

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

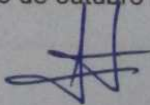
**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no  
CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos do processo acima  
mencionado, de **CARTA PRECATÓRIA**, promovida por **BANCO**  
**BRADESCO S/A** contra **ALAMIRO ROQUE DE OLIVEIRA E MARIA**  
**HELENA PUCCI DE OLIVEIRA**, vem, 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

## 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**.

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 1.000m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>**, sobre a qual foi edificada uma **PISCINA**, com área de **31,20 m<sup>2</sup>**, e uma **CHURRASQUEIRA**, com área de **38,00 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**, sobre a qual foi edificada uma **CASA CASEIRO**, com área de **70,00 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>** (pavimento térreo – 289,00 m<sup>2</sup>, pavimento inferior – 200,00 m<sup>2</sup>), conforme medições realizadas no local.

O total de área construída existentes sobre os imóveis objeto de avaliação é de **628,20 m<sup>2</sup>** (perante o cadastro municipal consta 672,12 m<sup>2</sup>).

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

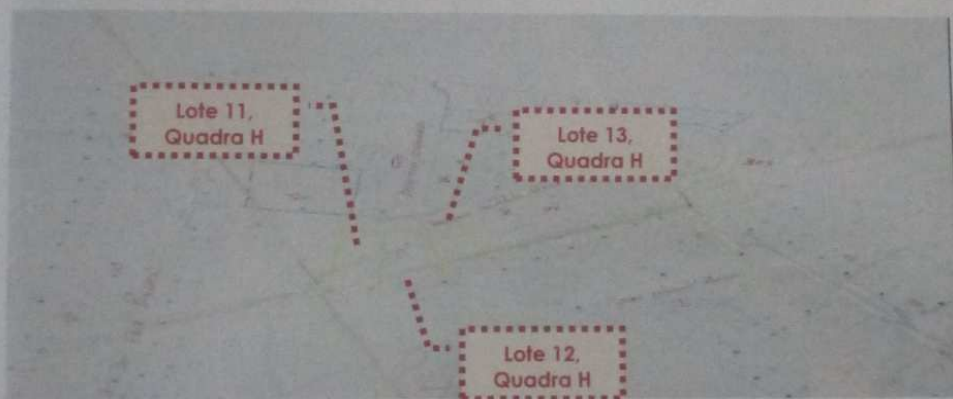
enquadra-se na **CLASSE RESIDENCIAL, GRUPO CASA, e PADRÃO SIMPLES**.

Possui **idade/vida aparente<sup>1</sup> (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 SIMPLES<sup>2</sup>**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria.

## 2.1 Documentação Fotográfica



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

*[Handwritten signature]*

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



Handwritten signature

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



Varanda



Cozinha



Cozinha



Sala



Banheiro 1



Sala 2



RICARDO FASANI GALLINA  
CREA/SP 5061413653  
Engenheiro Civil



Banheiro 2



Dormitório 01



Dormitório 02



Suite 01



Ban. Suite 01



A handwritten signature in blue ink.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
CREA/SP 5061413653  
Engenheiro Civil



Suite 02



Ban. Suite 02



Varanda





RICARDO FASANI GALLINA  
CREA/SP 5061413653  
Engenheiro Civil



Pav. Inferior - Banheiro 3



Pav. Inferior - Depósito



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.