Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Ofício de
Fls. 151
SÃO CA

JUSTIÇA ESTADUAL
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

| | |
|---|---|
| Processo: | Nº 1057/07 |
| Natureza: | EXECUÇÃO |
| Reqte.: | BANCO DO BRASIL |
| Reqdo.: | FABIO RODRIGO NONATO ME e outros |
| Data: | Agosto/2008 |
| Perito Judicial | Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR |

## SUMÁRIO

1. FINALIDADE

2. VISTORIAS

3. METODOLOGIA

4. CARACTERÍSITCAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 54.994

5. CARACTERÍSITCAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 52.760 E MAT. 52.761 DO CRI LOCAL

6. ENCERRAMENTO

1.º Ofício de Jus...
Fls. 152
SÃO CARLOS

# 1. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade avaliar os imóveis penhorados na presente ação.

Os imóveis penhorados são registrados no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Carlos, objeto da Matrícula 52.760, Matrícula 52.761 e Matrícula 54.994, os quais serão devidamente descritos no decorrer do presente laudo.

# 2. VISTORIAS

O signatário diligenciou aos imóveis, sendo que na Rua Roberto de Jesus Affonso, nº 1226, imóvel objeto da Matrícula 54.994, foi atendido pela Sra. Teresa, que se identificou como sendo parente dos Requeridos.

Alegando haver pessoa idosa e doente no imóvel, a Sra. Teresa solicitou que retornássemos em outro dia, no período vespertino, mais adequado para não incomodar a anciã.

Retornamos então em outro dia, ocasião em que a Sra. Teresa nos franqueou acesso aos imóveis e acompanhou a realização das vistorias, durante a qual foram efetuadas as medições das edificações e colhidos os dados sobre padrão e estado de conservação.

Durante as vistorias foram extraídas as fotos que seguem inseridas no presente laudo.

Após as vistorias, o signatário percorreu a região onde situam-se os imóveis, observando o padrão de ocupação, infra-estrutura urbana, e demais fatores inerentes à avaliação.

4.º Ofício de J...
Fls. 153
SÃO CAETANO

# 3. METODOLOGIA

Para a realização dos trabalhos serão respeitados os preceitos básicos da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como empregados os critérios técnicos recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Empregamos o método comparativo de dados do mercado para a avaliação do imóvel terreno, sendo efetuada uma pesquisa de preços de imóveis situados na mesma região do avaliando.

A amostragem será submetida a um tratamento por fatores para a devida homogeneização dos parâmetros, segundo recomendações da Norma do IBAPE, obedecendo aos preceitos básicos da NBR-14653-2 da ABNT

As benfeitorias serão avaliadas através dos valores de venda, utilizando o trabalho "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*" como referência, com os fatores devidamente adequados ao mercado imobiliário desta cidade.

A depreciação das edificações será determinada através do método combinado de Ross/Heidecke, o qual considera o obsoletismo, tipo e construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

4.º Ofício
Fls. 154
SÃO CARLOS

# 4. CARACTERÍSITCAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 54.994

Trata-se do imóvel residencial, situado na Rua Roberto de Jesus Affonso, nº 1226, no loteamento Parque Santa Felicia Jardim, nesta cidade de São Carlos.

## 4.1. CARACTERÍSTICAS

### REGIÃO

O imóvel situa-se na quadra formada pelar Rua Roberto de Jesus Affonso, para qual tem frente, Rua Cid da Silva Cesar, Rua Candido de arruda Botelho e Rua Gastão Vieira.

Trata-se de região de ocupação predominantemente residencial, porém muito próximo de eixos comerciais, a exemplo da Av. Bruno Ruggiero Filho, que situa-se aproximadamente 200 m do imóvel avaliando.

A região conta com todos os melhoramentos e serviços públicos oferecidos pela Municipalidade, tais como redes de água e de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, serviço de coleta de lixo, transporte coletivo, etc.

### TERRENO

Designado como "Área B-4" da Quadra B, o terreno é de formato retangular, tendo 5,00 m de frente para a Rua Roberto de Jesus Affonso, por 30,00 m da frente aos fundos, totalizando 150,00 m² de área superficial.

O terreno te topográfica em declive suave, porém já adequada à edificação erigida sobre o mesmo. Solo é firme e seco.

Fls. 155
SÃO CARLOS

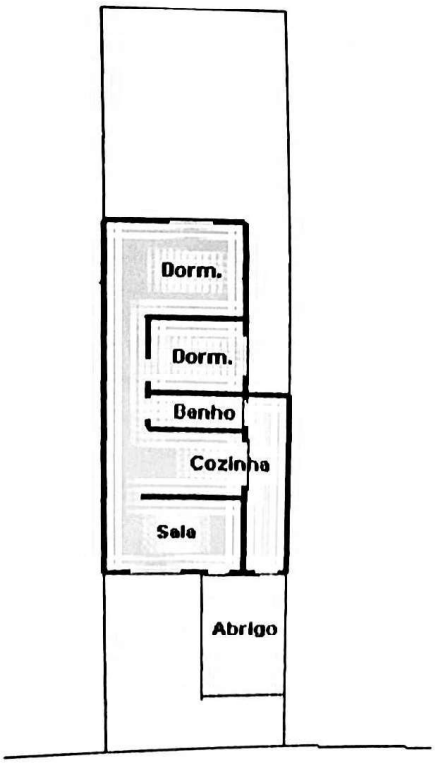
## BENFEITORIAS

Sobre o terreno há uma edificação residencial, composta por um abrigo para autos, sala, cozinha, dois dormitórios e um banheiro.

Houve uma ampliação do prédio principal, sendo que parte do corredor lateral, que serve de acesso ao fundo do terreno, foi incorporado ao prédio principal. Foi demolida a parede lateral da cozinha, de forma que a mesma ficou unificada ao referido corredor lateral, que neste trecho recebeu piso cerâmico, foi coberto e forrado com madeira.

Conquanto a referida reforma tenha dado maior amplitude à cozinha, prejudicou a iluminação e ventilação natural da mesma, bem como do banheiro.

**Figura 1: Croqui do imóvel**



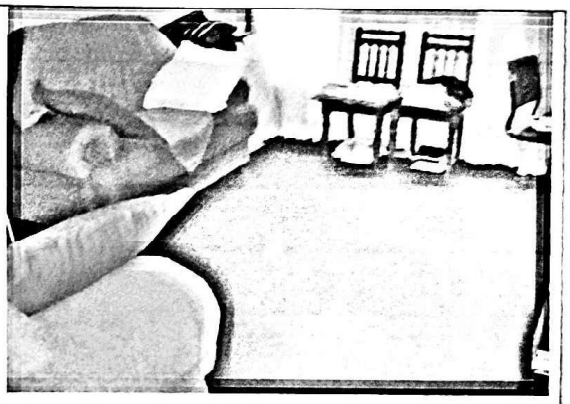
4.º Ofício de
Fls. 156
SÃO CA

A edificação principal tem 59,90 m² de área construída, mais 13,24 m² da área da garagem e 13,50 m² da área de ampliação, totalizando 86,64 m² de área construída.

A edificação, com 25 anos de idade aparente, é classificada como de padrão simples, segundo a classificação do trabalho de IBAPE, denominado Valores de edificações de Imóveis Urbanos.

O piso é de forração de carpete na sala e dormitórios e cerâmico nos demais cômodos. As paredes são revestidas com massa fina e pintura de látex, sendo que na cozinha e banheiro há um barrado de azulejos. O forro de laje no prédio principal, sendo que na área ampliada o forro é de madeira.

Fachada do imóvel.



Vista parcial da sala.

Vista parcial da cozinha.

Vista da área ampliada.

4.º Ofício de ...
Fls. 157
SÃO CARLOS

# 4.2. AVALIAÇÃO

**4.2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:** foi efetuada uma pesquisa no mercado imobiliário, sendo obtida a seguinte amostragem:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Rua Roberto de J. Affonso | | | |
| P1 | Julho/2008 | Fonte: | Cardinali Imóveis | | 2107-8000 |
| | | Corretor: | Eduardo | | |
| End : | | Rua Nossa Sra. Auxiliador | | | |
| Tipo : | | terreno | Setor | | 10.180 |
| Modalidade : | | Oferta | Índice Fiscal | | 70 |
| Valor - R$ | | 22.000,00 | | | |
| Ab - (m²) = | | - | IA (anos) | | – |
| Valor da Benfeitoria: | | R$ 0,00 | Conserv. | | – |
| Valor do Terreno | | R$ 22.000,00 | | | |
| At - (m²) = | | 150,00 | dimensões = | | 5 x 30 |
| P2 | Julho/2008 | Fonte: | Cardinali Imóveis | | 2107-8000 |
| | | Corretor: | Eduardo | | |
| End : | | Rua Joaquim A. Ribeiro de Souza | | | |
| Tipo : | | terreno | Setor | | 10.180 |
| Modalidade : | | Oferta | Índice Fiscal | | 70 |
| Valor - R$ | | 25.000,00 | | | |
| Ab - (m²) = | | - | IA (anos) | | – |
| Valor da Benfeitoria: | | R$ 0,00 | Conserv. | | – |
| Valor do Terreno | | R$ 25.000,00 | | | |
| At - (m²) = | | 152,00 | dimensões = | | 7,60 x 20 |
| P3 | Julho/2008 | Fonte: | Cardinali Imóveis | | 2107-8000 |
| | | Corretor: | Eduardo | | |
| End : | | Rua Pedro Fernandes Allonso | | | |
| Tipo : | | terreno | Setor | | 10.170 |
| Modalidade : | | Oferta | Índice Fiscal | | 61,25 |
| Valor - R$ | | 35.000,00 | | | |
| Ab - (m²) = | | - | IA (anos) | | – |
| Valor da Benfeitoria: | | R$ 0,00 | Conserv. | | – |
| Valor do Terreno | | R$ 35.000,00 | | | |
| At - (m²) = | | 300,00 | dimensões = | | 10 x 30 |
| P4 | Julho/2008 | Fonte: | Cardinali Imóveis | | 2107-8000 |
| | | Corretor: | Eduardo | | |
| End : | | Rua Pedro Fernandes Allonso | | | |
| Tipo : | | terreno | Setor | | 10.180 |
| Modalidade : | | Oferta | Índice Fiscal | | 70 |
| Valor - R$ | | 45.000,00 | | | |
| Ab - (m²) = | | - | IA (anos) | | – |
| Valor da Benfeitoria: | | R$ 0,00 | Conserv. | | – |
| Valor do Terreno | | R$ 45.000,00 | | | |
| At - (m²) = | | 300,00 | dimensões = | | 10 x 30 |

4.º Ofício de Jundiaí
Fls. 158
SÃO PAULO

| P5 | Julho/2008 | Fonte: | Cardinali Imóveis | 2107-8000 |
|---|---|---|---|---|
| | | Corretor: | Eduardo | |
| End : | Rua Roberto de Jusus Affonso | | | |
| Tipo : | terreno | | | |
| Modalidade : | Oferta | Setor | 10.180 | |
| Valor - R$ | 58.000,00 | Índice Fiscal | 70 | |
| Ab - (m²) = | - | | | |
| Valor da Benfeitoria: | R$ 0,00 | IA (anos) | – | |
| Valor do Terreno | R$ 58.000,00 | Conserv. | – | |
| At - (m²) = | 330,00 | dimensões = | 11x 30 | |

| P6 | Julho/2008 | Fonte: | Giganto Imóveis | 2107-1500 |
|---|---|---|---|---|
| | | Corretor: | Antonio Carlos | |
| End : | Rua Gastão Vieira | | | |
| Tipo : | terreno | | | |
| Modalidade : | vendido | Setor | 10.200 | |
| Valor - R$ | 85.000,00 | Índice Fiscal | 78 | |
| Ab - (m²) = | - | | | |
| Valor da Benfeitoria: | R$ 0,00 | IA (anos) | – | |
| Valor do Terreno | R$ 85.000,00 | Conserv. | – | |
| At - (m²) = | 600,00 | dimensões = | 20 x 30 | |

| P7 | Julho/2008 | Fonte: | LAFIC IMÓVEIS | 2106-6600 |
|---|---|---|---|---|
| | | Corretor: | Dario | |
| End : | Rua Cid da Silva Cesar | | | |
| Tipo : | terreno | | | |
| Modalidade : | oferta | Setor | 10.180 | |
| Valor - R$ | 22.000,00 | Índice Fiscal | 70 | |
| Ab - (m²) = | - | | | |
| Valor da Benfeitoria: | R$ 0,00 | IA (anos) | – | |
| Valor do Terreno | R$ 22.000,00 | Conserv. | – | |
| At - (m²) = | 600,00 | dimensões = | 20 x 30 | |

Segue a planilha com o demonstrativo do tratamento por fatores, efetuado para obter os valores unitários homogeneizados.

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - Rua Roberto de Jesus Affonso

| Imóvel | P | Valor do Terreno | Área (m²) | Valor Unit R$/m² | FF | Valor Fonte | Cf | Valor Fr | Ftransp | Valor Transp. | V.U.H. R$/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R. Nossa Sra. Auxiliadora | 1 | 22.000,00 | 150,00 | 146,67 | 0,90 | -14,67 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **132,00** |
| R. Joaquim A. Ribeiro de Souza | 2 | 25.000,00 | 152,00 | 164,47 | 0,90 | -16,45 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **148,03** |
| R. Pedro Fernandes Allonso | 3 | 35.000,00 | 300,00 | 116,67 | 0,90 | -11,67 | 1,000 | 0,00 | 1,143 | 16,67 | **121,67** |
| R. Pedro Fernandes Allonso | 4 | 45.000,00 | 300,00 | 150,00 | 0,90 | -15,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **135,00** |
| R. Roberto de Jesus Affonso | 5 | 58.000,00 | 330,00 | 175,76 | 1,00 | 0,90 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **176,66** |
| R. Gastão Vieira | 6 | 85.000,00 | 600,00 | 141,67 | 1,00 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **141,67** |
| R. Cid da Silva Cesar | 7 | 22.000,00 | 150,00 | 146,67 | 1,00 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | **146,67** |

Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Ofício de ...
Fls. 159
SÃO CARLOS

| Legenda: | FF= Fator de Fonte (corrigi a elasticidade de mercado)<br>Cf = Coeficiente de Testada (conforme item 10.3.1, sub-item b da Norma do IBAPE<br>Cp = Coeficiente de Profundidade (conforme item 10.3.1, sub-item a da Norma do IBAPE)<br>FTransp.= Fator de Transporte (Conforme Indices da P.G.V.)<br>V.U.H. = Valor Unitário PADRÃO PARA A 8ª ZONA (Norma do IBAPE) |
|---|---|

Após o tratamento por fatores para homogeneizar a amostragem, os dados foram submetidos ao tratamento estatístico para determinar o valor unitário dos lotes objeto da avaliação.

Segue o demonstrativo do tratamento estatístico e o valor da tendência central da amostragem, o qual nos indica o valor unitário dos lotes avaliandos.

**ANÁLISE ESTATÍSTICA**

Variável Analisada: Valor Unitário de Terreno — **Rua Roberto de Jesus Affonso**

**Estatística Descritiva**

| Dados Ordenados | |
|---|---|
| 3 | 121,67 |
| 1 | 132,00 |
| 4 | 135,00 |
| 6 | 141,67 |
| 7 | 146,67 |
| 2 | 148,03 |
| 5 | 176,66 |
| | |

**MEDIDAS ESTATÍSTICAS**

Amostra saneada pelo critério 30%
1º Ciclo de Análise com 7 dados
(Zero "OutLiers" no 1º ciclo)

| | |
|---|---|
| Média Aritmética: | 143,10 |
| **Mediana:** | **141,67** |
| Variância: | 302,24 |
| Desvio Padrão: | 17,39 |
| Coeficiente de variação: | 12,15% |
| Coeficiente de Chauvenet: | 42,93 |
| Limite Inferior: | 100,17 |
| Limite Superior: | 186,03 |

Intervalo de Arbitrio: [133,66 a 152,54]
80% de confiança, portanto, de acordo com a Norma Técnica

A Mediana é o valor indicativo da tendência central, conforme demonstra o Desvio Padrão

Conclusão:
Valor Unitário Homogeneizado do terreno: **R$/m²** **141,67**

Determinado o valor unitário do lote objeto da penhora, obteremos o valor do mesmo através do produto entre sua área e o respectivo valor unitário.

4.º Ofício de Justiça
Fls. 160
SÃO CA...

Temos: ST = 150,00 m²

V.U.H. = R$ 141,67/m²

$V_T$ = 150,00 m² x R$ 141,67/m²

**$V_T$ = R$ 21.250,00**

**(VINTE E UM MIL E DUZENTOS E CINQUENTA REAIS)**

**4.2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:**

As benfeitorias serão efetuadas através do critério de Valores de Venda, considerando o padrão da construção, qualidade do projeto arquitetônico e estado de conservação.

Segue a planilha com o demonstrativo dos cálculos para a avaliação:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS: Rua Cid Roberto de Jesus Affonso

| Benfeitorias | Sb m² | Padrão | Coef R8-N | IA | Est. Cons. | R8-N R$/m2 | Kloc | V.útil anos | Resid. | % | Coef. Tab. | Foc | Vb R$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Principal | 73,14 | Simples (+) | 1,200 | 25 | e | 789,21 | 1,00 | 70 | 20 | 35,7% | 0,619 | 0,6952 | 48.154,68 |
| Ampliação | 13,50 | Simples (M) | 1,055 | 20 | f | 789,21 | 1,00 | 70 | 20 | 28,6% | 0,548 | 0,6384 | 7.175,82 |
| | | | | | | | | | | | Total | R$ | 55.330,51 |

Portanto, concluímos que, nas condições que se encontram atualmente, as benfeitorias totalizam o valor de **R$ 55.331,00 (CINQUENTA E CINCO MIL E TREZENTOS E TRINTA E UM REAIS).**

4.º Ofício da Justiça
Fls. 161
São Carlos

### 4.2.3. VALOR TOTAL DO BEM

O valor total do imóvel objeto da Matrícula 54.994 é definido pela somatória do valor do terreno e valor das benfeitorias, vistos que estás foram obtidas através dos valores de venda.

Assim, temos: VI = VT + VB

VI = R$ 21.250,00 + R$ 55.331,00

**VI = R$ 76.581,00**

**(SETENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E OITENTA E UM REAIS)**

## 4.3. CONCLUSÃO

**O imóvel situado na Rua Roberto de Jesus Affonso, objeto da Matrícula 54.994, nas condições que se encontra atualmente, fica avaliado em R$ 76.581,00 (SETENTA E SEIS MIL E QUINHENTOS E OITENTA E UM REAIS).**

4.º Ofício da Justiça
Fls. 162
SÃO CARLOS

# 5. CARACTERÍSITCAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 52.760 E MAT. 52.761 DO CRI LOCAL

Trata-se do imóvel de uso comercial, constituído pelos Lotes 9 e 10 da Quadra B, da parte da Gleba B.3 do loteamento Parque Sta. Felicia Jardim, nesta cidade de São Carlos.

Os lotes são utilizados de forma unificada, inclusive com a edificação existente situada parte sobre o lote 10 e parte sobre o Lote 9. Portanto, para a avaliação será considerado o imóvel unificado.

## 5.1. CARACTERÍSTICAS

### REGIÃO

O imóvel situa-se na quadra formada pela Rua Cid da Silva Cesar, para a qual tem frente, Rua Roberto de Jesus Affonso, Rua Candido de Arruda Botelho e Rua Gastão Vieira.

Ou seja, situa-se na mesma quadra do imóvel descrito e avaliado no item anterior, portanto, as características da região são aquelas relatadas no item 4.1 do presente laudo.

### TERRENO

Os dois lotes, 9 e 10, de acordo com o título de domínio, têm medidas iguais, ambos retangulares, com 5,00 m de largura por 30,00 m da frente aos fundos, com 150,00 m² de área superficial cada um.

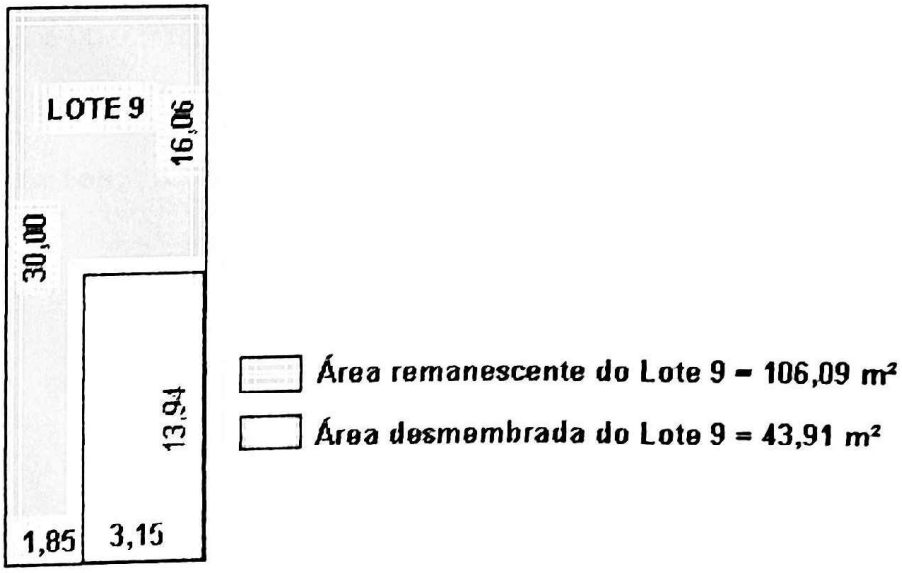
4.º Ofício
Fls 163

Entretanto, na vistoria realizada constatamos que uma parte do Lote 9 foi desmembrada do mesmo e unificada ao imóvel vizinho, ou seja, ao Lote 8 (não objeto da penhora).

A unificação, embora concretizada fisicamente, não foi regularizada na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

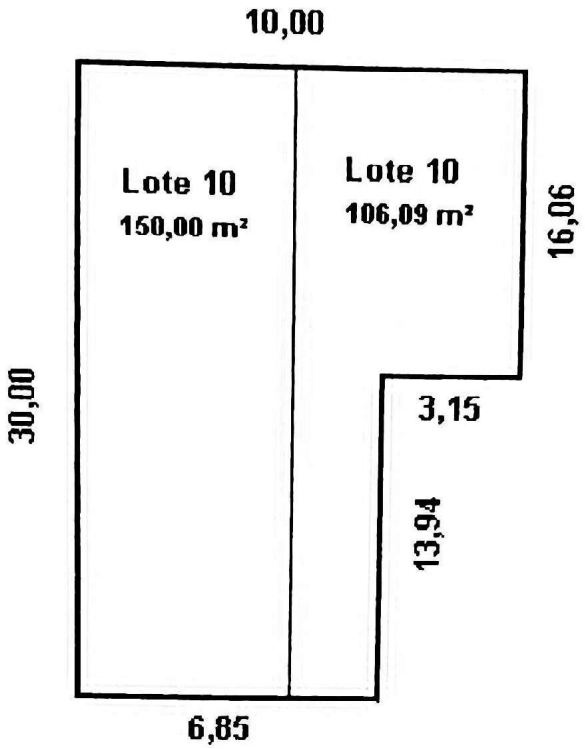
A parte do Lote 9 que foi desmembrada do mesmo, situada na frente do terreno, é de formato retangular, tendo 3,15 m de largura por 13,94 m da frente aos fundos, totalizando 43,91 m².

Desta forma, o remanescente do Lote 9 ficou com apenas 106,09 m², com o formato indicado no croqui que segue abaixo:




Juntos, os Lotes 9 e 10 totalizam 256,09 m² de área superficial, com apenas 6,85 m de testada, como mostra o croqui que segue:

4.º Ofício de Jus...
Fls. 164
SÃO CARLOS




**BENFEITORIAS**

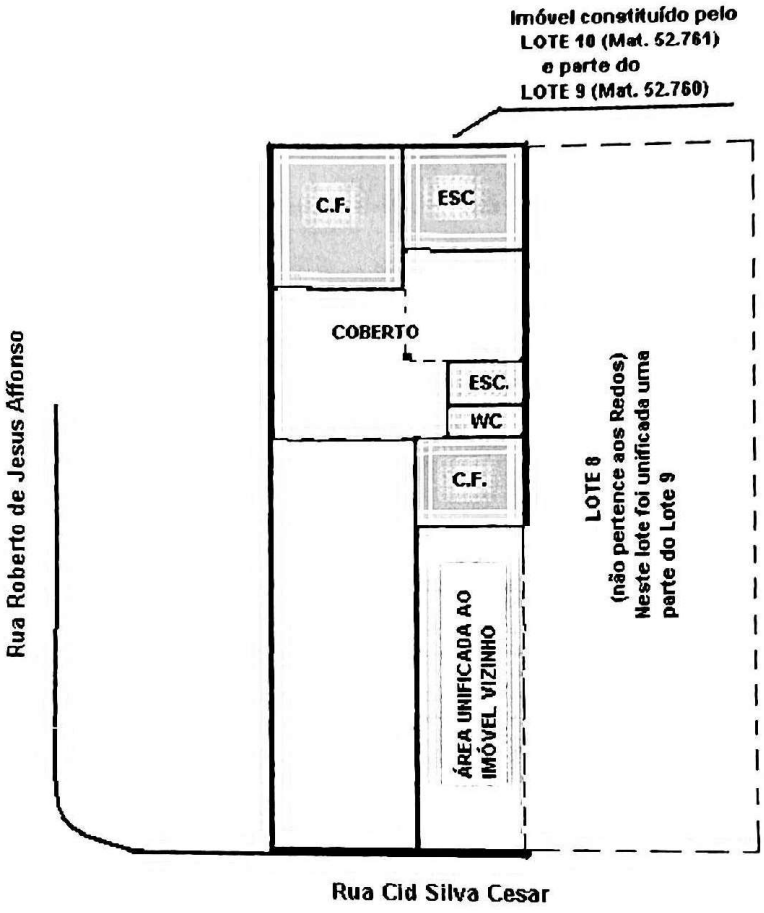
Sobre o terreno há uma edificação composta por salas de escritórios, salas utilizadas para câmara fria, um banheiro, e uma área coberta.

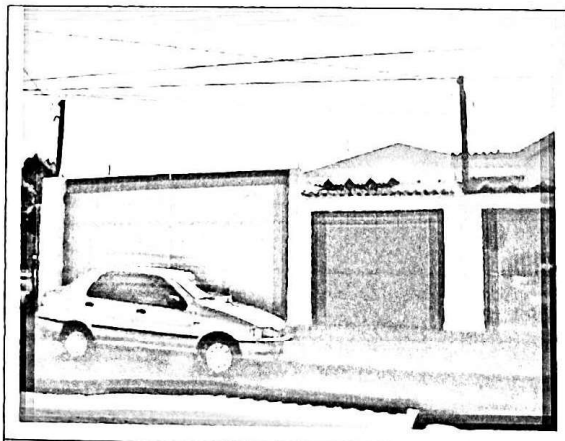
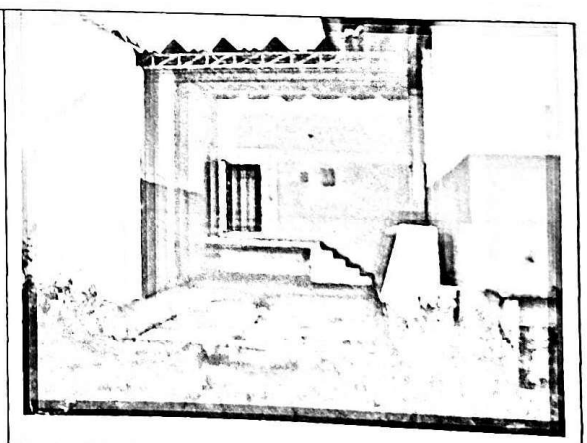
A edificação totaliza 138,44 m² de área construída, sendo 101,16 m² do prédio principal e 37,28 m² da área coberta.

A edificação, com idade aparente de 30 anos, tem padrão classificado como simples, sendo o piso de granilite nos cômodos utilizados como câmara fria e cerâmico nos demais. As paredes são revestidas com massa fina e pintura de látex, sendo que no banheiro o revestimento é de azulejos. O forro é de laje e a cobertura é de telhas de fibrocimento.

4.º Ofício de ...
Fls. 165
SÃO CARLOS

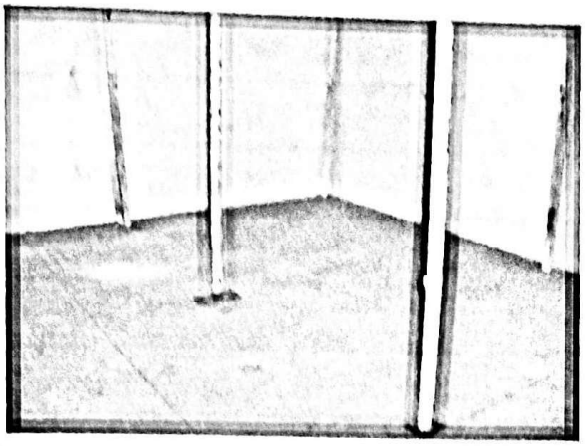
Figura 1: Croqui do imóvel



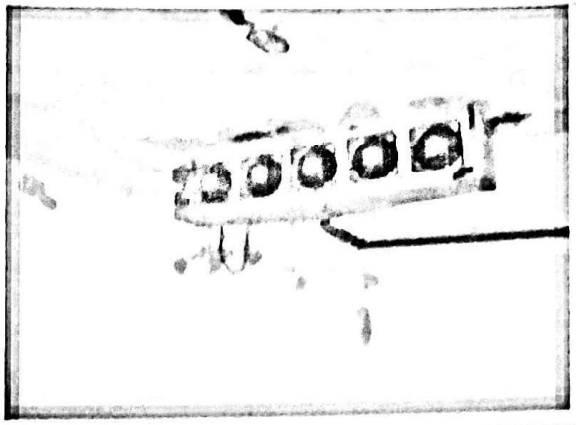

| | |
|---|---|
|  |  |
| Fachada do imóvel, com portão cinza no fechamento frontal. | Vista da fachada da edificação. |

Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

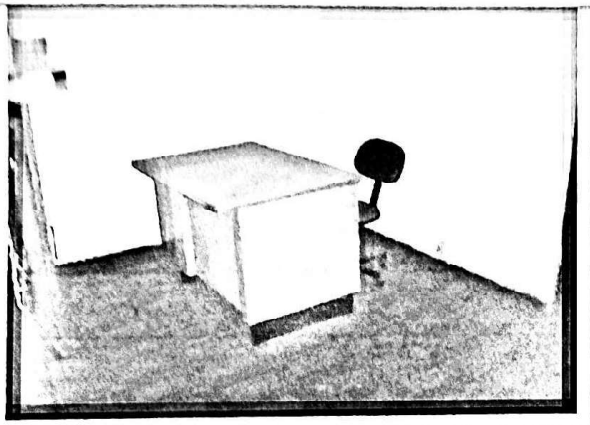
4.º Ofício de Justiça
Fls. 166
SÃO CAETANO



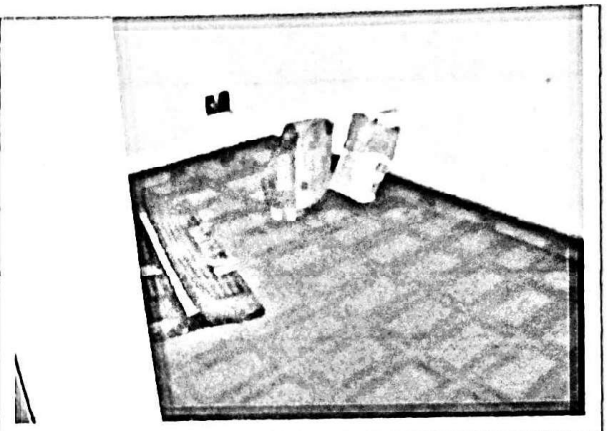
Vista parcial de uma sala utilizada como câmara fria.



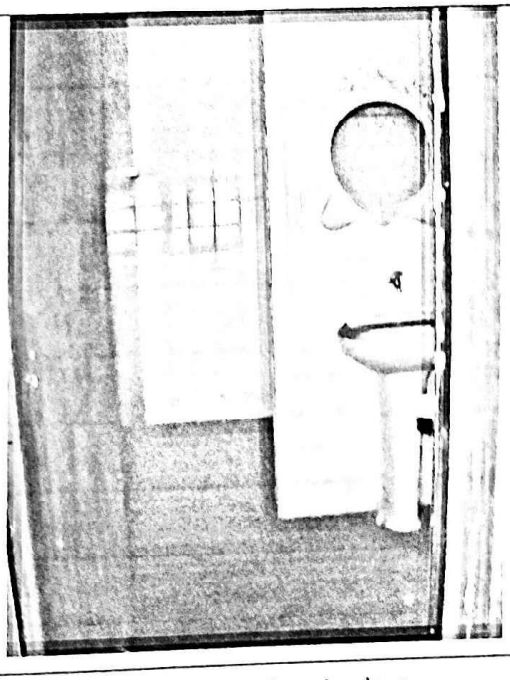
Vista parcial de outra sala utilizada com câmara fria.



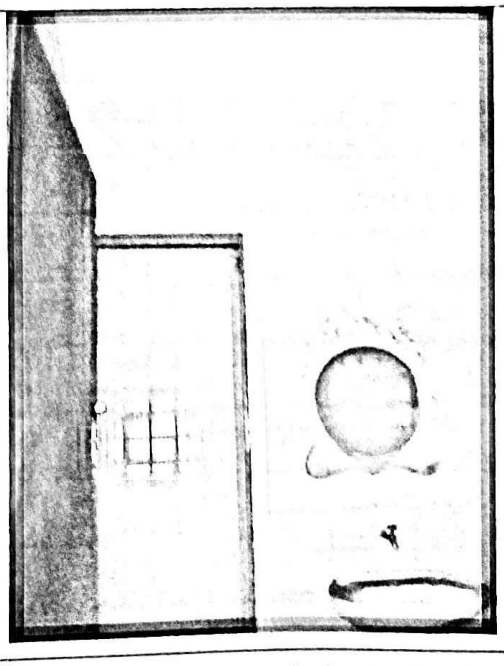
Vista parcial de um escritório.



Vista parcial da área coberta, anexa ao prédio principal.



Vista parcial do banheiro.



Outra vista parcial do banheiro.

4.º Ofício de ...
Fls. 167
SÃO CARLOS

## 5.2. AVALIAÇÃO

**5.2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO:** O terreno situa-se na mesma quadra do imóvel descrito e avaliado no item 4 deste laudo, portanto, a pesquisa de mercado é a mesma utilizada anteriormente (item 4.2.1), motivo pelo qual é desnecessário apresenta-la novamente.

Devida às características particulares do terreno, será necessário a homogeneização da amostragem, sendo para tanto aplicado o tratamento por fatores conforme especificado pela Norma Técnica.

Segue a planilha com o demonstrativo do tratamento por fatores, efetuado para obter os valores unitários homogeneizados.

**HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - Rua Cid Silva Cesar**

| Imóvel | P | Valor do Terreno | Área (m²) | Valor Unit R$/m² | FF | Valor Fonte | Cf | Valor Fr | Ftransp | Valor Transp. | C"p" | Valor "p" | V.U.H. R$/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R. Nossa Sra. Auxiliadora | 1 | 22.000,00 | 150,00 | 146,67 | 0,90 | -14,67 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -15,25 | **116,75** |
| R. Joaquim A. Ribeiro de Souza | 2 | 25.000,00 | 152,00 | 164,47 | 0,90 | -16,45 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -17,11 | **130,92** |
| R. Pedro Fernandes Allonso | 3 | 35.000,00 | 300,00 | 116,67 | 0,90 | -11,67 | 1,000 | 0,00 | 1,143 | 16,67 | 0,896 | -12,13 | **109,53** |
| R. Pedro Fernandes Allonso | 4 | 45.000,00 | 300,00 | 150,00 | 0,90 | -15,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -15,60 | **119,40** |
| R. Roberto de Jesus Affonso | 5 | 58.000,00 | 330,00 | 175,76 | 1,00 | 0,90 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -18,28 | **158,38** |
| R. Gastão Vieira | 6 | 85.000,00 | 600,00 | 141,67 | 1,00 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -14,73 | **126,93** |
| R. Cid da Silva Cesar | 7 | 22.000,00 | 150,00 | 146,67 | 1,00 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 1,000 | 0,00 | 0,896 | -15,25 | **131,41** |

| | |
|---|---|
| Legenda: | FF= Fator de Fonte (corrigi a elasticidade de mercado) |
| | Cf = Coeficiente de Testada (conforme item 10.3.1, sub-item b da Norma do IBAPE |
| | Cp = Coeficiente de Profundidade (conforme item 10.3.1, sub-item a da Norma do IBAPE) |
| | $F_{Transp.}$= Fator de Transporte (Conforme indices da P.G.V.) |
| | V.U.H. = Valor Unitário PADRÃO PARA A 8ª ZONA (Norma do IBAPE) |

4.º Ofício de Justiça
Fls. 168
SÃO CARLOS

Após o tratamento por fatores para homogeneizar a amostragem, os dados foram submetidos ao tratamento estatístico para determinar o valor unitário dos lotes objeto da avaliação.

Segue o demonstrativo do tratamento estatístico e o valor da tendência central da amostragem, o qual nos indica o valor unitário do terreno avaliando.

**ANÁLISE ESTATÍSTICA**

Variável Analisada: Valor Unitário de Terreno — **Rua Cid Silva Cesar**

**Estatística Descritiva**

| Dados Ordenados | |
|---|---|
| 3 | 109,53 |
| 1 | 116,75 |
| 4 | 119,4 |
| 6 | 126,93 |
| 2 | 130,92 |
| 7 | 131,41 |
| 5 | 158,38 |

**MEDIDAS ESTATÍSTICAS**

Amostra saneada pelo critério 30%
1º Ciclo de Análise com 7 dados
(Zero "OutLiers" no 1º ciclo)

| | |
|---|---|
| Média Aritmética: | 127,62 |
| **Mediana:** | **126,93** |
| Variância: | 247,48 |
| Desvio Padrão: | 15,73 |
| Coeficiente de variação: | 12,33% |
| Coeficiente de Chauvenet: | 38,29 |
| Limite Inferior: | 89,33 |
| Limite Superior: | 165,91 |

Intervalo de Arbitrio: [119,07 a 136,16]
80% de confiança, portanto, de acordo com a Norma Técnica

A Mediana é o valor indicativo da tendência central, conforme demonstra o Desvio Padrão

Conclusão:
Valor Unitário Homogeneizado do terreno: **R$/m²** **126,93**

Determinado o valor unitário do lote objeto da penhora, obteremos o valor do mesmo através do produto entre sua área e o respectivo valor unitário.

Temos: ST = 256,09 m²
V.U.H. = R$ 126,93/m²

$$V_T = 256,09 \text{ m}^2 \times R\$ \ 126,93/\text{m}^2$$

**$V_T$ = R$ 32.506,00**

**(TRINTA E DOIS MIL E QUINHENTOS E SEIS REAIS)**



Fone (16) 3372-8570 | e-mail: vidilli@linkway.com.br | LAUDO: PROC. 1000/05 - 4ª Vara

4.º Ofício de Justiça
Fls. 169
SÃO CARLOS



## 5.2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

As benfeitorias serão efetuadas através do critério de Valores de Venda, considerando o padrão da construção, qualidade do projeto arquitetônico e estado de conservação.

Segue a planilha com o demonstrativo dos cálculos para a avaliação:

**AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:** Rua Cid Silva Cesar

| Benfeitorias | Sb m² | Padrão | Coef R8-N | IA | Est. Cons. | R8-N R$/m2 | Kloc | V.útil anos | Resid. | % | Coef. Tab. | Foc | Vb R$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Principal | 101,16 | Simples (M) | 0,950 | 30 | e | 789,21 | 1,00 | 70 | 20 | 42,9% | 0,575 | 0,6600 | 50.078,55 |
| Cobertura | 37,28 | Simples (M) | 0,246 | 10 | d | 789,21 | 1,00 | 20 | 10 | 50,0% | 0,574 | 0,5120 | 3.705,73 |
| | | | | | | | | | | | Total | R$ | 53.784,28 |

Portanto, concluímos que, nas condições que se encontram atualmente, as benfeitorias totalizam o valor de **R$ 53.784,00 (CINQUENTA E TRÊS MIL E SETECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS).**

4.º Ofício de Justiça
Fls. 170
SÃO CARLOS

### 5.2.3. VALOR TOTAL DO BEM

O valor total do imóvel objeto da Matrícula 54.994 é definido pela somatória do valor do terreno e valor das benfeitorias, vistos que estás foram obtidas através dos valores de venda.

Assim, temos: VI = VT + VB

VI = R$ 32.506,00 + R$ 53.784,00

**VI = R$ 86.290,00**

**(OITENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E NOVENTA REAIS)**

## 5.3. CONCLUSÃO

**O imóvel situado na Rua Roberto de Jesus Affonso, objeto das Matrículas 52.760 e 52.761, nas condições que se encontra atualmente, fica avaliado em R$ 86.290,00 (OITENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E NOVENTA REAIS).**

4.º Ofício de Justiça
Fls. 171
SÃO CARLOS

## 6. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada para relatar, encerramos o presente laudo, composto por 22 (vinte e duas) laudas, todas devidamente numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

**São Carlos, 14 de agosto de 2008**

***Luiz Fulvio Vidilli Júnior***
**Eng.º Civil - CREA 060.137.055-0**
**Perito Judicial**

# COMARCA DE SÃO CARLOS
# AUTO DE AVALIAÇÃO

364

Processo nº 00000366-20.2005.8.26.0566 – 4ª VARA CÍVEL

Aos 23 dias do mês de maio do ano de dois mil e dezenove, nesta cidade de São Carlos, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. mandado, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, tendo como requerente, BANCO DO BRASIL, e como requerido, ARIANE CRISTINA NONATO ME, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do seguinte bem:

"UM TERRENO, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos – SP, no loteamento denominado "PARQUE SANTA FELÍCIA JARDIM", designado como PARTE "B" – 4 – 2, CONSTITUÍDO DE PARTE DO IMÓVEL, designado com ÁREA "B" - 4, da QUADRA "B", com frente para a Rua Roberto de Jesus Afonso, medindo em sua integralidade 5,00 metros de frente, com igual metragem aos fundos, com 30 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 150 metros quadrados e melhor descrita matrícula de nº 54.994, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, sendo que neste terreno foi edificada uma casa de moradia, construída de tijolos e telhas, lajotada, contendo dois dormitórios simples; um banheiro, sala de estar, cozinha, área lateral de acesso aos fundos do terreno unificada à cozinha, toda em piso frio comum, com exceção ao quarto dos fundos com piso laminado e área coberta na frente para um veículo.

Valor da avaliação estimado em R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para totalidade do bem.

Obs: Construção com pintura desgastada pelo tempo.

E, para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

Oficial de Justiça:

Róbinson Dias Roesler
Matrícula: 357046