

ENG SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

EXMA. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE OLÍMPIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº **1005140-06.2016.8.26.0400**

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, perito engenheiro avaliador, inscrito no.  
CREA sob n. 0600419577, regularmente nomeado nos autos de:

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**  
Exequente: **SICOOB COCRED- COOP. DE CRÉD. DOS PROD.**  
**RURAI/EMPR. DO. INT. DE SP**

Executado: **Gustavo Trindade Rizzati e outro,**  
vêm respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o **LAUDO DE**  
**AVALIAÇÃO** ,e **requerer levantamento de seu honorários.**

N. termos.  
Pede deferimento,

Barretos, 05 de novembro de 2018.

Silvio Ribeiro de Azevedo  
Perito Judicial CREA 0600419577

RUA 28 N 657, CENTRO, BARRETOS- SP CEP. 14780110  
TEL17 33221660 CEL 17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

**ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO**  
CREA 0600419577

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE OLÍMPIA  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PROCESSO Nº 1005140-06.2016.8.26.0400**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**

Exequente: **SICOOB COCRED- COOP. DE CRÉD. DOS PROD. RURAIS/EMPR. DO. INT. DESP.**

Executado: **Gustavo Trindade Rizzati e outro**

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Silvio Ribeiro de Azevedo, perito designado desenvolveu o presente trabalho com o objetivo de apresentar subsídios e parâmetros que se correlacionam com o valor de mercado do imóvel.

É importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Na presente avaliação consideramos que o imóvel em questão se encontra regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigação e pesquisa quanto à correção dos documentos fornecidos, tais como: posse, domínio, hipoteca desapropriações, dividas e ou demais dependências legais. As informações obtidas e recebidas foram tomadas de boa-fé.

O imóvel em questão localiza-se com frente para a Rua CAETANO GOTTARDI nº257 , VILA RIZZATTI, OPLÍMPIA SP.

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Conforme pesquisas em Imobiliárias, corretores autônomos, Cartórios de Notas e de

RUA 28 Nº 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

**ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO**

CREA 0600419577

Registro.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores.

O imóvel tem sua matrícula nº 29.022 conforme folhas 22 a 27 deste processo, em nome do executado, situado a aproximadamente 300 m do centro da cidade, servido de rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, luz e força, rua pavimentadas, guias e sarjetas e calçadas.

Por tratar de um imóvel residencial, em um terreno de 11,00 metros de frente , igual aos fundos e 23,00metros de ambos os lados, perfaz uma área de 253,00 metros quadrados com área construída de 182,77 metros quadrados conforme dados do cadastro municipal 258701 anexo,

Tomando como base de calculo o valor pesquisado de R\$ 600,00 por metro quadrado de terreno, temos que a área do terreno é de 253,00 m<sup>2</sup> assim o valor do terreno é de R\$ 151.800,00 (cento e cinquenta e um mil e oitocentos reais).

Nesta visita ao imóvel e comprovado pelas fotos, foi observado que a construção se enquadra na classificação de acabamento média conforme SINDUSCON, para que possamos adequá-la ao preço de construção em setembro de 2018 apresenta o valor de R\$ 1318,10. De acordo com os critérios de Rossi - Heidecke para determinação de depreciação, o valor atual retrocedido à data de construção, aparente há 20 anos, considerando uma manutenção e uso razoável, estabelece o coeficiente de redução de 42%, conforme tabela , que corrigido fornece o valor de R\$ 896,31 /m<sup>2</sup> (oitocentos e noventa e seis reais e trinta e um centavos), resultando o valor de R\$ 163.818,58 (cento e sessenta e três mil oitocentos e dezoito reais e cinquenta e oito centavos) para os 182,77m<sup>2</sup> de construção.

Considerando o valor do imóvel a soma do valor do terreno ao valor das construções, têm-se o valor de R\$ 315.618,58 (trezentos e quinze mil seiscentos e dezoito reais e cinquenta e oito centavos) para este imóvel em condições normais de mercado ativo, com liquidez imediata e respeitando a lei de oferta e procura com normalidade, cenário discrepante ao do nosso País que apresenta um momento de baixa comercialização e economia estancada no mercado imobiliário. Com base nas características do imóvel e no mercado local, fica estabelecido uma valorização de 10% devida a falta de oferta no centro da cidade, com comercialização positiva, adequando o valor do imóvel para R\$ 347.180,44 ( trezentos e quarenta e sete mil cento e oitenta reais e quarenta e quatro centavos)

RUA 28 Nº 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110

TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200

sillvio\_azevedo@hotmail.com

ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

## LAUDO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 VISTA FRONTAL PREDIO

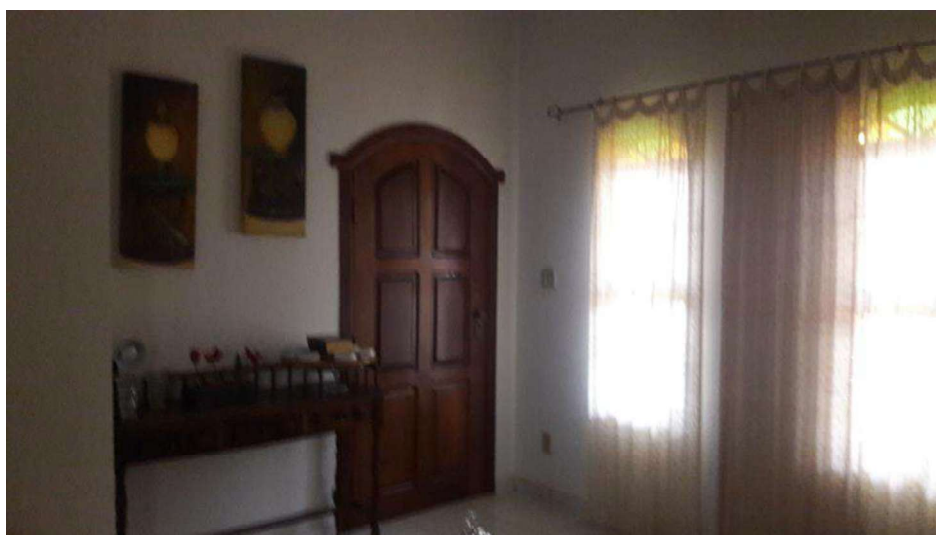


FOTO 2 VISTA DA SALA

RUA 28 N° 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

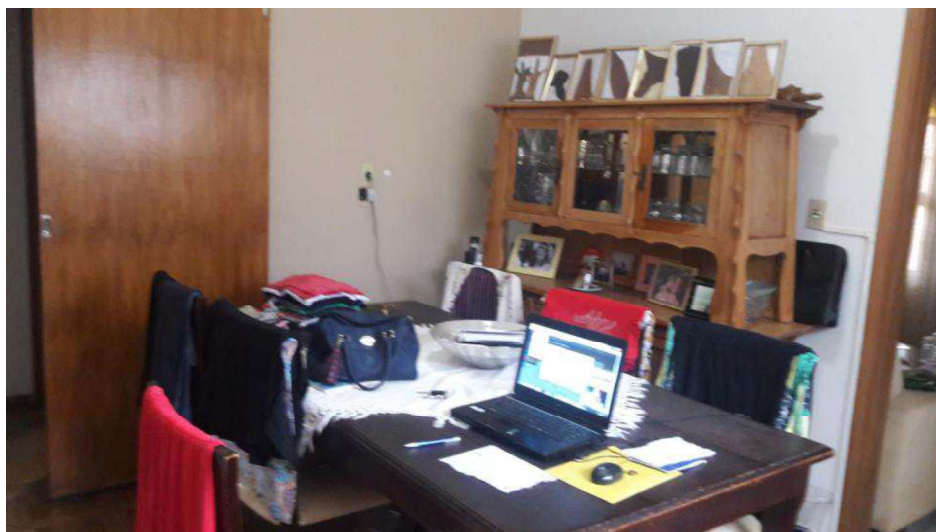


FOTO 3 VISTA SALA DE JANTAR



FOTO 4 VISTA DORMITÓRIO I

RUA 28 Nº 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

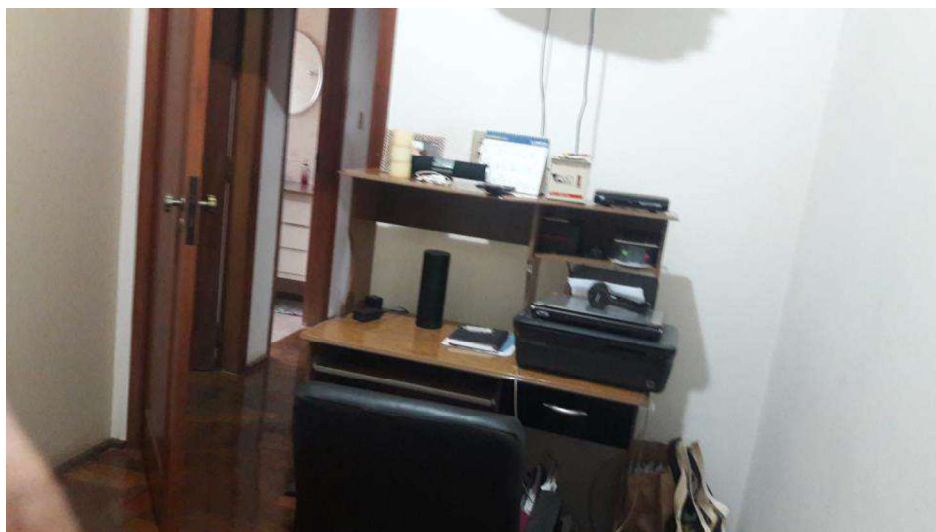


FOTO 5 VISTA DORMITÓRIO II



FOTO 6 VISTA DORMITÓRIO III

RUA 28 Nº 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577



FOTO 7 BANHEIRO



FOTO 8 VISTA COZINHA

RUA 28 N° 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com

ENG. SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577



FOTO 9 AREA DE SERVIÇOS

Barretos, 05 de novembro de 2018.

Silvio Ribeiro de Azevedo  
Perito judicial

RUA 28 Nº 657 ,CENTRO, BARRETOS, S.P. CEP: 14780-110  
TEL: 17 33221660 CEL :17 997082200  
sillvio\_azevedo@hotmail.com