

127
73
P

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.

Processo nº 007906-86.2014.8.26.0281
Registro sob Ordem nº 2690/2014

281.F.18.13.00034965-2 01000 1004 02

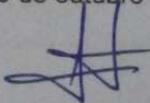
RICARDO FASANI GALLINA, Engenheiro Civil, inscrito no
CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima
mencionado, de **CARTA PRECATÓRIA**, promovida por **BANCO**
BRADESCO S/A contra **ALAMIRO ROQUE DE OLIVEIRA E MARIA**
HELENA PUCCI DE OLIVEIRA, vem, mui respeitosamente a presença de
Vossa Excelência expor o quanto segue.

□ A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 26 de outubro de 2015.



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP nº 5061413653
Perito Judicial

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

127

76

P

ÍNDICE

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Introdução..... | 03 |
| 2. | Vistoria e Considerações Técnicas..... | 03 |
| 2.1 | Documentação Fotográfica..... | 06 |
| 3. | Avaliação | |
| 3.1 | Metodologia Aplicada..... | 18 |
| 3.1.1 | Metodologia Aplicada - Terreno..... | 18 |
| 3.1.2 | Metodologia Aplicada - Benfeitorias..... | 21 |
| 3.2 | Pesquisa / Homogeneização de Valores..... | 23 |
| 3.2.1 | Pesquisa de Valores - Terreno..... | 23 |
| 3.2.2 | Homogeneização da Pesquisa de Valores..... | 24 |
| 3.3 | Cálculo do Valor do Imóvel..... | 24 |
| 3.3.1 | Cálculo do Valor do Terreno..... | 24 |
| 3.3.2 | Cálculo do Valor das Benfeitorias..... | 25 |
| 4. | Conclusão..... | 27 |
| 5. | Encerramento..... | 28 |

127

76

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

1. Introdução

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado dos imóveis objeto das matrículas nºs **009192**, **009193** e **25978**, todas do Registro de Imóveis de Itatiba/SP, de propriedade de **ALTAMIRO ROQUE DE OLIVEIRA** e **MARIA HELENA PUCCI DE OLIVEIRA**.

Os imóveis sob avaliação, segundo o que consta junto ao Registro de Imóveis, possui a seguinte descrição:

MATRÍCULA Nº 009192 – UNIDADE AUTÔNOMA sob nº 11, da quadra H, medindo 21,87 metros de frente para a Rua 11; 57,05 metros do lado direito, confrontando com o lote 12; 61,49 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 10; e 28,62 metros nos fundos, onde confronta com quem de direito, encerrando a área total de **1.483,50 m²**, situada no condomínio denominado "Cachoeiras de Imaratá", perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba.

Perante a Prefeitura de Itatiba o imóvel penhorado está cadastrado sob nº **23464-53-12-01505-0-0247-00000** – IDFÍSICO **10134**.

MATRÍCULA Nº 009193 – UNIDADE AUTÔNOMA sob nº 12, da quadra H, medindo 19,67 metros de frente para a Rua 11; 57,05 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 11; 55,53 metros do lado direito, onde confronta com o lote 13; e 37,56 metros nos fundos, onde confronta com João de Oliveira Franco, encerrando a área total de **1.586,70 m²**, situada no condomínio denominado "Cachoeiras de Imaratá", perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba.

Perante a Prefeitura de Itatiba o imóvel penhorado está cadastrado sob nº **23464-53-12-01505-0-0269-00000** – IDFÍSICO **10135**.

MATRÍCULA Nº 25978 – UNIDADE AUTÔNOMA sob nº 13, da quadra H, no CONDOMÍNIO CACHOEIRAS DO IMARATÁ, perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo de frente para a referida Rua, 4,59 metros em reta, mais 15,41 metros em curva, do lado direito da frente, segue por 55,63 metros até atingir a cerca de divisa do loteamento com as terras de João de Oliveira Franco, confrontando com o lote 12, nos fundos segue pela referida cerca, na distância de

127

36

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

7,00 metros, deflete à direita na distância de 5,21 metros, mais 22,79 metros, perfazendo um total de 35,00 metros de fundos, dos fundos a frente mede 57,33 metros, confrontando com o lote 14, encerrando a área total de **1.559,53 m²**.

Perante a Prefeitura de Itatiba o imóvel penhorado está cadastrado sob nº **23464-53-12-01505-0-0289-00000** – IDFÍSICO 10136.

2. **Vistoria e Considerações Técnicas.**

Após diversas tentativas (dia 09/05/2015, às 10:00 horas; dia 14/05/2015, às 17:20 horas; e dia 20/06/2015, às 9:00 horas), a vistoria técnica se deu no dia 16 de outubro de 2015, às 16:15 horas, oportunidade em que o perito foi acompanhado pelo caseiro do imóvel, senhor **BENEDITO CARLOS M. RODRIGUES**, bem como da Oficial de Justiça, senhora **NEIDE**, que também compareceu no local para colheita da assinatura do caseiro em cumprimento ao mandado do meritíssimo Juiz de Direito.

O imóvel avaliando integra **Z.E.R. - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL** do município de Itatiba/SP, possui acesso pela Rodovia D. Pedro I, e está localizado a 12 km do centro da cidade.

Os imóveis sob avaliação estão localizados em loteamento com característica predominantemente **RESIDENCIAL** (chácaras de veraneio). O loteamento possui sistema de telefonia, rede de distribuição de energia elétrica, rede de distribuição de água (SABESP), e fossa.

O Residencial "**CACHOEIRAS DO IMARATÁ**" possui 168 terrenos residenciais de bom padrão construtivo, predominando chácaras com área de 1.000m². Sua estrutura oferece segurança 24 horas, é cercado, tem portaria central com monitoramento eletrônico, controle de acesso e vigilância motorizada. Possui cachoeiras, lagos, trilhas de caminhada, pistas de Cooper, quadra de tênis, campo de futebol, paisagismo, quiosques, salão de festas.

427

74

P

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

O lote 11, da quadra H (matrícula nº 009192), cujas benfeitorias incorporadas possibilitam a avaliação independente (possível a individualização da construção em relação aos lotes 12 e 13), possui área de terreno de **1.483,50 m²**, sobre a qual foi edificada uma **PISCINA**, com área de **31,20 m²**, e uma **CHURRASQUEIRA**, com área de **38,00 m²**, conforme medições realizadas no local. A situação é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico plano. Possui testada de 21,87 metros para a **RUA DEOLINDA DE PAULA MEDEIROS PEDROSO**.

O lote 12, da quadra H (matrícula nº 009193), cujas benfeitorias incorporadas impossibilitam a avaliação independente (impossível a individualização da construção em relação ao lote 13), possui área de terreno de **1.586,70 m²**. A situação é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico plano. Possui testada de 19,67 metros para a **RUA DEOLINDA DE PAULA MEDEIROS PEDROSO**.

Já o lote 13, da quadra H (matrícula nº 25978), cujas benfeitorias incorporadas impossibilitam a avaliação independente (em relação ao lote 12), possui área de terreno de **1.559,53 m²**, sobre a qual foi edificada uma **CASA CASEIRO**, com área de **70,00 m²** (sala, cozinha, 2 dormitórios, 1 banheiro), conforme medições realizadas no local. A situação é de meio de quadra, de configuração irregular e de perfil topográfico plano. Possui testada de 4,59 metros, em reta, mais 15,41 metros, em curva, para a **RUA DEOLINDA DE PAULA MEDEIROS PEDROSO**.

Sobre os lotes 12 e 13, da quadra H, cujas benfeitorias incorporadas impossibilitam a avaliação independente, foi edificada uma **CASA**, em dois pavimentos, com área total de **489,00 m²** (pavimento térreo – 289,00 m², pavimento inferior – 200,00 m²), conforme medições realizadas no local.

O total de área construída existentes sobre os imóveis objeto de avaliação é de **628,20 m²** (perante o cadastro municipal consta 672,12 m²).

A construção principal incorporada ao imóvel avaliando enquadra-se na **CLASSE RESIDENCIAL**, **GRUPO CASA**, e **PADRÃO MÉDIO**. As demais construções (casa caseiro, churrasqueira, etc), incorporada ao imóvel avaliando

427

77

P

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

enquadra-se na **CLASSE RESIDENCIAL, GRUPO CASA, e PADRÃO SIMPLES**.

Possui **idade/vida aparente¹ (le) de 20 (vinte) anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

A **construção principal** enquadra-se em Padrão Construtivo **MÉDIO**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,409 a 1,814 de R8-N. Já a **construção acessória** enquadra-se em Padrão Construtivo **SIMPLES**, onde o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,060 a 1,394 de R8-N.

O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES²**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

2.1 Documentação Fotográfica



¹ É o tempo de vida do bem estimado pelo avaliador, geralmente resultado da diferença entre a vida útil e a esperança de vida, não sendo, necessariamente, igual ao tempo real de vida do bem.

² Estado da edificação **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES**, segundo normas vigentes, representa a classificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissura e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema do sistema hidráulico e elétrico.

123

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

79
P



Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

7

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Via de Acesso ao Condominio



Portaria



Imóvel Avaliando



Imóvel Avaliando



Via de Acesso



Imóvel Avaliando

RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



127
92
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Piscina



Churrasqueira



Churrasqueira

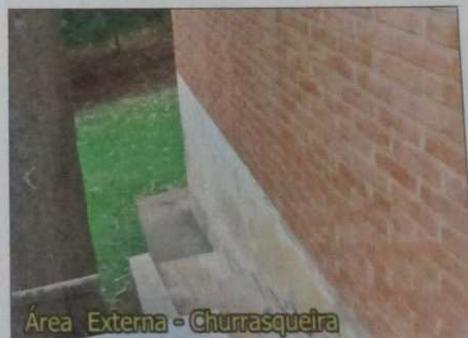


Churrasqueira



Lt-11

Lt-10



Área Externa - Churrasqueira



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

23
P



Campo de Futebol



Banh. 4 e 5
Fundos - Casa Principal



Lateral Direita - Casa Principal

127
RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Fachada - Casa Principal



Fachada - Casa Principal



Lateral Esquerda - Casa Principal



Casa de Caseiro



Lateral Esquerda - Casa Principal



Fundos - Casa Principal



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil

26
P



Casa de Caseiro



Casa de Caseiro



Campo de Futebol



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Banheiro 2



Dormitório 01



Dormitório 02



Suite 01



Ban. Suite 01



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



RICARDO FASANI GALLINA
CREA/SP 5061413653
Engenheiro Civil



Pav. Inferior - Banheiro 3



Pav. Inferior - Deposito



Pav. Inferior - Sala



Pav. Inferior - Sala TV



Pav. Inferior - Sala de Jantar



Pav. Inferior - Bannheiro 4

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located at the bottom right of the page.