

EDUARDO ELIAS FRANHANI  
ENG<sup>o</sup> CIVIL, MECÂNICO e  
SEGURANÇA DO TRABALHO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DE  
PIRACICABA - SP.

323 ✓

451 FPA.14.00087943-7 130814 1030 30

PROCESSO N<sup>o</sup> 0005289-65.2013.8.26.0451

EDUARDO E. FRANHANI, ENG<sup>o</sup> CIVIL,  
MECÂNICO e de SEGURANÇA DO TRABALHO, Perito Judicial  
nomeado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO requerida por ANGELO  
FRIAS NETO contra CYRO C. ORSI E OUTROS, após as vistorias  
necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui  
respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o  
presente

**LAUDO**

RUA JOÃO DE OLIVEIRA ALGODOAL, 410 - PIRACICABA - S.P.  
E-MAIL: franhani@terra.com.br

- CEL. 99916-1339







325 ✓  
 localiza o imóvel, 2.2.- As características da região onde se  
 estão relacionadas no quadro que segue:

<b>Usos Predominantes</b> <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<b>Infra Estrutura Urbana</b> <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<b>Serviços Públicos e Comunitários</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer
---	---	--	---	---

2.3.- De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel encontra-se localizado da seguinte forma:

<b>IMÓVEL</b>	<b>SETOR</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTE</b>
	09	0025	0209

**3.- VISTORIA**

**3.1.- DO TERRENO**

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

<b>FORMA:</b> irregular	<b>COTA/GREIDE:</b> No nível	<b>TOPOGRAFIA:</b> Plano
<b>SITUAÇÃO:</b> Meio de quadra	<b>SUPERFÍCIE:</b> Seco	

<b>PERÍMETRO</b>	<b>DISTÂNCIAS</b>
Frente	
Profundidade equivalente	5,00 m
<b>ÁREA DE TERRENO</b>	50,00 m
	<b>250,00 m<sup>2</sup></b>

**NOTA:** O imóvel como um todo é composto por três matrículas diferentes. Entretanto, tais matrículas (imóveis) **são contíguos e estão unificados**, conforme consta da certidão da Prefeitura de fls. 268 dos autos. As referidas matrículas possuem as seguintes áreas de terrenos:

- Matrícula 63.102 - área de terreno = 150,00m<sup>2</sup>.
- Matrícula 63.103 - área de terreno = 50,00m<sup>2</sup> (terreno interno)
- Matrícula 71.205 - área de terreno = 50,00m<sup>2</sup> (terreno interno)



inscrita no CPF/MF  
 e sua mulher MAR  
 albino da Silv  
 que o presente  
 lizo processam  
 GLIERI ORST  
 dos bens des  
 "AD CORPUS  
 são disponi  
 ao@megaleil  
 br, a 1<sup>a</sup> Pra  
 rão aceitos  
 ir-se-á sem  
 10:30h, o  
 onduzida p  
 paulo - JUO  
 is bens cor  
 o Judicial  
**BITOS** -  
 stos que  
**IENTO** -  
 ) após o e  
 remataçã  
 rrespon  
 udicial n  
 ão for d  
**DO PAG**  
 até 24h  
 gestor  
 .com.br  
**S BEN**  
 asa e  
 00 m)  
 idré P  
 da do  
**0000**  
 erre  
 m la  
 (5,0  
 o, t  
 da  
 9,0  
 lici  
 n  
 co  
 a  
 tr



3.2.- DAS BENFEITORIAS

320 ✓

A edificação sobre o terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

USO/CLASSE: Residencial	TIPO/GRUPO: Casa residencial
Nº DE PAVIMENTOS: 1	POSIÇÃO: junto a uma lateral
PADRÃO: médio.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: regular/simples reparos.
IDADE: 35 anos.	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 199,41m <sup>2</sup>

DIVISÃO INTERNA:

Dispõe de sala de estar, sala de TV, 02 (dois) quartos sendo um com área de luz, banheiro social, copa, cozinha, dispensa, área de serviço e nos fundos dois quartos, rancho com pia e churrasqueira e uma vaga de garagem coberta na frente.

ACABAMENTOS GERAIS:

Piso: Cerâmica.

Paredes: pintura sobre reboco e azulejo até o teto na copa e banheiros.

Teto: pintura sobre laje, cobertura em madeira com telhas de barro.

①



EDUARDO ELIAS FRANHANI  
ENG<sup>o</sup> CIVIL, MECÂNICO e  
SEGURANÇA DO TRABALHO

Comarca de Piracicaba - SP

TÍTULO E OCUPAÇÃO:

327

MATRÍCULAS DO IMÓVEL	63.102, 63.103 e 71.205 (imóveis contíguos).
PROPRIETÁRIO	Oswaldo da Silva Cardozo e família.
OCUPANTES DO IMÓVEL	Oswaldo da Silva Cardozo e família.

3.3.- EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para uma melhor visualização do imóvel em questão, este signatário colheu várias exposições fotográficas, cujas cópias estão no anexo II.

RUA JOÃO DE OLIVEIRA ALGODOAL, 410 - PIRACICABA - S.P.  
E-MAIL: [franhani@terra.com.br](mailto:franhani@terra.com.br)

- CEL. 99916-1339

Inscrita no CPF/MF  
1. e sua mulher MAR  
so Balbino da Silva  
que o presente  
izo processam  
GLIERI ORSI  
dos bens des  
r "AD CORPUS  
estão disponi  
ao@megaleil  
br, a 1ª Pra  
rão aceitos  
ir-se-á sem  
10:30h.  
conduzida p  
Paulo - JU  
os bens co  
ão judici  
BITOS  
istos que  
MENTO  
s) após o  
irremata  
correspo  
judicial  
ção for  
DO PA  
até 2  
gesto  
s.con  
OS B  
casa  
,00  
Andr  
nda  
,00  
te  
un  
s (C  
st  
an  
C  
e



4.- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1.- VALOR DO TERRENO

328 ✓

Conforme consta no ANEXO I, para o local foi fixado o valor unitário de terreno R\$ 971,96/m<sup>2</sup> para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = q \times ST \times (a/r)^{0,25} \times (Max/p)^{0,50} \times to$$

onde:

q - valor unitário de terreno .....	R\$ 971,96/m <sup>2</sup>
ST - área total do terreno .....	250,00m <sup>2</sup>
a - testada principal .....	5,00m
r - testada de referência .....	10,00m
p - profundidade equivalente .....	50,00m
Max - profundidade máxima .....	40,00m
to - fator topografia .....	1

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 971,96/m^2 \times 250,00m^2 \times (5/10,00)^{0,25} \times (40/50)^{0,50} \times 1$$

$$\underline{VT = R\$ 182,757.79}$$

9

inscrita no CPF/MF sob nº  
e sua mulher MARIA C  
so Balbino da Silva, M  
que o presente Edital  
lizo processam-se o  
GLIERI ORSI e o  
dos bens descritos  
"AD CORPUS" e  
estão disponíveis  
ão@megaleiloes.c  
br, a 1ª Praça te  
rão aceitos lance  
ir-se-á sem inte  
10:30h, onde  
onduzida pelo L  
Paulo - JUCESP  
os bens corre  
ão judicial. DO  
BITOS - Ev  
stos que será  
MENTO - O a  
) após o enc  
irrematação.  
corresponden  
judicial não  
ção for desf  
DO PAGAM  
até 24h (2  
gestor ou  
s.com.br.  
OS BENS:  
(casa e ter  
,00 m) d  
André Pau  
nda do in  
3.000.  
terreno  
um lado  
s (5,00  
sto, tan  
enda d  
09.00  
edícula  
om o  
inco  
lva C  
iatri  
ita n  
os. V  
rea  
de



329 ✓

**4.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS**

O valor da construção será apurado de acordo com o estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002", que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva ( $C_{vu}$ ), com base no valor do metro quadrado de construção ( $R-8N$ ) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação ( $F_{oc}$ ) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$V_b = A \times C_{vu} \times R-8N \times F_{oc}$$

- onde:
- A** ..... : área construída;
  - $C_{vu}$**  ..... : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo "Edificações - Valores de Venda 2002";
  - R-8N**: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;
  - $F_{oc}$** : fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:

**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

(Fonte: Edificações - Valores de Venda - 2002 - CAJUFA - ADEQUAÇÃO)

Referência: Jun-14

R-8N: 1,155.23

BENF	ÁREA	IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC	UNITARIO (R\$/m²)	SUBTOTAL (R\$)
CASA	199.41m²	35	Casa Média	Principal	d	0.6596	1,227.74	244,824.00
			Valor médio	1.611 x R-8N	1.00			
<b>TOTAL (R\$)</b>								<b>244,824.00</b>





330 ✓

**4.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

valor das benfeitorias onde temos:

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI),

<b>VALOR DO TERRENO</b>	.....	R\$ 182.757,79
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>	..	R\$ 244.824,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	...	R\$ 427.581,79

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 427.581,79**

(Quatrocentos e vinte e sete mil quinhentos e oitenta e um reais e setenta e nove centavos).

Data base: Agosto de 2014.



**EDUARDO ELIAS FRANHANI**  
**ENG<sup>o</sup> CIVIL, MECÂNICO e**  
**SEGURANÇA DO TRABALHO**

Comarca de Piracicaba - SP

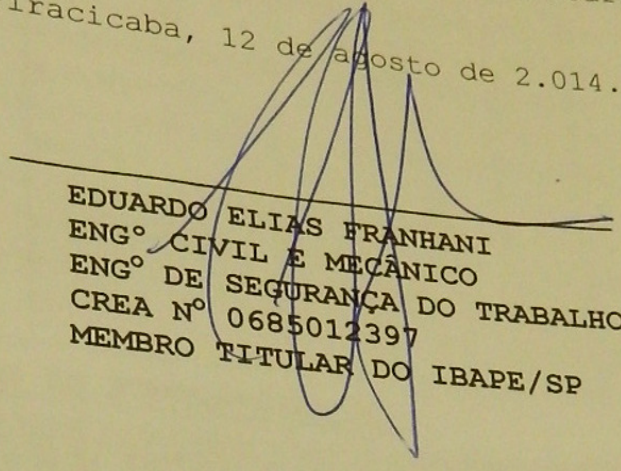
331

**5.- ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 9 (nove) folhas impressas por computador apenas de um lado, e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, contendo ainda mais 03 (três) anexos, também rubricados pelo signatário.

O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piracicaba, 12 de agosto de 2.014.



EDUARDO ELIAS FRANHANI  
ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
ENG<sup>o</sup> DE SEGURANÇA DO TRABALHO  
CREA N<sup>o</sup> 0685012397  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP

inscrita no CPF/MF sob nº 4, e sua mulher MARIA...  
150 Balbino da Silva, Ed...  
que o presente Ed...  
itizo processam-se...  
GLIERI ORSI e...  
dos bens desc...  
F "AD CORPUS"...  
estão disponive...  
ao@megaleiloe...  
br, a 1<sup>a</sup> Praci...  
trão aceitos la...  
uir-se-á sem i...  
e 10:30h, on...  
conduzida pel...  
Paulo - JUCI...  
os bens cor...  
ção Judicial...  
ÉBITOS...  
ostos que...  
MENTO...  
s) após o e...  
arremataçã...  
correspon...  
Judicial r...  
ação for r...  
DO PAC...  
n até 24...  
o gestor...  
es.com...  
DOS BE...  
(casa...  
5,00 m...  
André...  
enda...  
19.00...  
n ter...  
e um...  
os (5...  
osto...  
jen...  
20...  
i e...  
co...  
C...  
S...  
n



332 ✓

# ANEXO I

## PESQUISA DE PREÇOS UNITÁRIOS DE TERRENOS

### ELEMENTOS PESQUISADOS:

NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m²)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	VALOR
1	19/1/14	Jornal de Piracicaba - Duo Imoveis - Tel. 2533-3333	Bairro Vila Independência	225,00	10,00	22,50	R\$ 140.000,00
2	19/1/14	Jornal de Piracicaba - Unio Imóveis - Tel. 3375-7404	Bairro São Judas	300,00	10,00	30,00	R\$ 340.000,00
3	13/4/14	Jornal de Piracicaba - Duo Imoveis - Tel. 2533-3333	Bairro Santa Cecilia	360,00	12,00	30,00	R\$ 220.000,00
4	13/4/14	Jornal de Piracicaba - Imobiliaria Modelo - Tel. 3422-6954	Bairro Alto	427,00	12,00	35,58	R\$ 590.000,00
5	13/4/14	Jornal de Piracicaba - Imobiliaria São Judas Tadeu - Tel. 3301-4500	Bairro Jardim Europa	550,00	15,00	36,67	R\$ 550.000,00
6	8/3/14	Gazeta de Piracicaba - Outras Negócios Imobiliarios - tel. 2532-3232	Bairro Alemaes	150,00	6,00	25,00	R\$ 150.000,00

### CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m²)	FATOR OFERTA	FATOR TESTADA	FATOR PROF	FATOR TRANPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
1	R\$ 140.000.00	225.00	0.90	1.00	1.05	1.50	884.33
2	R\$ 340.000.00	300.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1020.00
3	R\$ 220.000.00	360.00	0.90	0.96	1.00	1.50	787.26
4	R\$ 590.000.00	427.00	0.90	0.96	1.00	1.00	1188.15
5	R\$ 550.000.00	550.00	0.90	0.90	1.00	1.14	929.42
6	R\$ 150.000.00	150.00	0.90	1.14	1.00	1.00	1022.60
<b>MÉDIA</b>							<b>971.96</b>
<b>LIMITE (-30%)</b>							<b>680.37</b>
<b>LIMITE (+30%)</b>							<b>1263.55</b>
<b>MÉDIA SANEADA</b>							<b>971.96</b>





EDUARDO ELIAS FRANHANI  
ENG<sup>o</sup> CIVIL, MECÂNICO e  
SEGURANÇA DO TRABALHO

Cível do Foro da Comarca de Piracicaba - SP  
Executados CYRO CANSIGLIERI ORSI, inscrita no CN  
CPF/MF sob o nº 035.216.488-34, e sua mulher M  
Marcos Douglas Veloso Balbino da S  
aos que o presen  
este Juízo process  
Caso nº 0000  
CANSIGLIERI OR  
dos bens  
"AD COP  
estão disp  
jo@mega  
br, a 1<sup>a</sup>  
rão acei  
air-se-á  
10:30  
conduzi  
Paulo  
los ben  
ão ju  
ÉBITO  
jostos  
AMEN  
as) ar  
arre  
co  
or  
taça  
s. D  
em  
do  
oe  
D  
io  
(  
m  
a

333 ✓

## ANEXO II

EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS DO IMÓVEL

RUA JOÃO DE OLIVEIRA ALGODOAL, 410 - PIRACICABA - S.P.  
E-MAIL: [franhani@terra.com.br](mailto:franhani@terra.com.br)

- CEL. 99916-1339

6



334



18.07.2014



18.07.2014

10







336 ✓



9



...a Cível do Foro da Comarca de Piracicaba, inscrita  
...as executados CYRO CANSIGLIERI ORSI, e sua mulher  
...no CPF/MF sob o nº 035.216.488-34, e aos que o present  
...O Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Sil  
...a lei, FAZ SABER, aos que o processa  
...NSIGLIERI OR  
...dos bens  
...AD CORP  
...tão disp  
...o@mega  
...or, a 1ª  
...ção acel  
...ir-se-á  
...10:30  
...Paulo  
...os be  
...ão Ju  
...ÉBIT  
...vostor  
...ME  
...as) a  
...arr  
...co  
...ta  
...s.  
...em  
...C  
...o

337 ✓



18.07.2014



18.07.2014

Ⓟ

cm



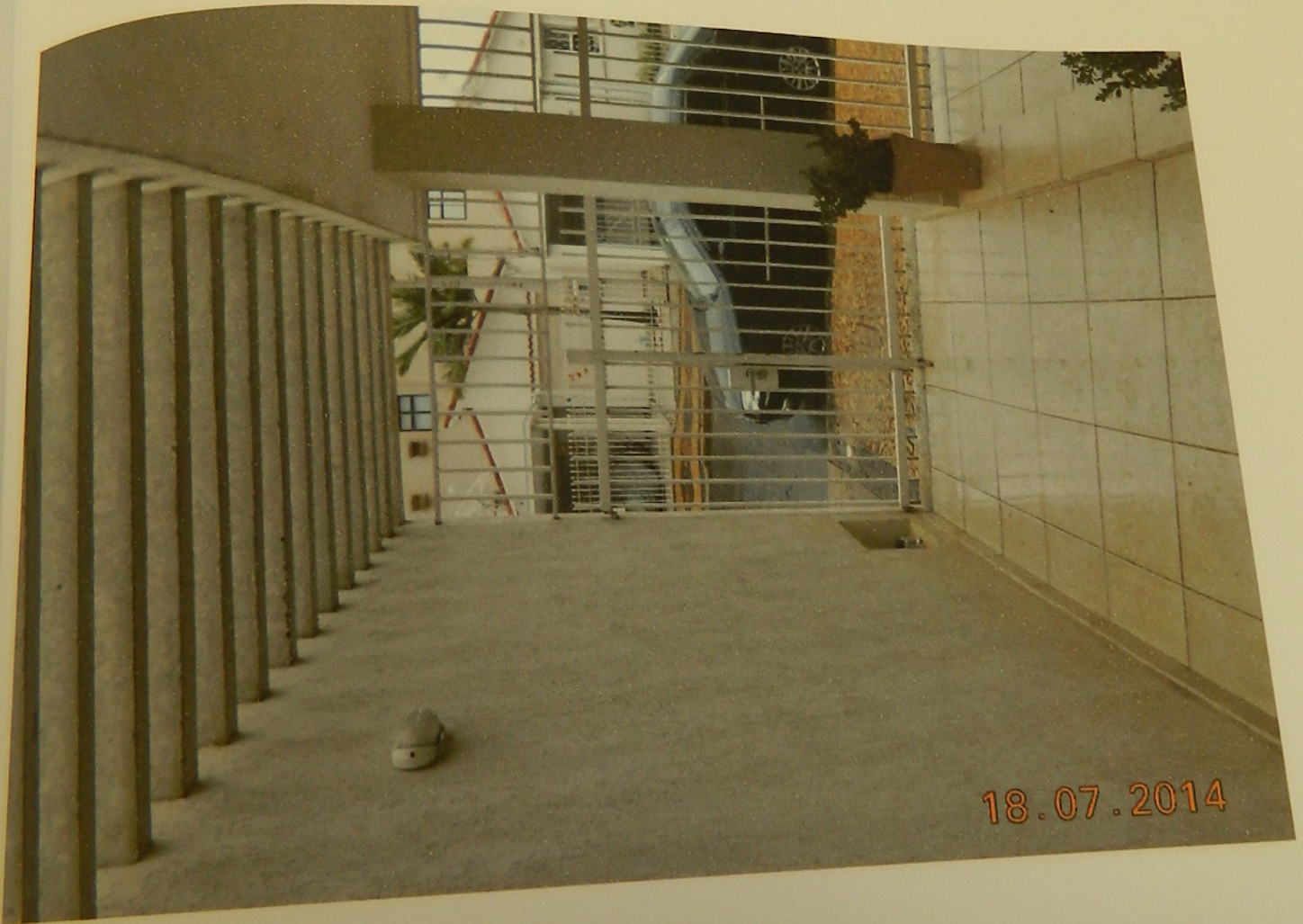
Cível do Foro da Comarca de Piracicaba  
executados CYRO CANSIGLIERI ORSI, e sua  
CPF/MF sob o nº 035.216.488-34, e sua  
Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da  
letr, FAZ SABER, aos que o presente  
CANSIGLIERI ORSI

dos bens desc  
"AD CORPUS"  
tão disponív  
io@megaleilo  
or, a 12 Pra  
rão aceitos  
ir-se-á sem  
10:30h,  
conduzida  
Paulo - Ju  
os bens o  
ção judic  
EBITOS  
postos qu  
MENTO  
as) após  
arrema  
corres  
or judic  
tação  
S. DO  
em at  
do C  
oes  
DO  
lio (C  
(5  
m  
qu  
12  
U  
)

338 ✓



18.07.2014



18.07.2014

@

Em \_\_\_\_\_

36.0013





339 ✓



①

cm







341



341









343 ✓



18.07.2014



18.07.2014

⓪

rescr. Em



...o Foro da Comarca de Piracicaba...  
CYRO CANSIGLIERI ORSI, inscrita...  
...nº 035.216.488-34, e sua mulher...  
...os Douglas Veloso Balbino da Silva...  
...Juízo processam-...  
...7 SABER, aos...  
...GLIERI ORSI...  
...bens des...  
...AD CORPUS...  
...disponi...  
...@megaleil...  
...a 1ª Pra...  
...o aceites...  
...se-á sem...  
...10:30h...  
...nduzida...  
...auto - Ju...  
...bens o...  
...o judic...  
...BITOS...  
...stos qu...  
...IENTO...  
...após...  
...rrema...  
...orre...  
...judic...  
...ção...  
...DO...  
...até...  
...o ge...  
...es.0...  
...OS...  
... (c...  
...S...  
...A...  
...es...  
...D...  
...r...  
...K...

364



18.07.2014



18.07.2014

8

...scr. Em







346 ✓



0

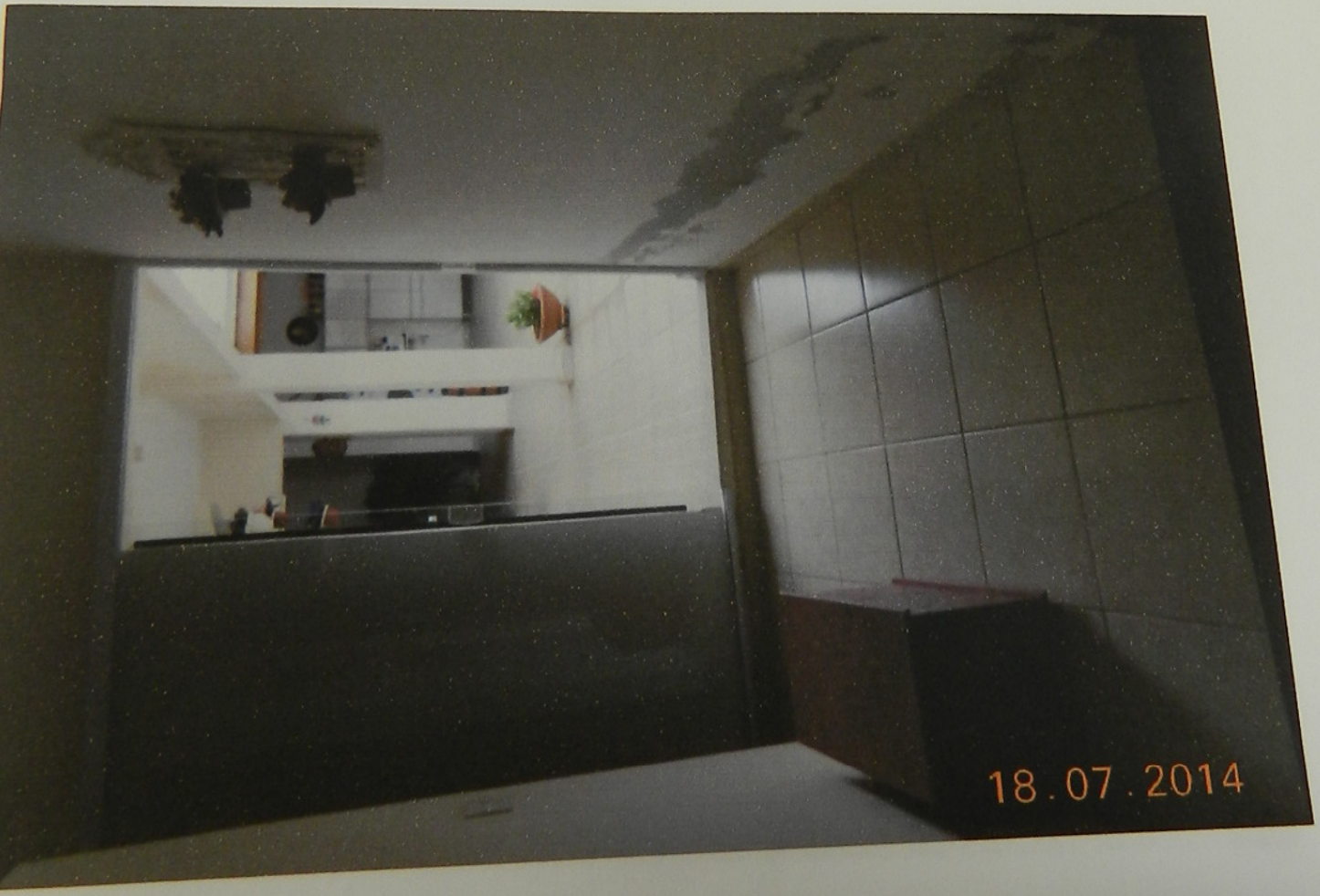
is bens des  
AD CORPU  
ão dispon  
@megalei  
a 1ª Pr  
o aceites  
-se-á ser  
10:30h  
induzida  
aulo - J  
s bens  
o judici  
BITOS  
stos q  
MENTO  
) após  
irrema  
corra  
judic  
ção  
DO  
n at  
o g  
es.  
205  
(o  
(o  
S.  
A  
le  
D  
m  
J





18.07.2014

34x ✓



18.07.2014

9

...ro da Comarca de ...  
...YRO CANSIGLIERI ORSI, insc...  
...h o nº 035.216.488-34, e sua mulh...  
... Douglas Veloso Balbino da Silv...  
... SABER, aos que o presente Juizo processam...  
...GLIERI ORSI

...s bens des...  
...AD CORPU...  
...ão dispon...  
...@megalei...  
...a 1ª Pr...  
...o aceitos...  
...-se-á ser...  
...10:30h...  
...nduzida...  
...aulo - J...  
...s bens...  
...o judic...  
...BITOS...  
...stos q...  
...MENTO...  
...após...  
...irrema...  
...corres...  
...judic...  
...ção...  
...DO...  
...n at...  
...lo g...  
...es...  
...DOS...  
... (C...  
...S...  
...A...  
...re...  
...0...  
...m...  
...j...

...ur. Em







...a Foro da Comar...  
CYRO CANSIGLIERI...  
sob o nº 035.216.488-34, e su...  
Marcos Douglas Veloso Balbino...  
FAZ SABER, aos que o presente...  
Juízo processam-se...  
CANSIGLIERI ORSI e C...

349  
f



...os bens descrito...  
AD CORPUS" e...  
ão disponíveis...  
@megaleiloes...  
a 1ª Praça...  
io aceitos lan...  
r-se-á sem in...  
10:30h, ond...  
nduzida pelo...  
aulo - JUCE...  
s bens corr...  
o Judicial. F...  
BITOS - E...  
istos que s...  
MENTO - C...  
s) após o e...  
arremataçã...  
correspon...  
judicial r...  
ção for...  
DO PA...  
n até 24...  
lo gesto...  
es.com...  
DOS BI...  
o (casa...  
(5,00...  
Andr...  
jenda...  
09.0...  
m te...  
de u...  
ros...  
ipos...  
que...  
.02...  
na...  
,...  
n...  
a...  
-



Ⓞ

rescr. Em

36.0013





350  
✓

os bens desc  
AD CORPUS"  
ão disponív  
@megaleilo  
r, a 1ª Praç  
io aceitos l  
r-se-á sem  
10:30h. o  
nduzida p  
aulo - JU  
s bens co  
io judicial  
**BITOS** -  
istos que  
**MENTO** -  
s) após  
arrema  
correspo  
judicial  
ação fo  
**DO P**  
n até  
lo ges  
es.co  
**DOS I**  
o (cas  
(5,00  
i Ané  
jend  
**09.**  
m f  
de  
tros  
po  
qu  
.0  
n  
)  
m  
a



o



Foro da Comarca de Piracicaba - SP  
CYRO CANSIGLIERI ORSI, inscrita no CPF/MF  
sob o nº 035.216.488-34, e sua mulher MARIA  
Douglas Veloso Balbino da Silva,  
FAZ SABER, aos que o presente Ed  
Juízo processam-s  
CANSIGLIERI ORSI

351 ✓



⓪

rescr. Em

36







do Foro da Comarca de Piracicaba - SP  
CYRO CANSIGLIERI OPST, inscrita no  
IME sob o nº 035.716.488-34, e sua mulher  
Marcos Douglas Veloso Balbino d  
FAZ SABER, que o pro  
CANTIGLIERI

33.  
f

