

902

<b>RICARDO FASANI GALLINA</b> <b>CREA/SP 5061413653</b> <b>Engenheiro Civil</b>
---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITATIBA/SP.**

**Autos nº 0001708-19.2003**

Proc 759/03

**RICARDO FASANI GALLINA**, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 5061413653, nomeado perito judicial nos autos acima mencionados, de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, promovida por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **ABS EMPRESA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA e OUTROS**; vem, mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência expor o quanto segue.

281 FITE.19.00005493-3 170519 1334 07

- A juntada do presente laudo de avaliação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 13 de maio de 2019.

**RICARDO FASANI GALLINA**  
CREA/SP nº 5061413653  
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

363

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

## ÍNDICE

1.	Introdução.....	03
2.	Vistoria e Considerações Técnicas.....	05
3.	Documentação Fotográfica.....	08
4.	Avaliação	
4.1	Matrícula nº 044196 e 044197, do CRI local.....	39
4.2	Matrícula nº 004566, do CRI local.....	41
4.3	Cálculo do Valor do Imóvel.....	50
5.	Conclusão.....	51
6.	Encerramento.....	53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

~~X~~

904

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

**1. Introdução**

O presente trabalho técnico tem por objetivo a identificação do valor de mercado dos seguintes imóveis:

— Imóvel objeto da matrícula nº 004566, do CRI de Itatiba/SP, de propriedade de **LEVI CABRAL SIMÕES e ELIZABETE CRISTINA CHINELLO SIMÕES** (fls. 990/995);

— Imóvel objeto da matrícula nº 044197, de propriedade de **ABS – EMPRESA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA** (fls. 996);

— Imóvel objeto da matrícula nº 044196, de propriedade de **ABS – EMPRESA DE PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA** (fls. 997).

O imóvel penhorado, objeto da matrícula nº 004566 do CRI local, localizado na Rua Maria Alice Consoline nº 336, Jardim Nova Itatiba, está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41211-61-34-00008-0-0771-00000** (número de identificação 15757).

Conforme informações do CRI de Itatiba, o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 004566, possui a seguinte descrição:

<p><b>MATRÍCULA N.º</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px 10px;"><b>004566</b></span></p>	<p>Date: <u>07 de novembro de 2.019.</u>   FICHA: <u>1</u>                  Oficial: <i>[Assinatura]</i></p>
<p><b>IMÓVEL</b></p> <p>N.º CADASTRO (AR. 004.440 - 1979 - Prefeitura) - <b>LOTE DE TERRENO</b>, sob nº 24 (vinte e quatro), da quadra "K", sito com frente para a Rua 10 (dez), do loteamento denominado "Jardim Nova Itatiba", perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, medindo 12,00 metros na frente e nos fundos por 35,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 23 e nos fundos com o lote 38, todos da mesma quadra, encerrando a área de 420,00 metros quadrados.</p>	

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

✱

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

965

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

Já o imóvel penhorado, objeto da matricula nº 044197 do CRI local, consistente na VAGA DE GARAGEM E7, localizada na Rua Piza e Almeida nº 452, Centro, está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41212-14-04-00670-0-0417-44000** (número de identificação 60530). Perante o CRI de Itatiba, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

**UMA VAGA DE GARAGEM SOB Nº E-07 - UNIDADE AUTÔNOMA**, em construção, localizada no 2º pavimento térreo – subsolo, do Edifício denominado “OFFICE TOWER”, situado na **RUA PIZZA E ALMEIDA**, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, contendo a área útil de 12,50 m<sup>2</sup>, área comum de 25,24 m<sup>2</sup>, área total de 37,74 m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,525% no terreno.

O imóvel penhorado, objeto da matricula nº 044196 do CRI local, consistente na VAGA DE GARAGEM E6, localizada na Rua Piza e Almeida nº 452, Centro, está cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Itatiba sob nº **41212-14-04-00670-0-0417-43000** (número de identificação 60529). Perante o CRI de Itatiba, o imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

**UMA VAGA DE GARAGEM SOB Nº E-06 - UNIDADE AUTÔNOMA**, em construção, localizada no 2º pavimento térreo – subsolo, do Edifício denominado “OFFICE TOWER”, situado na **RUA PIZZA E ALMEIDA**, no perímetro urbano desta cidade e comarca de Itatiba, contendo a área útil de 12,50 m<sup>2</sup>, área comum de 25,24 m<sup>2</sup>, área total de 37,74 m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,525% no terreno.

44

366

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

## 2. Vistoria e Considerações Técnicas.

### 2.1 Matrícula nº 004566 do CRI local



A vistoria técnica se deu no dia **6 de maio de 2019**, oportunidade em que o perito, recebido pelo locatário **RICARDO CARMELO** e pelo proprietário **LEVI CABRAL SIMÕES**, inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado, colhendo a documentação fotográfica que segue.

O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 004566, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba, está localizado na **RUA MARIA ALICE CONSOLINE Nº 336**, loteamento **JARDIM NOVA ITATIBA**. Situado em **ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL – Z.E.R.**, o loteamento possui ótima infraestrutura, tais como, ruas asfaltadas, rede de água, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, rede de telefonia, etc. O loteamento região está inserido em uma região com características de absorção pelo mercado definido como **MODERADO**.

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

967

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

O terreno, com área de 420,00 m<sup>2</sup>, apresenta forma geométrica **RETANGULAR**, situação de **MEIO DE QUADRA**, topografia **DECLIVE**, superfície/solo **SECA**, e possui testada de 12,00 metros para a Rua Maria Alice Consoline.

Sobre o imóvel avaliando **HÁ BENFEITORIAS**, caracterizadas como **CASA**, com área construída de 299,28 m<sup>2</sup>, conforme cadastro municipal. A construção enquadra-se, para fins de avaliação, na **CLASSE RESIDENCIAL**, **GRUPO CASA, PADRÃO MÉDIO**.

A **CASA** possui três dormitórios, varanda, hall de entrada, sala de jantar, cozinha, despensa, área de serviço, garagem e três banheiros. O pavimento inferior possui dormitório, living e bar. A edícula possui dois depósitos, dormitório, área de lazer, banheiro e piscina.

Possui **idade aparente<sup>1</sup> (Ie) de 20 anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados. Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências colhidas por ocasião da vistoria, considerando o conjunto das especificações, a construção enquadra-se em Padrão **MÉDIO**, em que o valor unitário do metro quadrado corresponde 1,409 a 1,814 de R-8N.

O estado das edificações foi classificado em **NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES<sup>2</sup>**, levando-se em conta as constatações verificadas em vistoria, tais como, o estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, das paredes e dos pisos.

<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 de avaliação vigentes, representa a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



968

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

**2.2 Matrícula nº 044197 do CRI local**



A vistoria técnica se deu no dia **27 de abril de 2019**, oportunidade em que o perito inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado, colhendo a documentação fotográfica que segue.

O imóvel sob avaliação, objeto da matrícula nº 044197, caracterizado como **VAGA DE GARAGEM**, está localizado no **Edifício "OFFICE TOWER"**, situado na Rua Pizza e Almeida nº 452. Trata-se de um prédio comercial, onde o **2º PAVIMENTO SUBSOLO** é utilizado para vagas cobertas de garagens, hall de elevadores e escada de acesso. Nos **PAVIMENTOS SUPERIORES**, situam-se as unidades autônomas comerciais.

O **LOTEAMENTO** em que está inserido o imóvel avaliando possui ótima infraestrutura, tais como, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto sanitário, coleta de lixo, abastecimento de água, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional, etc.

O Edifício denominado **"OFFICE TOWER"** possui **idade/vida aparente<sup>3</sup> (le) de 20 anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

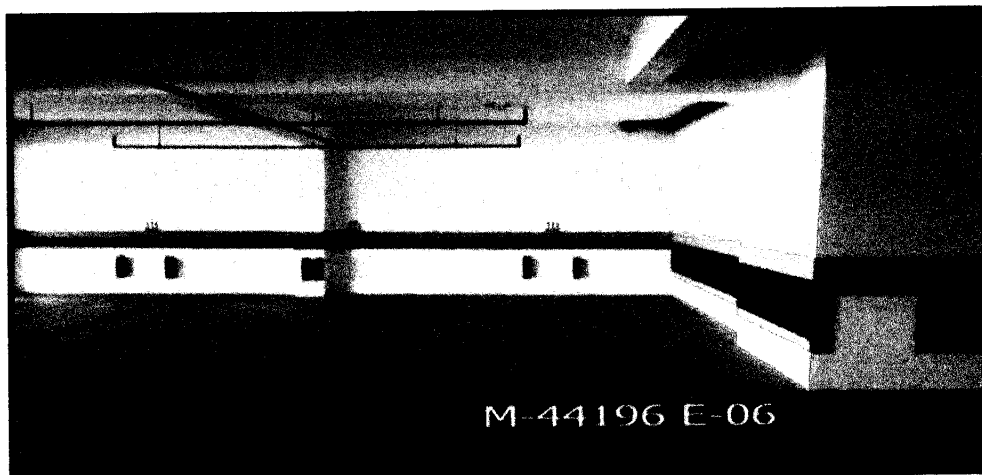
<sup>3</sup> Idem nota "1".

✍

309

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

**2.3 Matrícula nº 044196 do CRI local**



A vistoria técnica se deu no dia **27 de abril de 2019**, oportunidade em que o perito inspecionou pessoalmente o imóvel penhorado, colhendo a documentação fotográfica que segue.

O imóvel sob avaliação, objeto da matrícula nº 044196, caracterizado como **VAGA DE GARAGEM**, está localizado no **Edifício "OFFICE TOWER"**, situado na Rua Pizza e Almeida nº 452. Trata-se de um prédio comercial, onde o **2º PAVIMENTO SUBSOLO** é utilizado para vagas cobertas de garagens, hall de elevadores e escada de acesso. Nos **PAVIMENTOS SUPERIORES**, situam-se as unidades autônomas comerciais.

O **LOTEAMENTO** em que está inserido o imóvel avaliando possui ótima infraestrutura, tais como, tais como, pavimentação, guias e sarjetas, galerias de águas pluviais, rede de esgoto sanitário, coleta de lixo, abastecimento de água, iluminação pública, rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar, sistema de telefonia convencional, etc.

O Edifício denominado **"OFFICE TOWER"** possui **idade/vida aparente<sup>4</sup> (le) de 20 anos**, levando-se em conta as características da construção, sendo ponderada a arquitetura e a funcionalidade dos materiais empregados.

<sup>4</sup> Idem nota "1".

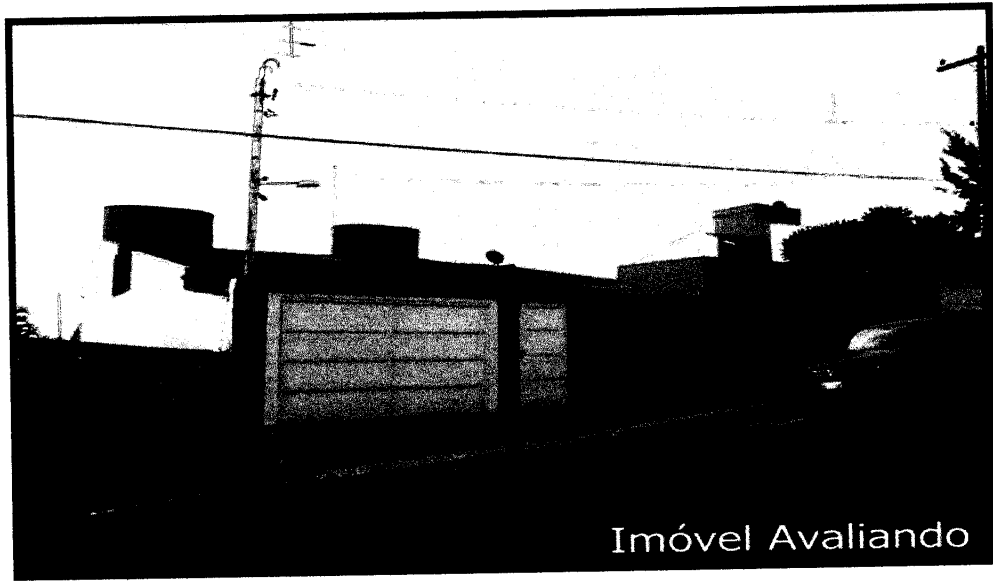
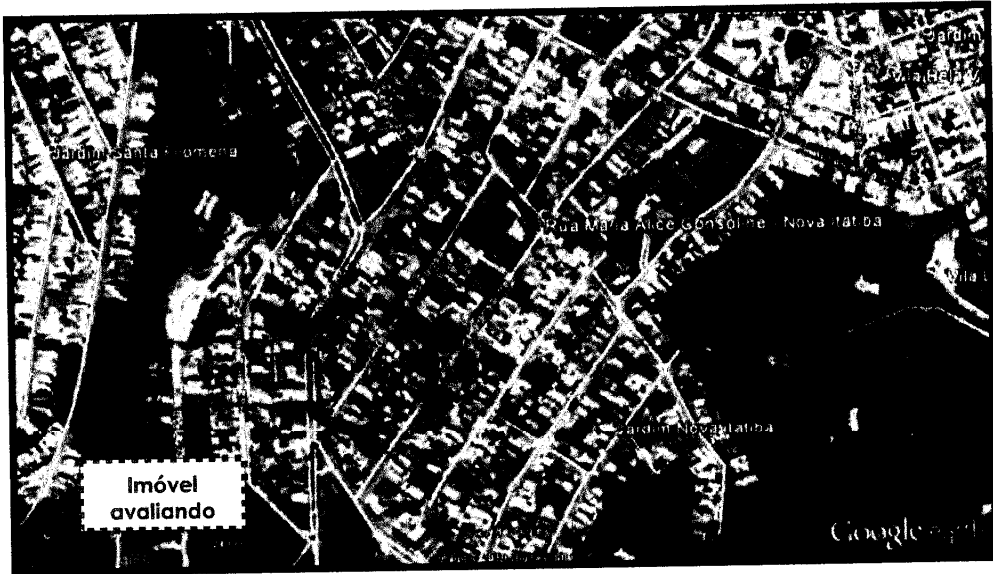


970

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

### 3. Documentação Fotográfica

#### 3.1 Matrícula nº 004566 do CRI local



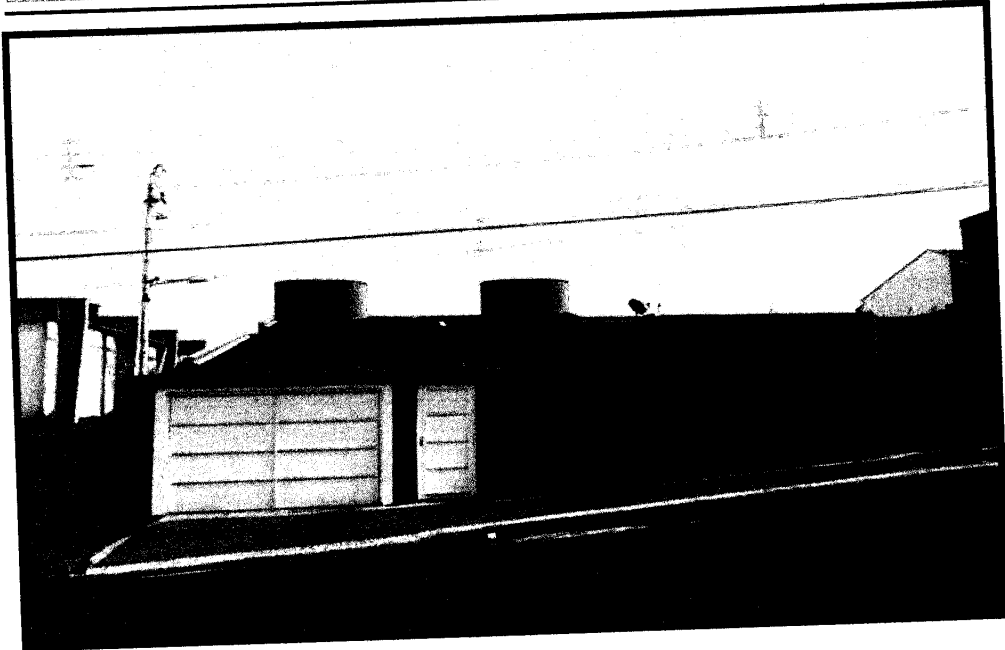
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

AF

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

971

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



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

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

972

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



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

44

UTJ

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

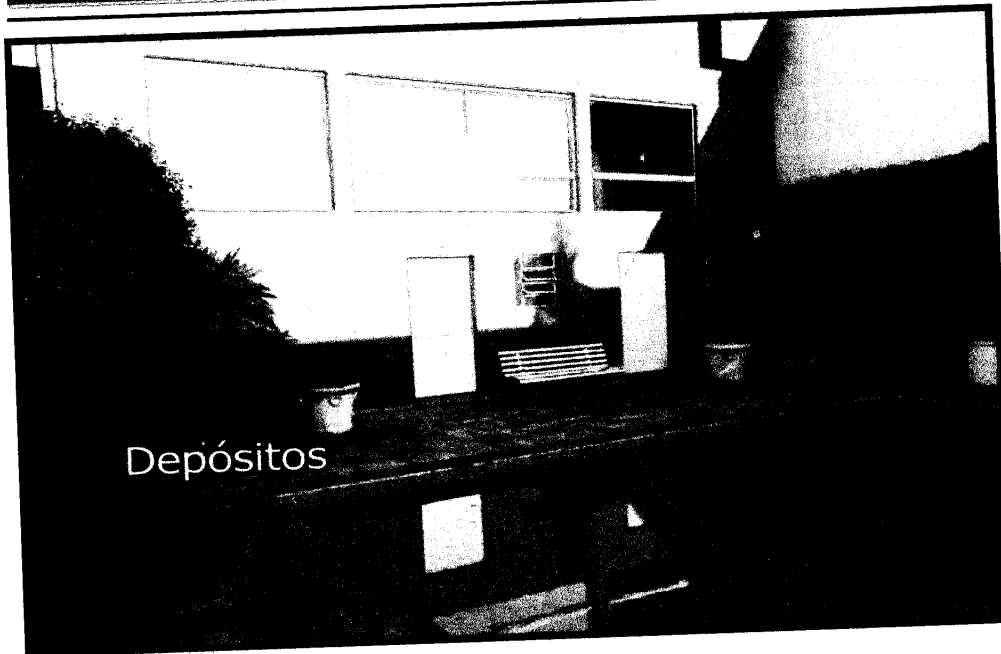


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.



974

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



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

4

975

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

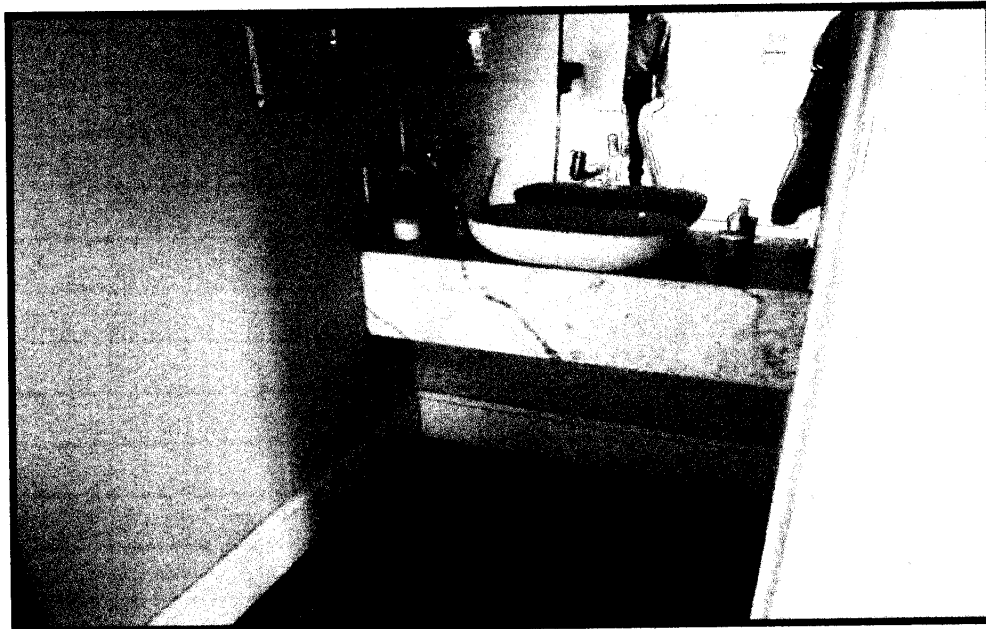
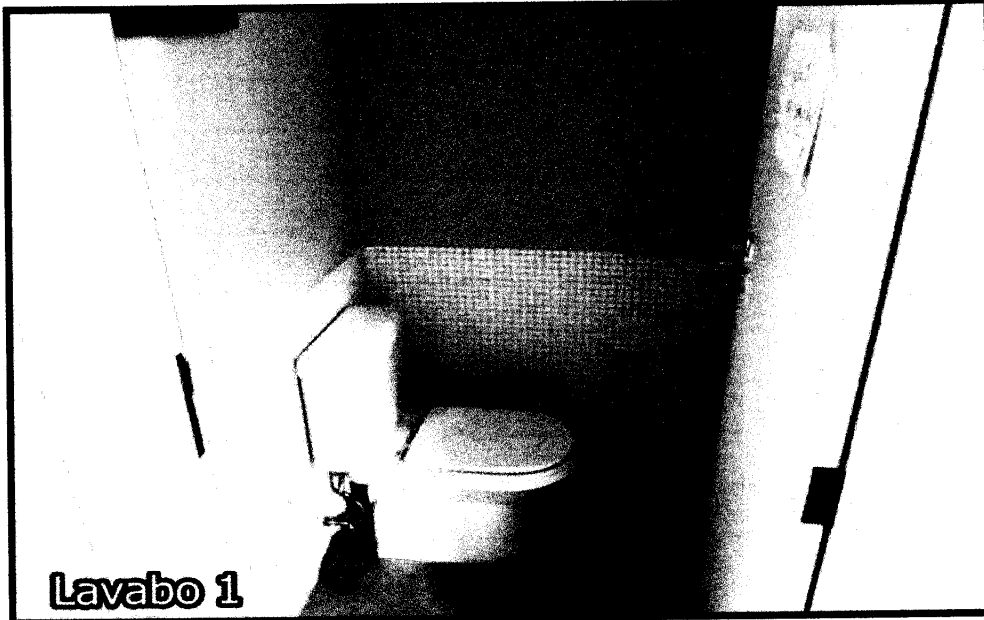


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

976

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



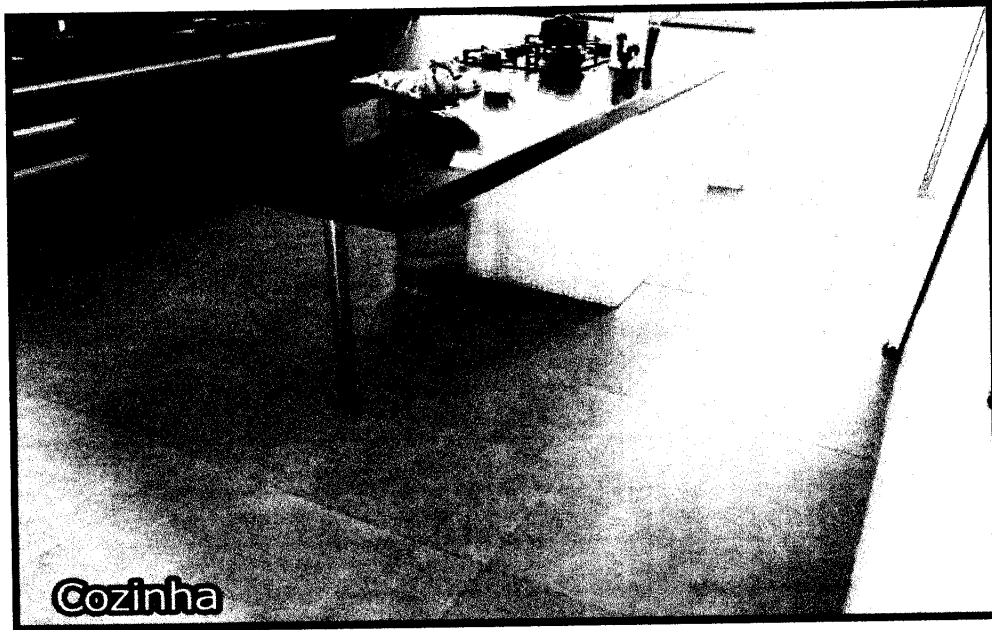
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

977

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



16

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

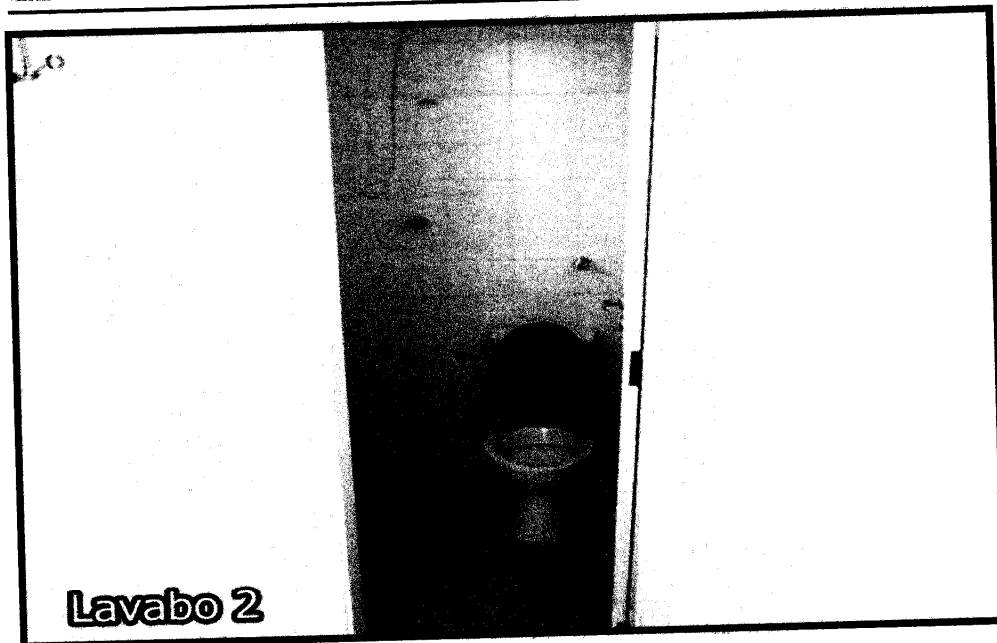
44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.



978

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



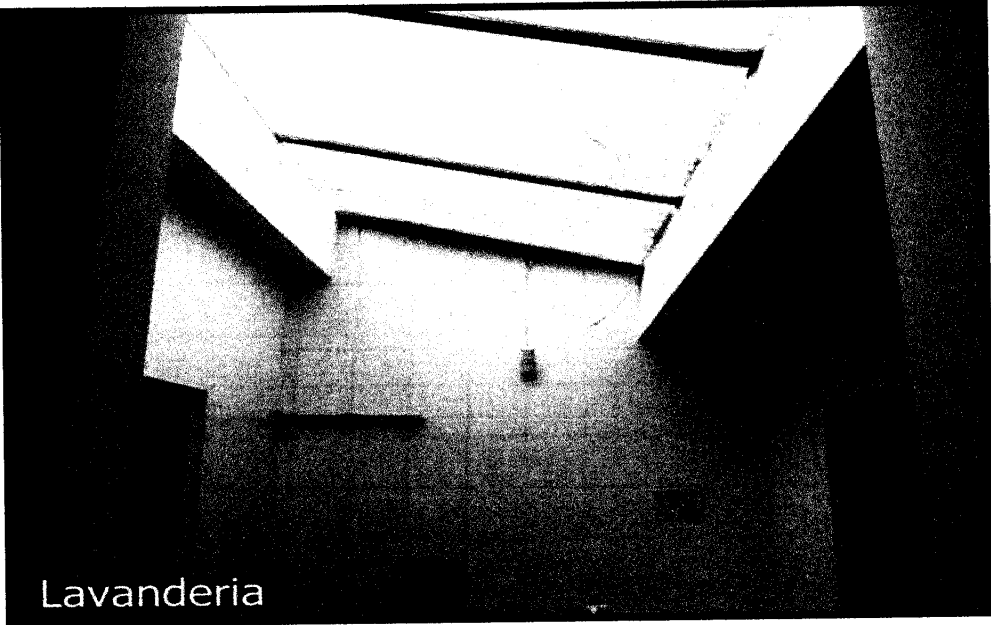
Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

979

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

980

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

44

251

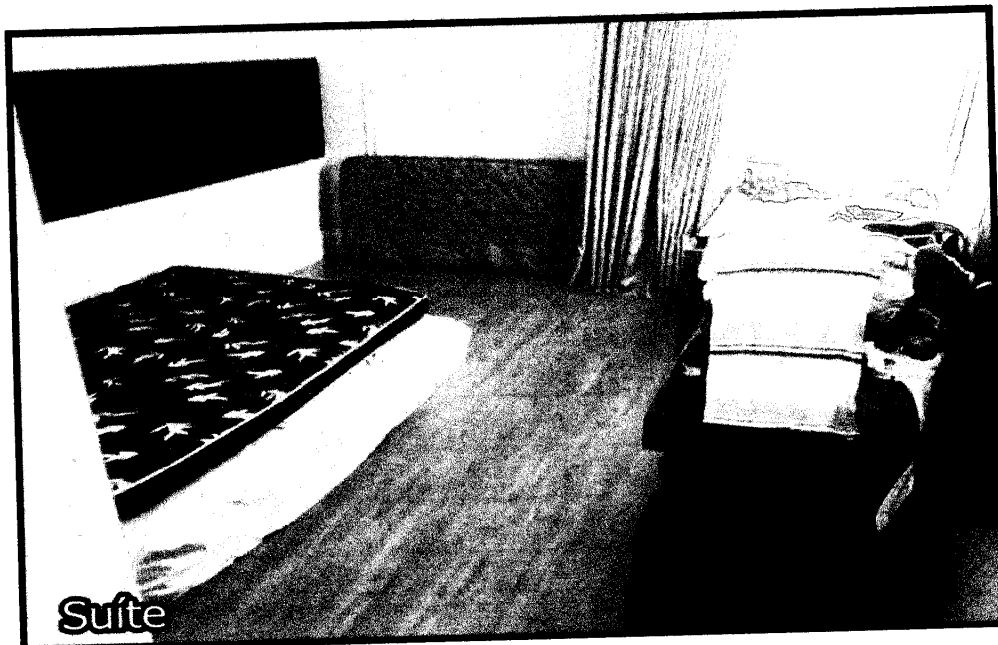
**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP 5061413653**  
**Engenheiro Civil**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

JR

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

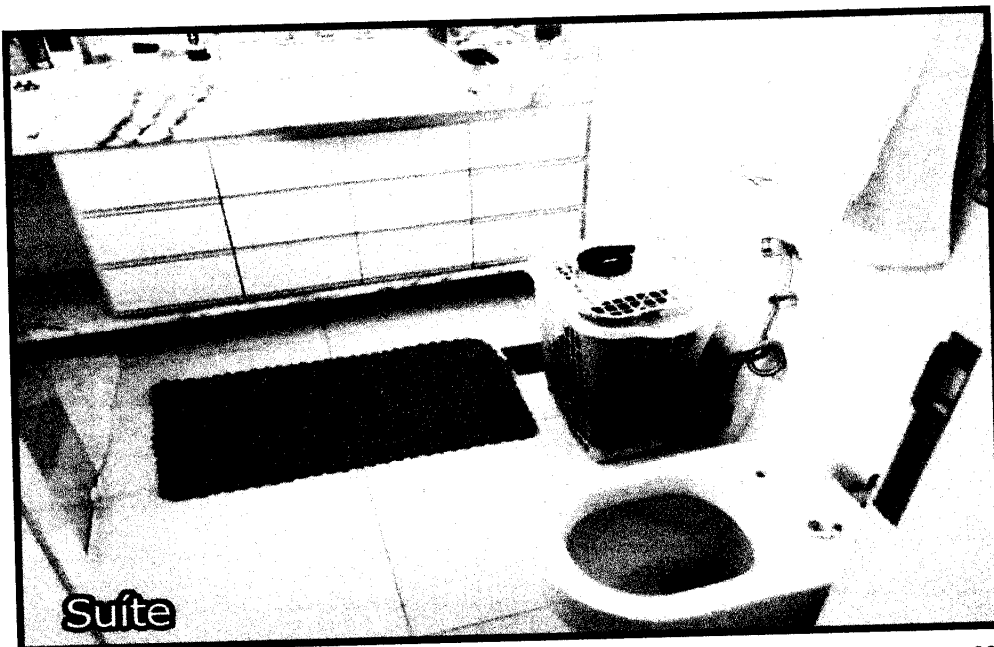
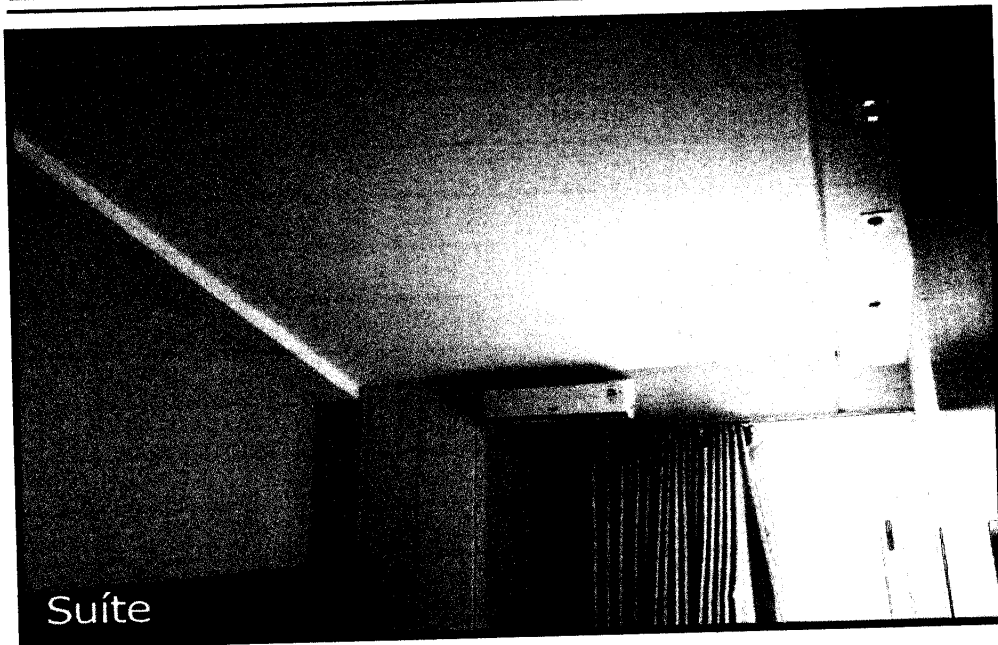


44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

202

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



22

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

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

984

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

39

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



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

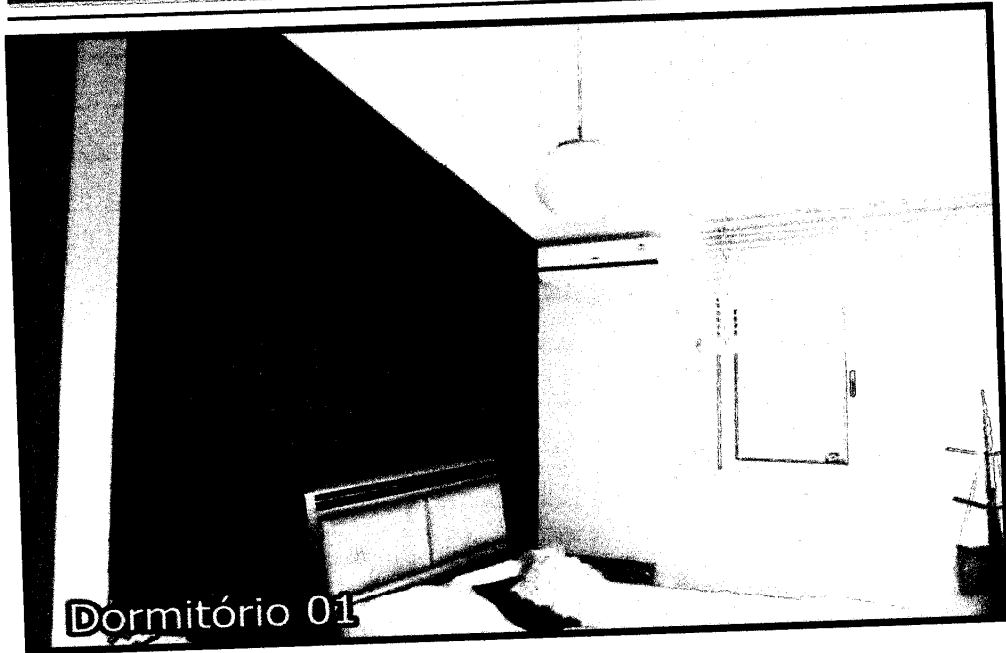
*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.



JOU

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



25

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

46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

987

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



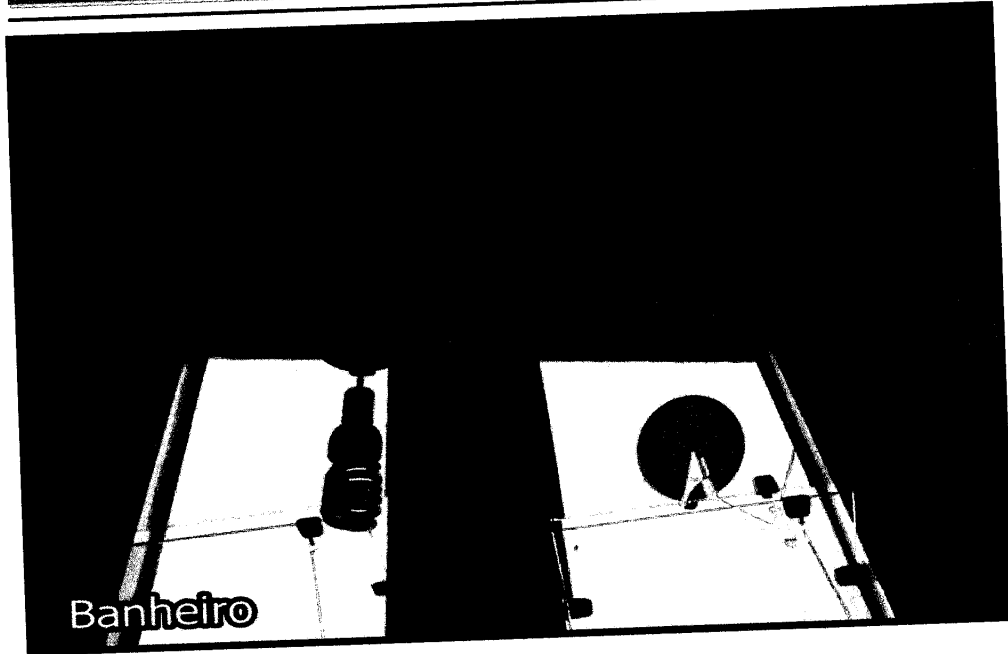
26

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

988

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



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

LA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

YBY

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



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

yyo

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



31

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

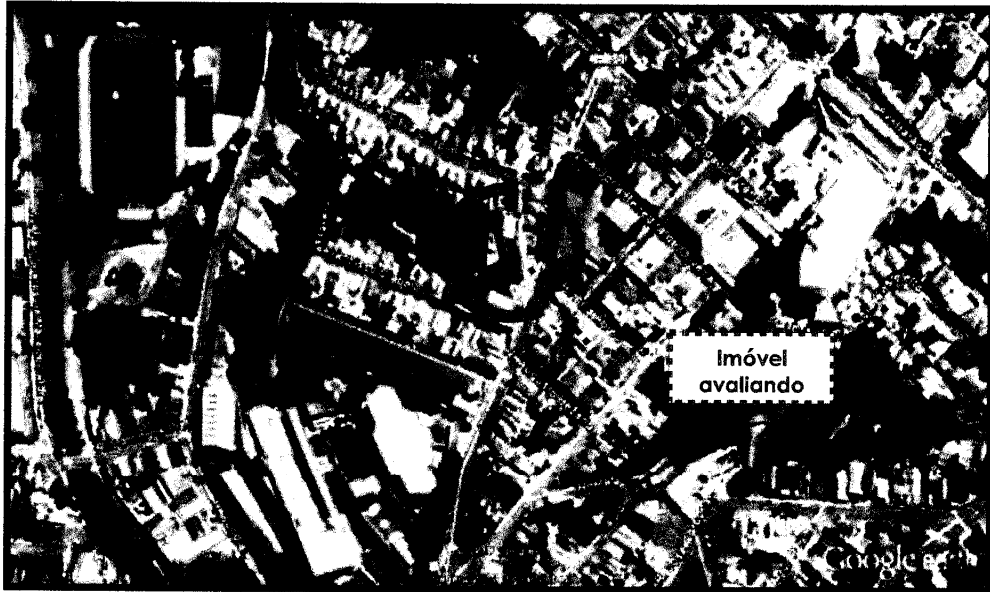


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

992

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

**3.2 Matrícula nº 044197 do CRI local**

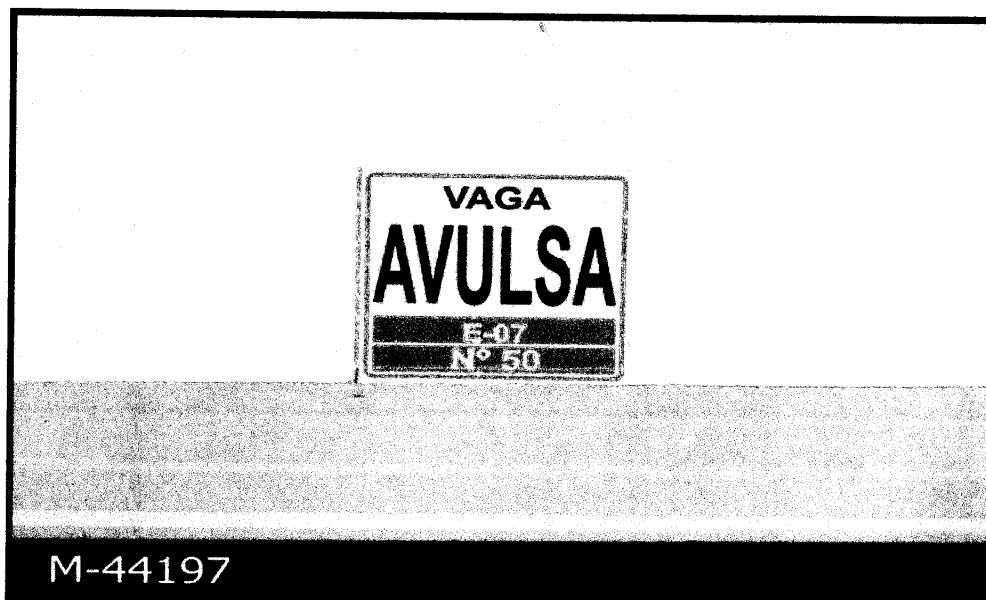


Alameda Caetano e Zaira nº 200, Apartamento B34, Santo Antonio – Itatiba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

99:

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



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

#

#

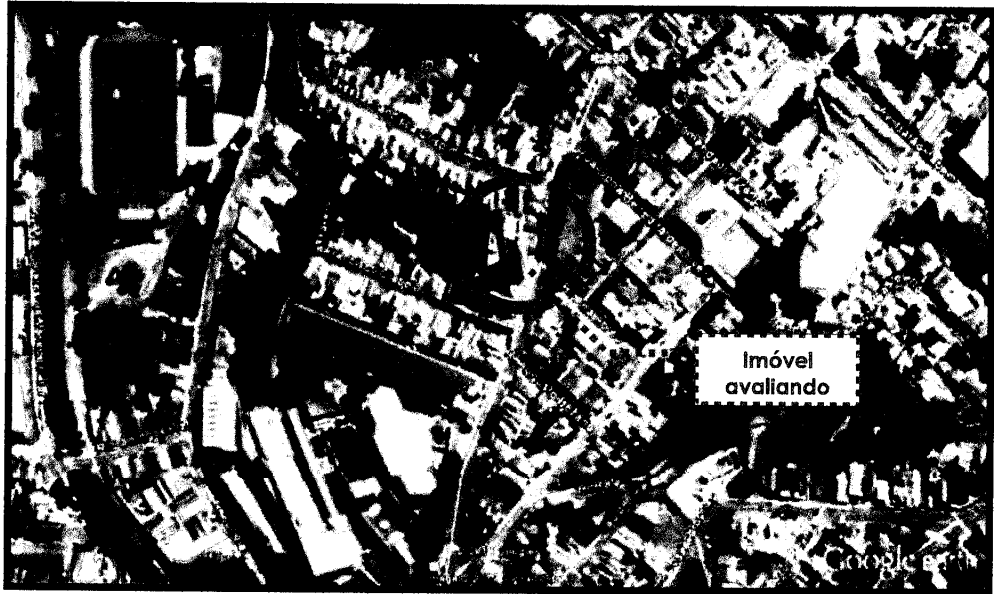
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.



996

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

**3.3 Matrícula nº 044196 do CRI local**



**Fachada do Edifício**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

937

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

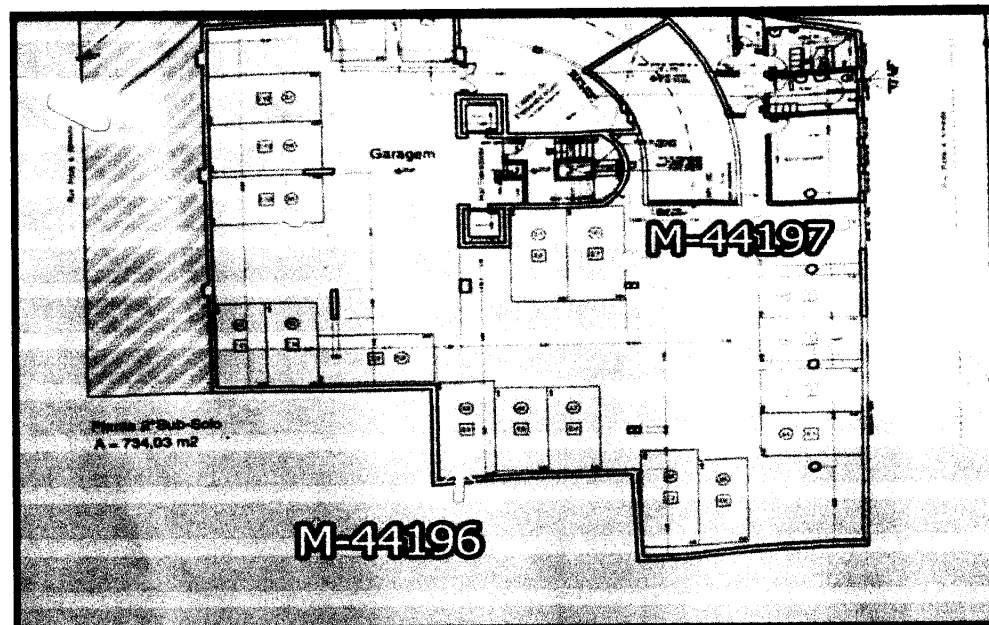
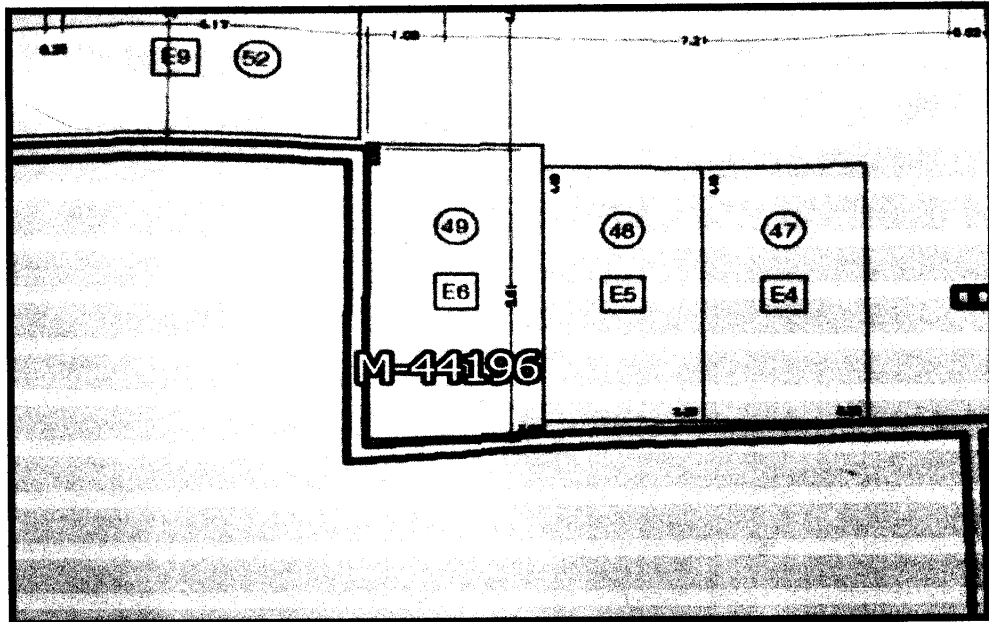


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

A

998

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

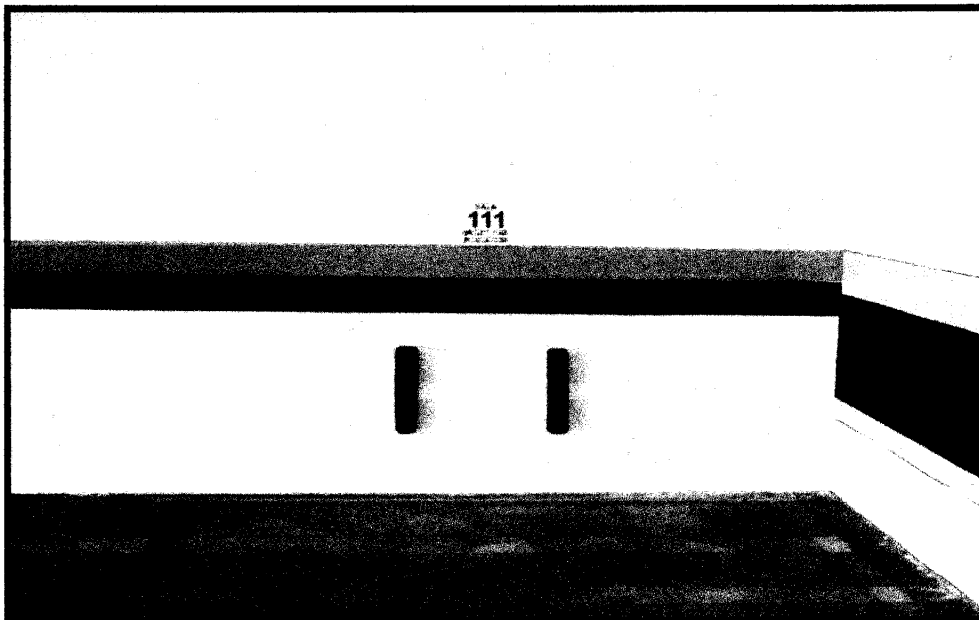


*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

999

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

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

#

1000

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

## 4. Avaliação

### 4.1 Matrícula nº 044196 e 044197, do CRI local.

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

A utilização do Método Comparativo de Dados Direto de Mercado, consistente na pesquisa direta a ofertas ou transações efetivamente ocorridas, tornou-se impraticável para o presente caso, tendo em vista a inexistência desses elementos nos moldes ditados pela norma técnica incidente (quantidade baixa).

Entretanto, conforme pesquisa realizada, de forma geral, o preço de venda de uma vaga na garagem pode alcançar entre 10% e 15% do valor do imóvel.

Assim, para os imóveis sob avaliação foram colhidas opiniões de corretores junto a imobiliárias idôneas<sup>5</sup> desta cidade, para embasar a tomada de decisão do perito.

Para identificação do valor básico unitário, entretanto, segundo as diretrizes traçadas pela NBR pertinente, serão utilizados os seguintes fatores especiais de homogeneização:

- **Fator de Atualização (K1).** Não será realizada a atualização monetária pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data-base do laudo. **Adota-se K1 = 1,00.**

<sup>5</sup> Reinaldo Imóveis; Imobiliária Vivali; Ouro Casas Imobiliária; Nallin Imobiliária; Mocambo Empreendimentos Imobiliários; Portal de Imóveis (internet).

44

101

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

- **Fator de Fonte (K2).** O fator de fonte (fator de oferta ou euforia), representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, em função da natural elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor transacionado. Situa-se na faixa de 0,85 a 1,00. Será deduzido 10% (dez por cento) do valor das ofertas. **Adota-se K2 = 0,90.**

#### 4.1.1 Pesquisa/Homogeneização de Valores

O valor atribuído pela Prefeitura de Itatiba, para fins de tributação, não será considerado na avaliação, porque aquém dos valores praticados no mercado, tratando-se de simples valoração para fins exclusivos de tributação.

A partir da opinião de corretores idôneos, acima identificados, simulando-se uma Unidade Autônoma – VAGA DE GARAGEM<sup>6</sup>, foi obtido o valor médio de **R\$ 3.000,00 por m<sup>2</sup> (q = R\$ 3.000,00/m<sup>2</sup>).**

Contudo, para determinação do valor básico unitário, segundo as diretrizes traçadas pelas normas técnicas pertinentes, será utilizado o fator de homogeneização descritos no item 3, a saber:

- **Fator de Atualização (K1), onde K1 = 1,00.**
- **Fator de Fonte (K2), onde K2 = 0,90**

#### 4.1.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRA	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES		DADOS FINAIS
		K1	K2	
Edifício "Office Tower"	3.000,00	1,00	0,90	<b>2.700,00</b>

Portanto, o valor adotado será de **R\$ 2.700,00 / m<sup>2</sup>** (matrículas nº 044196 e 044197, ambas do CRI local).

<sup>6</sup> Situação Paradigma: Vaga de garagem em oferta, situada no Edifício "RESIDENCIAL GIARDINO", e no Edifício "OFFICE TOWER".



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

1000

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

## 4.2 Matrícula nº 004566 do CRI local

### 4.2.1 Metodologia Aplicada

Na avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**<sup>7</sup>, e na avaliação das construções (benfeitorias), será utilizado o **MÉTODO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**<sup>8</sup>.

#### 4.2.1.1 Metodologia Aplicada – Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias se deu pelo **MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO ATUAL**. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e com a finalidade da avaliação. Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Nestas condições, o valor das benfeitorias (construções) pode ser avaliado através do custo para reproduzir o imóvel.

O Método do Custo de Reprodução é um método direto e expedito. Nele o avaliador utiliza-se do preço básico publicado por revistas especializadas que editam mensalmente os custos básicos da construção unitários para os diversos tipos de edificações e acabamentos, dando-lhe o acréscimo relativo aos custos indiretos, obtendo-se o valor da benfeitoria como nova.

Este método apropria o valor das benfeitorias, através da reprodução dos custos de seus componentes. Baseia-se na aplicação de custos unitários por metro quadrado do tipo da construção, segundo disciplina a NBR 12.721/2006 e Portaria CAJUFA.

<sup>7</sup> Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

<sup>8</sup> Método de Custo de Reprodução Atual: Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.



1003

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

Nesta metodologia são considerados também os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias, através da aplicação de índices de depreciação.

Para refletir o custo unitário básico atual de edificações, segundo a NBR 12.721/2006<sup>9</sup>, foram adotados os índices **SINDUSCON**. O Custo Unitário Básico – **CUB** – para edificações, **projeto padrão R-8N (CUB REPRESENTATIVO)**, é de **R\$ 1.389,16 por m<sup>2</sup>**, onde já se incluem os encargos sociais, compostos pelo binômio mão de obra e materiais de construção, válido para ABRIL DE 2019.

Em função das características gerais e de acabamento de maiores incidências, colhidas em vistoria, considerando o conjunto de todas as especificações das construções, a **CONSTRUÇÃO** amolda-se, conforme a Portaria CAJUFA, em edificação residencial tipo **CASA PADRÃO MÉDIO**, cujo valor unitário de construção é de **1,409 a 1,814 de R8-N**.

Ponderando-se o tipo da edificação, o traço arquitetônico empregado, a funcionalidade e as características dos materiais, para os imóveis sob avaliação adota-se o valor unitário do metro quadrado de 1,814 de R-8N (**F<sub>PC</sub> = 1,814**).

Relativamente à depreciação pelo **obsolescimento e estado de conservação**, será utilizada uma adequação do método de Ross/Heidecke, que leva em conta na determinação de seu valor, o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

O valor unitário da edificação sob avaliação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC**, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC deriva da expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

<sup>9</sup> Considerando a publicação da ABNT – NBR 12.721/2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados a partir de novos projetos-padrão e, em consequência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999).

42



1004

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal (tabelado), e

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabelado).

Portanto, temos  $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$ , onde

$V_B$  = Valor de Mercado da Benfeitoria  
 $A_{Benf}$  = Área da Benfeitoria  
**CUB** = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2  
 $F_{PC}$  = Fator relativo à classificação do padrão construtivo  
**FOC** = Fator obsolescência e estado de conservação

Sendo:  $FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.  
K = coeficiente de Ross/Heidecke

#### 4.2.1.2 Metodologia Aplicada – Terreno

Em função das características do imóvel avaliando e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário desta cidade, para determinação do valor de mercado atual, concluímos pela aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, por ser metodologia compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Trata-se de método consagrado e o mais utilizado em avaliações dessa natureza, através de comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou vendidos, em regime de livre mercado.

Foram obtidas amostras/elementos disponíveis no mercado de imóveis, passíveis de homogeneização.

43

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





1006

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

□ **Fator de Área (K5).** Este fator é representado na doutrina pela expressão empírica  $Fa = (\text{área I} / \text{área II})^n$ , onde:

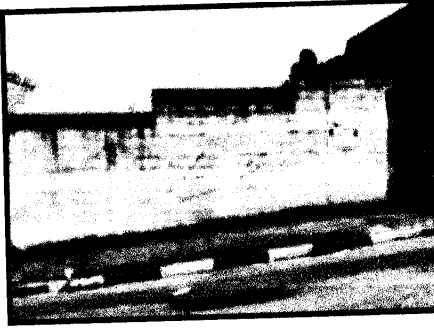
- Área I → Área do elemento pesquisado.
- Área II → Área do imóvel avaliando.
- $n = 0,250$  → quando a diferença entre as áreas I e II for inferior a 30%.
- $n = 0,125$  → quando a diferença entre as áreas I e II for superior a 30%.

#### 4.2.2 Pesquisa/Homogeneização de Valores

##### 4.2.2.1 Pesquisa de Valores – Terreno.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o bem avaliando esteja inserido. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações contemporâneas à data de referência do laudo de avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

Após empreender ampla pesquisa imobiliária, foram selecionados cinco elementos/amostras compatíveis com o imóvel avaliando (mesmas características dimensionais e/ou de aproveitamento similares), assim caracterizados:



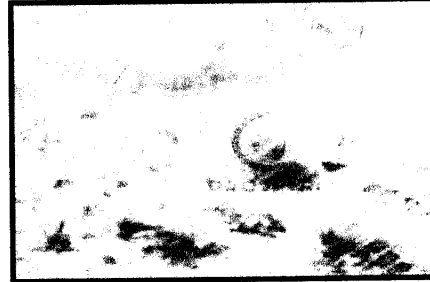

AMOSTRA	CARACTERIZAÇÃO	FOTO
1	Fonte: Imobiliária Mocambo Código Imóvel: FCUF01013  Endereço: Rua Maria Alice Consoline, Itatiba/SP. Área: 350,00 m <sup>2</sup> Situação: Meio de quadra Topografia: Declive suave Valor Imóvel: R\$ 180.000,00 Benefitorias: Não há q= R\$ 514,00 p/ m <sup>2</sup> (terreno) Natureza: Oferta	

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

A#

1007

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

2	<p>Fonte: Viana Imóveis                  Código Imóvel: TE0072</p> <p>Endereço: Rua Maria Alice Consoline, Itatiba/SP.                  Área: 420,00 m<sup>2</sup>                  Situação: Meio de quadra                  Topografia: Declive suave                  Valor Imóvel: R\$ 240.000,00                  Benfeitorias: Não há                  q= R\$ 571,00 p/ m<sup>2</sup> (terreno)                  Natureza: Oferta</p>	
3	<p>Fonte: Imobiliária Gama                  Código Imóvel: TE0386</p> <p>Endereço: Rua Maria Alice Consoline, Itatiba/SP.                  Área: 420,00 m<sup>2</sup>                  Situação: Meio de quadra                  Topografia: Declive                  Valor Imóvel: R\$ 231.000,00                  Benfeitorias: Não há                  q= R\$ 550,00 p/ m<sup>2</sup> (terreno)                  Natureza: Oferta</p>	
4	<p>Fonte: Prosperi Imóveis                  Código Imóvel: TE03677</p> <p>Endereço: Rua Maria Alice Consoline, Itatiba/SP.                  Área: 420,00 m<sup>2</sup>                  Situação: Meio de quadra                  Topografia: Declive                  Valor Imóvel: R\$ 234.000,00                  Benfeitorias: Não há                  q= R\$ 557,00 p/ m<sup>2</sup> (terreno)                  Natureza: Oferta</p>	
5	<p>Fonte: Reinaldo Imóveis                  Código Imóvel: TE06131</p> <p>Endereço: Nova Itatiba, Itatiba/SP.                  Área: 420,00 m<sup>2</sup>                  Situação: Meio de quadra                  Topografia: Declive lateral                  Valor Imóvel: R\$ 200.000,00                  Benfeitorias: Não há                  q= R\$ 476,00 p/ m<sup>2</sup> (terreno)                  Natureza: Oferta</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMEILINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

44

1008

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

Inexistindo elementos discrepantes<sup>10</sup>, conforme normas técnicas em vigência, passa-se à homogeneização das amostras.

#### 4.2.2.2 Homogeneização da Pesquisa de Valores

AMOSTRAS	DADOS INICIAIS	MATRIZ DOS FATORES					DADOS FINAIS
		K1	K2	K3	K4	K5	
1	514,00	1,00	0,90	1,00	0,89	0,96	393,22
2	571,00	1,00	0,90	1,00	0,89	1,00	457,37
3	550,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	495,00
4	557,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	501,30
5	476,00	1,00	0,90	1,00	0,89	1,00	381,28

#### 4.2.3 Cálculo do Valor Médio

A média (X) das cinco amostras é R\$ 445,63 por m<sup>2</sup>. Portanto, → X = 445,63.

O desvio padrão (S) é dado pela fórmula →  $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$

Logo, o desvio padrão é → S = 56,04

<sup>10</sup> São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro.

47

1009

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

**4.2.3.1 Verificação da pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de CHAUVENET<sup>11</sup>**

Amostras extremas → Amostra 4 = R\$ 501,30 / m<sup>2</sup>  
 Amostra 5 = R\$ 381,28 / m<sup>2</sup>

Valor crítico para 5 amostras → 1,65 (tabelado)

→  $d4 / S = (501,30 - 445,63) / 56,04 = 0,99 < 1,65$  → Amostra pertinente

→  $d5 / S = (445,63 - 381,28) / 56,04 = 1,14 < 1,65$  → Amostra pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão, e o rol é compatível e definitivo.

Na hipótese desta avaliação será utilizada a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras** (n < 30), com a distribuição "t" de **STUDENT**, para "n" amostras e "n - 1" graus de liberdade, com confiança de 80%, consoante a norma técnica incidente.

**4.2.3.2 Limites de Confiança do Valor/M<sup>2</sup>**

Os limites de confiança são definidos pelo modelo:  $X_{\min}^{\max} = X \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}}$

onde:  $t_c = 1,53$  → valores percentis para distribuição "t" de **STUDENT**, com n (5) amostras, n - 1 (4) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado).

Substituindo no modelo, vem →  $X_{\min}^{\max} = 445,63 \pm 1,53 \times \frac{56,04}{\sqrt{4}}$

Efetuando, temos →  $X_{\max} = R\$ 488,50 / m^2$   
 $X_{\min} = R\$ 402,76 / m^2$

<sup>11</sup> Por este critério, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (que é a diferença em valor absoluto entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de Chauvenet tabelado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

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

**4.2.3.3 Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes**

A amplitude **A** é  $\rightarrow X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}} = 488,50 - 402,76 = 85,74$

Dividindo-se a amplitude por três ( $85,74 \div 3$ ), temos **28,58**

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

**1ª classe**  $\rightarrow 402,76 \dots\dots\dots 431,34$   
 Neste intervalo **NÃO HÁ** amostras  $\rightarrow$  **Peso "0"**

**2ª classe**  $\rightarrow 431,34 \dots\dots\dots 459,92$   
 Neste intervalo há **UMA** amostra (elemento "2")  $\rightarrow$  **Peso "1"**

**3ª classe**  $\rightarrow 459,92 \dots\dots\dots 488,50$   
 Neste intervalo **NÃO HÁ** amostras  $\rightarrow$  **Peso "0"**

Soma dos pesos  $\rightarrow (S_p) = 0 + 1 + 0 = 1$

Soma dos valores ponderados  $\rightarrow (S_v) = (R\$ 457,37 \times 1) = R\$ 457,37$

O valor unitário de decisão pertencerá à classe que contiver maior número de amostras e será igual ao quociente da soma dos valores ponderados dividido pela soma dos pesos.

**TOMADA DE DECISÃO**  $\rightarrow S_v \div S_p \rightarrow 457,37 \div 1 \rightarrow R\$ 457,37$

**Portanto, adota-se R\$ 457,37 / m<sup>2</sup>.**

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

1011

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

### 4.3 Cálculo do Valor do Imóvel

#### 4.3.1 Matrícula nº 044196 do CRI de Itatiba

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 12,50 \times 2.700,00 = \text{R\$ } 33.750,00$$

O valor de mercado do imóvel avaliando, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos<sup>12</sup>, é da ordem de **R\$ 34.000,00** (trinta e quatro mil reais).

#### 4.3.2 Matrícula nº 044197 do CRI de Itatiba

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 12,50 \times 2.700,00 = \text{R\$ } 33.750,00$$

O valor de mercado do imóvel avaliando, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos<sup>13</sup>, é da ordem de **R\$ 34.000,00** (trinta e quatro mil reais).

<sup>12</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

<sup>13</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

50





1012

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

**4.3.3 Matrícula nº 004566 do CRI de Itatiba**

**4.3.3.1 Valor do Terreno**

$$V_t = A \times V_u \rightarrow V_t = 420,00 \times 457,37 = R\$ 192.095,40$$

O valor de mercado do lote de terreno avaliando, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos<sup>14</sup>, é da ordem de **R\$ 190.000,00** (cento e noventa mil reais).

**4.3.3.2 Valor das Benfeitorias**

Do item 3.1.2 →  $V_B = A_{Benf} \times CUB \times F_{PC} \times FOC$ , onde

- $V_B$  = Valor de Mercado da Benfeitoria
- $A_{Benf}$  = Área da Benfeitoria
- $CUB$  = Custo Unitário Básico de Edificações – R\$ / M2
- $F_{PC}$  = Fator relativo à classificação do padrão construtivo
- $FOC$  = Fator obsolescimento e estado de conservação

Sendo:  $FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

- $R$  = Coeficiente residual relativo ao padrão, em decimal.
- $K$  = coeficiente de Ross/Heidecke

⇒  $V_B = \{ 299,28 \times 1.389,16 \times 1,814 \times [0,20 + 0,669 \times (1 - 0,20)] \}$

Logo,  **$V_B = R\$ 554.463,22$**

O valor de mercado das construções existentes sobre o imóvel avaliando, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, já considerado o seu atual estado, em números redondos<sup>15</sup>, é da ordem de **R\$ 550.000,00** (quinhentos e cinquenta mil reais).

<sup>14</sup> Ao Engenheiro Avaliador, em função do tratamento dos dados de mercado, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor obtido pela técnica de avaliação. (NBR – 14.653).

<sup>15</sup> Idem nota “12”.

44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

10/3

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

## 5. Conclusão

- ⇒ O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 044196, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, consistente na **VAGA DE GARAGEM E-06**, localizada no 2º pavimento - subsolo do Edifício "OFFICE TOWER", localizado na Rua Pizza e Almeida nº 452, com área útil de **12,50 m<sup>2</sup>**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 34.000,00** (trinta e quatro mil reais), com validade para **MAIO DE 2019**.
- ⇒ O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 044197, do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, consistente na **VAGA DE GARAGEM E-07**, localizada no 2º pavimento - subsolo do Edifício "OFFICE TOWER", localizado na Rua Pizza e Almeida nº 452, com área útil de **12,50 m<sup>2</sup>**, melhor descrito e caracterizado anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 34.000,00** (trinta e quatro mil reais), com validade para **MAIO DE 2019**.
- ⇒ O imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 004566 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP, com área de terreno de **420,00 m<sup>2</sup>**, e demais benfeitorias incorporadas, com área construída cadastrada de **299,28 m<sup>2</sup>**, melhor descritas e caracterizadas anteriormente, em números redondos, possui **VALOR DE MERCADO de R\$ 740.000,00<sup>16</sup>** (setecentos e quarenta mil reais), com validade para **MAIO DE 2019**.

<sup>16</sup> R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para o terreno, e R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) para as construções existentes, já considerado o atual estado de conservação.



1024

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

## 6. Encerramento

As análises e conclusões expressas no presente trabalho foram baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamentos efetuados pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros.

Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de Itatiba, sobre o imóvel avaliando, objeto da matrícula nº 004566, do CRI local, **NÃO CONSTAM DÉBITOS** de IPTU.

Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 044197, do CRI local, **CONSTAM DÉBITOS** de IPTU da ordem de **R\$ 634,15**.

Sobre o imóvel objeto da matrícula nº 044196, do CRI local, **CONSTAM DÉBITOS** de IPTU da ordem de **R\$ 634,15**.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente trabalho de avaliação, composto por 53 laudas digitadas, exceto anexos, todas numeradas.

Itatiba, 13 de maio de 2019.



**RICARDO FASANI GALLINA**  
**CREA/SP nº 5061413653**  
**Perito Judicial**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

1015

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

# ANEXO

- Extrato de informações (dados do terreno e de débito de IPTU), relativamente ao imóvel objeto de avaliação, expedido pela Prefeitura Municipal de Itatiba/SP.

~~1015~~

10161

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

	<p><b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA</b></p> <p>SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita</p> <p>13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 800 LT JD DE LUCCA SP</p> <p><b>Extrato de Débitos</b> <span style="float: right;">Data Emissão 14/05/2019</span></p>
---	---

Inscrição 41211-61-34-00008-0-0771-00000 IdFísico: 15757  
 Proprietário LEVI CABRAL SIMOES  
 Compromissário

Local do Imóvel 13256-140 - RUA MARIA ALICE CONSOLINE, 336  
 Bairro e Loteamento NOVA ITATIBA, JARDIM Quadra: K Lote: 24  
 Endereço do Entrega 13256-140 - RUA MARIA ALICE CONSOLINE, 336  
 Bairro LT. JD. NOVA ITATIBA Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer Situação	Par D/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa Honorários	Desconto	TOTAL
								Total
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00
								0,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

10/07

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



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita  
 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 000 LT JD DE LUCCA SP

**Extrato de Débitos**

Data Emissão 14/05/2019

Inscrição 41212-14-04-00670-0-0417-44000 IdFísico: 60530  
 Proprietário ABS EMPRESA DE PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA  
 Compromissário

Local do Imóvel 13250-170 - RUA PIZA E ALMEIDA, 452 VAGA GARAGEM E7  
 Bairro e Loteamento CENTRO Quadra: Lote:  
 Endereço de Entrega 13256-580 - AVENIDA BENEDITO ALVES BARBOSA SOBRINHO, 815  
 Bairro DAS BROTAS Cidade. ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DF	Vencido	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Desconto	TOTAL
IPTU	2019	Normal	1	25/02/2019		43,57	0,77	1,33	4,43	0,00	0,00	50,10
IPTU	2019	Normal	2	25/03/2019		43,57	0,58	0,88	4,42	0,00	0,00	49,45
IPTU	2019	Normal	3	25/04/2019		43,57	0,25	0,44	2,75	0,00	0,00	47,01
IPTU	2013	Aquizada	1	25/02/2013		42,49	18,40	45,67	6,09	11,27	0,00	123,92
IPTU	2013	Aquizada	2	25/03/2013		42,49	18,04	44,79	6,05	11,14	0,00	122,51
IPTU	2013	Aquizada	3	25/04/2013		42,49	17,75	43,98	6,02	11,02	0,00	121,26
IPTU	2013	Aquizada	4	25/05/2013		42,47	17,42	43,12	5,99	10,90	0,00	119,90
<b>Total</b>						<b>300,66</b>	<b>73,21</b>	<b>180,21</b>	<b>36,76</b>	<b>44,33</b>	<b>0,00</b>	<b>634,15</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMELINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.

*[Handwritten mark]*

1087

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



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE ITATIBA**  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS - Seção da Receita  
 13253-205 - AVENIDA LUCIANO CONSOLINE, 600 LT JD DE LUCCA SP

**Extrato de Débitos**

Data Emissão 14/05/2019

Inscrição 41212-14-04-00670-0-0417-43000 IdFísico: 60529  
 Proprietário ABS EMPRESA DE PROJETOS E CONSTRUÇOES LTDA  
 Compromissário

Local do Imóvel 13250-170 - RUA PIZA E ALMEIDA, 452 VAGA GARAGEM E6  
 Bairro e Loteamento CENTRO Quadra: Lote:  
 Endereço de Entrega 13250-170 - RUA PIZA E ALMEIDA, 452 VAGA GARAGEM E6  
 Bairro CENTRO Cidade: ITATIBA Estado: SP

Tributo	Exer	Situação	Par	DF/Vencido	Original	Correção	Juros	Multa	Honorários	Desconto	TOTAL
IPTU	2019	Normal	1	25/02/2019	43,57	0,77	1,33	4,43	0,00	0,00	50,10
IPTU	2019	Normal	2	25/03/2019	43,57	0,58	0,88	4,42	0,00	0,00	49,45
IPTU	2019	Normal	3	25/04/2019	43,57	0,25	0,44	2,75	0,00	0,00	47,01
IPTU	2013	Ajuzada	1	25/02/2013	42,49	18,40	45,67	6,09	11,27	0,00	123,92
IPTU	2013	Ajuzada	2	25/03/2013	42,49	18,04	44,79	6,05	11,14	0,00	122,51
IPTU	2013	Ajuzada	3	25/04/2013	42,49	17,75	43,98	6,02	11,02	0,00	121,26
IPTU	2013	Ajuzada	4	25/05/2013	42,47	17,42	43,12	5,99	10,90	0,00	119,90
<b>Total</b>					<b>300,85</b>	<b>73,21</b>	<b>180,21</b>	<b>36,76</b>	<b>44,33</b>	<b>0,00</b>	<b>634,16</b>

~~X~~

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIGIA ERMEILINDA DE SOUSA FREIRE, liberado nos autos em 06/06/2019 às 09:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001708-19.2003.8.26.0281 e código 4ACBA9D.