

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA QUINTA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS - SP**

PROCESSO Nº 1005535-72.2022.8.26.0566

**AUTOS DE “CARTA PRECATORIA CIVEL – CONSTRICÃO /
PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS”**

**REQUERENTE: TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS
FINANCEIROS XXIII S.A**

REQUERIDOS: EDVALDO PAES BARRETO LTDA E OUTROS

CARLOS EDUARDO CARDOSO, Crea 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem até V. Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos autos em questão e a necessária autorização para o levantamento de meus honorários profissionais já depositados conforme documento juntado nos Autos.

Requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

São Carlos, 15 de agosto de 2022


ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

LAUDO TÉCNICO

I) OBJETIVO DO LAUDO:

Avaliar o imóvel objeto da matrícula nº 133.379 do CRI de São Carlos, constituído dos lotes nº 03, 07, 08, 09 e 10, da quadra 04, Chácara Bataglia (Vila Costa do Sol), São Carlos - SP .



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

A área do terreno é de 2.293,17 m² conforme medidas na matrícula nº 133.379, descrita a seguir:

“Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos – SP, constituídos dos lotes nºs 03,07,08,09 e 10 da quadra 10, na Chácara Bataglia, assim descrito: Inicia junto ao vértice 1, descrito em planta anexa, do vértice 1 segue em direção até o vértice 2 no rumo 78°38'19" SW, em uma distancia de 9,48 metros, confrontando com Rua José de Alencar (Prefeitura Municipal de São Carlos), por divisa com muro; do vértice 2 segue em direção até o vértice 3 no rumo 030'43" SW, em uma distancia de 10,00 metros confrontando com José dos Santos (transcrição nº 44.535) por divisa com muro; do vértice 3 segue em direção até o vértice 4 no rumo 08°18'04" SW em uma distancia de 10,00, confrontando com Sylvio Antônio Tonissi e ou (matri. 126.263) por divisa com cerca; do vértice 4 segue em direção ao vértice 5 no rumo 08°12'23" SW em uma distancia de 10,00 metros, confrontando com Antonio Carlos da Fonseca e Lucy Barbagallo (matric. 126.264) por divisa com cerca ; do vértice 5 segue em direção até o vértice 6 no rumo 79°28'48" SE em uma distancia de 27,00 metros, confrontando com Antonio Carlos da Fonseca e Lucy Barbagallo (matric. 126.264) por divisa com cerca; do vértice 6 segue em direção até o vértice 7 no rumo 06°30'55" SW em uma distancia de 35,52 metros confrontando com a Rua São Paulo (Prefeitura Municipal de São Carlos) por divisa com muro; do vértice 7 segue em direção até o vértice 8 no rumo 80°16'37" NW, em uma distancia de 26,00 metros, confrontando com Antônio Aparecido Felix (Transcrição m° 40.040), por divisa com muro; do vértice 8 segue em direção até o vértice 9 no rumo 80°43'42" NW, em uma distancia de 9,70, confrontando com inventariantes de Antonio Nunes de Oliveira; Edson Benedito de Oliveira, 2 Ezio Aparecido Nunes de Oliveira (matri.12.383), por divisa com muro; do vértice 9 segue em direção até o vértice 10 no rumo 80° 43'42" NW, em uma distancia de 9,50 metros, confrontando com Giacomini Bataglia/outros sucessores (transcrição nº 667) por divisa com muro; do vértice 10 segue em direção até o vértice 11 no rumo 10°44'42" NE, em uma distancia de 0,32 metros, confrontando com Norival Palmieri e ou (matri. 4.328) por divisa com muro; do vértice 16 segue em direção até o vértice 17 no rumo 78°26'48" Se com distancia de 10,20 metros, confrontando Aldo Colucci r sm (matric. 5.508) por divisa com cerca, finalmente do vértice 17 segue até o vértice 1, (inicio desta descrição) no rumo de (8°42'15") NE na extensão de 30,00 metros , confrontando com Aldo Colucci e s/m (matri 5.508) fechando assim uma área de 2.293,17 metros quadrados.”



Foto: 01

Descrição

Vista frontal do imóvel

Local

São Carlos



Foto: 02

Descrição

Vista geral da propriedade

Local

São Carlos

	Foto: 03
	Descrição
	Vista geral da propriedade
	Local
	São Carlos

	Foto: 04
	Descrição
	Vista geral da propriedade
	Local
	São Carlos

III) AVALIAÇÃO:

3.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, será de precisão normal.

3.2) Método Utilizado:

Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado. Esse Método consiste em se proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativo de s.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

3.3) Valor do Terreno (VT):

Valor obtido à partir de pesquisa imobiliária e banco de dados desse signatário, direcionada para a região avalianda e circunvizinhança, considerando a sua localização na Vila Costa do Sol, considerando terrenos a venda nas imediações (Vila Nery e Região Central), com basicamente as mesmas características do avaliando, obtendo-se o seguinte resultado médio para os terrenos avaliandos:

Fontes pesquisadas:

→ Site Viva real (cod. 17.072)

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (frente para a Rua Jose de Alencar / Alexandrina – muito próximo do centro)

Valor de venda = R\$ 800.000,00

Área do terreno = 538,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 0,90 para compensar melhor localização da amostra que é próxima do centro em relação ao avaliando

$V_u = (R\$ 800.000,00 \times 0,90 \times 0,90) / 538,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.204,45 / \text{m}^2$

→ Site Viva real (cod.163)

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (região central)

Valor de venda = R\$ 1.200.000,00

Área do terreno = 654,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 0,80 para compensar melhor localização da amostra que é próxima do centro em relação ao avaliando

$V_u = (R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 \times 0,80) / 654,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.321,10 / \text{m}^2$

→ Site Nestoria (cod. 4585)

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (Vila Nery)

Valor de venda = R\$ 1.000.000,00

Área do terreno = 811,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (R\$ 1.000.000,00 \times 0,90) / 811,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.109,74 / \text{m}^2$

→ Site Imovelweb

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (Vila Nery)

Valor de venda = R\$ 510.000,00

Área do terreno = 455,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (R\$ 510.000,00 \times 0,90) / 455,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.008,79 / \text{m}^2$

→ Site Lopes

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (região central)

Valor de venda = R\$ 650.000,00

Área do terreno = 455,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

$V_u = (R\$ 650.000,00 \times 0,90) / 585,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.000,00 / \text{m}^2$

→ Site Roca Imóveis (cod. 23.779)

Oferta = terreno à venda nas proximidades do avaliando (Vila Costa do Sol)

Valor de venda = R\$ 350.000,00

Área do terreno = 246,00 m²

Fator oferta = 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a superestimativa de oferta na venda)

Fator transposição = 0,85 para compensar melhor localização da amostra que é próxima do centro em relação ao avaliando

$V_u = (R\$ 350.000,00 \times 0,90 \times 0,85) / 246,00 \text{ m}^2$

$V_u = R\$ 1.088,40 / \text{m}^2$

Média aritmética = $R\$ 1.204,45 + 1.321,10 + 1.109,74 + 1.008,79 + 1.000,00 + 1.088,40 / 6$

Média aritmética = R\$ 1.122,08 / m²

Média Saneada

Desvio médio + 30% = R\$ 1.458,70
 - 30% = R\$ 785,45

Como todos os valores estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

Vu médio = R\$ 1.122,08/ m²

PORTANTO:

Valor do Terreno (VT)

VT = Vu médio x Área

VT = R\$ 1.122,08 x 2.293,17 m²

VT = R\$ 2.573.120,00

IV) CONCLUSÃO:

VALOR DO IMOVEL = R\$ 2.573.120,00 (dois milhões quinhentos e setenta e três mil cento e vinte reais)

São Carlos, 15 de junho de 2022



ENG^o CARLOS EDUARDO CARDOSO
 CREA 060053153