

**AVALIAÇÃO JUDICIAL**

**SOLICITANTE**

: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA – SP

**REQUERENTE**

: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB CONCREALPA

**REQUERIDOS**

: Cristiani Giaretta Fregonezzi Salvá e outro

**DEPOSITÁRIO**

: Cristiani Giaretta Fregonezzi Salvá e outro

**AVALIADOR**

: Engº LADISLAU DEAK NETO  
Rua Marechal Deodoro, 1038  
ANDRADINA SP

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

**1.1 PROCESSO Nº** : 0005890-96.2010.8.26.0024

**1.2 SOLICITANTE** : Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Andradina SP

**1.3 OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

**1.3.1** Um terreno urbano constituído por parte dos lotes nº 46 e 48 da quadra nº 47, medindo 20,00 metros de frente e fundos por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, ou seja 800,00 m<sup>2</sup>, situado e localizado a Rua Mato Grosso, lado ímpar, distando 22,00 metros da esquina com a Rua Pereira Barreto, nesta cidade e Comarca de Andradina-SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a Rua Mato Grosso, de um lado dividindo com parte do mesmo lote nº 46, do outro lado dividindo com parte do mesmo lote nº 48 e finalmente aos fundos com os lotes nºs 45 e 47, contendo um prédio residencial de (desde 19.01.2004), medindo 498,58 m<sup>2</sup> com uma piscina de 32,00 metros quadrados (4,00 m x 8,00 m). Cadastrado na PMA sob nº 01 0470 3042 000, objeto da matrícula nº 24.439, folhas 01 frente e verso e folha 02 do CRI de Andradina - SP.

**1.4 FINALIDADE** : determinação do valor comercial

**1.5 REQUERENTE** : Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB CONCREALPA

**1.6 REQUERIDOS** : Cristiani Giaretta Fregonezzi Salvá e outro

**1.7 DEPOSITÁRIO** : Cristiani Giaretta Fregonezzi Salvá e outro

## 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente trabalho de avaliação devidamente con-  
substanciada de:

- Um terreno urbano constituído por parte dos lotes nº 46 e  
48 da quadra nº 47, medindo 20,00 metros de frente e fundos por 40,00 metros ditos da  
frente aos fundos, ou seja 800,00 m<sup>2</sup>, situado e localizado a Rua Mato Grosso, lado ímpar,  
distanto 22,00 metros da esquina com a Rua Pereira Barreto, nesta cidade e Comarca de  
Andradina-SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente  
com a Rua Mato Grosso, de um lado dividindo com parte do mesmo lote nº 46, do outro lado  
dividindo com parte do mesmo lote nº 48 e finalmente aos fundos com os lotes nºs 45 e 47,  
contendo um prédio residencial de (desde 19.01.2004), medindo 498,58 m<sup>2</sup> com uma piscina  
de 32,00 metros quadrados (4,00 m x 8,00 m). Cadastrado na PMA sob nº 01 0470 3042 000,  
objeto da matrícula nº 24.439, folhas 01 frente e verso e folha 02 do CRI de Andradina - SP.

A vistoria foi realizada "in loco", para a constatação das  
condições gerais do imóvel, tais como: conservação e manutenção. Foi verificado que o  
imóvel está em ótimo estado de conservação.

Esta avaliação poderá instruir uma transação de compra e  
venda, ou de leilão judicial, motivo pelo qual seus resultados deverão expressar valores de  
mercado.

Esse valor será definido como o preço que o imóvel poderá  
atingir, se colocado à venda, observando as características do imóvel e do mercado. Os preços  
serão para uma operação de compra e venda à vista.

O trabalho segue os preceitos legais da Associação Brasileira  
de Normas Técnicas (ABNT).

### **3. TERRENO URBANO NO MUNICÍPIO DE ANDRADINA SP**

#### **3.1 – Terreno à Rua Mato Grosso nº 1303, Quadra 47, parte dos lotes 46 e 48**

**3.1.1 Área** : 800,00 m<sup>2</sup>

**3.1.2 Descrição** : Um terreno urbano constituído por parte dos lotes nº 46 e 48 da quadra nº 47, medindo 20,00 metros de frente e fundos por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, ou seja 800,00 m<sup>2</sup>, situado e localizado a Rua Mato Grosso, lado ímpar, distando 22,00 metros da esquina com a Rua Pereira Barreto, nesta cidade e Comarca de Andradina-SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente com a Rua Mato Grosso, de um lado dividindo com parte do mesmo lote nº 46, do outro lado dividindo com parte do mesmo lote nº 48 e finalmente aos fundos com os lotes nºs 45 e 4. Cadastrado na PMA sob nº 01 0470 3042 000, objeto da matrícula nº 24.439, folhas 01 frente e verso e folha 02 do CRI de Andradina - SP 7

#### **3.1.3 Características da região onde está o imóvel**

O imóvel está localizado na área urbana do município de Andradina, em via urbana pavimentada, com redes de energia elétrica, água e esgoto. Dista o imóvel, cerca de 2.000 metros do centro comercial da cidade, cerca de 500 metros de supermercados e 400 metros de uma unidade escolar.

No local é permitido qualquer tipo de construção, residencial ou comercial, sem limites de pavimentos ou qualquer outra restrição.

### **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **4.1 Metodologia**

M

CREA - 0600859676 - SP  
Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS  
Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

Foram realizadas pesquisas na região, onde está localizado o imóvel, visando a obtenção de preços comparativos, ou seja, de imóveis à venda ou já negociados. Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o preço por metro quadrado (m<sup>2</sup>).

Os preços unitários (por m<sup>2</sup>) foram abatidos em 10% (dez por cento), para só então serem considerados no cálculo. Foi utilizado o valor médio (Vm), obtido nas pesquisas.

#### Terreno:

$$V1 = R\$ 795,00$$

$$V2 = R\$ 850,00$$

$$V3 = R\$ 860,00$$

$$Vm = \frac{(V1 + V2 + V3)}{3}$$

$$Vm = \frac{795,00 + 850,00 + 860,00}{3}$$

$$Vm = R\$ 835,00 \text{ (oitocentos e trinta e cinco reais) por m}^2 \text{ de}$$

terreno.

#### 1.2 Valor do Terreno

Área : 800,00 m<sup>2</sup>

Valor Unitário Médio : R\$ 835,00

Multiplicando-se o valor unitário pela área do terreno, temos:

$$VT = 800,00 \text{ m}^2 \times R\$ 835,00$$

$$VT = R\$ 668.000,00 \text{ (seiscentos e sessenta e oito reais)}$$

#### 4.3 Valor da Benfeitoria

#### 4.3.1 Considerações Preliminares

No terreno acima, foi edificado um prédio residencial de alvenaria medindo 498,58 m<sup>2</sup> e uma piscina medindo 4,00 m x 8,00 m, com projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Andradina no ano de 2002, contendo duas suítes, dois quartos, um banheiro entre os quartos, uma sala de jantar, uma sala de estar, uma cozinha, um escritório, lavabo, quarto de despejo, lavanderia, despensa, banheiro externo, churrasqueira, garagem para quatro veículos A edificação tem forro de laje de concreto, cobertura em telhas de barro tipo colonial sobre madeiramento de primeira, beiral de 1,00 metro forrado em ipê, revestimentos de paredes em cerâmica de primeira qualidade, piso em toda a edificação em pedra polida, ar condicionado nos quartos e suítes, Portas e janelas em madeira ipê, portas e janelas em blindex, Armários e aparadores em os quartos e suíte de madeira maciça, armários na cozinha de madeira e vidro, armários e aparadores das salas de estar e4 jantar em madeira maciça, instalações elétricas e hidráulicas atendem as normas vigentes e são de primeira qualidade.

O imóvel encontra-se em [ótimo estado de conservação.

#### 4.3.2 Avaliação da benfeitoria

Para a avaliação da benfeitoria acima descrita, foram feitas pesquisas de valores na região de localização do imóvel e considerou-se a oferta de imóveis para venda e os poucos negócios efetivados.

Os valores unitários referem-se aos valores de compra e venda e, não a custos unitários, espelhando-se assim, com mais fidelidade os valores alcançados.

Os valores foram obtidos através de pesquisa junto a engenheiros, construtoras, arquitetos, corretores informais de imóveis da cidade e Sinduscon Regional de Araçatuba, considerando o estado de conservação da edificação, e foram

CREA - 0600859676 - SP

Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS

Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

considerados com abatimento de 16%(dezesseis por cento), pela depreciação ocorrida desde a construção em 2003 e a perícia em 2019.

O Sinduscon Regional de Araçatuba, tem em seus bancos de dados que o valor por metro quadrado de construção para uma edificação de alto padrão, como é o caso, é de R\$ 2.486,40, mas com a depreciação (16%), o valor fica em R\$ 2.088,58 (dois mil, oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos) por metro quadrado.

O valor total da benfeitoria consegue-se multiplicando a área construída pelo valor unitário médio por metro quadrado de construção:

Área construída : 498,58 m<sup>2</sup>

Valor Unitário Médio : R\$ 2.088,58

Valor da Benfeitoria (VB): 498,58 m<sup>2</sup> x R\$ 2.088,58

**VB = R\$ 1.041.324,22 (um milhão quarenta e um mil trezentos e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos)**

#### 4.4 Valor Final

Valor Final : VT + VB

Valor Final : R\$ 668.000,00 + R\$ 1.041.324,22

Valor Final : **R\$ 1.709.324,22 (um milhão, setecentos e nove mil, trezentos e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos)**

**R\$: 1.709.324,22 (um milhão, setecentos e nove mil, trezentos e vinte e quatro reais e vinte e dois centavos)**

**5. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido o presente Laudo, que vai rubricado em todas as páginas e assinado ao final.

Andradina (SP), 20 de novembro de 2019.



**LADISLAU DEAK NETO**

*engenheiro civil e de segurança do trabalho*

*crea 0600859676 sp registro MTb 11.180*



# DOCUMENTO

# FOTOGRAFICO



Figura 1 - vista rua mato grosso I



Figura 2 - vista rua xv de novembro



Figura 3 - vista da piscina e área de lazer



Figura 4 – beiral com 1,00 metro em madeira ipê, existente em toda a edificação



Figura 5 – janelas em madeira maciça ipê.



Figura 6 – piso de pedra polida (em toda a construção)



Figura 7 – cozinha (todos os equipamentos e acessórios fazem parte do imóvel)



Figura 8 – área da churrasqueira



Figura 9 - lavanderia



Figura 10 – armário de madeira maciça existente nos quartos e suite,



Figura 11 – aparadouro em madeira maciça existente nos quartos e suite.



Figura 12 - banheiro entre os quartos

CREA - 0600859676 - SP  
Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS  
Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

## MATRÍCULA DO IMÓVEL

SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE ANDRADINA - ESTADO DE SÃO PAULO

Angelo Henrique Ribeiro  
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 24439 - PÁGINA 001 DE 004

Livro nº 2 - Registro Geral

SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE ANDRADINA - S. PAULO

MATRÍCULA 24 439 FOLHA 01

ANDRADINA, 15 DE agosto DE 20 01

" Um terreno urbano constituído por partes dos lotes nºs 46 e 48 da quadra b2 47, medindo 20,00 metros de frente e fundos por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, ou sejam 800,00m2., situado e localizado a Rua Mato Grosso, do lado ímpar, - distando 22,00 metros da esquina com a Rua Pereira Barreto, nesta cidade e comarca de Andradina-SP., sem benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: - Pela frente com a Rua Mato Grosso, de um lado dividindo com parte do mesmo lote nº 46, do outro lado dividindo com parte do mesmo lote nº 48 e finalmente aos fundos dividindo com os lotes nºs 45 e 47 ". (L. 46 - 10x40m e L: 48 - 10x40m). Cadastrado na PM local com a área acima sob o nº 01 0470 3042 000.

**PROPRIETÁRIOS:** - FERNANDO SAMPAIO DE SOUZA, médico. RG nº 2 071.817-SSP-SP., CPF nº 011 614 048/15, casado no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77 com VERA LUCIA MONTEIRO DE BARROS SAMPAIO DE SOUZA, professora, RG nº 3.820.702-3-SSP-SP., CPF nº 369 = 133 168/87, brasileiros, residentes a Rua Evandro B. Calvoso nº - 1.088 em Andradina-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrições nºs 15 195 de 10/11 /1.970 e 16.340 de 28/08/1972 ambas de Andradina-SP.

O Escr.

**R. 01/24 439 - VENDIDO** o imóvel objeto da presente para CRISTIANI GIARETTA FREGONEZI SALVA, pecuarista, RG nº 21.326.813-9-SSP-SP., CPF nº 092 332 - 858/04, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77 com BARTOLOMEU SALVA, representante comercial, RG nº 24 202.251-0-SSP-SP., CPF 067 367 248/48, brasileiros, residentes a Rua XV de Novembro nº 1.288 em Andradina SP., conforme escritura pública de venda e compra lavrada aos 23 de julho de 2.001 pelo 2º Tabelionato de Notas de Andradina-SP., Gentil Storti Filho, Lº 034, fls. - 081/083, pelo preço de R\$ 40 000,00=, foi apresentada a CND nº 909/2.001-STM, data da de 18 de julho de 2.001 assinada por Hélio Cesar Bertoleto-Chefe do Setor de Cadastro e Tributação, expedida pela PM local, relativa ao imóvel Cadastrado na PM - sob o nº 01 0470 3042 000, com o Valor Venal de R\$ 10 088,00=.

D: 243,42= E: 77,89=  
A: 48,68= T: 369,99=

**R. 02/24 439 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato por Instrumento Particular de mútuo para obras, com alienação fiduciária de imóvel em garantia sistema de financiamento imobiliário - Carta de Crédito Fat-Habituação, lavrada aos 28 de outubro de 2.002, nos termos do Art. 38 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1 997 e nos termos da Resolução do CODEFAT 273 de 21 de novembro de 2.001, assinada pelas partes, foi o imóvel objeto da presente matrícula, constituído em propriedade fiduciária, na forma do Art. 223 e Sgtes da Lei supra, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00 360 305/0001-04, com o escopo de garantir o financiamento por esta concedido à BARTOLOMEU SALVA e sua mulher CRISTIANI GIARETTA FREGONEZI SALVA, já qualificados nesta, no valor de R\$ 160 000,00=, destinados à construção de um prédio residencial de alienaria com 498,38m2., que serão pagos em 204 (duzentas e quatro) prestações mensais e sucessivas, com juros a taxa efetiva de 4,0% ao ano, composta à - TJLP, com o seu resultado aplicado pro-rata dia, vencendo-se a primeira em 28 de novembro de 2.002, no valor de R\$ 2 783,14=, ficando a posse do imóvel desdobrada tornando os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária, possuidora indireta, e para os efeitos do Art. 24 inciso VI da citada Lei, foi indicado o valor de R\$ 220 000,00= e mediante as demais cláusulas e condições do instrumento particular do qual uma via fica arquivada em Cartório.

D: 574,37= E: 155,08= A: 114,88=  
RC: 28,72= T: 873,05=

**Av. 03/24 439 - Conforme certidão expedida pela PM Local datada de 14 de janeiro de 2004 assinada por Ernaldo Costa Calvoso-Diretor da D.O.P., no imóvel supra foi construído um prédio residencial de alienaria medindo 498,58m2.,**

( SEQUE VERSO )

Rua Dom Bosco, 756 - Centro - Andradina/SP - CEP: 16900-007  
Fone: (18) 3722-7999 - Fax: (18) 3722-9777 - www.registroimoveisandradina.com.br - e-mail: riandradina@uel.com.br

Laudo Técnico Pericial - Avaliação de Imóvel

Processo nº 0005890-96.2010.8.26.0024

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Andradina - SP

12442-0-AA 100663

12442-0-99000-102000-0118

CREA - 0600859676 - SP  
Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS  
Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

Hilton de Santana da Silva  
Engenheiro de Edificações  
Serviço de Res. Técnico e Andrago  
ANDRADINA - SP

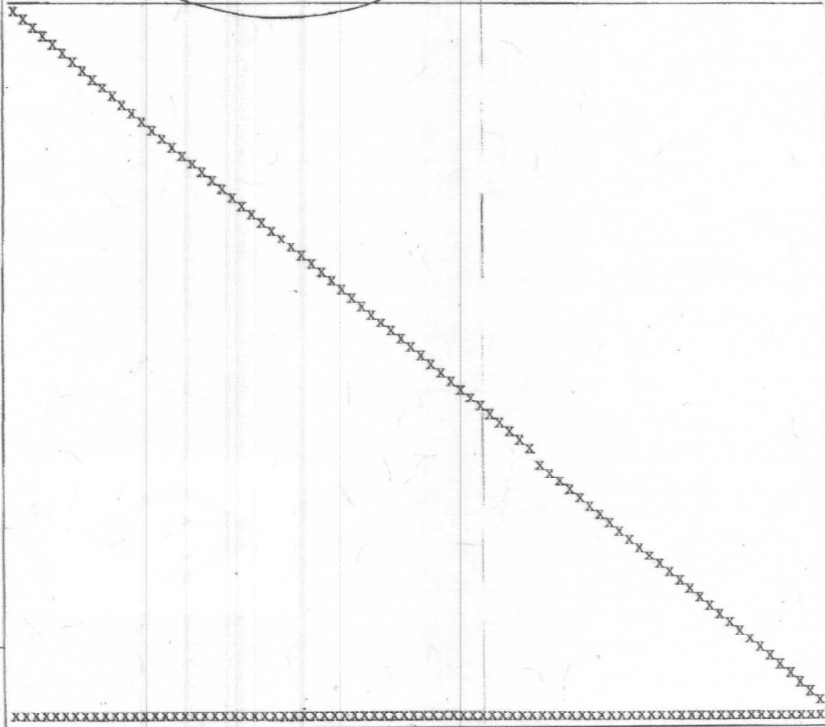
MATRICULA Nº 24439 - PÁGINA 002 DE 004

MATRICULA 24 439 FOLHA 01vo

e mais 32,00m2, referente a Piscina, totalizando uma área de 530,58m2., sob nº - 1.303 da Rua Mato Grosso, aprovado em 25 de outubro de 2002, cadastrado sob nº 01 0470 3042 000, com valor venal de R\$. 149.532,88=(CND do INSS nº 0006222004-21021-010 - CEI nº 37 620 01668/64 - Área:-530,58m2., emitida em 15 de janeiro de 2004). O Escrev. Substitº.

**PROTOCOLO Nº 113816**

Av. 04/24 439 - **TRANSPORTE** - Em razão da necessidade do aprimoramento dos Serviços com o uso do Sistema Informatizado, procedo o encerramento da presente Ficha, que consiste na Folha nº 01v., dando continuidade das anotações na Ficha Padrão Informatizada, que consiste na Folha nº 02. Andradina, 01 de junho de 2.016.  
O Escrevente Substituto. (Renato da Silva Souza)  
Ofic:0,00 Est:0,00 Ipesp:0,00 R.C:0,00 T.J:0,00 Imp.M:0,00 M.P:0,00 Total:0,00  
GUIA 022/2016.



CREA - 0600859676 - SP  
Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS  
Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ANDRADINA (SP).

PRIMEIRO OFÍCIO JUDICIAL  
JUNTADA ATOs ORDINATORIOS  
CAPITULO V, Item, 17  
N. S. C. G. J. S. P  
Andradina, 06/02/20  
Eu...*Imane*...Escr. Subcrevi

10  
2010/866

**Processo nº 0005890-96.2010.8.26.0024**

Requerente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Alta Paulista – SICOOB CONCREALPA

Requeridos: Cristiani Giaretta Fregonezzi Salvá e outro

Ladislau Deak Neto, engenheiro civil e de segurança do trabalho, crea 0600859676 sp – registro MTb 11.180, nomeado Perito Avaliador no processo em epígrafe, vem mui respeitosamente à vossa presença para responder aos quesitos apresentados pelos requeridos às fls. 785/786, como segue:

1) Qual o padrão de construção utilizado no imóvel objeto da perícia?

Resposta: Alto padrão.

2) Na construção do imóvel foram utilizados materiais de primeira linha?

Resposta: Sim.

3) Qual o tamanho da área do terreno do imóvel?

Resposta: oitocentos metros quadrados.

4) Quantos metros quadrados de área construída possui o imóvel?

Resposta: 498,58 m<sup>2</sup>.

5) Qual o estado de conservação do imóvel?

Resposta: bom estado de conservação.

6) O imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Sim.

7) Qual o valor do terreno do imóvel?

Resposta: no laudo.

8) De acordo com o padrão de construção, qual o valor médio do metro quadrado?

Resposta: no laudo.

024 FARD.20.00001767-0 050220 0744 998



CREA - 0600859676 - SP  
Rua Marechal Deodoro 1038

Registro MTB 11.180 - Visto 6091 MS  
Fone/Fax 18 3722 4329 - Andradina - SP

9) O bairro, a localização do imóvel influencia no valor venal do imóvel agregando valor a este? No caso presente isto ocorre?

Resposta: Sim. Sim.

10) Considerando a localização, padrão da construção, área construída e terreno, qual o valor venal do imóvel do imóvel periciado?

Resposta: no laudo.

11) Para a realização da presente perícia, fora realizada consulta às corretoras de imóveis para saber o preço médio do imóvel? Se sim, foi apresentada resposta por escrito? Quais as imobiliárias consultadas?

Resposta: Não. Prejudicado. Prejudicado.

12) Quais foram as técnicas utilizadas para a realização da perícia?

Resposta: no laudo.

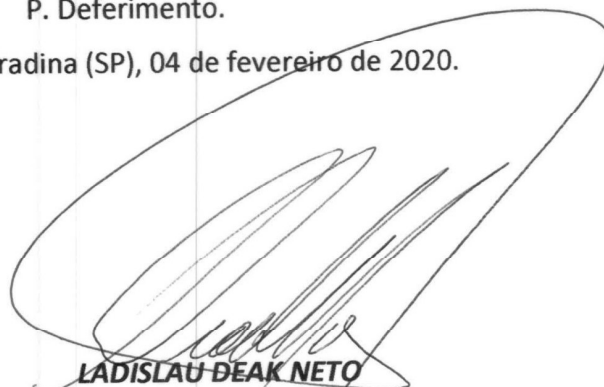
13) Como o Sr. Perito chegou ao valor do imóvel?

Resposta: Cálculos no laudo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Andradina (SP), 04 de fevereiro de 2020.



**LADISLAU DEAK NETO**

engenheiro civil e de segurança do trabalho

crea 0600859676 sp - registro MTb 11.180