



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Ofício de Registro
Fls. 151
SÃO CARLOS

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. CARACTERÍSTICAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 54.994
5. CARACTERÍSTICAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MAT. 52.760 E MAT. 52.761 DO CRI LOCAL
6. ENCERRAMENTO



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.



3. METODOLOGIA

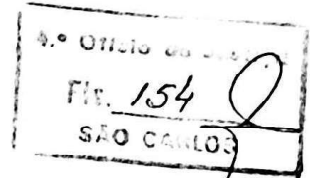
Para a realização dos trabalhos serão respeitados os preceitos básicos da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como empregados os critérios técnicos recomendados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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 obsolescimento, tipo e construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.



4. CARACTERÍSTICAS 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 pelas Ruas 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 tem topografia em declive suave, porém já adequada à edificação erigida sobre o mesmo. Solo é firme e seco.



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Ofício de
Fls. 155
SAO CARLOS

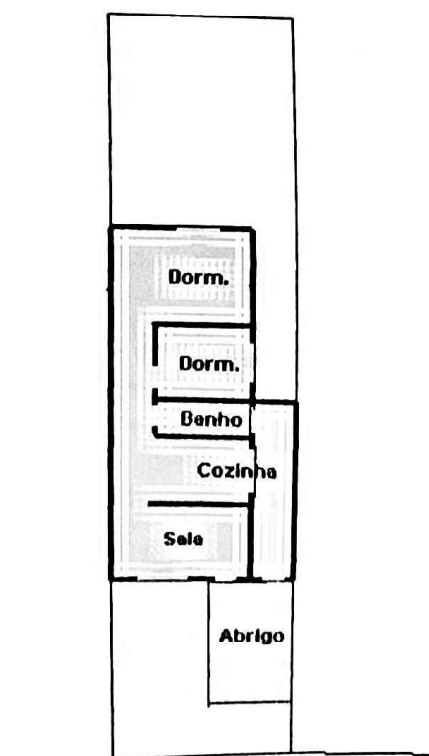
BENFEITORIAS

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



Rua Roberto de Jesus Affonso



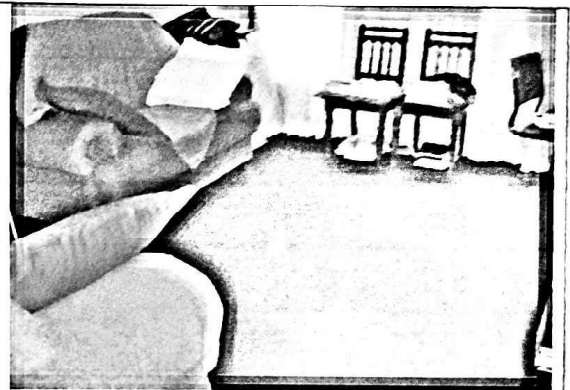
A edificação principal tem 59,90 m² de área construída, mais 13,24 m² da área da garagem e 13,50 m² da área de ampliação, totalizando 86,64 m² de área construída.

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.



4.2. 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



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Ofício de Perícia
Fls. 158
SÃO CARLOS

P6	Julho/2008	Fonte: Cardinal Imóveis	2107-8000
		Corretor: Eduardo	
	End: Rua Roberto de Jesus Affonso		
	Tipo: terreno		
	Modalidade: Oferta	Setor	10.180
	Valor - R\$ 58.000,00	Índice Fiscal	70
	Ab - (m²) = -	IA (anos)	-
	Valor da Benfeitoria: R\$ 0,00	Conserv.	-
	Valor do Terreno R\$ 58.000,00		
	At - (m²) = 330,00	dimensões =	11 x 30
P8	Julho/2008	Fonte: Olganto 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) = -	IA (anos)	-
	Valor da Benfeitoria: R\$ 0,00	Conserv.	-
	Valor do Terreno R\$ 85.000,00		
	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) = -	IA (anos)	-
	Valor da Benfeitoria: R\$ 0,00	Conserv.	-
	Valor do Terreno R\$ 22.000,00		
	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



Legenda: FF= Fator de Fonte (corrige 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 índices da P.G.V.)
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 avaliados.

ANALISE ESTATISTICA	
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.



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações

4.º Oficial de Justiça

Fls. 160

SÃO CARLOS

Temos: ST = 150,00 m²

V.U.H. = R\$ 141,67/m²

$$V_T = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 141,67/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 21.250,00$$

(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.

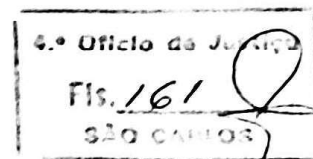
Segue a planilha com o demonstrativo dos cálculos para a avaliação:

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS: Rua Cid Roberto de Jesus Affonso													
Benfeitorias	Sb m ²	Padrão	Coef R8-N	IA	Est. Cons.	R8-N R\$/m ²	Kloc	V.útil anos	Resid.	%	Coef. Tab.	Foc	Vb R\$
Principal	73,14	Simplex (+)	1,200	25	e	789,21	1,00	70	20	35,7%	0,619	0,6952	48.154,68
Ampliação	13,50	Simplex (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).



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações



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 estas 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).



5. CARACTERÍSTICAS 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.

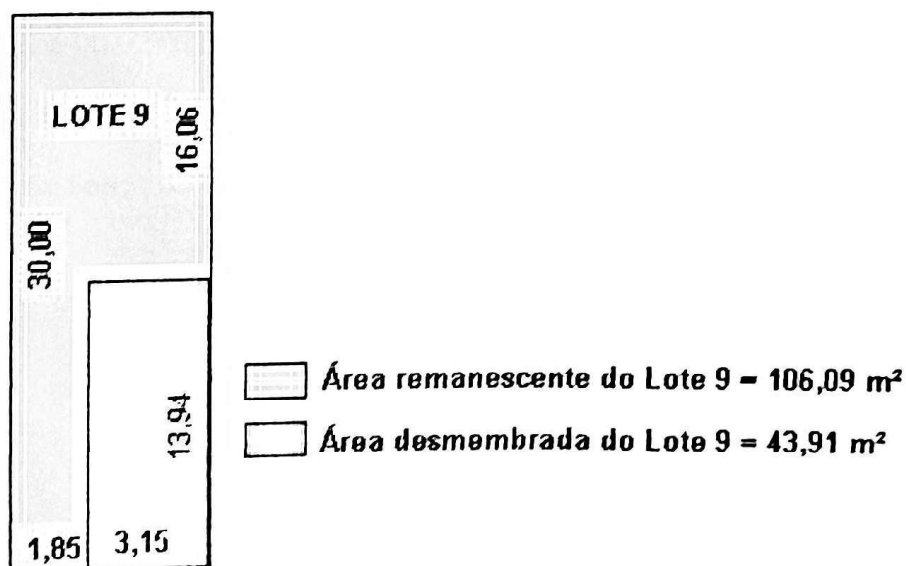


Entretanto, na vistoria realizada constatamos que uma parte do Lote 9 foi desmembrada do mesmo e unificada ao imóvel vizinho, ou seja, ao Lote 8 (não objeto da penhora).

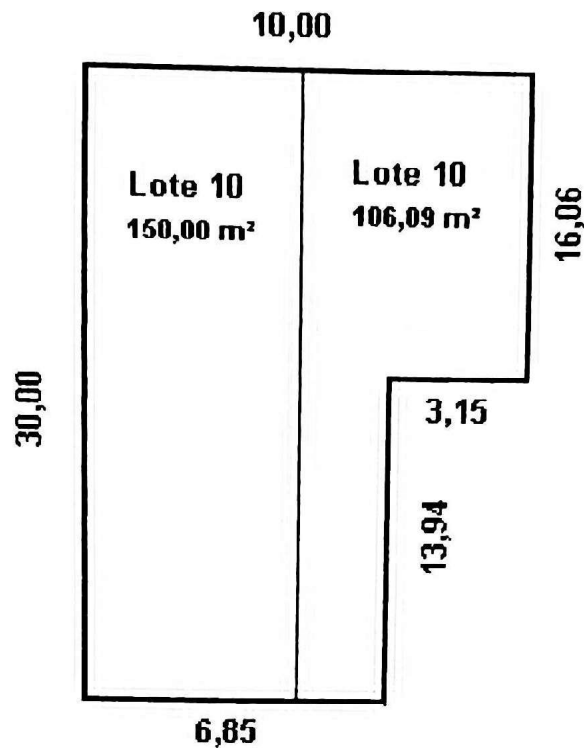
A unificação, embora concretizada fisicamente, não foi regularizada na Prefeitura Municipal e no Cartório de Registro de Imóveis.

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:



BENFEITORIAS

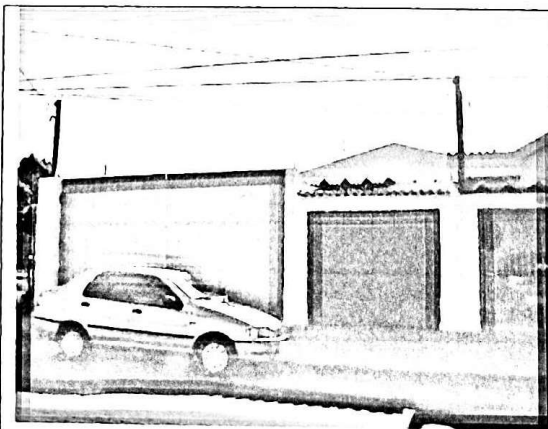
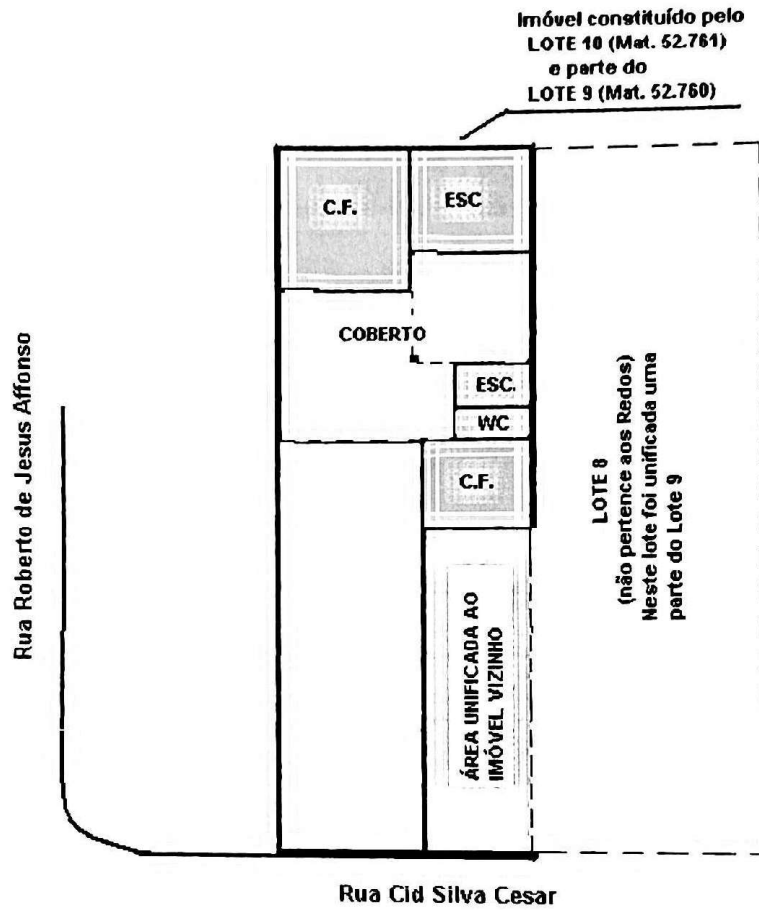
Sobre o terreno há uma edificação composta por salas de escritórios, salas utilizadas para câmara fria, um banheiro, e uma área coberta.

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

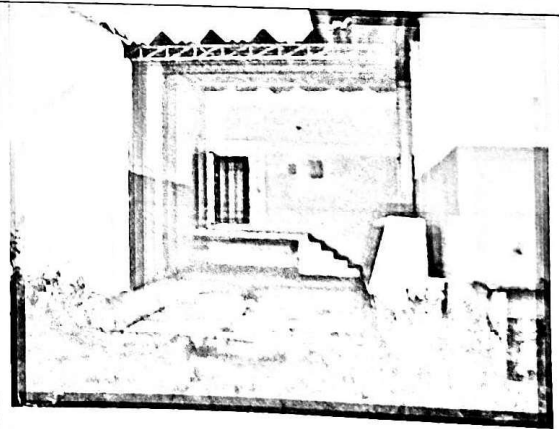
A edificação, com idade aparente de 30 anos, tem padrão classificado como simples, sendo o piso de granilite nos cômodos utilizados como câmara fria e cerâmico nos demais. As paredes são revestidas com massa fina e pintura de látex, sendo que no banheiro o revestimento é de azulejos. O forro é de laje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



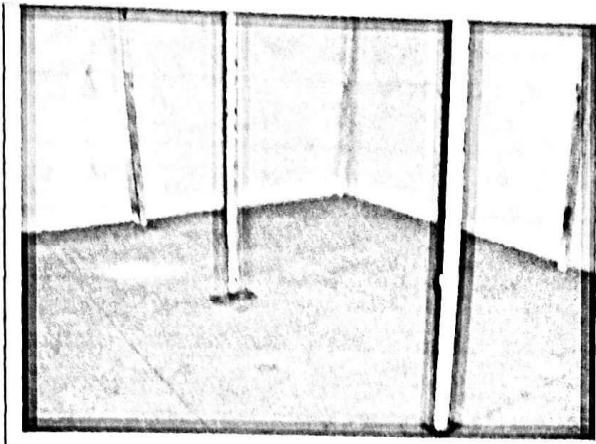
Figura 1: Croqui do imóvel



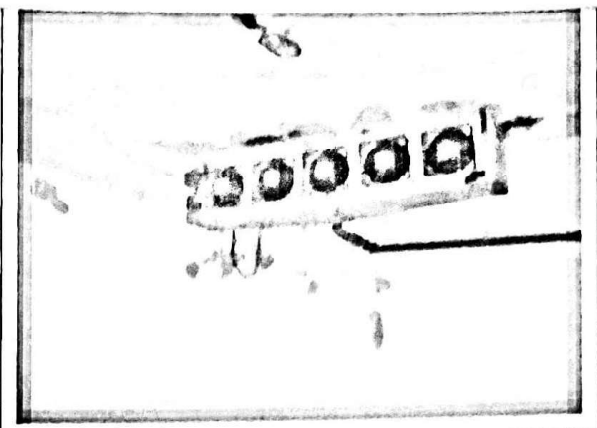
Fachada do imóvel, com portão cinza no fechamento frontal.



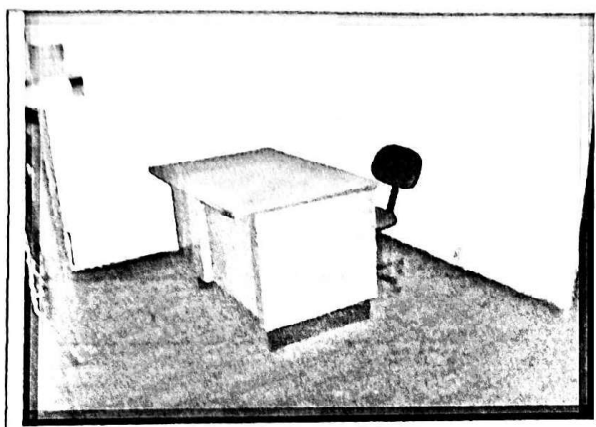
Vista da fachada da edificação.



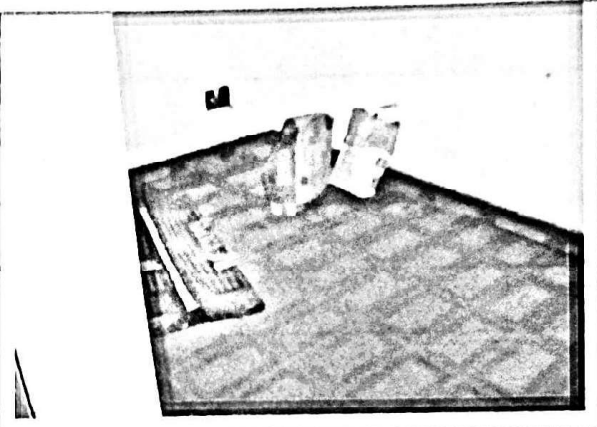
Vista parcial de uma sala utilizada como câmara fria.



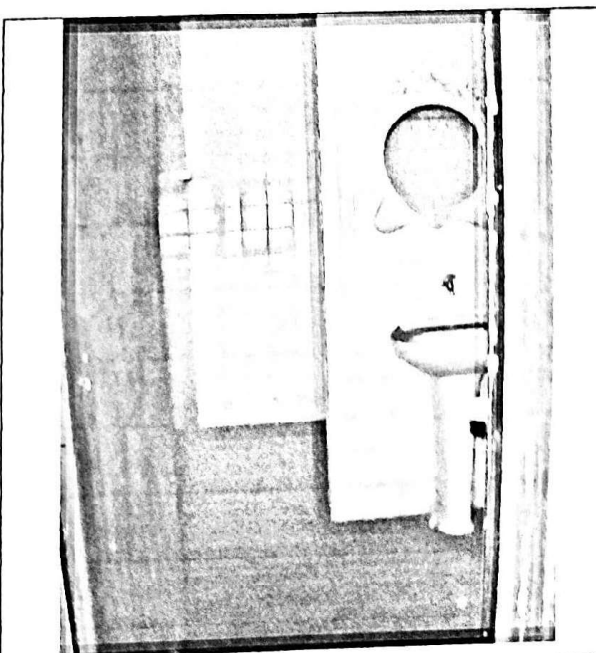
Vista parcial de outra sala utilizada com câmara fria.



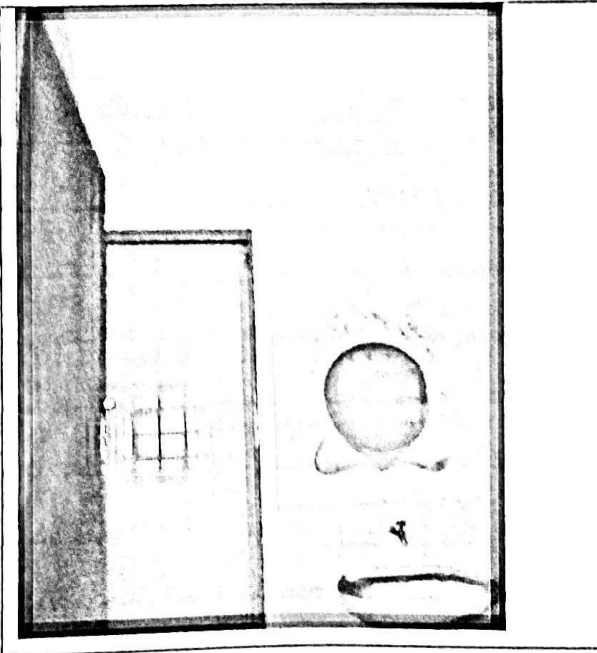
Vista parcial de um escritório.



Vista parcial da área coberta, anexa ao prédio principal.



Vista parcial do banheiro.



Outra vista parcial do banheiro.



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 apresentá-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	Valor		Valor		Valor		Valor		V.U.H. R\$/m²
					FF	Fonte	Cf	Fr	Ftransp	Transp.	C"p"	"p"	
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 (corrige 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)
FTransp.= Fator de Transporte (Conforme indices da P.G.V.)
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 do terreno avaliando.

ANALISE ESTATISTICA	
Variável Analisada: Valor Unitário de Terreno	
Rua Cid Silva Cesar	
Estatística Descritiva	
Dados Ordenados	MEDIDAS ESTATISTICAS
3	109,53
1	116,75
4	119,4
6	126,93
2	130,92
7	131,41
5	158,38
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
Coefficiente de variação:	12,33%
Coefficiente 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: $ST = 256,09 \text{ m}^2$

$V.U.H. = R\$ 126,93/\text{m}^2$

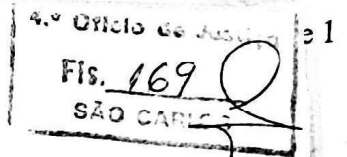
$V_T = 256,09 \text{ m}^2 \times R\$ 126,93/\text{m}^2$

$V_T = R\$ 32.506,00$

(TRINTA E DOIS ML E QUINHENTOS E SEIS REAIS)



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações



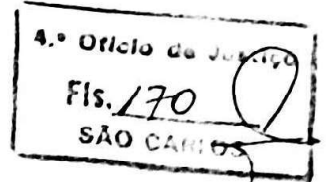
5.2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

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 m ²	Padrão	Coef R8-N	IA	Est. Cons.	R8-N R\$/m ²	Kloc	V.Útil anos	Resid.	%	Coef. Tab.	Foc	Vb R\$
Principal	101,16	Simple (M)	0,950	30	e	789,21	1,00	70	20	42,9%	0,575	0,6600	50.078,55
Cobertura	37,28	Simple (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).



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 estas foram obtidas através dos valores de venda.

Assim, temos: $VI = VT + VB$

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

$$VI = R\$ 86.290,00$$

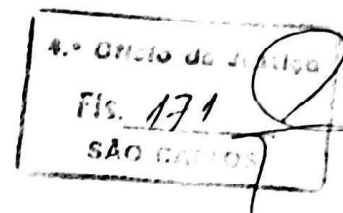
(OITENTA E SEIS MIL E DUZENTOS E NOVENTA REAIS)

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).



Engº LUIZ FULVIO VIDILLI JUNIOR
Perícias e Avaliações



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

365

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** dos seguintes bens:

“UM TERRENO, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos – SP, no loteamento denominado “PARQUE SANTA FELÍCIA JARDIM”, correspondente à parte da GLEBA B.3 da QUADRA “B”, designada como LOTE nº 09, medindo em sua integralidade 5.00 metros de frente para a Rua Cid Silva Cesar; 30,00 metros na lateral da frente aos fundos e 5,00 metros nos fundos, encerrando uma área total de 150 metros quadrados” e melhor descrita matrícula de nº 52.760, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos e “UM TERRENO, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos – SP, no loteamento denominado “PARQUE SANTA FELÍCIA JARDIM”, correspondente à parte da GLEBA B.3 da QUADRA “B”, designada como lote nº 10, com 5,00 metros de frente para a Rua Cid Silva Cesar; 30,00 metros na lateral da frente aos fundos e 5,00 metros nos fundos, encerrando uma área total de 150 metros quadrados” e melhor descrita matrícula de nº 52.761, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, sendo que neste terreno foi edificado um barracão, que ocupa cerca de metade da área dos dois terrenos, lajotado, contendo duas câmaras frias desativadas, um banheiro com azulejo até o teto, um escritório e uma área coberta agregada sem lajotar.

Valor da avaliação estimado em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para totalidade do bem.

Obs: Construção com bastante desgastada e parte da laje cedendo.

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

Oficial de Justiça:


Róbinson Dias Rooster
Matrícula: 357046