

JOSÉ ROMEU SACCANI
Engenheiro Civil – Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE ITAJOBÍ / SP.

CARTÓRIO DO OFÍCIO JUDICIAL - PROCESSO Nº
(1000602-89.2022.8.26.0264)

AÇÃO:.....CARTA PRECATÓRIA CIVIL – CONSTRIÇÃO/PENHORA
ASSUNTO:.....LAUDO DE AVALIAÇÃO
REQUERENTE:...BANCO DO BRASIL S/A.
REQUERIDO:.....ROSANGELA MARIA BIANCHI BORSORO.

JOSÉ ROMEU SACCANI, brasileiro, casado,
engenheiro civil – CREA 5060019471/D, com escritório estabelecido
na Rua Pedro de Toledo nº. 476 – SP, infra-assinado, perito nomeado
por esse Egrégio Juízo, nos autos supra epigrafado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **apresentar o**
LAUDO DE AVALIAÇÃO, o que faz nos seguintes termos abaixo
aduzidos:



JOSÉ ROMEU SACCANI
Engenheiro Civil – Perito Judicial

(1) Objeto de Avaliação

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação de um imóvel urbano. Está inserido no perímetro e contexto urbano da Cidade de Itajobi/SP, pois encontram-se com frente para a Rua:

1) Rua Pedro de Toledo, nº 1.073, Vila Tibério.

O imóvel supramencionado é composto pela matrícula 10.475 do Cartório de Registro de Imóveis de Novo Horizonte/SP.

(2) Metodologia da Avaliação

Os métodos escolhidos para a avaliação em tela foram os Métodos Evolutivo e Involutivo. De forma sucinta, o Método Evolutivo “destaca” o Terreno da Benfeitoria e pelo método comparativo direto, buscamos o valor de mercado para o terreno, aplicando a homogeneização dos fatores relevantes (fator fiscal, fator topografia, etc...) sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

É o Princípio da proporcionalidade, em que dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Posteriormente, aplicando-se o método reprodutivo (reedição da Benfeitoria com seu estado depreciativo atual), encontramos o valor para as edificações existentes. Somado os valores do Terreno e Benfeitorias, multiplicando-os pelo Fator Comercial ou Residencial, é dado o resultado do justo valor de Mercado. Foi realizado levantamento junto ao mercado imobiliário de Itajobi, para se coletar amostras de terrenos Urbanizados, ou seja, com outras características do imóvel destacado em tela.



JOSÉ ROMEU SACCANI
Engenheiro Civil – Perito Judicial

(3) VISTORIA

O imóvel urbano está localizado na Rua Pedro de Toledo, nº 1.073, Vila Tibério, da cidade de Itajobi – 250 metros do Centro.

Pela característica imobiliária do local, a benfeitoria a serem avaliada na Matrícula nº 10.475; flutuam entre “PADRÃO REGULAR E REPAROS SIMPLES”

A DEPRECIAÇÃO é a perda do valor sofrida por um bem. Pode ser de ordem física ou funcional. A de ordem física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas desse bem. Esse desgaste pode ser resultado de avarias bruscas acidentais como, por exemplo, um automóvel atingido por um maremoto; ou do uso constante durante anos, provocando uma velhice material ou decrepitude.

A depreciação de ordem funcional pode ser provocada, no caso de bens imóveis, por uma inadequação, superação ou anulação. Medidas de proteção, conservação ou adaptação podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos de depreciação; nunca, porém, eliminá-los.

1º) A Matrícula nº **10.475**, com frente para a Rua Pedro de Toledo, nº 1.073, na Vila Tibério; perfaz uma área territorial de 312,00 M2 e abriga benfeitorias de um **Prédio Residencial**, com área construída de 208,46 M2, conforme Cadastro Municipal nº 1412 do ano 2025).

Embora o mercado não ofereça um número de amostras necessárias para um tratamento estatístico para definição do valor do M²/terreno, é homogêneo, quando comparado com outros imóveis recentemente transacionados nas proximidades.



JOSÉ ROMEU SACCANI

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Para chegarmos ao **valor real do LOTE**; foram feitas nas imediações do imóvel um levantamento e constatado Lotes sem edificações que se encontram próximo do imóvel a ser avaliado; ou seja, todos pertencentes as suas proximidades.

*OBS: Por se tratar do imóvel próximo a região central; a maioria dos lotes encontram-se construídos. Sendo assim; os Lotes são escassos na região.

1-A) Avaliação do "Lote - 312,00 M2" onde consta a Residência - R. Pedro de Toledo, nº 1073 - Mat. 10.475.

Foram localizados 02 lotes nas imediações dos imóveis á serem avaliados.

Estas amostras de Lotes serão discriminadas abaixo:

AMOSTRA 1º - Proprietário - Sr Gilberto Piovani - Oferta
Local: Rua Pedro de Toledo, nº 1.168, Centro
Distância do Imóvel - 80 metros
Dimensões: (10 x 30) = 300,00 M2
Valor do Terreno.....R\$ 180.000,00
Valor do M2 do Terreno.....R\$ 600,00/M2

AMOSTRA 2º - Proprietário - Sr Cremilson - Venda - Abril/24
Local: Rua Pedro de Toledo, altura do nº 1.167
Distância do Imóvel - 200 metros
Dimensões: (14 x 16) = 224,00 M2
Valor do Terreno.....R\$ 110.000,00
Valor do M2 do Terreno.....R\$ 491,07/M2

Vamos adotar um **Valor Médio**, referente às Fontes acima:

$$\text{Valor Médio} = \frac{\text{Amostra 1º} + \text{Amostra 2º}}{2}$$

$$\text{Valor Médio} = \frac{\text{R\$ 600,00} + \text{R\$ 491,07}}{2} = \text{R\$ 545,54/M2}$$

Valor do Terreno - Rua Pedro de Toledo, nº 1073

Valor do Terreno: Valor do M2 X Metragem do Terreno
Valor do Terreno: R\$ 545,54 X 312,00 M2



JOSÉ ROMEU SACCANI
Engenheiro Civil – Perito Judicial

Valor total do Terreno: R\$ 170.208,48

Arredondamento de valor na ordem de 1% conforme permite a NBR 14.653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Valor total do Terreno: R\$ 170.000,00

1-B) Avaliação da "Benfeitoria - Predial"

Residência – 208,46 M2 - Rua Pedro de Toledo, nº 1073.

(Fonte: Cadastro Municipal Predial nº 001412 – IPTU)

Avaliação atualizada do Imóvel Urbano; **CUB/SP – DEZ./24** – Fonte Sinduscon.

*OBS: Residência em bom estado de conservação.

Prédio Residencial – Padrão Normal (R-8) - R\$ 2.039,53

Idade do Prédio – Aproximadamente 35 anos, conforme Averbação nº 1 na Mat. 10.475.

$$V_b = A \times \text{Valor}/m^2$$

Onde:

A – Área do Prédio existente

V – Valor/M2 – CUB – Dez./24 – PADRÃO NORMAL

$$V_b = A \times \text{Valor}/m^2 = 208,46 \times 2.039,53 \cong V_b = R\$ 425.160,42$$

Encontrado o **V_b**, agora é necessário aplicar sobre este valor um fator depreciativo para que corresponda ao estado atual de conservação do prédio.

Coeficiente de Depreciação: Tabela de Ross Heideck

Cde – Coeficiente de Depreciação

Lt – índice de depreciação de acordo com a vida útil e estado do imóvel.

Tabela de Ross Heideck - Adotando: anos de vida útil e reparos simples e importantes no imóvel. Idade do Imóvel – 35 anos – Regular e Reparos Simples – 30,50

$$Cde = \frac{100-Lt}{Lt} \cong \frac{100 - 30,50}{100} \cong 0,69$$

$$V_b \text{ depreciado} = R\$ 425.160,42 \times 0,69 = R\$ 293.360,69$$

Arredondamento de valor na ordem de 1% conforme permite a NBR 14.653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).



JOSÉ ROMEU SACCANI
Engenheiro Civil – Perito Judicial

Valor total da Residência: R\$ 293.000,00

Rua Pedro de Toledo, nº 1.073 (Mat. 10.475)

$$VT = (V_{\text{Terreno}} + V_{\text{Benfeitorias}}) = (170.000,00 + 293.000,00) \cong$$

R\$ 463.000,00

QUATROCENTOS E SESENTA E TREIS MIL REAIS

Nestes termos,
Itajobi-SP, 15 de Janeiro de 2025.


José Romeu Saccani
CREA: 5060019471/D
Engenheiro Civil – Perito Judicial