

GUARDIANO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOCADO - OABSP 202532
TÍTULO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO
135
D

LAUDO PERICIAL AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matricula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

Processo 320.01.2005.020373-2 (nº ordem 2594/05)
2ª Vara Cível da Comarca de LIMEIRA/SP

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Repte. : BANCO DO BRASIL S.A
Reqdo. : Gráfica Iracemápolis Ltda ME

Agosto de 2013

edificar@uol.com.br

Joanir Tomazini Pezzin

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

pl
①

IMÓVEL AVALIANDO - VISTA FRONTAL

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 256 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMAPOLIS/SP
Matricula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

Obs: As 02 janelas observadas atrás do veículo integram o terreno do imóvel



edificar@uol.com.br

13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

172
2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1. OBJETO
2. OBJETIVO
3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS
4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
5. AVALIAÇÃO
6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
7. CONCLUSÃO
8. ENCERRAMENTO
9. ANEXOS

Imagens aéreas

Documentação fotográfica

Ficha Cadastral e Planta Genérica (Uso do Solo)



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

178
④

1. OBJETO:

Imóvel comercial urbano, compreendendo terreno, benfeitorias e edificação, sito a Rua Duque de Caxias nº 258, Centro, Município de Iracemápolis, Estado de São Paulo, propriedade de Joanir Tomazzini Pezzin portador do RG nº 12.375.015-5 SSP-SP e inscrito no CPFMF sob nº. 192.087.586-72, onde ora encontra-se funcionando regularmente a empresa Gráfica Iracemápolis Ltda ME.

O imóvel, regularmente registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira através da matrícula 35.645 – Livro nº 2, Registro Geral, encerra **áreas construída e de terreno de 165,05m²**, tendo 9,72m de frente para a Rua Duque de Caxias, 7,00m nos fundos, 19,90m na lateral direita (de quem olha da rua) e na lateral esquerda, porém nesta, após 9,10m do alinhamento predial há um "dente" de 2,94m, em esquadro, reduzindo a largura do lote, seguindo 10,80m até atingir os fundos.

Cadastrado na Prefeitura de Iracemápolis sob nº 01010061327 (área menor, correspondente ao ocupado pelas instalações da Gráfica Iracemápolis, com 139,30m²).

Conforme Registro R-2 da referida matrícula, em 05.01.2004, para garantia de cédula de crédito, o imóvel foi dado em hipoteca de 1º grau ao BANCO DO BRASIL S.A. e, em 07.03.2012, conforma Av.3, foi averbada a penhora, fl. 143vº.

2. OBJETIVO:

Em atenção ao despacho judicial de fl. 160, **avaliação do imóvel.**

edificar@uol.com.br

Edificar

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

139
⊗

Serão utilizados, como referencial, os conceitos recomendados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em especial as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, Nível de Precisão Expedita.

Os valores serão calculados com base no mês de agosto/2013.

3. RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo Pericial obedeceu aos seguintes princípios:

- ❖ Elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- ❖ O imóvel foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- ❖ Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões alcançadas.

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O imóvel foi visitado com muita dificuldade. A área onde está situado e seus detalhes poderão ser melhor visualizados através da documentação fotográfica, do "croquis" e das imagens aéreas anexas a este Laudo.

O imóvel avaliando, de uso comercial, está localizado na área central do município de Itacemápolis. A Rua Duque de Caxias é a 1ª paralela à praça principal, confluência de importantes vias de circulação do bairro, onde está a Igreja Matriz e presentes diversos estabelecimentos comerciais e de serviços de todos os gêneros. O entorno, outrora preponderantemente residencial, passa por processo de transformação urbana a partir da instalação de empresas comerciais e de serviços.

edificar@uol.com.br

Ed

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

130

Em diligência à Secretaria de Obras foi localizada a planta do imóvel pois nada havia no arquivo. Conforme observado em registro fotográfico e croquis elaborado por este Perito, que segue adiante, o lote encontra-se subdividido em 02 partes, uma delas (lado esquerdo de quem olha da rua) atualmente desocupada, aparentemente integrada ao imóvel vizinho da esquina.

As instalações da Gráfica estão do lado direito, nº 256, e ocupam integralmente a área que vai do alinhamento predial até o fundo do terreno, em formato retangular, totalizando cerca de 138,00m². O restante do lote, com 27,00m² está desocupada e, aparentemente, conjugado ao imóvel vizinho, visto existir uma parede divisória.

Na porção ocupada pela Gráfica há, na frente, escritório/atendimento e área de expedição. Na sequência, em direção aos fundos, encontram-se as máquinas e mesas de trabalho, sob uma cobertura de 2 águas típica de galpão, sem forro. Ainda há 02 banheiros nos fundos, junto a parede divisória de fundo.

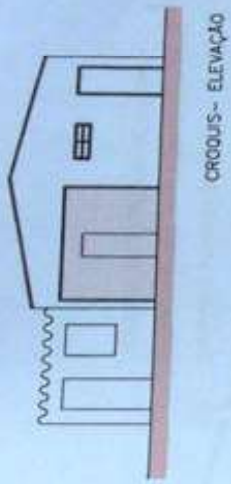
De acordo com a Ficha Cadastral emitida pela Prefeitura, exercício de 2013, contemplando apenas a parte do lote ocupada pela Gráfica (imóvel 3345), consta:

- ❖ Valor do m² de terreno = R\$ 41,17/m²
- ❖ Valor do m² construído = R\$ 176,43/m² (tipo de construção 2 - comercial)
- ❖ Terreno inserido em Zona 2
- ❖ Valor total de impostos e taxas = R\$ 212,01

Pelo constatado no local, o existente não corresponde ao cadastro Municipal.

edificar@uol.com.br





MATRÍCULA 35.645 (2ª CRI LIMEIRA)

ÁREA DO TERRENO 165,05 m²

ÁREA OCUPADA PELA GRÁFICA IRACEMÁPOLIS:

TERRENO - 138,00 m²

CONSTRUÇÃO - 138,00 m²

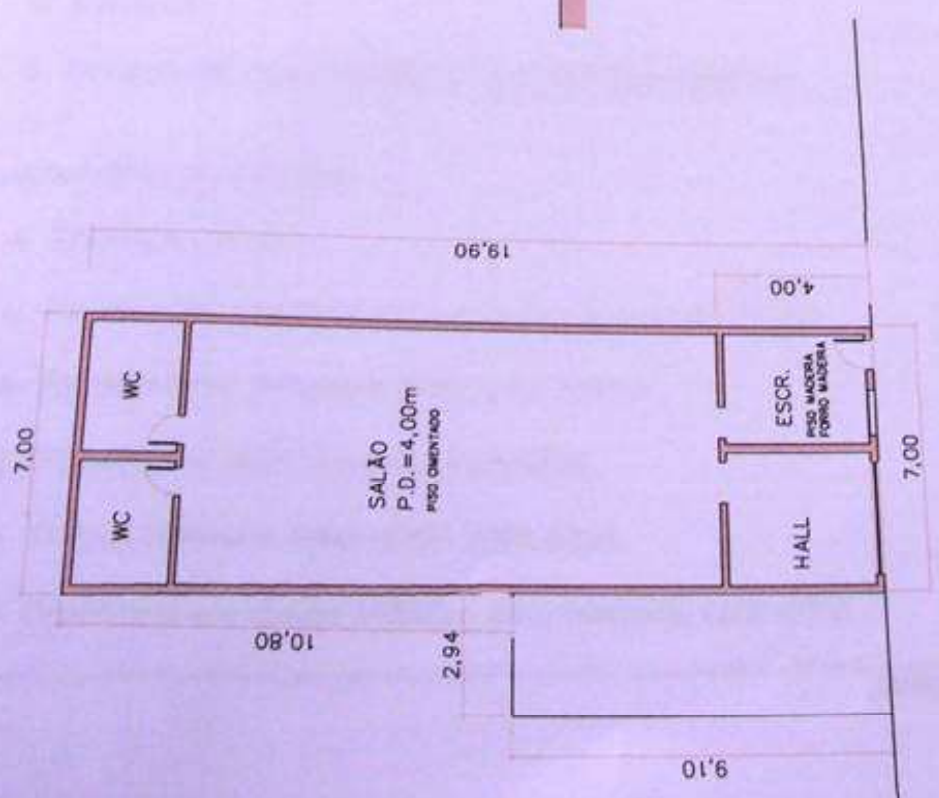
ÁREA DESOCUPADA :

TERRENO - 27,00 m²

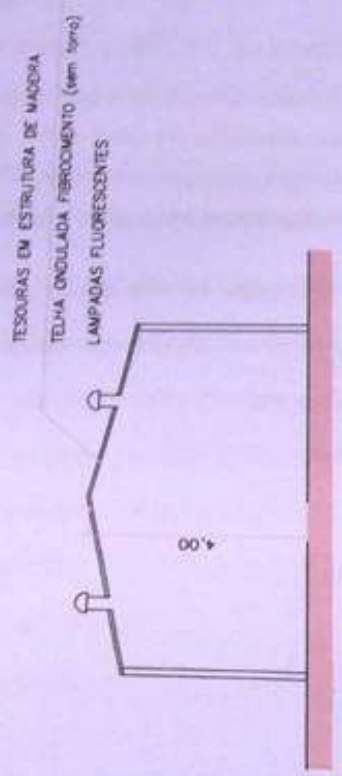
CONSTRUÍDA - 27,00 m²

18

Handwritten signature



CROQUIS - PLANTA



183
D

5. AVALIAÇÃO:

O valor procurado para o imóvel é o "Valor de Mercado", assim definido:

"A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, á uma data de referência, pela qual se efetuará uma transação pelas partes desejosas, mas desobrigadas ao negócio, ambas perfeitamente conhecedoras do mercado, do imóvel e de suas possibilidades de uso"

O imóvel avaliando conta com as seguintes características:

- ❖ situa-se no início da quadra formada pelas Ruas Duque de Caxias, José Ometto, Da. Auta de Oliveira Simões e Cesarino Borba;
- ❖ terreno em formato bi-retangular, benfeitorias ocupando todo o perímetro, desde o alinhamento predial, ora subdividido por parede em alvenaria em 02 partes retangulares de 138,00m² ocupada pela Gráfica e 27,00m², desocupada, de uso comercial;
- ❖ configuração plana, no nível da rua;
- ❖ solo seco;
- ❖ As dependências internas tem acesso direto pela rua;

Características construtivas:

- ❖ Edificação térrea;
- ❖ Paredes em alvenaria de tijolo e dos demais em bloco;
- ❖ Revestimento externo e interno em massa;
- ❖ Piso interno cerâmico e/ou cimentado;
- ❖ Pintura interna e externa em latex e cal;
- ❖ Caixilharia em chapa metálica e/ou madeira, com vidro;

D

- ❖ Telhado em estrutura de madeira, com telhas onduladas de fibrocimento, com forro em estuque na parte menor, desocupada e, na parte maior, onde está a Gráfica, forro de lambri de madeira na parte frontal e sem forro na área de produção;
- ❖ Instalações hidráulicas convencionais;
- ❖ Instalações elétricas compatíveis com as cargas de maquinários gráficos

Na micro região estão disponíveis os melhoramentos e equipamentos públicos:

- ❖ coleta de lixo e limpeza pública ;
- ❖ iluminação pública e domiciliar, telefone e banda larga ;
- ❖ transporte público;
- ❖ guias, sarjeta e calçamento ;
- ❖ água e esgoto ;
- ❖ centro comercial razoavelmente diversificado ;
- ❖ escolas públicas e privadas ;
- ❖ postos de saúde.

5.1 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Após vistoriados os prédios e considerados os elementos internos e externos, este Perito entende que as construções existentes, **totalizando 165,00m²** e sua tipologia construtiva podem ser classificadas, de acordo com os padrões constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, como :

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

185
Ⓟ

A. Área 01 - lado direito - Edificação da Gráfica com 138,00m²:

**CLASSE 2 : COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL
GRUPO 2.2.2 GALPÃO - Padrão ECONOMICO**

As características dos imóveis classificados como Padrão Econômico são:

"Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Coberturas em telhas de barro, metálicas ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas sobre emboço ou reboco".

Caracterizam-se pela utilização de materiais de acabamentos essenciais, como:

- ❖ Pisos: em geral concreto rústico; podendo ter revestimento comum nos banheiros;
- ❖ Paredes: geralmente ser revestimentos ou pintura sobre reboco, eventualmente com barra impermeável nos banheiros ;
- ❖ Instalações hidráulicas: sumárias, dotadas de peças sanitárias simples;
- ❖ Instalações elétricas: mínimas, com poucos pontos de luz e tomadas, podendo apresentar fiações aparentes;
- ❖ Esquadrias: madeira, ferro simples e/ou alumínio e de baixa qualidade"

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída à categoria "Padrão ECONOMICO" é

Valor Médio = 0,36 x R8N x Foc, com intervalo entre 0,24 e 0,48

edificar@uol.com.br

DM

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

186
ⓧ

Onde:

- R8N é padrão construtivo do SINDUSCON/SP - ago/13 = R\$ 1.094,73/m²;
- $Foc = R + K \times (1-R)$, é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação
- R: coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tab1);
- vida referencial é associada ao padrão construtivo e equivale a 60 (Tab1);
- idade da edificação = 20 anos ;
- estado de conservação (Quadro A): ref. "e" - necessitando de reparos simples

→ K é o coeficiente de Ross/Heideck e equivale a 0,64 (Tabela 2)

Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas, de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel. A aplicação da fórmula resulta:

$$\text{Valor unitário médio} = 0,36 \times 1094,73 \times (0,20 + (0,64 \times (1-0,20))) = \text{R\$ } 280,60/\text{m}^2$$

Considerada a área construída total igual a 138,00m² o Valor Máximo da benfeitoria em agosto/13 seria de **R\$ 51.630,00** (cinquenta e um mil seiscentos e trinta reais).

B. Área 02 - lado esquerdo - edificação desocupada com 27,00m²:

**CLASSE 2 : COMERCIAL - SERVIÇOS/INDUSTRIAL
GRUPO 2.1.1 - ESCRITÓRIO - Padrão ECONOMICO**

As características dos imóveis classificados como Padrão Econômico são:

"Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelo simples. O térreo pode apresentar destinações diversas tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feitos através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

edificar@uol.com.br

12

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

187
⊙

Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- ❖ Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou cimentado liso;
- ❖ Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e nas áreas de circulação e escadarias;
- ❖ Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje;
- ❖ Instalações hidráulicas: embutidas, com peças sanitárias e metais simples;

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída à categoria "Padrão ECONOMICO" é

Valor Médio = 0,78 x R8N x Foc, com intervalo entre 0,60 e 0,96 onde

- R8N é padrão construtivo SINDUSCON/SP - ago/2013 = R\$ 1.094,73/m² ;
 - Foc = R + K x (1-R), é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;
 - R : coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tab 1) ;
 - vida referencial é associada ao padrão construtivo e equivale a 70 (Tabela 1);
 - idade da edificação = 35 anos (estimada em razão obsolescimento);
 - estado de conservação (Quadro A): ref. "f" - necessitando de reparos de simples a importantes
- K: coeficiente de Ross/Heideck e equivale a 0,418 (Tabela 2) ;

Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas, de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel. A aplicação da fórmula resulta:

Valor unitário médio = 0,78 x 1094,73 x (0,20 + (0,418 x (1-0,20))) = R\$ 456,32/m²

Considerada a área construída total igual a 27,00m² o Valor Máximo da benfeitoria em agosto/2013 é **R\$ 15.160,00 (quinze mil cento e sessenta reais).**

edificar@uol.com.br

[Assinatura]

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

168

12

Em síntese:

As benfeitorias existentes, no estado em que se encontram, restam avaliadas pelo valor máximo de R\$ 66.790,00 (sessenta e seis mil setecentos e noventa reais), base agosto/13, sendo:

Benfeitoria Área 01 : com 138,00m² = R\$ 51.630,00

Benfeitoria Área 02 : com 27,00m² = R\$ 15.160,00

5.2 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA:

Para avaliação do terreno foram consultadas imobiliárias da cidade, cujas ofertas de mercado, entre julho e agosto de 2013, contemplavam imóveis com benfeitorias (novas e antigas) nas proximidades, de mesma vocação.

Do valor ofertado pelo imóvel comparativo adiante relacionado, será deduzido um valor médio de área construída de R\$ 653,00/m² (seiscentos e cinquenta e três reais), obtido através do cálculo que segue abaixo, tomando como referência um imóvel da classe "residencial", grupo "casa", padrão "simples", conforme classificação do IBAPE-SP, já referenciada inicialmente neste mesmo tópico anterior.

CLASSE 1 : RESIDENCIAL GRUPO 1.2.4 CASA - Padrão SIMPLES

Ou seja, "edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamento especial, eventualmente com piso cimentado ou revestidos com cerâmica comum.

AV

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- ❖ Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete;
- ❖ Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas;
- ❖ Forro: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje ou sobre madeira comum;
- ❖ Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples;
- ❖ Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns;
- ❖ Esquadrias: madeira, ferro e/ou alumínio de padrão popular."

A fórmula de cálculo do Valor Unitário atribuída à categoria "Padrão SIMPLES" é:

Valor Médio = 1,056 x R8N x Foc , com intervalo entre 0,912 e 1,20

- R8N é padrão construtivo do SINDUSCON/SP - agosto/13 = R\$ 1.094,73/m²
- Foc = R + K x (1-R), é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação
- R: coeficiente residual correspondente ao padrão e equivale a 20% (Tabela 1)
- vida referencial é associada ao padrão e equivale a 70 (Tabela 1)
- idade da edificação = 30 anos
- estado de conservação (Quadro A) : ref. " f " , "necessitando de reparos simples a importantes"

→ K: coeficiente de Ross/Heideck e equivale a 0,456 (Tabela 2) ;

Os valores de R e K são obtidos em tabelas específicas , de acordo com as características e atuais condições apresentadas pelo imóvel . A aplicação da fórmula resulta :

Valor Unitário Médio = 1,056 x 1.094,73 x (0,20 + (0,456 x (1-0,20)) = R\$ 652,92/m²

Assim, o valor médio resultante de **R\$ 653,00/m²** será aplicado a área construída de cada imóvel. Em tese, dentro do intervalo de tolerância, o valor poderia variar de R\$ 563,88/m² a R\$ 741,95/m².

edificar@uol.com.br

AS

5.2.1 - AVALIAÇÃO PELO "MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS":

Foram levantados os imóveis ofertados nas proximidades e em bairros de mesma vocação, conforme preconizado pelas Normas Brasileiras de Avaliação face aos características presentes, como segue:

Paradigmas:

- A. Casa térrea – Centro – Rua Dom Pedro II
Terreno com 250,00m² e Área Construída de 140,00m² = R\$ 91.400,00
Valor Ofertado = R\$ 350.000,00 → Equivale a R\$ 1.034,00/m²
- B. Casa térrea – Centro – Rua Pedro Chinelato
Terreno com 330,00m² e Área Construída de 210,00m² = R\$ 137.100,00
Valor Ofertado = R\$ 300.000,00 → Equivale a R\$ 652,00/m²
- C. Casa térrea – Centro
Terreno com 370,00m² e Área Construída de 86,00m² = R\$ 56.160,00
Valor Ofertado = R\$ 350.000,00 → Equivale a R\$ 795,00/m²
- D. Casa – Centro – Rua Antonio Joaquim Fagundes
Terreno com 160,00m² e Área Construída de 101,00m² = R\$ 65.950,00
Valor Ofertado = R\$ 275.000,00 → Equivale a R\$ 1.306,00/m²
- E. Casa – Centro
Terreno com 540,00m² e Área Construída de 190,00m² = 124.000,00
Valor Ofertado = R\$ 300.000,00 → Equivale a R\$ 326,00/m²
- F. Casa – Centro – Rua João Ometto
Terreno com 125,00m² e Área Construída de 80,00m² = R\$ 52.240,00
Valor Ofertado = R\$ 180.000,00 → Equivale a R\$ 1.022,00/m²

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

191
2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

- G. Casa térrea – Parque José Modenez
Terreno com 256,00m² e Área Construída de 156,00m² = R\$ 102.000,00
Valor Ofertado = R\$ 380.000,00 → Equivale a R\$ 1.086,00/m²
- H. Casa – Jardim Bela Vista
Terreno com 184,00m² e Área Construída de 143,00m² = R\$ 93.400,00
Valor Ofertado = R\$ 480.000,00 → Equivale a R\$ 2.100,00/m²
- I. Casa – Jardim Iracema
Terreno com 240,00m² e Área Construída de 124,00m² = R\$ 81.000,00
Valor Ofertado = R\$ 220.000,00 → Equivale a R\$ 580,00/m²
- J. Casa térrea – Centro
Terreno com 330,00m² e Área Construída de 210,00m² = R\$ 137.130,00
Valor Ofertado = R\$ 300.000,00 → Equivale a R\$ 494,00/m²
- K. Casa térrea – Centro – Rua Dom Pedro II
Terreno com 370,00m² e Área Construída de 85,00m² = R\$ 55.500,00
Valor Ofertado = R\$ 250.000,00 → Equivale a R\$ 526,00/m²
- L. Casa térrea – Centro
Terreno com 250,00m² e Área Construída de 200,00m² = R\$ 143.660,00
Valor Ofertado = R\$ 400.000,00 → Equivale a R\$ 1.025,00/m²
- M. Casa – Parque Cesarino Borba
Terreno com 250,00m² e Área Construída de 97,00m² = R\$ 63.300,00
Valor Ofertado = R\$ 240.000,00 → Equivale a R\$ 706,00/m²
- N. Casa – sobrado – Jardim Santa Rita
Terreno com 450,00m² e Área Construída de 227,00m² = R\$ 148.200,00
Valor Ofertado = R\$ 630.000,00 → Equivale a R\$ 1.070,00/m²

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
 ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
 Processo 2594/05
 EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

192

Em seguida, procedeu-se aos cálculos de homogeneização dos elementos amostrais, com objetivo de estabelecer o valor unitário médio atual. Para equalização espacial dos imóveis sito em bairros mais distantes, aplicou-se o "Fator de Transposição", variável de 0,90 a 1,10, e depois aplicado ao valor de venda (já subtraído o valor estimado de benfeitorias existentes) o "Fator de Oferta" igual a 0,90:

QUADRO RESUMO

Lote	Valor (R\$)	Area (m2)	Ftransp		R\$/m2 c/ Foferta	S1 - R\$/m2	S2 - R\$/m2
A	350.000,00	250,00	1,00		930,00	930,00	930,00
B	300.000,00	330,00	1,00		586,00	586,00	586,00
C	350.000,00	350,00	1,00		716,00	716,00	716,00
D	275.000,00	160,00	1,00		1.176,00	excluído	
E	300.000,00	540,00	1,00		294,00	excluído	
F	180.000,00	125,00	1,00		920,00	920,00	920,00
G	380.000,00	256,00	0,95		929,00	929,00	929,00
H	480.000,00	184,00	0,90		1.700,00	excluído	
I	220.000,00	240,00	1,05		548,00	excluído	
J	300.000,00	330,00	1,00		444,00	excluído	
K	250.000,00	370,00	1,00		474,00	excluído	
L	400.000,00	250,00	1,00		1.025,00	1.025,00	1.025,00
M	240.000,00	250,00	1,05		668,00	668,00	668,00
N	630.000,00	450,00	0,95		915,00	915,00	915,00
				Total	11.325,00	6.689,00	
				Média	809,00	836,00	836,00
				30% +	1.052,00	1.086,00	
				30% -	566,00	586,00	

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

193
④

No 1º saneamento dos valores, compreendendo 14 elementos, restou necessária a eliminação dos elementos "D, E, H, I, J e K", visto fora do intervalo de aceitação, correspondente a faixa entre + 30% e - 30%, visto obtidos os parâmetros:

Limite superior (30%) = R\$ 1.052,00 / m2

Limite inferior (30%) = R\$ 566,00 / m2

No 2º saneamento - FINAL, compreendendo 08 elementos, não foi necessária a eliminação pois todos restaram inseridos dentro do intervalo de aceitação, correspondente a faixa entre + 30% e - 30%, visto obtidos os parâmetros:

Limite superior (30%) = R\$ 1.086,00 / m2

Limite inferior (30%) = R\$ 586,00 / m2

Concluído o procedimento, os cálculos pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado" resultaram no valor unitário médio da terra nua de R\$ 836,00/m2. Aplicado à área superficial de 165,05m2 do terreno, resultou no valor mínimo de R\$ 137.982,00 (cento e trinta e sete mil novecentos e oitenta e dois reais).

Valor total da Terra Nua = R\$ 137.982,00 (base agosto/13)

5.3 AVALIAÇÃO FINAL:

Considerados os cálculos da terra nua e das benfeitorias existentes, no estado em que se encontram, o valor mínimo do imóvel avaliando importa em R\$ 204.772,00 (duzentos e quatro mil setecentos e setenta e dois reais), base agosto/2013.

Am

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP 194
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

Valor das Benfeitorias = R\$ 66.790,00

Valor da Terra Nua = R\$ 137.982,00

Valor de Mercado do Imóvel = R\$ 204.772,00 (base agosto/13)

6. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA:

Em regra, o interesse dos que buscam imóveis em leilões judiciais é o de arrematá-los por valor razoavelmente abaixo do mercado, para posteriormente lucrar com a venda subsequente.

A boa literatura da Engenharia de Avaliações define o "Valor de Liquidação Forçada de Venda" como segue:

"O valor que um bem exposto para venda imediata no mercado; ambos comprador e vendedor com pleno conhecimento das condições de compra e venda e utilidade do bem; o vendedor sendo obrigado a vender e o comprador estando interessado, mas não obrigado a comprar".

Constata-se que não são observadas as condições naturais de mercado:

- ✓ Homogeneidade dos bens levados ao mercado;
- ✓ Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupo, alterar e/ou influenciar o mercado;
- ✓ Inexistência de influências externas;
- ✓ Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- ✓ Perfeita mobilidade dos fatores, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

195

Ⓞ

A "Liquidação Forçada" para a NBR 14653-1:2001, item 3.30, é

"condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio da absorção pelo mercado".

Para o IBAPE-SP, Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005, item 3.5, é

"Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser apresentado o valor de mercado".

A questão posta refere-se então a estimar o montante da justa redução do valor de mercado, nesta situação específica. Dentro deste conceito, o imóvel avaliando, a partir da aplicação de um "fator de liquidação forçada", teria seu valor diminuído **para que viesse a ser absorvido pelo livre mercado num prazo inferior ao normal, ou pudesse ser "facilmente" arrematado em leilão judicial.**

Considerando que os cálculos resultaram no valor de mercado para agosto/2013, já aplicado o fator de oferta conforme preconizado pelas Normas Brasileiras de Avaliações, em tese, poder-se-ia subjetivamente, ainda aplicar ao imóvel avaliando **um reductor máximo de 10 a 15% do valor calculado.**

Se aplicado ao imóvel o "Valor de Liquidação Forçada" mediante coeficiente de redução de 10%, **o valor total reduzir-se-ia para até R\$ 184.295,00 (cento e oitenta e quatro mil duzentos e noventa e cinco reais).**

Valor de Liquidação Forçada = R\$ 184.295,00 (base agosto/13)

edificar@uol.com.br

Ⓞ

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

196
Ⓞ

7. CONCLUSÃO:

Concluídas as diligências e os estudos necessários, de todo o exposto, o imóvel comercial urbano, compreendendo terreno, benfeitorias e edificação, matrícula 35.645 do 2º Registro de Imóveis de Limeira, sito a Rua Duque de Caxias nº 258, Centro, Município de Itacemápolis, propriedade de Joanir Tomazzini Pezzin, com área superficial de terreno de 165,05m² e idêntica área construída, cadastrado na Municipalidade sob nº 01010061327 (área menor, correspondente ao ocupado pelas instalações da Gráfica Itacemápolis), penhorado em garantia à cédula de crédito do Banco do Brasil, no estado em que se encontra, fica avaliado, a valor de mercado, base agosto/2013, em R\$ 204.772,00 (duzentos e quatro mil setecentos e setenta e dois reais), com possibilidade de redução, na hipótese de consideração do "Valor de Liquidação Forçada", para R\$ 184.295,00 (cento e oitenta e quatro mil duzentos e noventa e cinco reais).

Valor das Benfeitorias = R\$ 66.790,00

Valor da Terra Nua = R\$ 137.982,00

→ **Valor de Mercado do imóvel = R\$ 204.772,00**

→ **Valor de Liquidação Forçada = R\$ 184.295,00**

base agosto/2013

Dr

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

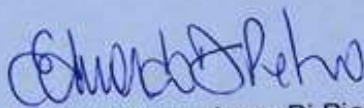
2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

197
①

8. ENCERRAMENTO:

Este Laudo Pericial de Avaliação, de 33 (trinta e três) páginas, contem texto impresso apenas no anverso, acompanhado de documentação fotográfica, croquis de localização, imagem aérea e documentação cadastral, todas numeradas e rubricadas, sendo esta assinada.

São Paulo, 06 de setembro de 2013



Eng. Eduardo Emilio Lang Di Pietro
JURISPERITO

Em atenção ao artigo 4º do Provimento 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, este Perito informa que se encontram a disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo no Cartório desta Egrégia Vara, "curriculum vitae", certidões (cível e criminal) e cópias das carteiras de habilitação profissional expedidas pelos órgãos de classe - CREASP e OABSP - acompanhadas dos respectivos diplomas de Engenharia Civil e Direito, ambos conferidos pela Universidade Mackenzie.

edificar@uol.com.br

823

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

198

IMAGEM AÉREA DE IRACEMÁPOLIS

IMÓVEL AVALIANDO ENCONTRA-SE INDICADO

8



edificar@uol.com.br

824

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMERA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

199
②

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO - IMAGEM AMPLIADA
IMÓVEL AVALIANDO ENCONTRA-SE INDICADO



Image © 2013 DigitalGlobe

© 2013 MapLink

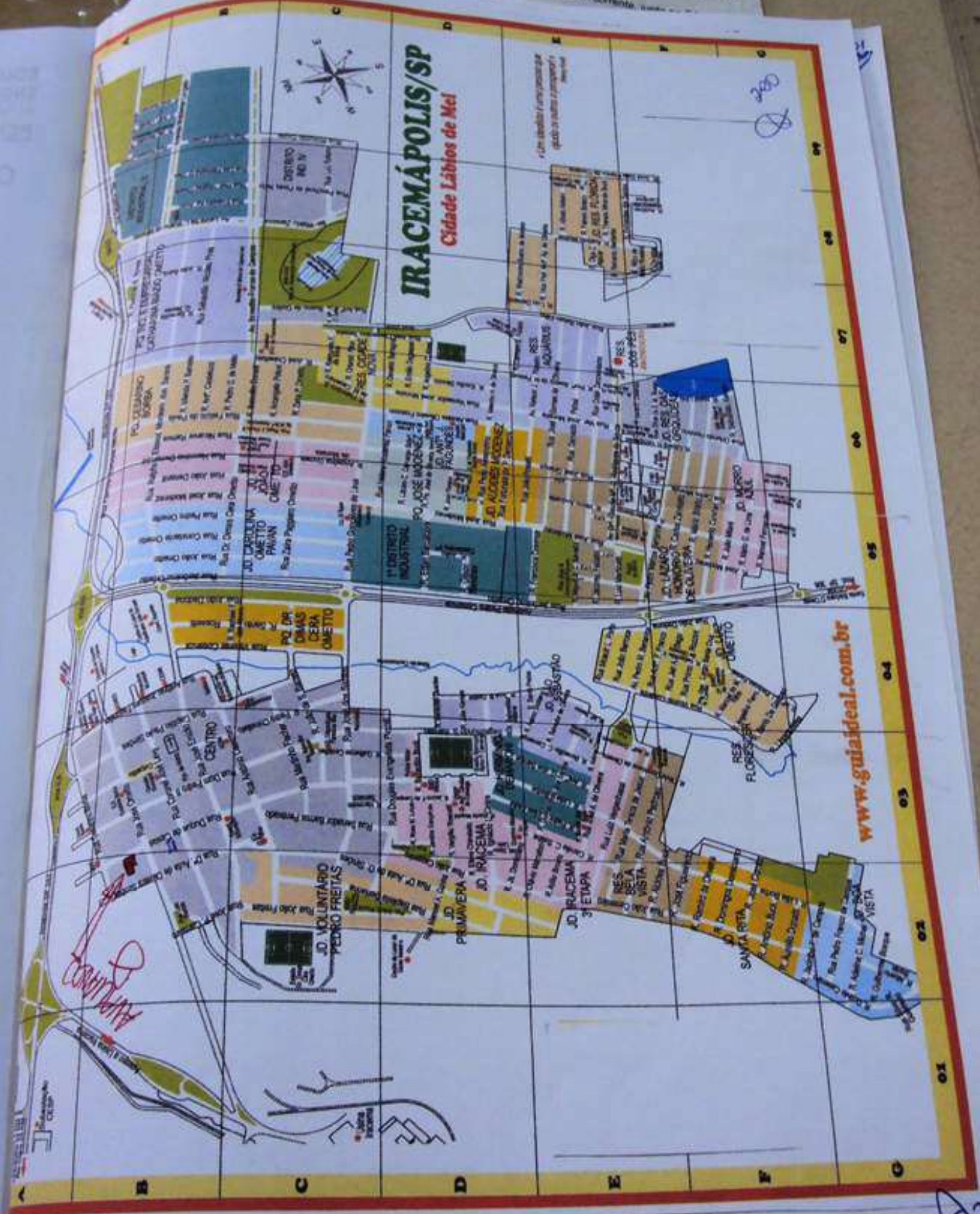
edificar@uol.com.br

825

Comunicamos ao Oficial de Justiça Dr.
RG
que o valor de
de sua conta corrente.

IRACEMÁPOLIS/SP

Cidade Lábios de Mel



www.guiadeal.com.br

226

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

25/1
Ⓞ

**FICHA CADASTRAL
E
PLANTA GENÉRICA**

edificar@uol.com.br

Edi

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRACEMAPOLIS

(Página 1/1)

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2013]
 IRACEMAPOLIS
 Usuário: renata

Data: 28/05/2013 16:10
 Sistema CECAM
 Exercício: 2013

1: 3345 Inscrição Imóvel : 01010061327
 Inscrição Anterior:

Endereço : 13 - RUA - DUQUE DE CAXIAS
 Apto :

Nr. 00256
 Complemento :

Localidade : CENTRO

Quilômetro : 15

Lote :

CEP : 13495-000

Quadra/Lote (Loteamento) : /

Complemento : /

Proprietário : 2134 - JOANIR TOMAZZINI PEZZIN

CPF :

RG :

Nr. 00000

Endereço : Rua

Complemento :

Apto :

CEP : 13495-000

Telefone :

Cidade :

Comissário(s) :

Comissário : 2134 - JOANIR TOMAZZINI PEZZIN

CPF :

RG :

Nr. : 00000

Endereço : Rua

Complemento :

Apto :

CEP : 13495-000

Telefone :

Cidade :

Proprietário(s) :

Entrega : RUA - DUQUE DE CAXIAS

Nr. 00256
 Complemento :

Apto :

CEP : 13495-000

Localidade : CENTRO

Cidade : IRACEMAPOLIS

Dados do Terreno

Terreno : 139,30
 Área Comum Terreno: 0,00
 M2 Terreno : 41,17
 Valor Venal Territ. : 5.734,98
 Coeficiente VVT : 1,00
 Lote Ideal : 0,00
 Caracter. Terreno : 1,00
 Gleba : 0,00
 Testada : 0,00
 : 2

Dados da Edificação Principal

Área Construída : 87,66
 Fração Área Comum Constr. : 0,00
 Valor M2 Construído : 176,43
 Valor Venal Edific. : 15.465,85
 Coeficiente VVE : 1,00
 Ano Construção : 0
 Área Total Construída : 87,66
 Fator Obsolescência : 0,00
 Categoria :
 Classe :
 Pontuação :
 Fator Caracter. Construção : 1,00

Construção : 2 - COMERCIAL
 Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Áreas Adicionais

Área Principal : 0,01
 Área 2 : 0,00
 Área 3 : 0,00
 Área 4 : 0,00
 Área 5 : 0,00
 Áreas Auxiliares (Descrição e Valor)
 Registro Número :
 Matrícula : 00000

Zonal : 2,00
 Zona2 :
 Zona3 :
 Zona4 :
 Zona5 :

Cartório :

VALORES COBRADOS

- COLETA DE LIXO -> 42,40

Quota : 1,00
 Valor Venal Imóvel : 21.200,83
 Valor Imposto : 169,51
 Valor Taxas : 42,40
 Excedente : 0,00
 Remanescente : 0,00
 Dependências : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 212,01
 Imposto Parcelas : 28,31
 Parcela Única : 190,81
 Taxas Parcelas : 7,10
 Valor Venal Exced. : 0,00
 Valor Venal Reman. : 0,00
 Valor Venal Depen. : 0,00

205

[Handwritten signature]

PLANTA GENÉRICA

208
⊙

2010 (Lei nº 1782/2009)

ESPECIFICAÇÃO	M2 DE CONSTRUÇÃO	VALOR M2
TERRENO URBANO INDUSTRIAL E COMERCIAL		35
TERRENO URBANO RESIDENCIAL		25
CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL		150
CONSTRUÇÃO COMERCIAL		150
CONSTRUÇÃO POPULAR	0,01 ATÉ 50,00	150
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL MÉDIO	50,01 ATÉ 120	200
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL LUXO	> 120,00	250

2011 (Índice de reajuste 6,03 %)

ESPECIFICAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR M2
TERRENO URBANO INDUSTRIAL E COMERCIAL		37,11
TERRENO URBANO RESIDENCIAL		26,51
CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL		159,06
CONSTRUÇÃO COMERCIAL		159,06
CONSTRUÇÃO POPULAR	0,01 ATÉ 50,00	159,06
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL MÉDIO	50,01 ATÉ 120	212,06
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL LUXO	> 120,00	265,08

2012 (Índice de Reajuste 5,73%)

ESPECIFICAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR M2
TERRENO URBANO INDUSTRIAL E COMERCIAL		39,24
TERRENO URBANO RESIDENCIAL		28,03
CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL		168,16
CONSTRUÇÃO COMERCIAL		168,16
CONSTRUÇÃO POPULAR	0,01 ATÉ 50,00	168,16
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL MÉDIO	50,01 ATÉ 120	224,21
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL LUXO	> 120,00	280,26

2013 (Índice de Reajuste 4,92%)

ESPECIFICAÇÃO	CARACTERÍSTICA	VALOR M2
TERRENO URBANO INDUSTRIAL E COMERCIAL		41,17
TERRENO URBANO RESIDENCIAL		29,41
CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL		176,43
CONSTRUÇÃO COMERCIAL		176,43
CONSTRUÇÃO POPULAR	0,01 ATÉ 50,00	176,43
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL MÉDIO	50,01 ATÉ 120	235,24
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL LUXO	> 120,00	294,05

209

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

207
E

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

E 207

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

209/31

PERITO JUDICIAL

IMÓVEL AVALIANDO - VISTA FRONTAL E LATERAL

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matrícula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

Obs: As 02 janelas observadas atrás do veículo integram o terreno do imóvel



A 31

EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532

PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP

Processo 2594/05

EXECUÇÃO

AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIANDO - VISTAS FRONTAIS COM DETALHE

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matrícula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

Observar que a Gráfica funciona na parte da fachada em cor branca, onde há o galpão cuja medida aproximada é 7,00m x 19,90m - área aproximada de 138,00m²
Onde há as 2 janelas, a porção do terreno mede 2,94 x 9,10m - área de 27,00m²



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIANDO - DETALHE DA PARTE ESQUERDA

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matrícula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

Ora desocupada, parece ter sido utilizada pela edificação vizinha - lote da esquina



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA DA RUA DUQUE DE CAXIAS
A PARTIR DA ESQUINA COM A RUA CORONEL JOSÉ LEVY

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 - Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matrícula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin

O IMÓVEL AVALIANDO ENCONTRA-SE DEFRENTE OS CARROS ESTACIONADOS



EDUARDO EMILIO LANG DI PIETRO
ENGENHEIRO CIVIL - CREASP 601703419
ADVOGADO - OABSP 202532
PERITO JUDICIAL

2ª Vara - LIMEIRA/SP
Processo 2594/05
EXECUÇÃO
AVALIAÇÃO

VISTA DO ENTORNO – DETALHE VIZINHOS
RUA DUQUE DE CAXIAS (SENTIDO OPOSTO) E RUA CEL. JOSÉ LEVY

Imóvel sito à Rua Duque de Caxias nº 258 – Bairro Centro
Inscrição Cadastral 01010061327 - Município de IRACEMÁPOLIS/SP
Matricula 35.645 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira/SP
Proprietário: Joanir Tomazini Pezzin



215