



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1000170-38.2015.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUCIP EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA-EPP**, **CLAUDEMIR ANTONIO FILIPINI** e **EDUARDO JOSÉ PEREIRA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de Vossa Excelência o presente

LAUDO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 305 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

Imóvel localizado na Rua Manoel Rodrigues Lourenço, nº 99, Bairro Santa Rosa, Piracicaba. Matriculado sob nº 9.541 do 1º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:





FOTO AÉREA DO LOCAL



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.



fl. 196

(Memória, Nú. nº 10.512.295-82 e dia. nº 095.327.132/05) residente nesta cidade de, em nome e em parte ignita, com o 1º nomeado, Sr. Calisto de Souza, Sr. Calisto Oficial Calisto de Souza

Nº. 6-9.541 - Terras de, de abril de 1995. Certifico e dá fé, que os vendedores abaixo Calisto de Souza e sua mulher Maria Aparecida Tavan Sampaio Terra, são assentos no registro da matrícula municipal de terras, nº 10.512/77 e de compradores Eduardo José Pereira e sua mulher Maria da Graça Santana Rodrigues Pereira e Gláucio Antonio Filippini e sua mulher Roseli de Souza - Filippini são assentos no registro da matrícula municipal de terras, em vigência da lei 6.512/77, conforme consta da fls. 004 verso do livro III do 1º Cartório de Terras de São Paulo, e anexo, Calisto de Souza, Sr. Calisto

consta na ficha nº 2

Diário 2001000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANERO CASARIN. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000170-38.2015.8.26.0451 e código 209803F.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Avenida Lima, 222, 5ª Andar
Centro Empresarial Maria Dadevi
13413-018 - Piracicaba SP
www.1registro.com.br - (19) 3413 5050

Fl. 197

LIVRO Nº 10
REGISTRO GERAL

10 **1º** **Registro de Imóveis, Títulos e Documentos**
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Matrícula: 8.541 **Folha: 02** **10 de abril de 2013**

Av. 9 - 10 de abril de 2013
PENHORA - (PARTE IDEAL DE 25%)
Conforme se verifica da Carteira de Penhora, expedida pelo sistema "Penhora On Line" em 22/01/2013, por Carlos Eduardo Pereira, Oficial Motor do 3º Ofício Civil da Comarca de Piracicaba SP, entrada do Processo de Execução Civil - Matrícula de Ordem: 451.01.002113-7/000000-000 - (Processo: Penhora Online: 14000010723). Devedora: MASTECROM CROMO DURO LTDA, CNPJ/ME nº 07.128.090/0001-40. Executada: ROSELI DE SOUZA FILIPPINI, CNPJ/ME nº 150.338.298-40 e CLAUDEMIR ANTONIO FILIPPINI, CNPJ/ME nº 043.443.548-40, a fração ideal de 25% no IMÓVEL MATRICULADO, do proprietário de matrícula ROSELI DE SOUZA FILIPPINI, foi PENHORADA (Auto de Penhora datado de 22/01/2013), para garantir a execução no valor de R\$ 5.338,00, havendo sido nomeado como depositária a própria executada Roseli de Souza Filippini. Protocolo nº 215219 de 16/04/2013.

Luiz Sérgio Garrido
Escrivão

10 de abril de 2013
ANOTAÇÃO (PARTE IDEAL DE 25%)
Conforme se verifica da carta de anotação passada em 25/02/2013, pelo juízo de Direito de 2ª Vara Civil desta Comarca, entrada dos autos de execução de título extrajudicial nº 451.01.2010.002113-7/000000-000, ordem nº 164/2010, em seu teor com anotação Roseli de Souza Filippini, e correção calculada MASTECROM Cromo Duro Ltda, conforme auto de anotação datado de 26/11/2012, parte ideal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do IMÓVEL MATRICULADO, pertencente à executada, foi ANOTADA por MASTECROM CROMO DURO LTDA, com sede nesta cidade, no Cartório Servilino, nº 280, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.128.090/0001-40, pelo valor de R\$ 36.393,70. Protocolo nº 215219 de 16/04/2013. Valor venal atualizado: R\$ 64.911,75 (ZNN). Valor base para o reconhecimento do ITBI-IV: R\$ 16.202,92 (conforme D.A.M. Documento de Anotação Imobiliária).

Walter Luis Christofani
Escrivão

10 de abril de 2013
CANCELAMENTO DE PENHORA (AVERSAÇÃO Nº 7)
Em razão da anotação a que se refere o registro nº 8, oriundo do mesmo processo, procedo ao cancelamento da avertação de penhora lançada sob nº 2, nesta matrícula. Protocolo nº 215219 de 16/04/2013.

Walter Luis Christofani
Escrivão

10 de abril de 2013
CONTINUA NO VERSO

Página 197/197

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MAMERO CASARIN. Clique no link para conferir a assinatura digital: <https://www.br.pstadvigital.com.br/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000170-38.2015.8.26.0451 e código 7F8BD62. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000170-38.2015.8.26.0451 e código 2C5D3F.



LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Número: **9.541** Folha: **02** de **02**

10 **10** **10** **10** **10** **10** **10** **10** **10** **10**

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

Av. 10 - 26 de julho de 2010
AVERTIÇÃO - DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 328 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Pelo requerimento datado de 07/04/2010, lavrado em Campinas/SP, e da certidão datada de 17/12/2011, expedida pelo Ofício de Justiça da 1ª Vara Civil desta Comarca, assinada digitalmente por Tânia Maria Mariano Casarini, e lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do artigo 328 do Código de Processo Civil (artigo art. 635-A do CPC/1973), que se encontra ajuizada EXECUÇÃO, distribuída em 20/10/2014, processo nº 1002900-80-2014.8.26.0001 da 1ª Vara Civil de Piracicaba/SP, figurando, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 00.748.948/0001-32, como executante, e SUCC EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA - EPP, CNPJ nº 04.348.548-40, e CLAUDENIR ANTÔNIO FILIPINI, CPF/MF nº 042.449.548-40, como executados, havendo sido arrolado à causa o valor de R\$11.041,23. Protocolo nº 306305 de 15/07/2010.

Tânia M. Mariano Casarini
Juiz(a)

Av. 11 - 17 de novembro de 2010
AVERTIÇÃO - DISTRIBUIÇÃO - EXECUÇÃO (ART. 328 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL)
Pelo requerimento datado de 10/10/2010, lavrado em Campinas/SP, e da certidão datada de 27/06/2010, expedida pelo Ofício de Justiça da 1ª Vara Civil desta Comarca, assinada por Paulo Fernando Ferraz de Amada, e lavrada a presente averbação para que fique constando, nos termos do artigo 328 do Código de Processo Civil, que se encontra ajuizada EXECUÇÃO, distribuída em 09/07/2010 processo nº 101188-20.2010.8.26.0001 da 1ª Vara Civil de Piracicaba/SP, figurando, Paulo Mesquita Figueira Ltda, CNPJ/MF 00.069.548/0001-56, como executante e Succ Equipamentos Hidráulicos Ltda ME, CNPJ/MF 03.505.801/0001-01, Succ de Souza Filizete, CPF/MF 120.138.138-40, e Claudenir Antonio Filizete, CPF/MF 043.448.548-40, como executados, havendo sido arrolado à causa o valor de R\$10.297,36. Protocolo nº 359.280 de 11/10/2010.

Amália D. D'Amorim
Escriturante

Av. 12 - 12 de agosto de 2017
PSINHORA (PARTE IDEAL DE 1/4)
Conforme os autos da Causa de Partes nº 000874585, expedida pelo Juiz(a) Paulo Roberto de Moraes, em 28/07/2017, pela 1ª Vara de Civil de Piracicaba/SP, extraída do Processo de Execução Civil - Número do sistema: 1000170-08.2015.8.26.0451 (Auto de Partes datado de 13/07/2017), em seu ítem referente a BANCO BRADESCO S.A., CNPJ/MF 00.748.948/0001-32, e executados: SUCC EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA - EPP, CNPJ/MF 04.348.548/0001-32, CLAUDENIR ANTÔNIO FILIPINI, CPF/MF 042.449.548-40, e EDUARDO JOSÉ FERREIRA, CPF/MF 016.404.138-36, parte ideal correspondente a 1/4 do IMÓVEL, concluiu-se o feito.

Página 004/000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MARIANO CASARINI, lavrado nos autos em 14/08/2017 às 16:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo: 1000170-08.2015.8.26.0451 e código: 203603ZF.



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Avenida Limeira, 222, 3ª Andar
Centro Empresarial Mario Dedre
13413-018 - Piracicaba SP
www.fregiotropica.com.br - (19) 3413 5859

Fl. 199

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

9.541 **03**

1º primeiro registro de imóveis e ônus

CANCELAL Nº 14.181-B
Estado de Piracicaba
Estado de São Paulo

11 de agosto de 2017

MATRICULADO TOI FERRERADA para garantir a execução do valor de R \$ 588.472,00, tendo sido assinado como Reputatário CLAUDEMIR ANTONIO PAPPINI e EDUARDO JOSÉ FERREIRA.
Protocolo nº 200770 de 28/07/2017

THAIS G. FERREIRA
Escritor

Garbido de este primeiro protocolo nº 200770.

Código:



Página: 0001/0001

Ónica, que a presente é cópia de matrícula nº 9541, onde constata o(a) ato(s) protocolado(s) neste dia, não tendo validade com respeito às datas e alterações por impossibilidade de verificação simultânea ao sistema cartográfico, sendo expedido neste dia do livro ao protocolado. A identificação dos atos protocolados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.

Este documento aparece em PDF por conta da utilização de papel de segurança contendo características e aspectos exclusivos das folhas produzidas no Brasil.

Sistema Registro Imóveis - Escrituras

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÂNIA MARIA MANEIRO CASARIN, liberado nos autos em 14/03/2020 às 16:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000170-38.2015.8.26.0451 e código 2C9603F.



3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 06 de março de 2020, às 15:30 horas, na Rua Manoel Rodrigues Lourenço, nº 99, Bairro Santa Rosa, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo senhor Claudemir Antonio Filipini, ora Requerido.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Regular	COTA/GREIDE: No nível da via	SUPERFÍCIE: Seco
SITUAÇÃO: Meio de quadra		TOPOGRAFIA: Plano
PERÍMETRO		MEDIDAS
Frente		12,00 m
Fundos		12,00 m
Lateral Direita		25,00 m
Lateral Esquerda		25,00 m
ÁREA DO TERRENO		300,00 m²

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

GALPÃO

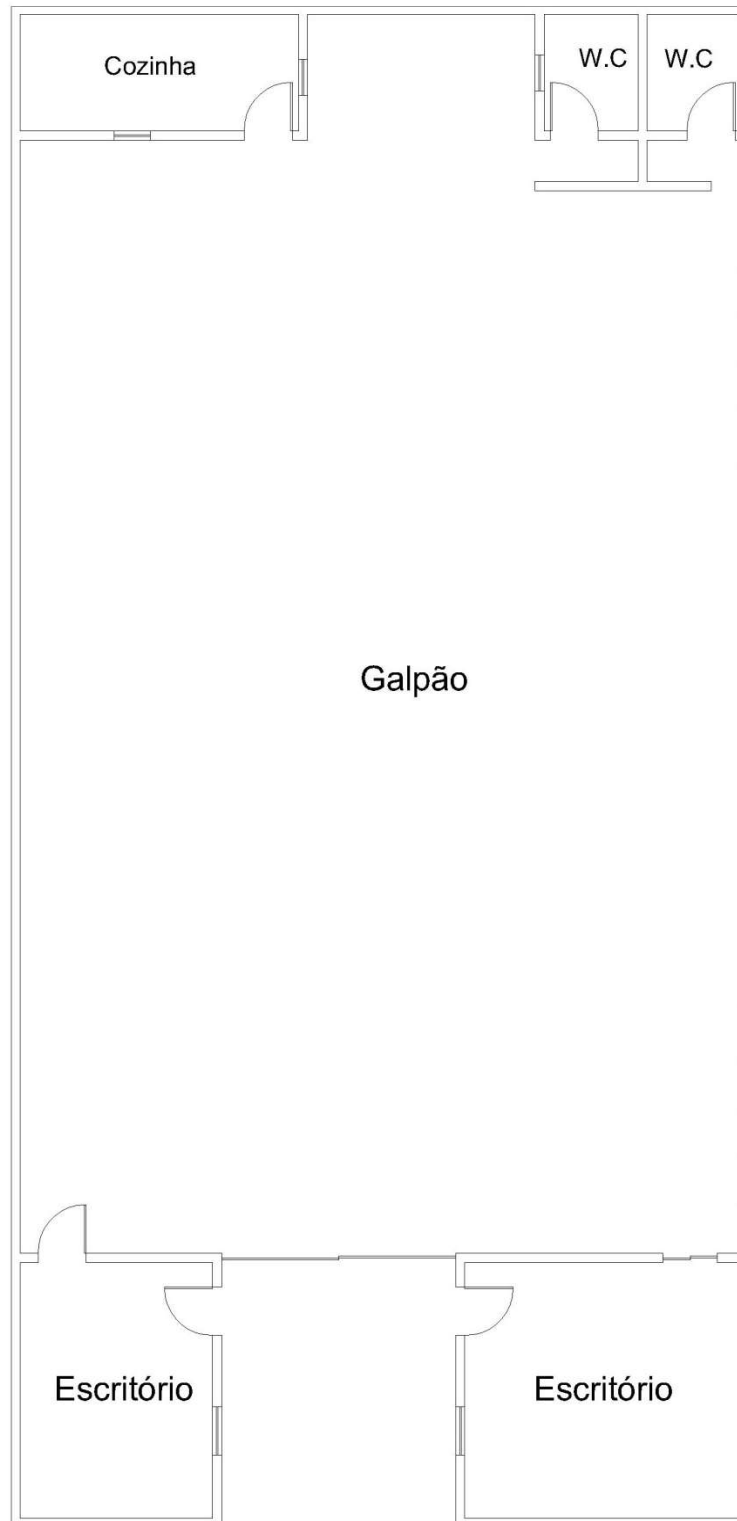
USO/CLASSE: Comercial	TIPO/GRUPO: Galpão
IDADE*: 30 anos	PADRÃO CONSTRUTIVO: Simples
Nº DE PAVIMENTOS: 1	ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Reparo Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 290,30 m ²	

* Idade de acordo com a vida útil



3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:



CROQUI DO IMÓVEL.

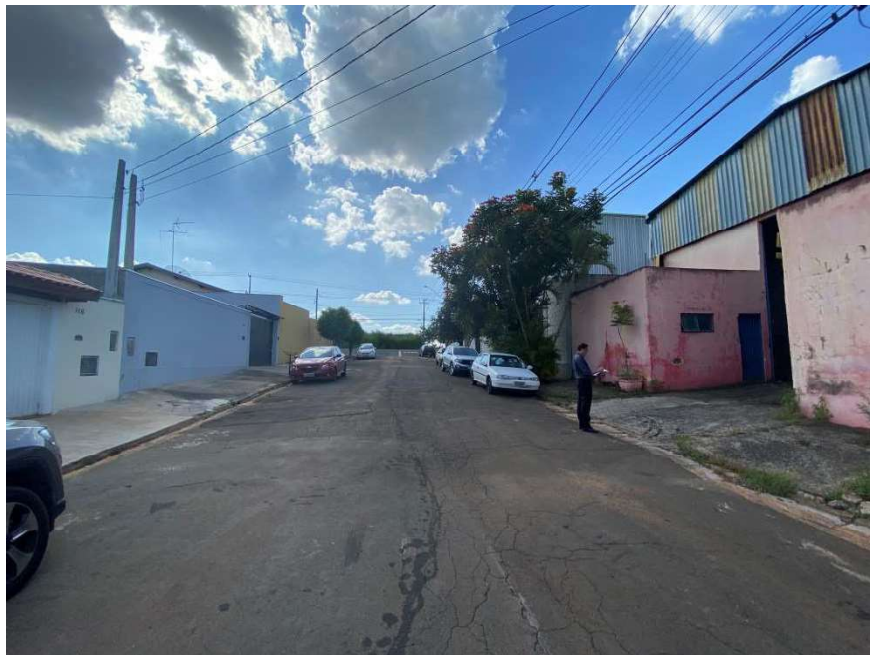


FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.



FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

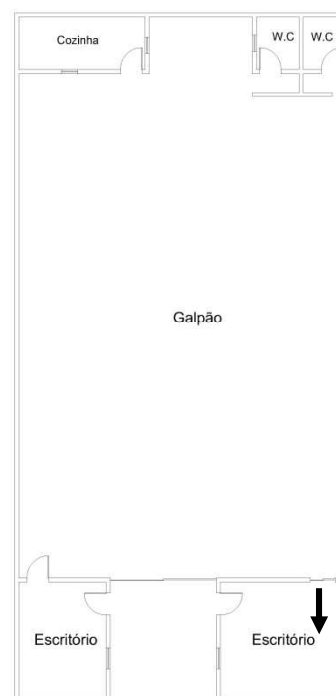


FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Ferro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESCRITÓRIO.

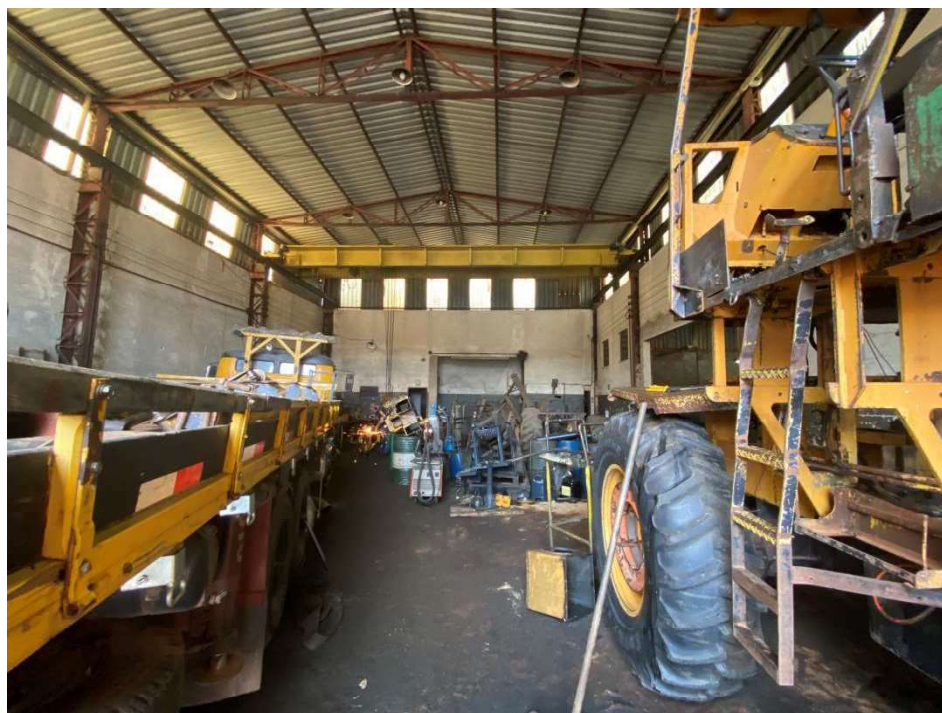
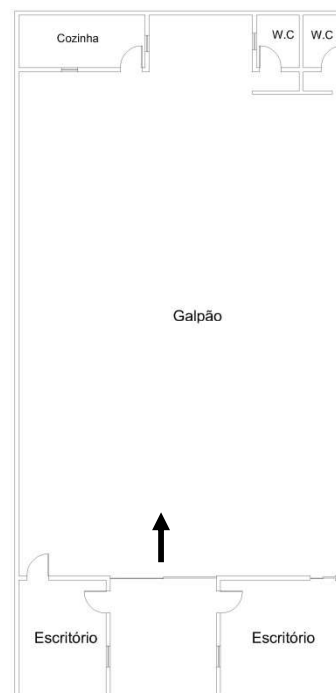


FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pintura sobre cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Ferro.
 Correr.
JANELA(S): Ferro com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

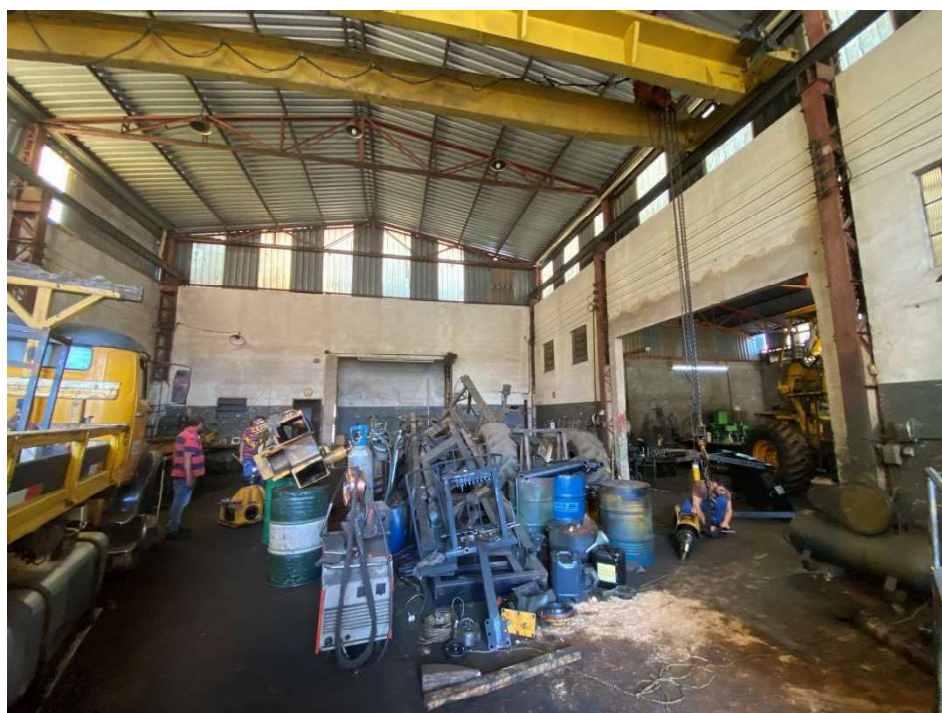
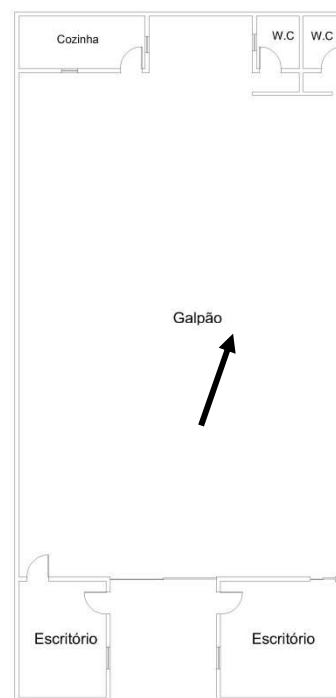


FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pintura sobre cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Ferro.
Correr.
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

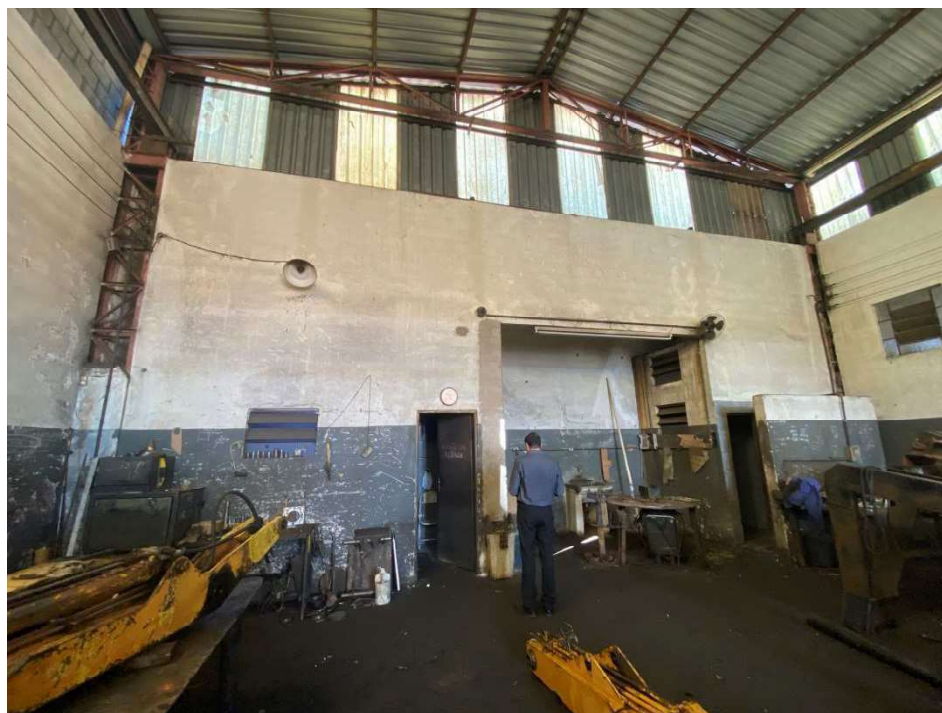
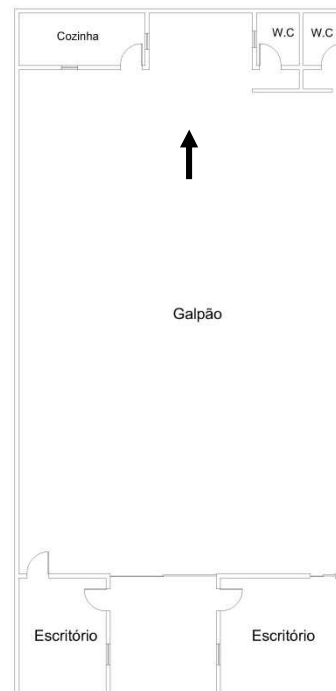


FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Pintura sobre cimento.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Ferro.
 Correr.
JANELA(S): Ferro com vidro.
 Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO GALPÃO.

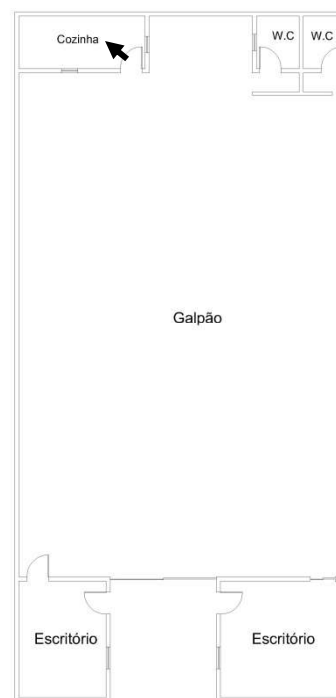


FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

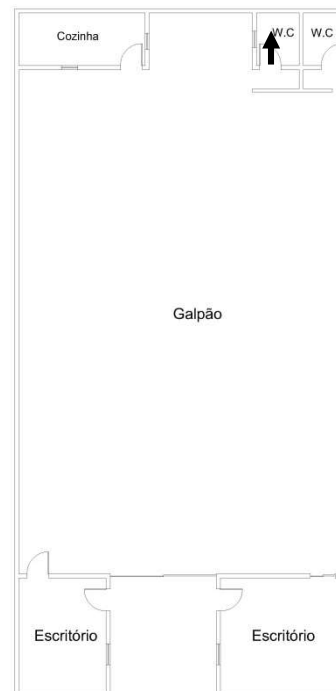


FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

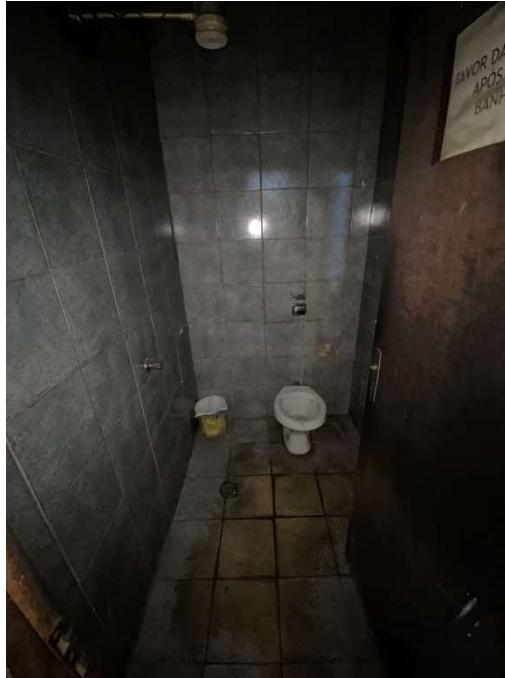
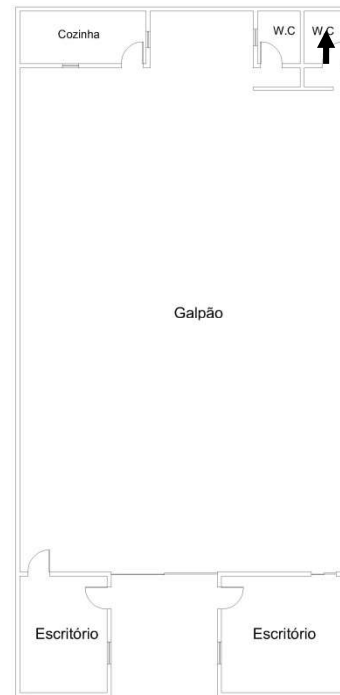


FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.



4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erigidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.



4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.



Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do “Vu” (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

- Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;
- Imóveis tombados
- Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;
- Manguezais;
- Áreas de proteção permanente e demais restrições.



Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R\$ 390,88/m² e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado R\$ 390,88/m²
ST - área total do terreno 300,00 m²
Ff – fator frente 1,0466
Fp – fator profundidade..... 1,0000

Substituindo e calculando, vem:

$$VT = R\$ 390,88/m^2 \times 300,00 \text{ m}^2 \times 1,0466 \times 1,0000$$

$$VT = R\$ 122.728,50$$

(Cento e vinte e dois mil, setecentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos).

Data base: MARÇO DE 2020.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

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

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

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

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo “Edificações – Valores de Venda 2002”;

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc} : fator depreciativo devido ao obsolescimento/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

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



Galpão

CUB (Sinduscon) - R8-N	1437,43
Tipo	Galpão
Residencial	-
Escritório	-
Galpão	Galpão Simples
Cobertura	-
Reparos	Reparos simples
Idade	30
Área Construída (m ²)	290,3
Unitário do Padrão	0,8440
Unitário da Construção	R\$1.213,15
Valor de K de Ross Heideck	0,5119
Valor do Foc	0,6095
Valor da Benfeitoria	R\$214.653,03

VB = R\$ 214.653,03

(Duzentos e catorze mil, seiscentos e cinquenta e três reais e três centavos).

Data base: MARÇO DE 2020.



4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VALOR DO TERRENO	R\$	122.728,50
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	214.653,03
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$	337.381,53

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R\$ 337.000,00

(Trezentos e trinta e sete mil reais).

Data base: MARÇO DE 2020.

VALOR DE 75% DO IMÓVEL = R\$ 252.750,00

(Duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais).

Data base: MARÇO DE 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL = R\$ 168.500,00

(Cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais).

Data base: MARÇO DE 2020.

VALOR DE 25% DO IMÓVEL = R\$ 84.250,00

(Oitenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais).

Data base: MARÇO DE 2020.



5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUCIP EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA-EPP, CLAUDEMIR ANTONIO FILIPINI e EDUARDO JOSÉ PEREIRA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 337.000,00

(Trezentos e trinta e sete mil reais)

Data base: março de 2020.

VALOR DE 75% DO IMÓVEL

VT = R\$ 252.750,00

(Duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais)

Data base: março de 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 168.500,00

(Cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais)

Data base: março de 2020.



VALOR DE 25% DO IMÓVEL

VT = R\$ 84.250,00

(Oitenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais)

Data base: março de 2020.





6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 31 (trinta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 31 de março de 2020.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA



ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA



NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE TERRENO (m ²)	TESTADA (m)	PROF EQUIV (m)	ÍNDICE FISCAL	VALOR
1	27/3/20	F Martini Imobiliária (Ref.: TE0644) Tel:(19) 2106-9700	Santa Rosa	582,00	13,67	42,57	36,04	R\$ 250.000,00
2	27/3/20	Limas Imóveis Serviços Imobiliários Ref.: (137) Tel:(19) 99676-6544	Santa Rosa	300,00	12,00	25,00	36,04	R\$ 140.000,00
3	27/3/20	Up Imobiliária (Ref.: TE0963) Tel:(19) 3301-1100	Santa Rosa	359,00	12,00	29,92	36,04	R\$ 180.000,00
4	27/3/20	Imobiliária Ato (Ref.: 7151) Tel:(19) 3401-1100	Santa Rosa	325,00	10,00	32,50	36,04	R\$ 130.000,00
5	27/3/20	Hastecrom Cromo - Caio Tel: (19) 3424-5067	Santa Rosa	445,00	10,00	44,50	36,04	R\$ 180.000,00
6	27/3/20	Le Mans Consultoria de Imóveis (Ref.: TE0642) Tel: (19) 2533-0371	Santa Rosa	360,00	10,00	36,00	36,04	R\$ 160.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR	ÁREA DE TERRENO (m ²)	FATOR FRENTE	FATOR PROFUNDIDADE	FATOR OFERTA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)
1	R\$ 250.000,00	582,00	1,08	0,97	0,90	1,00	368,86
2	R\$ 140.000,00	300,00	1,05	1,00	0,90	1,00	401,29
3	R\$ 180.000,00	359,00	1,05	1,00	0,90	1,00	431,15
4	R\$ 130.000,00	325,00	1,00	1,00	0,90	1,00	360,00
5	R\$ 180.000,00	445,00	1,00	0,95	0,90	1,00	383,98
6	R\$ 160.000,00	360,00	1,00	1,00	0,90	1,00	400,00
					MÉDIA		390,88
					LIMITE (-30%)		273,62
					LIMITE (+30%)		508,14
					MÉDIA SANEADA		390,88



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
PIRACICABA - SP.**

PROCESSO Nº 1000170-38.2015.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica, **Perito Judicial** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUCIP EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA-EPP**, **CLAUDEMIR ANTONIO FILIPINI** e **EDUARDO JOSÉ PEREIRA**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

ESCLARECIMENTO



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O signatário protocolou laudo pericial de fls. 310/342, apurando o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Manoel Rodrigues Lourenço, nº 99, Bairro Santa Rosa, Piracicaba, no montante de R\$ 337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais).

O Requerente, às fls. 353 dos autos, expressamente concordou com o valor do imóvel avaliando.

Os Requeridos, às fls. 354/355 apresentaram impugnação quanto aos trabalhos realizados, notadamente, quanto ao valor atribuído à benfeitoria do imóvel avaliando.

Veio, então, o respeitável despacho deste MM. Juízo, à fls. 356 dos autos, para o esclarecimento quanto ao laudo, o que será feito a seguir.

2 – PETIÇÃO DOS REQUERIDOS

Na petição de fls. 354/355 os Requeridos, em linhas gerais afirmam que:

- Há omissão sobre as benfeitorias realizadas no imóvel avaliando, garantindo valor maior que a avaliação pericial;



4- O valor do metro quadrado das construções na área onde está localizado o imóvel gira entre R\$ 1.500,00 a R\$ 1.700,00, e não R\$ 390,88/m², como informado no Laudo;

- O signatário não observou que foi feita uma camada especial de concreto no chão do galpão, tal camada foi realizada para suportar o maquinário pesado que se encontra nas dependências do imóvel, bem como a ponte rolante;

- O barracão foi construído com pé direito de 5,50 metros de altura, para suportar a entrada e saída de caminhões carregados, sendo que as vigas de aço suportam a ponte rolante que chega a carregar 10 toneladas;

- Omissa ainda, o laudo pericial quanto à ponte rolante que, ao fundo das imagens aparece. Embora na penhora não estejam incluídos os equipamentos, como é o caso da ponte rolante, a estrutura necessária para instalação do maquinário existe e não valorada pelo laudo. Para se ter um equipamento desse fixado em seu telhado, há necessidade de ter o chão reforçado com concreto usinado, as vigas de aço reforçadas e uma altura adequada para que os equipamentos sejam descarregados dos caminhões pelo guincho da ponte rolante. Tal omissão não deveria ter ocorrido, posto que as benfeitorias referentes à ponte rolante, ao chão, às vigas, são de extrema importância à valoração do imóvel.

- Assim, o laudo não contemplou todos os aspectos necessários para avaliação do imóvel penhorado, merecendo complementação ao trabalho técnico para reavaliar a estrutura do barracão e suas melhorias para funcionamento, o que interfere positivamente na precificação do metro quadrado, além da própria localização do bem.



3 – ESCLARECIMENTOS

Ao contrário do afirmado, o justo e real valor de mercado do imóvel localizado na Rua Manoel Rodrigues Lourenço, nº 99, Bairro Santa Rosa, Piracicaba, matriculado sob nº 9.541 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, é de R\$ 337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais), senão vejamos:

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, cuja coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de terreno resultou em R\$ 390,88 (trezentos e noventa reais e oitenta e oito centavos), atribuindo ao terreno o valor de R\$ 122.728,50 (cento e vinte e oito mil, setecentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos).

Cumprido salientar que os elementos comparativos do terreno, bem como os parâmetros de cálculos foram apresentados no Anexo I do Laudo Pericial, juntado às fls. 342, não foram impugnados pelas partes e, repita-se o valor de R\$ 390,88 (trezentos e noventa reais e oitenta e oito centavos) corresponde ao valor unitário homogeneizado do metro quadrado do terreno.



No que tange à avaliação das benfeitorias foram observadas e aplicadas às diretrizes, normas técnicas e legais, para apurar o valor da área construída e de acordo com a metragem, idade, estado de conservação e padrão construtivo do galpão, sendo avaliada em R\$ 214.653,03 (duzentos e catorze mil, seiscentos e cinquenta e três reais e três centavos).

Ressalte-se que características gerais, pavimentação, divisões internas, estrutura, pé direito, cobertura, acabamento da edificação, instalação hidráulica, elétrica, foram devidamente observadas e aplicadas no Laudo Pericial, sendo que de acordo com as normas técnicas, o padrão construtivo do galpão foi classificado como simples, bem como o estado de conservação classificado como necessitando de reparos simples.

Ademais, a ponte rolante é um equipamento desmontável, que conforme bem ressaltou o patrono, não faz parte da penhora, não podendo ser atribuído valor a este item.

Assim, está correta a memória de cálculo apresentada por este signatário, haja vista que foram observadas e aplicadas as diretrizes, normas técnicas e legais para apurar o valor do imóvel avaliando.

Por fim, em razão dos parâmetros observados e aplicados pelo perito no laudo pericial, ratifica-se o valor mercadológico do imóvel avaliando localizado Rua Manoel Rodrigues Lourenço, nº 99, Bairro Santa Rosa, Piracicaba, matriculado sob nº 9.541 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, é de R\$ 337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais).



4 – CONCLUSÃO

Diante do apresentado, o Perito ratifica o laudo apresentado às fls. fls. 310/342, esclarecendo todos os tópicos contestados, tendo o justo e real valor mercadológico e locativo do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUCIP EQUIPAMENTOS HIDRÁULICOS LTDA-EPP, CLAUDEMIR ANTONIO FILIPINI e EDUARDO JOSÉ PEREIRA**, é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R\$ 337.000,00

(Trezentos e trinta e sete mil reais)

Data base: março de 2020.

VALOR DE 75% DO IMÓVEL

VT = R\$ 252.750,00

(Duzentos e cinquenta e dois mil, setecentos e cinquenta reais)

Data base: março de 2020.

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

VT = R\$ 168.500,00

(Cento e sessenta e oito mil e quinhentos reais)

Data base: março de 2020.



VALOR DE 25% DO IMÓVEL

VT = R\$ 84.250,00

(Oitenta e quatro mil, duzentos e cinquenta reais)

Data base: março de 2020.





5 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho, composto por 08 (oito) sendo a última datada e assinada.

Outrossim, o signatário agradece a confiança e honrosa nomeação.

Piracicaba, 26 de maio de 2020.

EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA