

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE GARÇA.

P. 1003410-38.2017.8.26.0201

RONALDO SANCHES BRACCIALLI, nomeado perito avaliador nos autos da Execução por Título Extrajudicial - Contratos Bancários, movida pelo ITAÚ UNIBANCO S.A. em face de ROBERTO COSTA GONZALES e outra, respeitosamente comparece perante Vossa Excelência, com a finalidade de apresentar o Laudo de Avaliação visando apuração do valor de mercado dos imóveis urbanos objetos das Matrículas 2.003; 442; 472; 11.369; 11.370; 11.371 e 11.372, todas do CRI da Comarca de Garça.

Considerando que são sete matrículas, a avaliação segue na ordem de 01 a 07, com resumo no final.

O presente laudo é composto de 73 laudas (entre impressas – anexos e fotos).

Nestes termos, junta-se aos autos.

P. E. Deferimento.

Garça, 23 de março de 2018.

Ronaldo Sanches Bracciali
CRECI 2286

METODOLOGIA APLICADA

No presente trabalho foi considerado para a avaliação dos imóveis (construções/edificações) o critério do método de Ross-Heidecke, com apuração detalhada de depreciação de benfeitorias urbanas, apurando-se o valor das benfeitorias com suporte na tabela CUB/PINI. O valor da área territorial (terrenos) foi utilizado o método comparativo do valor de vendas e ofertas disponíveis no sítio dos imóveis e demais particularidades, como localização, área, aproveitamento, etc., avaliação normal.

Considerando as condições dos imóveis; considerando que temos elementos seguros com relação ao custo do m² da área construída (publicações especializadas); considerando as condições atuais de uso e conservação entre outros elementos, optamos por calcular a depreciação utilizando a Tabela de perícias do IBAPE/SP – Ficha para apuração detalhada da depreciação com idade por etapas.

Informa este perito que as benfeitorias edificadas e inacabadas, existentes nos fundos os terrenos das matrículas 442 e 472, também foram objeto da avaliação.

A presente avaliação foi realizada dentro dos preceitos das Normas contidas no artigo 3 da Lei 6.530/78 bem como na ABNT.

Para realização do trabalho adotamos os seguintes procedimentos técnicos:

- vistoria nos imóveis, coleta de dados e características gerais dos locais, consulta no Departamento de Cadastros de Imóveis da Prefeitura de Garça, pesquisas junto as imobiliárias credenciadas pelo CRECI, comercialização recente, preços praticados na região entre outros, especialmente tendo como referência os dados fornecidos pela Revista PINI que servem como parâmetro.
- as partes envolvidas no processo no indicaram assistentes técnicos.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada.

Este perito inspecionou pessoalmente os imóveis avaliados e o laudo foi elaborado por si e ninguém mais.

Este avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos deste trabalho.

OBJETIVO DO PARECER TÉCNICO/AVALIAÇÃO: o presente laudo tem por objetivo apurar e fornecer elementos seguros para alienação dos imóveis dentro dos valores praticados no mercado imobiliário local.

IMÓVEL 06

ENDEREÇO: Rua Alfredo Souza Castro s/n - Quadra 43 Lote 09- 2ª Zona - Bairro Cascata - Garça (SP).

MATRÍCULA JUNTO AO CRI 11.371.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0013022000.

APROVEITAMENTO DA ÁREA 0,00%.

ÁREA TERRITORIAL TOTAL: 1.514,20 m2.

TESTADA: 28,00 metros.

VALOR VENAL NO EXERCÍCIO DE 2018: 62.525,72.

TERRENO : plano e seco.

USO PERMITIDO: residencial.

VIZINHANÇA: residencial.

INSOLAÇÃO: boa em todos os seus ângulos.

RISCO DE INUNDAÇÃO: não há.

TRÁFEGO LOCAL: baixo.

POLUIÇÃO SONORA: não há.

SEGURANÇA PÚBLICA: boa sem ocorrências relevantes.

A metodologia aplicada é mesma utilizada para avaliar os imóveis 04 e 05.

- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** nesse final de rua em particular não há melhoramentos públicos.

- **LOCALIZAÇÃO:** sentido NE final da zona urbana, última quadra da Rua Alfredo Souza Castro e início da área rural - distante aproximadamente 1.900 metros do centro da cidade (Praça Rui Barbosa).

- **ZONEAMENTO:** imóvel esta localizado em zona 02, região com construções de padrão popular e apenas uma superior. Nas imediações e entorno não existe comércio ou qualquer outro tipo de atividade comercial. A quadra e seu entorno possui solo plano, seco e consistente. O imóvel em referência faz frente com a área rural (*vide* álbum de fotos). A quadra em que o lote fica no final da rua fazendo com a zona rural. O lugar pode ser considerado ermo principalmente no período noturno, sem iluminação, pavimentação ou calçada.

Após esses esclarecimentos, considerando a localização do lote; considerando que não tem benfeitorias públicas, que difere muito daqueles que serviram como amostragens, principalmente por fazer divisa com a zona rural, não é possível atribuir o valor encontrado pela média.

De qualquer sorte, neste caso específico, pela total falta de infraestrutura entendemos que o valor apurado pela média das amostras, diante das peculiaridades do que esta sendo avaliado deverá sofrer uma redução na ordem de 50% no valor, no mínimo, portanto, sendo a média de R\$ 395,00 – (trezentos e noventa e cinco reais), o valor do m2 segundo nosso parecer é de R\$ 197,00 – (cento e noventa e sete reais).

RESUMO FINAL

VALOR DO TERRENO:

Área de 1514,20 m2 X R\$ 197,00 = R\$ 298.297,40 - (DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL DUZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E QUARENTA CENTAVOS).

IMÓVEL 07

ENDEREÇO: Rua Alfredo Souza Castro s/n - Quadra 43 Lote 10 - 2ª Zona - Bairro Cascata - Garça (SP).

MATRÍCULA JUNTO AO CRI 11.372

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0013022300.

APROVEITAMENTO DA ÁREA 0,00%.

ÁREA TERRITORIAL TOTAL: 970,00 m2.

TESTADA: 21,00 metros.

VALOR VENAL NO EXERCÍCIO DE 2018: 40.054,12.

As mesmas considerações e observações feitas no imóvel 06 se aplica a presente, haja vista que são contíguos conforme comprova o croqui em anexo.

RESUMO FINAL

VALOR DO TERRENO:

Área de 970,00 m2 X R\$ 197,00 = R\$ 191.090,00 - (CENTO E NOVENTA E UM MIL E NOVENTA REAIS).



Prefeitura Municipal de Garça
 DEPARTAMENTO DE CADASTRO E CONTROLE DE IMÓVEIS CNPJ: 44518371000135
 AV. DR. RAFAEL PAES DE BARROS, 129
 Ficha Cadastral Exercício: 2018

Data Emissão: 22/02/2018
 Hora: 13:58:23
 Exercício: 2018
 Usuário: ADRIANA YU
 Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0013022200 Inscrição: R3M 11371 Setor: Quadra: 43 Lote: 09 Unid: 1 Seção: Face: 03 -
 Cobrança: 49-Isenção Pav/Guia/Sarj. Período: 9999 Lei: Ateração: 0 Cadastro: 0 Valor Venal: 62525,72

Proprietário		Compromissário e/ou Co-responsável	
Nome:	ABR ADMINISTRADORA DE BENS PATRIMONIAIS LTDA	Nome:	ABR ADMINISTRADORA DE BENS PATRIMONIAIS LTDA
CPF/CNPJ	09541617000199 RG/Insc	CPF/CN	09541617000199 RG/Insc

Endereço do Imóvel		Endereço de Correspondência	
Logra:	R ALFREDO SOUZA CASTRO, 0 -	Logra:	AV DR LABIENO COSTA MACHADO, 03763 -
Bairro:	CASCATA CEP: 17400000	Bairro:	DISTRITO INDUSTRIAL II CEP: 17400000
Loteamento:		Cidade	GARÇA UF: SP

Medida Linear: 28.00X61.00X26.80X52.00

Característica do Terreno

Área do Terreno: 1514,20 Valor Venal Terreno: 62525,72 Profundidade: 0 Testada: 28 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
 Zoneamento: 00002 - 2ª Zona Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0050 - ÁREA RESIDENCIAL	0001 - INFORMADA	0	0051 - ÁREA COMERCIAL	0001 - INFORMADA	0	0042 - Possui Pavimentação	0001 - Sim	0
0052 - PONTOS RESIDENCIAL	0001 - TOTAL	2	0043 - Possui Guias/Sarjeta	0002 - NÃO	0	0053 - PONTOS COMERCIAL	0001 - TOTAL	0
0054 - É Esquina	0002 - Não	0	0037 - Possui Muro	0001 - Sim	0	0038 - Possui Passeio	0001 - Sim	0
2000 - TAXA DE INCENDIO	0001 - SIM	0	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM	0,12	1111 - Taxas de Prevenção e	0001 - SIM	0
0500 - TOTAL ÁREA RESH+COML	0001 - INFORMADA	0	0613 - TAXA INCENDIO 2007	0002 - NAO	2,3182			

Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 02945
 N. SORTEIO 02 : 20850
 Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 02945
 N. SORTEIO 02 : 20850

FICHA CADASTRAL LOTE 09 (anexo XIII)

7



Prefeitura Municipal de Garça

DEPARTAMENTO DE CADASTRO E CONTROLE DE IMÓVEIS CNPJ: 44518371000135
AV. DR. RAFAEL PAES DE BARROS, 129
Ficha Cadastral Exercício: 2018

Data Emissão: 22/02/2018
Hora: 13:59:02
Exercício: 2018
Usuário: ADRIANA.YU
Página(s): 1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 0013022300 Inscrição: R3M. 11.372 Setor: Quadra: 43 Lote: 10 Unid: 1 Seção: Face: 03 -
Cobrança: 49-Isenção Pav/Guia/Sarj. Período: 9999 Lei: Ateração: 0 Cadastro: 0 Valor Venal: 40054,12

Proprietário		Compromissário e/ou Co-responsável	
Nome: ABR ADMINISTRADORA DE BENS PATRIMONIAIS LTDA	Nome: ABR ADMINISTRADORA DE BENS PATRIMONIAIS LTDA	CPF/CNPJ: 09541617000199	RG/Insc

Endereço do Imóvel		Endereço de Correspondência	
Logra: R ALFREDO SOUZA CASTRO, 0 -	Logra: AV DR LABIENO COSTA MACHADO, 03763 -	Bairro: CASCATA CEP: 17400000	Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL II CEP: 17400000
Loteamento:	Cidade: GARÇA UF: SP		

Medida Linear: 21.00X52.00X20.00X45.00

Característica do Terreno

Área do Terreno: 970,00 Valor Venal Terreno: 40054,12 Profundidade: 0 Testada: 21 Lad. Esquerdo: 0 Lad Direito: 0
Zonamento: 00002 - 2ª Zona Fração Ideal: 1,00

Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor	Característica	Desdobro	Valor
0050 - ÁREA RESIDENCIAL	0001 - INFORMADA	0	0051 - ÁREA COMERCIAL	0001 - INFORMADA	0	0042 - Possui Pavimentação	0001 - Sim	0
0052 - PONTOS RESIDENCIAL	0001 - TOTAL	2	0043 - Possui Guias/Sarjeta	0002 - NÃO	0	0053 - PONTOS COMERCIAL	0001 - TOTAL	0
0054 - É Esquina	0002 - Não	0	0037 - Possui Muro	0002 - NÃO	0	0038 - Possui Passeio	0002 - NÃO	0
2000 - TAXA DE INCENDIO	0001 - SIM	0	3000 - TAXA DE PAVIMENTAÇÃO	0001 - SIM	0,12	1111 - Taxas de Prevenção e	0001 - SIM	0
0500 - TOTAL AREA RESI+COML	0001 - INFORMADA	0	0613 - TAXA INCENDIO 2007	0002 - NAO	2,3182			

Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 02946
N. SORTEIO 02 : 20851
Data: 01/01/2013 Login: CNVIPT N. SORTEIO 01 : 02946
N. SORTEIO 02 : 20851

FICHA CADASTRAL LOTE 10 (anexo XIV)

ÁLBUM DE FOTOS
Rua Alfredo Souza Castro s/n Lote 09 e 08

FOTO 01 – frente dos lotes 09 e 10

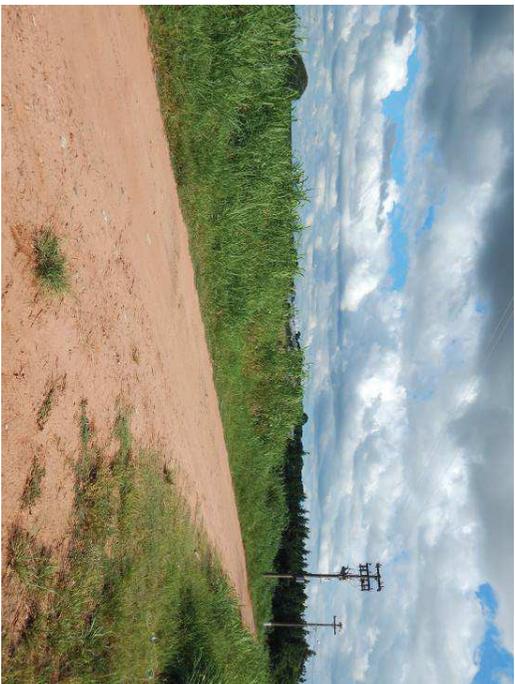


FOTO 02 – vista geral



FOTO 03 – vista geral



FOTO 04 – vista geral



FOTO 05 – divisa do lote 10



FOTO 06 – frente vista sentido Rua Amélia P. Lara



RESUMO FINAL – IMÓVEL 01

TOTAL = R\$ 1.492.083,10 - (UM MILHÃO QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS MIL E OITENTA E TRÊS REAIS E DEZ CENTAVOS).

RESUMO FINAL - IMÓVEL 02

TOTAL = R\$ 292.800,00 – (DUZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS).

RESUMO FINAL – IMÓVEL 03

TOTAL = R\$ 438.651,63 - (QUATROCENTOS E TRINTA E OITO MIL SEISCENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS).

RESUMO FINAL - IMÓVEL 04

VALOR DO TERRENO:

TOTAL = R\$ 240.000,00 - (DUZENTOS E QUARENTA MIL REAIS).

RESUMO FINAL- IMÓVEL 05

TOTAL = R\$ 321.600,00 - (TREZENTOS E VINTE E UM MIL E SEISCENTOS REAIS).

RESUMO FINAL - IMÓVEL 06

TOTAL = R\$ 298.297,40 - (DUZENTOS E NOVENTA E OITO MIL DUZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS E QUARENTA CENTAVOS).

RESUMO FINAL - IMÓVEL 07

Total = R\$ 191.090,00 - (CENTO E NOVENTA E UM MIL E NOVENTA REAIS).

Finalizando, importa consignar que considerando as características e particularidades de cada um dos imóveis avaliados, o valor definido encontra-se dentro dos critérios adotados, não representando um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente os mesmos, numa data de referência e dentro das condições de mercado vigente, não significando que eventuais negociações não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores u superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Sem mais, fico a disposição deste Juízo bem como das partes, para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente.

Garça, 23 de março 2018.

Ronaldo Sanches Bracciali
CRECI 29 286

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALDO SANCHES BRACCIALI, ESCRITURANTE DA JUÍZA CRISTIANE ESTRELA DE SAUSKI, sob o número de processo 1005039-38.2017.8.26.0201 e código 3E55D97A. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005039-38.2017.8.26.0201 e código 3E55D97A.