



163

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª (Sexta) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

1189 576 SP 19020001355 61CV 12 0053030-70

18

- * Autos de execução de Título Extrajudicial.
- * **Processo nº 2.888/98 (576.01.1998.023472-3)**
- * Requerente: Banco do Brasil S/A.
- * Requerido: MGS Comercial e Distribuidor de Papéis Ltda e outros.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de solicitar que se digne de determinar ao Cartório para que providencie o Mandado de Levantamento dos honorários provisórios do perito, já depositados nos autos, uma vez que o trabalho pericial encontra-se concluído.

Termos em que, espera deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de fevereiro de 2.008.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN

Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



164

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6^a (Sexta) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

159 576 SRP 190220081354 610CV 12 0053029-00

- * Autos de execução de Título Extrajudicial.
- * Processo nº 2.888/98 (576.01.1998.023472-3)
- * Requerente: Banco do Brasil S/A.
- * Requerido: MGS Comercial e Distribuidor de Papéis Ltda e outros.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de solicitar que se digne de arbitrar os honorários complementares do perito, em mais R\$ 900,00 (novecentos reais), ou em uma outra quantia que V. Exa. entender ser justa, levando-se em consideração a relevância do trabalho realizado.

Termos em que,
Espera Deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de fevereiro de 2.008.

Jorge Abdanur Estephan

JORGE ABDANUR ESTEPHAN

Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813



163

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 6ª (Sexta) Vara Cível da
Comarca de São José do Rio Preto - S.P.

TJSP 576 SP 19022081354 6HCV 12 0053027-70

- * Autos de execução de Título Extrajudicial.
- * **Processo nº 2.888/98 (576.01.1998.023472-3)**
- * Requerente: Banco do Brasil S/A.
- * Requerido: MGS Comercial e Distribuidor de Papéis Ltda e outros.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN, perito nomeado nos autos acima
epigrafados, comparece perante a este R. Juiz, no sentido de apresentar o seu
LAUDO DE AVALIAÇÃO, pedindo a juntada do mesmo aos autos.

Termos em que,
Espera Deferimento.

São José do Rio Preto, 19 de fevereiro de 2.008.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN

Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813

166

*** LAUDO DE AVALIAÇÃO ***

I - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

Preliminarmente, temos a expor:

1. O presente feito trata-se de Autos de Execução de Título Extrajudicial requerida pelo Banco do Brasil S/A contra MGS Comercial e Distribuidor de Papéis Ltda e outros – Processo nº 2.888/98 – 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto – S.P.

2. Conforme consta do Mandado de Avaliação, cumpre ao perito avaliar:

“Um imóvel residencial, objeto da matrícula 70.284 do 1º CRI local, localizado na Travessa Izabel R. Atab nº 19 – Bairro Boa Vista – São José do Rio Preto/SP, de propriedade dos executados Geraldo Gabriel da Silva e Francisca Maura de Toledo Silva”.

3. De acordo com a Matrícula nº 70.284 do 1º CRI acima referida, o imóvel é assim descrito:

Um prédio térreo residencial nº 19 da Travessa Projetada Um e seu terreno com frente para a citada Travessa com acesso para a rua Independência, de formato irregular, medindo 16,00 metros de frente para a citada Travessa, por 25,00 metros de um lado em diagonal dividindo com Lafaiete Spinola de Castro, 22,00 metros de outro lado da frente aos fundos, em linha reta dividindo com o lote 3 e finalmente 5,50 metros nos dividindo-se com o lote 7, constituído pelo lote 4, da quadra 10, parte integrante do lote geral nº 40-C, foreiro ao Patrimônio Municipal local, situado na Boa Vista, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto”.

AS

4. Este perito dirigiu-se até o local do imóvel em questão (Travessa Izabel R. Atab nº 19, Bairro Boa Vista, em São José do Rio Preto), quando o examinou e obteve os elementos necessários para se elaborar o laudo.

II - EXAMES -

Por ocasião dos exames, constatamos o seguinte, com relação ao imóvel em pauta:

1. DO TERRENO:

O terreno que contém a casa em questão, possui as seguintes principais características:

- * Matrícula: nº 70.284 do 1º C.R.I.
- * Formato: irregular.
- * Perímetro: 16,00m x 25,00m x 5,50m x 22,00m
- * Designação: lote 04, da quadra 10, Bairro Boa Vista.
- * Frente: 16,00m para a Travessa Izabel R. Atab.
- * Lateral 1: 25,00m confrontando com Lafaiete Spinola de Castro.
- * Lateral 2: 22,00m confrontando com o lote 3.
- * Fundos: 5,50m confrontando com o lote 7.
- * Área: 275,00 metros quadrados (conforme cadastro Municipal).

* Observação 1: *Conforme se observa pelas dimensões do lote acima apontadas, o mesmo não tem formato retangular como está no local.*

* Observação 2: *Referido terreno possui declividade com caída para os fundos.*

2. DAS BENFEITORIAS (construções):

No terreno acima apontado, há uma edificação residencial térrea, que passamos a descrevê-la:

- * Cobertura: telhas cerâmicas sobre madeiramento.
- * Forro: laje, exceto na área de serviço.



- * Piso:
 - placas de ardósia (40 x 40) na garagem.
 - placas de ardósia (40 x 40) na sala.
 - placas de ardósia (40 x 40) na copa.
 - placas de ardósia (15 x 30) na cozinha.
 - cerâmica (30 x 30) na área de serviço.
 - carpete no hall.
 - cerâmica (20 x 30) no banheiro social.
 - carpete nos três dormitórios.
- * Revestimento:
 - azulejo (20 x 20) em todas a extensão das paredes da cozinha.
 - azulejo (15 x 20) em todas a extensão das paredes do banheiro social.
- * Esquadrias: de madeira e de ferro com vidro canelado.
- * Pintura: látex sobre massa corrida.
- * Compartimentos:
 - garagem para dois veículos.
 - sala
 - copa
 - cozinha
 - área de serviço com varanda + bho + despejo
 - hall
 - banheiro social.
 - 03 dormitórios, sendo 01 com armário.
- * Área total construída: 137,38 metros quadrados (Cadastro Municipal).
- * Observação: *A edificação (benfeitoria) acima especificada, encontra-se erigida no interior do lote objeto da matrícula nº 70.284. Porém, nem toda ela. Pois, parte da garagem e parte da cozinha da casa, encontram-se fora dos limites do terreno, portanto, dentro do lote vizinho.*

3. DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se situa o imóvel em questão, é servido por:

- * Rede de água.
- * Rede de coleta e afastamento de esgotos.
- * Rede de telefone.
- * Rede elétrica de iluminação pública



- * Rede elétrica domiciliar.
- * Pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.
- * Serviços postais.
- * Serviços de entrega de gás liquefeito de petróleo.
- * Serviços de coleta de lixo.
- * Serviços de transporte coletivo urbano.

III - METODOLOGIA -

Para estimarmos, o valor de mercado do bem em questão, procederemos da seguinte maneira:

1. Aplicaremos o chamado MÉTODO EVOLUTIVO; ou seja, será realizada a composição do valor total do imóvel avaliando. Referida composição será obtida através da conjugação de métodos, a partir do cálculo do valor do terreno; do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado; bem como, do valor de comercialização.
2. Para o cálculo do valor de mercado do terreno nú, realizaremos pesquisa para apurarmos o seu valor unitário ($q_t = R\$/m^2$).

Posteriormente, aplicaremos a seguinte equação básica:

$$** V_t = A_t \times q_t \times f_e **$$

Onde:

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno

q_t = valor unitário obtido em pesquisa

f_e = fator de esquina

3. Posteriormente, calcularemos o valor específico da benfeitoria (construção), após obtermos o valor unitário na Revista Construção Mercado, além de adotarmos um coeficiente de depreciação com o intuito de efetuar-se um desconto para corrigir o desgaste causado pela idade e pelo uso.

Para isso aplicaremos as seguintes equações:

$$** K_d = (100 - k) \div 100 **$$

Onde:

K_d = coeficiente de depreciação

K = obtido em tabela (Ross - Heideeke)

$$** V_b = A_b \times q_b \times K_d **$$

Onde:

V_b = Valor da benfeitoria

A_b = Área da benfeitoria

q_b = Valor unitário da benfeitoria (R\$/m²)

K_d = Coeficiente de depreciação

4. Finalmente, estimaremos o valor final do imóvel, adicionando-se os valores do terreno e da benfeitoria; acrescidos do mencionado fator de comercialização; o qual é inerente às características próprias do imóvel, da sua situação e também da conjuntura imobiliária local; podendo ser maior ou menor do que a unidade, dentro de certas limitações.

A equação então, será a seguinte:

$$** V_i = (V_t + V_b) \times F_c **$$

Onde:

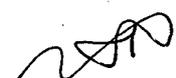
V_i = Valor do imóvel.

V_t = Valor do terreno.

V_b = Valor da benfeitoria.

F_c = Fator de comercialização

* Observação: Para estimarmos o coeficiente relativo ao fator de comercialização, adotaremos o quadro II publicado às páginas 283 do livro denominado Anais do Primeiro Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Editora Pini; que é o seguinte:



I - Classificação do imóvel: grandes ou pequenas estruturas: apartamentos e residências – padrão alto – normal.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
 Até cinco anos → 30%
 Até dez anos → 20%
 Até quinze anos → 10%

II - Classificação do imóvel: prédios Industriais e residenciais – padrão baixo.

Idade do Prédio: Novo até um ano → 25%
 Até cinco anos → 15%
 Até dez anos → 10%
 Até quinze anos → 5%

III - Classificação do imóvel: comerciais em zonas muito valorizadas –

Idade do Prédio: Novo até um ano → 40%
 Até cinco anos → 30%
 Até dez anos → 20%
 Até quinze anos → 10%

IV - CÁLCULOS DOS VALORES -

Passamos agora, a calcular o valor de mercado do bem em questão:

1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

1.1 Através de pesquisa obtida no mercado imobiliário, obtivemos o seguinte valor unitário de terreno nú:

$$* q_t = R\$ 140,00/m^2 *$$

1.2 Aplicando agora, a equação referida, teremos:

$$V_t = A_t \times q_t$$

$$V_t = 275,00m^2 \times R\$ 140,00/m^2$$

$$V_t = R\$ 38.500,00$$

JAN

2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (construções):

2.1 Através da Revista Construção Mercado, Custos Unitários Pini de Edificações, verificamos o seguinte valor unitário para este imóvel:

$$* q_b = R\$ 862,92/m^2 *$$

2.2 Consultando a tabela de Ross-Heideck, teremos:

$$K = 65,30 \text{ (idade em percentagem da vida = 60\%)}$$

Daí:

$$K_d = (100 - K) \div 100$$

$$K_d = (100 - 65,30) \div 100$$

$$K_d = 0,347$$

2.3 Assim, aplicando a referida equação teremos:

$$V_b = A_b \times q_b \times K_d$$

$$V_b = 137,38m^2 \times R\$ 862,92/m^2 \times 0,347$$

$$V_b = R\$ 41.136,00$$

3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Portanto, o valor final do imóvel em questão, será calculado, com a aplicação da referida equação matemática:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$V_i = (R\$ 38.500,00 + R\$ 41.136,00) \times 1,0$$

$$V_i = R\$ 79.600,00 \text{ (arredondando)}$$

V - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em fevereiro de 2.008, concluímos que o imóvel objeto desta perícia, possui valor de mercado da ordem de:



173

V - CONCLUSÃO -

Diante do exposto, em fevereiro de 2.008, concluímos que o imóvel objeto desta perícia, possui valor de mercado da ordem de:

*** R\$ 79.600,00 (setenta e nove mil e seiscentos reais) ***

- TERMO DE ENCERRAMENTO -

O presente trabalho vai impresso no anverso de 08 folhas, todas elas rubricadas por este engenheiro, exceto esta última que vai assinada.

Em anexo: 09 fotografias em 02 folhas.

01 cópia da matrícula nº 70.284

01 cópia da Tabela Custos Unitários Pini.

São José do Rio Preto, 19 de fevereiro de 2.008.

JORGE ABDANUR ESTEPHAN

Engº Civil – Engº de Segurança – Engº de Avaliações e Perícias
CREA SP 0400259813