galvanizadas, cobertura de telhas galvanizadas e telhas translucidas sobre estrutura metálica, piso cimentado de alta resistência próprio para cargas e descargas com aproximadamente espessura de 20 cm, 02 portões de ferro, idade aparente de 08 anos.

**Área edificada: 750,00 m<sup>2</sup> (conforme planta)**

---

Prédio Auxiliar (inacabado):

Dois pavimentos de alvenaria com paredes externas chapiscadas na parte térrea e sem reboco e sem chapisco na parte superior, paredes internas chapiscadas na parte térrea e no pavimento superior sem reboco e sem chapisco, lajes rebocadas, contra piso feito, com conduites, sem portas, sem esquadrias e sem cobertura.

**Área edificada: 194,97 m<sup>2</sup> (conforme planta)**

Obs.: Constatamos que foi feito Sistema Completo de Combate a Incêndio, com todos os dispositivos, sirenes, sinalização, etc.; tudo conforme a legislação exigida.

As fotografias a seguir retratam a situação atual do imóvel na data dessa vistoria (11/11/2021).



**Foto: 01**

**Descrição**

Vista frontal do imóvel

**Local**

Jardim Regina



**Foto: 02**

**Descrição**

Vista frontal do imóvel

**Local**

Jardim Regina

	<p><b>Foto: 03</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>

	<p><b>Foto: 04</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>

	<p><b>Foto: 05</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>

	<p><b>Foto: 06</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do imóvel</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>

	<p><b>Foto: 07</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do barracão</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>

	<p><b>Foto: 08</b></p>
	<p><b>Descrição</b></p> <p>Vista interna do barracão</p>
	<p><b>Local</b></p> <p>Jardim Regina</p>



---

### **III) AVALIAÇÃO:**

#### **3.1) Nível de precisão:**

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

#### **3.2) Método Utilizado:**

##### Para o terreno:

O valor básico do terreno 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.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

##### Para as benfeitorias:

São normalmente avaliadas pelo custo de reprodução com base nos “Custos Unitários PINI de Edificações” em São Paulo – retirado na Tabela TCPO – Web para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Comissão de Peritos – Valores de Venda).

### **3.3) Valor do Terreno (VT):**

Obtido à partir de pesquisa imobiliária direcionada para o imóvel e região avalianda, considerando sua área, localização em região industrial e escassez de ofertas na circunvizinhança com as mesmas características; obtendo-se o seguinte resultado médio:

#### **Pesquisa Imobiliária:**

##### **→ Site Viva Real**

Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando

Valor de venda = R\$ 660.000,00

Área: 1.100,00 m<sup>2</sup>

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 660.000,00 \times 0,90 / 1.100,00 \text{ m}^2$

$V_u \text{ médio} = R\$ 540,00/ \text{ m}^2$

##### **→ Site Viva Real**

Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando

Valor de venda = R\$ 1.400.000,00

Área: 2.007,00 m<sup>2</sup>

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = R\$ 1.400.000,00 \times 0,90 / 2.007,00 \text{ m}^2$

$V_u \text{ médio} = R\$ 627,00/ \text{ m}^2$

→ Site Viva Real

Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando

Valor de venda = R\$ 700.000,00

Área: 1.200,00 m<sup>2</sup>

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = R\$ 680.000,00 \times 0,90 / 120,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 525,00 / \text{m}^2$

→ Site Borsari Imoveis

Oferta = terreno à venda próximo ao avaliando

Valor de venda = R\$ 450.000,00

Área: 720,00 m<sup>2</sup>

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$Vu = R\$ 450.000,00 \times 0,90 / 720.000,00 \text{ m}^2$

$Vu \text{ médio} = R\$ 593,75 / \text{m}^2$

Média = R\$  $540,00 + 627,00 + 525,00 + 593,75 / 4$

Média = R\$ 571,43 / m<sup>2</sup>

Saneada + 30% = 742,86

- 30% = 400,00

Como todos os valores encontram-se dentro do intervalo saneado, nenhum deverá ser descartado da pesquisa, portanto:

**$Vu \text{ médio} = R\$ 571,43 / \text{m}^2$**

---

Portanto:

$$VT = Vu \text{ médio} \times \text{Área}$$

$$VT = R\$ 571,43 \times 2.095,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 1.197.145,00}$$

### 3.3) Valor das Edificações ( VE ):

Galpão:

$$\text{Área} = 750,00 \text{ m}^2$$

$Vu = R\$ 1.733,77$  – para galpão de uso geral médio (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação = 10 anos (índice 0,035) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo).

## CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

agosto, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m <sup>2</sup>			Rio de Janeiro - R\$/m <sup>2</sup>			Vitória - R\$/m <sup>2</sup>		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>									
Residencial fino (1)	3.153,71	2.093,12	1.060,59	3.102,44	2.030,18	1.072,25	2.805,68	1.953,56	852,12
Residencial médio (2)	2.576,49	1.669,80	906,70	2.512,27	1.595,04	917,23	2.266,52	1.540,29	726,23
Residencial popular (3)	2.029,32	1.356,89	672,44	2.094,33	1.415,16	679,17	1.890,74	1.352,87	537,87
Sobrado popular (11)	2.305,66	1.498,65	807,01	2.250,14	1.437,38	812,76	2.010,97	1.372,68	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.859,57	2.035,00	824,57	2.729,02	1.890,07	838,96	2.482,73	1.804,91	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.730,35	1.717,28	1.013,07	2.642,35	1.613,98	1.028,38	2.425,87	1.887,75	538,12
Prédio com elevador médio (10)	2.568,64	1.901,09	667,55	2.541,73	1.867,15	674,58	2.414,36	1.591,55	822,81
Prédio sem elevador médio (5)	2.449,07	1.687,22	761,85	2.489,31	1.715,61	773,70	2.281,23	1.665,56	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.941,13	1.177,76	763,37	1.911,80	1.141,18	770,62	1.677,80	1.068,13	609,67
<b>Comercial</b>									
Prédio com elevador fino (7)	2.982,19	2.157,55	824,64	2.813,08	1.825,87	987,21	2.611,01	1.986,24	624,77
Prédio sem elevador médio (8)	2.910,55	2.104,80	805,75	2.771,92	1.962,12	809,80	2.609,24	1.818,81	790,44
Clinica Veterinária (14)	2.889,81	1.916,48	973,33	2.763,27	1.925,44	837,83	2.514,79	1.840,31	674,48
<b>Industrial</b>									
Galpão de uso geral médio (9)	2.144,56	1.602,98	541,58	2.088,07	1.527,01	561,05	1.906,95	1.480,35	446,60

10

$$Kd = (1 - 0,035) = 0,70$$

$$VE = R\$ 2.144,56 \times 0,70 \times 750,00 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VE = R\$ 1.125.894,00}$$

Prédio auxiliar (inacabado):

Área = 194,97 m²

Vu = R\$ 2.305,66 – para sobrado popular (TCPO – Web para assinantes) tabela Custos Unitários Pini de Edificações.

Depreciação pela idade aparente, características, estado de conservação = 10 anos (índice 0,020) – Método do Valor Decrescente (Comissão de Peritos, Valores de Venda para São Paulo).

**CUPE**

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

agosto, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>									
Residencial fino (1)	3.153,71	2.093,12	1.060,59	3.102,44	2.030,18	1.072,25	2.805,68	1.953,56	852,12
Residencial médio (2)	2.576,49	1.669,80	906,70	2.512,27	1.595,04	917,23	2.266,52	1.540,29	726,23
Residencial popular (3)	2.029,32	1.356,89	672,44	2.094,33	1.415,16	679,17	1.890,74	1.352,87	537,87
<b>Sobrado popular (11)</b>	<b>2.305,66</b>	<b>1.498,65</b>	<b>807,01</b>	<b>2.250,14</b>	<b>1.437,38</b>	<b>812,76</b>	<b>2.010,97</b>	<b>1.372,68</b>	<b>638,29</b>
Prédio com elevador fino (4)	2.859,57	2.035,00	824,57	2.729,02	1.890,07	838,96	2.482,73	1.804,91	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.730,35	1.717,28	1.013,07	2.642,35	1.613,98	1.028,38	2.425,87	1.887,75	538,12
Prédio com elevador médio (10)	2.568,64	1.901,09	667,55	2.541,73	1.867,15	674,58	2.414,36	1.591,55	822,81
Prédio sem elevador médio (5)	2.449,07	1.687,22	761,85	2.489,31	1.715,61	773,70	2.281,23	1.665,56	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.941,13	1.177,76	763,37	1.911,80	1.141,18	770,62	1.677,80	1.068,13	609,67
<b>Comercial</b>									
Prédio com elevador fino (7)	2.982,19	2.157,55	824,64	2.813,08	1.825,87	987,21	2.611,01	1.986,24	624,77
Prédio sem elevador médio (8)	2.910,55	2.104,80	805,75	2.771,92	1.962,12	809,80	2.609,24	1.818,81	790,44
Clinica Veterinária (14)	2.889,81	1.916,48	973,33	2.763,27	1.925,44	837,83	2.514,79	1.840,31	674,48
<b>Industrial</b>									
Galpão de uso geral médio (9)	2.144,56	1.602,98	541,58	2.088,07	1.527,01	561,05	1.906,95	1.460,35	446,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO CARDOSO por meio do sistema de assinatura digital, conforme o processo 1008868-65.2014.8.26.0037 e código 4882800. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008868-65.2014.8.26.0037 e código 4882800.

$$Kd = (1 - 0,020)^{10} = 0,81$$

Estagio construtivo = 65% - índice 0,65

$$VE = R\$ 2.305,66 \times 0,81 \times 0,65 \times 194,94 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VE = R\$ 236.643,00}}$$

• Valor estimado para muros de vedação, portões, calçamento na área livre, sistema de captação e armazenamento de águas pluviais, sistema completo de combate a incêndio, considerando suas características, idade aparente e conservação = R\$ 120.000,00.

### Valor Edificações Total (VE total):

VE total = Galpão + Prédio Auxiliar + Outros

$$VE \text{ total} = R\$ 1.125.894,00 + R\$ 236.643,00 + R\$ 120.000,00$$

$$\underline{\underline{VE \text{ total} = R\$ 1.482.537,00}}$$

### **3.4) Valor do Imóvel ( VI ):**

$$VI = VT + VE \text{ total}$$

$$VI = R\$ 1.197.145,00 + R\$ 1.482.537,00$$

$$\underline{\underline{VI = R\$ 2.679.682,00}}$$

### **IV) CONCLUSÃO:**

- **Matrícula nº 113.738 do 1º CRI de Araraquara/SP - (Rua Lydia Monteiro da Silva nº 1.112, esquina com Avenida Ermano Biancardi, Jardim Regina).**

**R\$ 2.679.682,00** (dois milhões seiscientos e setenta e nove mil seiscientos e oitenta e dois reais)

Araraquara, 12 de novembro de 2021

  
ENG<sup>o</sup> CARLOS EDUARDO CARDOSO  
CREA 060053153