

EXMO.(A) SR.(A) DR.(A) JUIZ (A) DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS, ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO: 0010014-39.1999.8.26.0047

Execução de Título Extrajudicial

Requerente : **Banco do Brasil S.A.**

Requerido : **José Carlos de Gois e outro**

Antonio Carlos Manzano Ceciliato, Engenheiro Civil Perito Judicial, nomeado nos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **Banco do Brasil S.A.** em face de **José Carlos de Gois e outro**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar o **Laudo de Engenharia de Avaliações**, composto por 12 (doze) folhas escritas somente no anverso.

Desde já me coloco a disposição deste r. Juízo e das partes para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,
P. Deferimento.

Assis, 11 de setembro de 2024.

Antonio Carlos Manzano Ceciliato
Engenheiro Civil / Perito Judicial
CREA-SP 5061175667

Sumário

1.	INFORMAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1.	IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS	3
1.2.	SÍNTESE DO PROCESSO.....	3
2.	DIRECIONAMENTO DA PERÍCIA.....	3
3.	DA VISTORIA.....	3
3.1.	DILIGÊNCIAS	3
3.2.	LOCALIZAÇÃO	4
3.3.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
3.3.1.	DA REGIÃO.....	4
3.3.2.	DO IMÓVEL.....	4
3.3.3.	CROQUI DO IMÓVEL.....	5
4.	METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS.....	5
5.	VALOR DO TERRENO	6
5.1.	MÉTODO COMPARATIVO	6
6.	CUSTO DAS BENFEITORIAS.....	8
6.1.	CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (VRB).....	8
6.2.	CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS COM A DEPRECIAÇÃO POR ROSS-HEIDECKE (VB).	9
7.	RESULTADO	11
8.	RELATÓRIO FOTOGRAFICO.....	11
9.	ENCERRAMENTO	12

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1.1. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

O presente laudo refere-se a atualização da avaliação de um imóvel, para ação de execução de Título Extrajudicial, requerida por **Banco do Brasil S.A.** em face de **José Carlos de Gois e outro**, no processo **0010014-39.1999.8.26.0047**, em curso perante a SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ASSIS, ESTADO DE SÃO PAULO.

1.2. SÍNTESE DO PROCESSO

Conforme a requerente afirma na inicial, o requerido tomou empréstimo junto ao Banco Nossa Caixa, atualmente incorporado pelo Banco do Brasil, para aquisição de imóvel, e desde março de 1998, deixou de pagar as prestações mensais, acarretando-lhe, juros, multas e honorários advocatícios. Informa que, segundo o contrato, o próprio imóvel é a garantia hipotecária. Diz também que tentou negociar com o requerido, procurando regularizar o débito e que resultaram sem efeito. Desta forma, não lhe restou outra medida, se não, cobrar judicialmente. Assim o imóvel hipotecado, apresentado nos autos, já tendo sido avaliado em 2022 por este profissional, retorna para ter atualizada a avaliação, e posteriormente retome a sequência, neste processo de execução.

2. DIRECIONAMENTO DA PERÍCIA

Em análise aos autos, verifiquei a necessidade de esclarecimentos a este Juízo, bem como às partes, nos seguintes assuntos:

- *Avaliação do Imóvel;*
- *Descrição do imóvel, idade, localização, benfeitorias;*
- *Método utilizado;*

3. DA VISTORIA

3.1. DILIGÊNCIAS

A perícia foi realizada no dia 09/09/2021 às 15:00 horas, junto ao imóvel *sub judice* sito à Rua Maria Paula Granado, 174 - Jardim Alvorada, Florinea – SP.

3.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel periciado situa-se à Rua Maria Paula Granado, 174 - Jardim Alvorada, Florinea – SP.

3.3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.3.1. DA REGIÃO

Região urbana, com predominância de habitações residenciais familiares, mas com diversos imóveis comerciais. Padrão sócio econômico cultural nível médio, topografia plana e solo argiloso.

A infraestrutura Urbana consiste em sistema viário, transporte coletivo, água potável, serviços de coleta de lixo, galerias de águas pluviais, energia elétrica, telefone e internet. As atividades existentes incluem postos bancários, comércio e profissionais liberais, sendo médio como um todo o nível de mercado de trabalho. Os serviços comunitários disponíveis compreendem escolas, segurança, postos de saúde e igrejas.

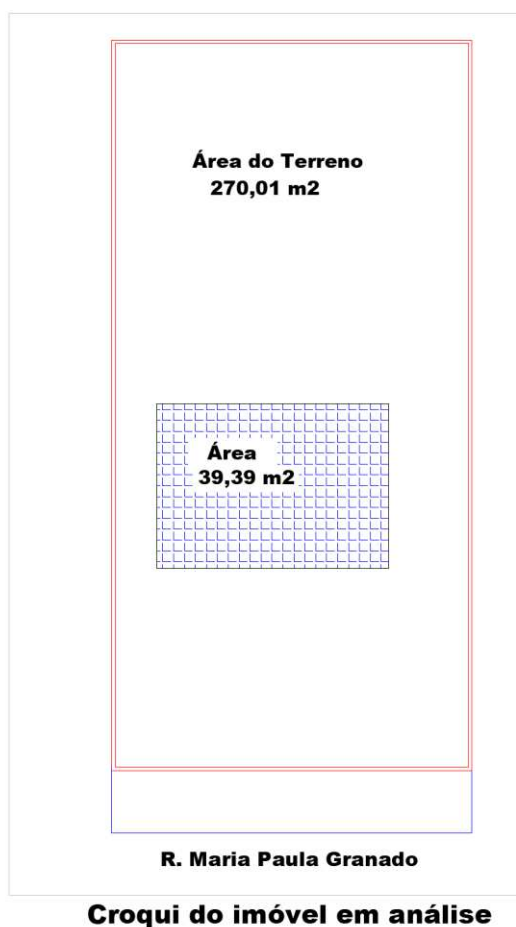
3.3.2. DO IMÓVEL.

A matrícula do imóvel apresentada, corresponde às características identificadas no cadastro da Prefeitura de Florinea. O imóvel se trata de um terreno de formato regular, totalizando 270,01 m², sendo utilizados para fins residenciais.

Apresenta o terreno solo seco, firme, com quintal levemente inclinado para frente, com drenagem de água para a Rua Maria Paula Granado.

Sobre o terreno, existe uma construção em alvenaria, com idade de 30 anos, classificada como residencial unifamiliar padrão popular, contendo uma sala/cozinha, banheiro, quarto, totalizando 39,39 m².

3.3.3. CROQUI DO IMÓVEL.



4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

O presente trabalho seguiu as diretrizes da NBR-14.653, norma que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, sendo utilizado o Método Evolutivo, onde o valor do terreno foi estimado pelo Método Comparativo Direto de dados de mercado e o custo de reprodução das benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de

mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

O Método Comparativo Direto é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisados imóveis assemelhados, com características intrínsecas e extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços.

Sobre o valor das benfeitorias, calculado pelo Método da Quantificação de Custo, aplicamos a depreciação, ou seja, a diminuição do valor em função do decréscimo de sua utilidade devido ao uso normal e estado de conservação. Para este fim, empregamos a Tabela de Ross-Heidecke, consagrada por sua utilização no meio da engenharia de avaliações.

Desta forma, a composição do valor total do imóvel avaliando foi obtido a partir do valor de mercado do terreno, acrescido do custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciadas em função dos efeitos do desgaste físico e do obsolescimento funcional e com a consideração do Fator de Comercialização, representado pela vantagem (ou desvantagem) financeira que uma benfeitoria já pronta tem sobre uma a ser construída, dado a rentabilidade e viabilidade do investimento.

5. VALOR DO TERRENO

5.1. MÉTODO COMPARATIVO

O tratamento dos dados, cálculos e identificação do resultado deste trabalho avaliatório seguem abaixo:

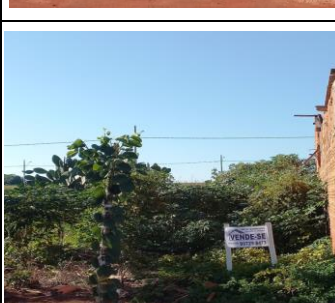
ELEMENTOS COMPARATIVOS									
	Amostra n.º 1							Data	set-24
	Empreendimento: Terreno para Venda								
	Referência: Avenida Brasil								
	Bairro:		Centro			Cidade:	Florinea	UF	SP
	Área Total (m²)			395,00		Índice Fiscal (R\$/m)			
	Testada(m)		Profundidade (m):					2.607,12	
	Valor total (R\$)			R\$ 100.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		253,16	
	Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor			Tel.:	18 997298473	Status:	À venda

Antonio Carlos Manzano Ceciliato

Engenheiro Civil

Crea-PR 32834/D

Crea-SP: 5061175667

ELEMENTOS COMPARATIVOS									
	Amostra n.º 2							Data	set-24
	Empreendimento: Terreno para Venda								
	Referência: Avenida Barão do Rio Branco								
	Bairro: Centro			Cidade: Florinea		UF	SP		
	Área Total (m²)		201,50		Índice Fiscal (R\$/m)				
	Testada(m)		Profundidade (m):		2.610,87				
	Valor total (R\$)		R\$ 70.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		347,39		
	Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor		Tel.:	18 997298473	Status:	À venda	
		Amostra n.º 3							Data
Empreendimento: Terreno para Venda									
Referência: Rua José Oliveira Almeida									
Bairro: Vila dos Funcionários			Cidade: Florinea		UF	SP			
Área Total (m²)		148,00		Índice Fiscal (R\$/m)					
Testada(m)		Profundidade (m):		1.804,55					
Valor total (R\$)		R\$ 30.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		202,70			
Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor		Tel.:	18 997298473	Status:	À venda		
		Amostra n.º 04							Data
	Empreendimento: Terreno para Venda								
	Referência: Rua Pedro Martins x Avenida 30 de Dezembro								
	Bairro: Vila dos Funcionários			Cidade: Florinea		UF	SP		
	Área Total (m²)		148,00		Índice Fiscal (R\$/m)				
	Testada(m)		Profundidade (m):		1.737,62				
	Valor total (R\$)		R\$ 22.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		148,65		
	Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor		Tel.:	18 997298473	Status:	À venda	
		Amostra n.º 05							Data
Empreendimento: Terreno para Venda									
Referência: Rua Eva das Dores de Oliveira									
Bairro: Vila dos Funcionários			Cidade: Florinea		UF	SP			
Área Total (m²)		148,00		Índice Fiscal (R\$/m)					
Testada(m)		Profundidade (m):		1.737,62					
Valor total (R\$)		R\$ 28.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		189,19			
Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor		Tel.:	18 997298473	Status:	À venda		
		Amostra n.º 06							Data
	Empreendimento: Terreno para Venda								
	Referência: Rua Pedro Martins								
	Bairro: Vila dos Funcionários			Cidade: Florinea		UF	SP		
	Área Total (m²)		148,00		Índice Fiscal (R\$/m)				
	Testada(m)		Profundidade (m):		1.737,62				
	Valor total (R\$)		R\$ 25.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		168,92		
	Fonte/ telefone:		Julio Barreiros - corretor		Tel.:	18 997298473	Status:	À venda	

Antonio Carlos Manzano Ceciliato

Engenheiro Civil

Crea-PR 32834/D

Crea-SP: 5061175667

Com os dados levantados na tabela anterior, serão preenchidos os campos da planilha de homogeneização a seguir.

Tabela de Homogeneização - 01														
Dados Coletados							Tratamento de Fatores							
Elemento nº	frente (m)	fundos (m)	Área do lote (m²)	Índice Fiscal	valor da oferta (R\$)	Vu - Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Topografia - Ftop	Fator elasticidade - Fe	Fator Transposição - Ft	Fator esquina - Fesq	Coefficiente De Frente - Cf	Coefficiente De Profundidade - Cp	Obsolescência	Vu Homogeneizado (R\$/m²)
Avaliando			270,01	2607,12			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	(*)	1,000
01			395,00	2.607,12	R\$ 100.000,00	R\$ 253,16	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 227,85
02			201,50	2.900,00	R\$ 70.000,00	R\$ 347,39	1,000	0,900	0,899	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 281,08
03			148,00	1.804,55	R\$ 30.000,00	R\$ 202,70	1,000	0,900	1,445	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 263,57
04			148,00	1.737,62	R\$ 22.000,00	R\$ 148,65	1,000	0,900	1,500	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 200,73
05			148,00	1.737,62	R\$ 28.000,00	R\$ 189,19	1,000	0,900	1,500	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 255,47
06			148,00	1.737,62	R\$ 25.000,00	R\$ 168,92	1,000	0,900	1,500	1,000	1,000	1,000	(*)	R\$ 228,10
(*) - Não se aplica														
Somatório					R\$ 1.456,80		média saneada					R\$ 242,80		
limite superior					R\$ 315,64		limite inferior					R\$ 169,96		

Resultou em uma amostragem em que todos os elementos utilizados ficaram dentro do intervalo de confiabilidade. Manteve os resultados dentro dos limites inferior e superior. Isto é um indicativo de que efetivamente esta é uma boa amostra, com elementos bem representativos, e consequentemente conduzirá a um resultado bastante fiel.

Assim o valor do Terreno VT é dado pela fórmula abaixo:

$$VT = \text{ÁREA} \times \text{MÉDIA SANEADA}$$

$$VT = 270,01 \times 242,80$$

$$VT = R\$65.558,37$$

6. CUSTO DAS BENFEITORIAS

6.1. CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS (VRB).

O método da quantificação do custo é utilizado para identificar o custo de reedição das benfeitorias, podendo ser dado pela utilização de orçamento detalhado ou por fórmula que multiplica a área construída pelo valor unitário de construção daquela mesma classificação e qualificações idênticas. Este valor unitário é fornecido mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

Construção 1: Residência Unifamiliar Padrão EconômicoÁrea construída: 39,39 m²

Idade considerada: 32 anos de 70 anos de vida útil

Características de conservação: e) Edificação necessitando de reparos simples.

Agosto 2024: **Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)**
COM DESONERAÇÃO - PIS-B: 1280,25/ m²

6.2. CUSTO ESTIMADO DA REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS COM A DEPRECIAÇÃO POR ROSS-HEIDECKE (VB).

I- Cálculo do Coeficiente de Depreciação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

onde,

R = Valor residual da edificação correspondente ao padrão.

K = Coeficiente de Ross-Heidecke.

Colocando os valores coletados, na fórmula obteremos então o seguinte resultado:

II- Cálculo do Custo das benfeitorias considerando a depreciação

$$VB = VRB \times F_{oc}$$

Onde,

VB = Custo de reedição das benfeitorias

VRB= Custo de Reprodução das benfeitorias sem a depreciação

F_{oc}= Coeficiente de Depreciação

Tabela para coeficientes de Ross-Heidecke

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160

A seguir temos uma tabela onde é possível realizar todos os cálculos citados acima, observar todos os itens considerados e obter o valor para o imóvel já depreciado.

Cálculo do Coeficiente de Depreciação - Foc - Área 01									
Item	Descrição		Grau de conservação	Área (m2)	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	% Vida Referenc	K	Foc
01	Área Construída 1		e	39,39	32	70	0,46	0,544	0,635

Cálculo do Valor da Reconstrução e Valor Depreciado							
Item	Descrição	Classificação Padrão	Valor de Referência	Área (m2)	Foc	Valor da Reconstrução	Valor após Depreciação
01	Área Construída	PIS - Baixo	1280,25	39,39	0,64	50.429,05	32.032,53
						Total	32.032,53

7. RESULTADO

A composição do valor total do imóvel avaliando se dá através da somatória dos valores do terreno e do custo da reprodução das benfeitorias devidamente depreciada, sendo aplicada à soma, o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde,

VI = Valor estimado do imóvel

VT = Valor do terreno (R\$65.558,37)

VB = Custo de reedificação das benfeitorias,
já depreciadas (R\$32.032,53)

FC = Fator de Comercialização. (1,00)

Logo, $VI = (R\$65.558,37 + R\$32.032,53) \times 1,00 = R\$ 97.590,91$

Desta forma, o imóvel em questão fica avaliado em **R\$97.000,00 (Noventa e sete mil reais)**, respeitado o percentual de arredondamento comercial inferior a 1%, previsto em norma.

8. RELATÓRIO FOTOGRAFICO

O relatório a seguir, nos mostra o imóvel periciado.



Foto 01: Fachada do imóvel avaliando

Antonio Carlos Manzano Ceciliato

Engenheiro Civil

Crea-PR 32834/D

Crea-SP: 5061175667



Foto 02: Lateral esquerda do Imóvel.



Foto 03: Lateral direita do imóvel.

9. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, apresento o LAUDO PERICIAL, que contém 12 (doze) folhas, apresentadas digitalmente em arquivo .pdf, protocoladas junto ao Portal de Serviços e-SAJ, através de peticionamento eletrônico e com assinatura digital deste profissional.

Assis, 11 de setembro de 2.024.

Antonio Carlos Manzano Ceciliato
Engenheiro Civil / Perito Judicial
CREA-SP 5061175667