

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

PROCESSO nº 0000231-86.2018.8.26.0037

CLASSE – ASSUNTO “Cumprimento de sentença – Contratos Bancários”

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e como executado **HIDRAL MAC INDUSTRIAL LTDA. E OUTRO**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 28 de outubro de 2021.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação dos imóveis descritos no termo de penhora as fls. 215 objeto das matrículas nº 14.050, nº 26.286 e nº 47.036, todos localizados em Araraquara/SP.

2) VISTORIA:

As vistorias foram realizadas no dia 21/09/2021 a partir das 10:00h por este profissional diretamente nos respectivos imóveis avaliandos, ou seja, Jardim Eliana e Jardim Rafaela Amoroso Micelli.

3) CONSTATAÇÕES:

3.1) Imóvel objeto da matrícula nº 26.286

Local: Av. Papa Pio X nº 375 – Lote 06 da Quadra 14 – Jardim Eliana

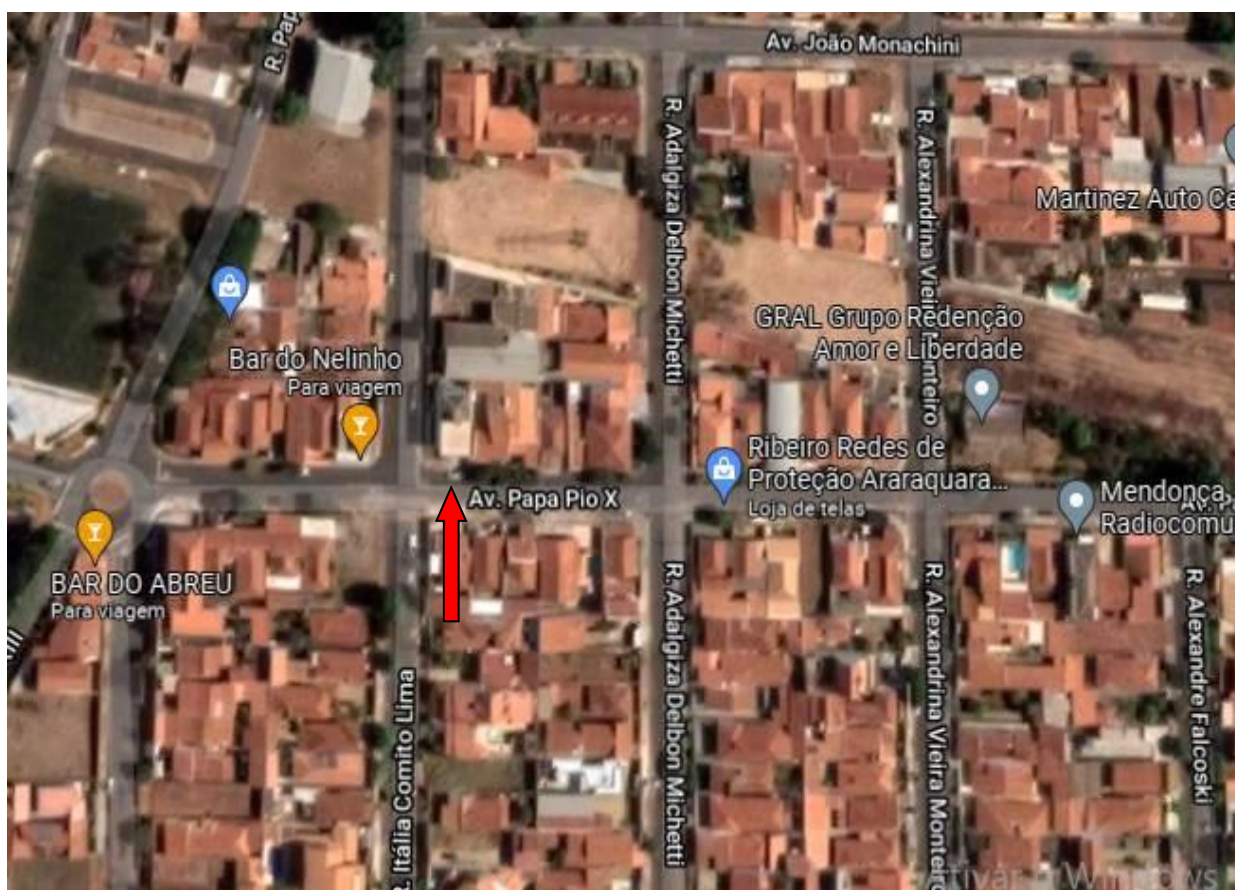


Imagem retirada do Google Mapas demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Imóvel descrito na matrícula nº26.286 do 1º cartório de registro de imóveis desta cidade de Araraquara, conforme as fls. 162 dos Autos, ou seja:

“Um terreno situado em Araraquara, constituído pelo lote 06, da quadra “14” do Jardim Eliana, com frente para a Rua Nair, medindo 12 metros de frente, por 25 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 5, do outro lado com a Avenida Adelina, com a qual faz esquina e nos fundos com o lote 7”.

Trata-se de um terreno onde sua topografia é em declive para o lado direito para quem de frente olha o imóvel.

Área do terreno = 300,00m²

Residência:

Construção residencial assobradada com parte comercial, área quadrada total existente de 182,78 metros quadrados, conforme medições “in loco” e ficha cadastral nº 09.016.009.00 (vide anexo), constante na Prefeitura Municipal de Araraquara.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS
Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901
www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO	ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO			
25763	09.016.009.00				
NOME PROPRIETÁRIO SYLVIA HELENA DE VITRO SIMÕES					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL AV PAPA PIO X Nº 375 LOTE 06 QUADRA 14 ELIANA (JD) ARARAQUARA SP CEP 14807-244					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA AV PROF. MARIO TEIXEIRA MARIANO Nº 380 DIS MATHIAS A A FILIPI 5º CEP 14808-122 ARARAQUARA SP					
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
2018	300,00	182,78	96.000,00	195.209,04	291.209,04
TESTADA3 PRINCIPAL	MATRICULA 1/DATA	MATRICULA 2/DATA	Nº TRANSCRIÇÃO/DATA		
12,00	26286 - 13/08/2008	0	0		
DATA EMISSÃO	FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO				
25/10/2021					

Edificação:

Passeio público com calçamento de concreto, todo murado, portão metálico na para acesso na parte comercial com estacionamento no recuo, na parte residencial portão metálico para entrada social e também para entrada de automóveis.

Construção:

Construção de alvenaria; cobertura de telhas metálicas; piso cerâmico; lajetada; portão ferro para entrada comercial e residencial; portas de madeira e metálicas; esquadrias metálicas, paredes rebocadas e pintadas, padrão popular; idade aparente de 20 anos; necessitando de simples reparos, devido a situação da pintura tanto nas paredes externas como internas que necessitam de reparos; com os seguintes compartimentos no pavimento térreo:

01 sala comercial frontal para uso de oficina, 01 sala de uso para estúdio musical, 01 banheiro social, 01 cozinha com balcão de granito;

Pavimento superior com acesso através de escada de alvenaria, com os seguintes compartimentos: 01 mezanino, 02 dormitórios suítes;

Área edificada total – 130,45m².



FOTO 01 – Vista frontal do imóvel avaliando.



FOTO 02 – Vista geral da parte comercial do imóvel.



FOTO 03 – Vista geral do piso na parte comercial do imóvel.



FOTO 04 – Vista geral frontal do imóvel pela Rua Itália Comito Lima



FOTO 05 – Vista geral do hall de entrada no pavimento térreo na parte residencial.



FOTO 06 – Vista geral da cozinha do imóvel vistoriado.



FOTO 07 – Vista geral do banheiro no pavimento térreo.



FOTO 08 – Vista geral da sala de estúdio musical.



FOTO 09 – Vista geral da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 10 – Vista geral de um dos dormitórios no pavimento superior.



FOTO 11 – Vista geral de um dos dormitórios no pavimento superior.

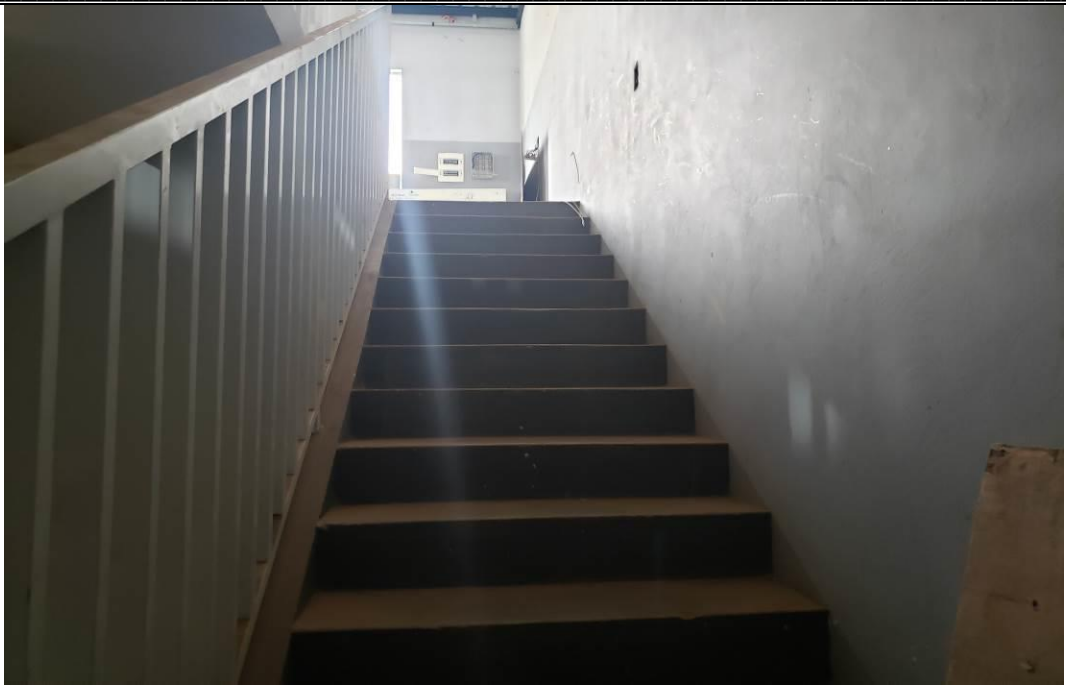


FOTO 12 – Vista da escada de acesso ao mezanino



FOTO 13 – Vista geral do mezanino.

3.2) Imóvel objeto da matrícula nº 47.036

Local: Rua Marcos Rogério Pierini Nunes, lote 04 da quadra D do loteamento denominado Jardim Rafaela Amoroso Miccelli.



Imagem retirada do Google Mapas demonstrando a localização do imóvel avaliando.

Terreno:

Servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e de esgoto.

Área do terreno é de 275,00m² conforme medidas descritas matrícula nº 47.036 as fls. 167 dos Autos, ou seja:

“O lote 04 da quadra “D”, do loteamento denominado “Jardim Rafaela A. Micelli”, nesta cidade, com área de 275,19m2 medindo 10,00 metros de frente para a rua Três, 10,00 metros na linha dos fundos, onde divide com o lote 24, 27,52 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 03 e de outro com o lote 05”. CADASTRO: 010.193.004.00



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E FINANÇAS

Rua São Bento, 840 - Centro - CEP: 14.801-901

www.araraquara.sp.gov.br

Ficha do Cadastro Imobiliário

Nº CADASTRAL		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIO		ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO	
35824		10.193.004.00			
NOME PROPRIETÁRIO					
SYLVIA HELENA DE VITRO SIMOES					
JOSE FRANCISCO MENEGHETTI SIMÕES					
NOME DO COMPROMISSÁRIO					
ENDEREÇO COMPLETO DO IMÓVEL					
R MARCOS ROGERIO PIERINI NUNES Nº 0 LOTE 04 QUADRA D RAFAELA A MICELLI (JD) ARARAQUARA SP CEP 14808-037					
ENDEREÇO COMPLETO DE CORRESPONDÊNCIA					
AV JOAO MONACHINI Nº 22 JD ELIANA CEP 14807-242 ARARAQUARA SP					
ANO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL TERRENO	VALOR VENAL	VALOR VENAL TOTAL
	275,00	0,00	61.600,00	0,00	61.600,00
TESTADA\$ PRINCIPAL		MATRICULA 1/ DATA		MATRICULA 2/ DATA	
10,00		47036 - 13/06/2012		0	
DATA EMISSÃO		FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO			
26/10/2021					

Trata-se de um terreno nivelado, com topografia em desnível para o lado direito pra quem de frente olha o imóvel da Rua Marcos Rogério Pierini Nunes, sem nenhuma edificação, com muros em todas as faces e portão metálico de ferro para acesso frontal.



FOTO 01 – Vista geral frontal do terreno.



FOTO 02 – Vista geral interna do terreno.

3.3) Imóvel objeto da matrícula nº 14.050

Local: Avenida João Monachini, nº 27, lote 14 da quadra 6 do loteamento denominado Jardim Eliana.

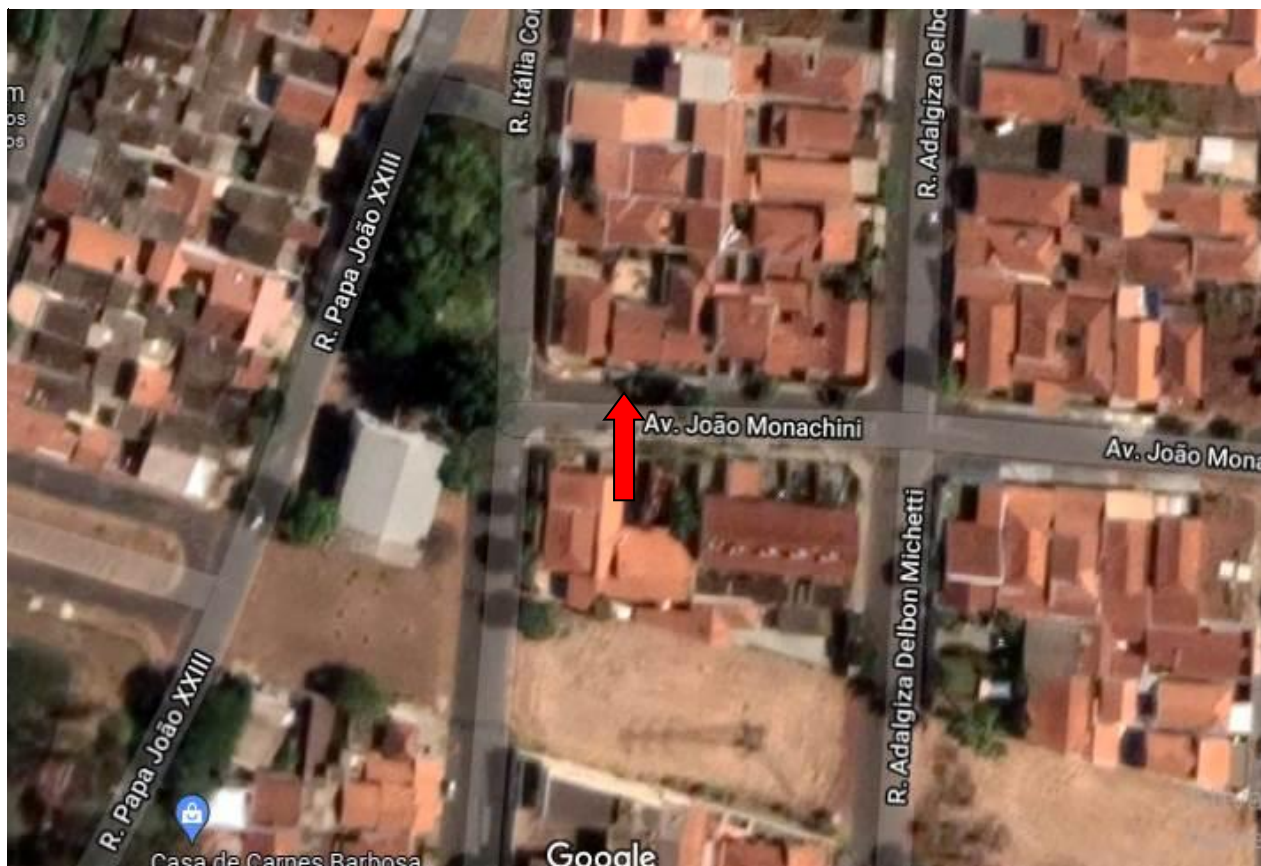


Imagem retirada do Google Maps demonstrando a localização do imóvel avaliando.



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel.

A realização da avaliação do imóvel acima não foi permitida pela nova proprietária do imóvel.

Entrou em contato o sr. Valdir Ferro nos informando que tal imóvel já foi penhorado e adquirido pelo mesmo.

O Sr. Valdir Ferro nos enviou cópia do registro do imóvel no qual informa através de averbação que tal imóvel não poderia mais ser leiloado.



A matrícula pode ser visualizada na integra as fls. 457/463 dos Autos. A petição de fls. 451/452 já informa sobre tal feito.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) Nível de precisão:

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

4.2) Método Utilizado:

Para os terrenos:

O valor básico dos terrenos foram determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

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:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

4.3) Av. Papa Pio X, nº 375, lote 06 – quadra 14, Jardim Eliana.

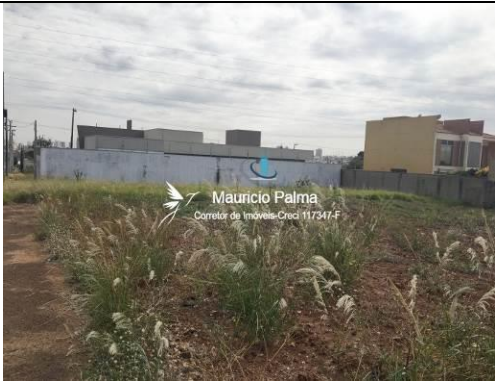
Valor do Terreno (VT) :

Obtido a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro que o imóvel avaliando, e na circunvizinhança que engloba vários micros bairros da região, considerando características, área; obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Imobiliária Cardinalli			
Valor: R\$ 334.000,00			
Área: 778,46m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Eliana			
Data da pesquisa: 25/10/2021			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 334.000,00 x 0,9 / 778,46			
VU= R\$ 386,15			

AMOSTRA 02

Fonte pesquisada: Borsari Imóveis			
Valor: R\$ 140.000,00			
Área: 300,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Água Branca (próximo ao imóvel avaliando)			
Data da pesquisa: 27/09/2021			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 140.000,00 x 0,9 / 300,00			
VU= R\$ 420,00			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: Mauricio Palma Imóveis			
Valor: R\$ 150.000,00			
Área: 360,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Martinez			
Data da pesquisa: 25/10/2021			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 150.000,00 x 0,9 / 360			
VU= R\$ 375,00			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Mauricio Palma Imóveis			
Valor: R\$ 110.000,00			
Área: 250,00m²	Testada:	Ref.	
Local: Jardim Padre Anchieta (bem próximo ao imóvel avaliando).			
Data da pesquisa: 25/10/2021			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 110.000,00 x 0,9 / 250			
VU= R\$ 396,00			

Média aritmética =

$$\frac{\text{R\$ } 386,15 + 420,00 + 375,00 + 396,00}{4}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 394,29/\text{m}^2$$

Média Saneada

$$\begin{aligned}\text{Desvio médio} + 30\% &= \text{R\$ } 512,57 \\ - 30\% &= \text{R\$ } 276,00\end{aligned}$$

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 394,29/\text{m}^2$$

PORTANTO:

$$\text{VT} = \text{Vu} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{VT} = \text{R\$ } 394,29/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2$$

$$\text{VT (Valor do Terreno)} = \text{R\$ } 118.287,00$$

Valor da Edificação (VE) :

Vu = R\$2.305,66 – para sobrado popular - Tabela Custos Unitários .Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos).

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
Habitacional									
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
Comercial									
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
Industrial									
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

Edificação principal – 182,78m²

Depreciação pela idade aparente, características e conservação (Kd)
Kd = 27,9 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção necessitando de reparos simples com idade aparente de 20 anos).

$$VE = R\$ 2.305,66 \times 0,721 \times 182,78 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VE = R\$ 303.850,00}$$

Valor do Imóvel (VI) :

$$\mathbf{VI = VT + VE}$$

$$VI = R\$ 118.287,00 + R\$ 303.850,00$$

$$\mathbf{\underline{VI = R\$ 422.137,00}}$$