

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ / SP.

Processo nº 0006766-42.2000.8.26.0302
Nº DE ORDEM = 608/2000
AÇÃO = EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

302 FJAU.19.00026375-1 221019 1643 61

JOSÉ GROSSI JUNIOR, engenheiro inscrito no CREA sob nº 060.142.591.8 - SP, e inscrito no CONFEA sob nº 260.480.311.9, perito do Juízo devidamente nomeado, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em trâmite por este MM. Juízo e respectivo Cartório do Quarto Ofício de Justiça de Jaú, de autoria do requerente **BANCO DO BRASIL S/A**, e em face o executado **NELSON CHIARATO - ME e OUTROS**, vem sempre respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 155, para apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que,
Pede Deferimento.
Jaú, 22 de Outubro de 2.019



JOSÉ GROSSI JUNIOR
CREA Nº 060.142.591.8 - SP.
RNP / CONFEA Nº 260.480.311.9
Perito do Juízo

JOSÉ GROSSI JUNIOR

CREA Nº. 060.142.591.8 - SP

Consultoria, Avaliações e Perícias Judiciais

PROCESSO Nº 0006766-42.2000.8.26.0302 = 4ª VARA CÍVEL DE JAÚ / SP.
AÇÃO = EXECUÇÃO DE SENTENÇA.
EXEQUENTE = BANCO DO BRASIL S/A.
EXECUTADO = NELSON CHIARATO - ME e OUTRO(S)

235
82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

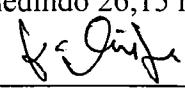
De **Parte Ideal Correspondente a 7,142857%**, de um imóvel composto por três casas de moradia (todas localizadas no mesmo terreno nos fundos, através de um corredor comum), situada no perímetro urbano, construída de tijolos e cobertas por telhas de barro, de semipopular padrão de construção, estando regular estado de conservação, localizadas na Rua XV de Novembro nº 1.715 (fundos) - JAÚ / SP, matrícula nº 27.807 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jaú, pertencente a **NELSON CHIARATO - ME e OUTROS**, objeto da presente avaliação.

1 - LOCALIZAÇÃO

Localiza-se na Rua XV de Novembro - Vila Sampaio Bueno em Jaú, distante de aproximadamente de 2.950,00 metros do centro da cidade de Jaú, tomando-se por base a Igreja Matriz Nossa Senhora do Patrocínio de Jaú e distante de 550,00 metros do Supermercado Furlanete de Jaú, o local é de uso misto, com predominância o uso residencial, e suas vias possuem todos os melhoramentos públicos, no que concerne bom valor imobiliário.

2 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

O terreno desenvolve-se em aclave moderado em relação a via pública, de formato irregular, com área total de **272,11 metros quadrados**, onde começa junto a divisa do imóvel de nº m1709 da Rua XV de Novembro pertencente a Natália Celina Cristianini, medindo 2,35 metros de frente e confrontando-se com a lateral ímpar da Rua XV de Novembro; deste ponto deflete a esquerda e segue medindo 54,70 metros e fazendo divisa com o prédio de nº 1719 da Rua XV de Novembro pertencente a Abílio da Silveira e Zouza; daí deflete a esquerda segue numa extensão de 8,85 metros e fazendo divisa com o prédio de nº 632 da Avenida Frederico Ozanan pertencente a Antonio Parelli; deste ponto deflete a esquerda e segue medindo 26,15 metros e fazendo



JOSÉ GROSSI JUNIOR

CREA Nº. 060.142.591.8 - SP

Consultoria, Avaliações e Perícias Judiciais

236
BV

divisa com o prédio de nº 624 da Avenida Frederico Ozanan pertencente a Gidinea Martins Parici e Outros e com o prédio de nº 1.693 da Rua XV de Novembro pertencente a Nelson Chiaratto e Outros; deste ponto deflete a esquerda e segue medindo 7,75 metros e fazendo divisa com o prédio de nº 1.709 da Rua XV de Novembro pertencente a Natália Celina Cristianini; deste ponto deflete a direita e segue medindo 21,05 metros e fazendo divisa com o prédio de nº 1709 da Rua XV de Novembro pertencente a Natália Celina Cristianini; deste ponto, deflete a direita e segue medindo 1,25 metros e fazendo divisa com o prédio de nº 1.709 da Rua XV de Novembro pertencente a Natália Celina Cristianini; deste ponto, finalmente deflete a esquerda e segue medindo 7,50 metros e fazendo divisa ainda com o prédio de nº 1.709 da Rua XV de Novembro pertencente a Natália Celina Cristianini, até encontrar a lateral ímpar da Rua XV de Novembro, onde teve início esta perimetral. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaú sob nº **06 1 64 12 0304 /02/03 e 04.**

OBS - Sobre o referido terreno estão edificadas três casas de moradia que receberam os números 1.715 (casa 2) 1.715 (casa 3) e finalmente 1.715 (casa 4) da Rua XV de Novembro - Jaú / SP.

3 - CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES

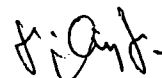
Sobre o respectivo terreno de formato irregular, estão edificadas três casas de moradia padrão popular, edificadas de tijolos e cobertas por telhas de barro, e o teto revestido por laje pré moldado, e ligadas por um corredor com o piso cimentado, com idade física e aparente de aproximadamente de 50 anos, estando em regular estado de conservação, todas edificadas iguais e contendo as seguintes divisões a cada uma :

Uma (01) cozinha, com o piso em cerâmica e as paredes com revestimento de cerâmica até a altura de 1,50 metros; uma (01) sala de visitas com o piso em cerâmica; um (1) banheiro com o piso em cerâmica, e as paredes revestidas de cerâmica; dois (02) quartos com o piso em cerâmica, e um pequeno quintal com uma lavanderia coberta por telhas de barro.

Encerrando a casa de moradia de nº **1.715 (casa 2)** uma área de construção de **59,40 m²**, A casa de moradia de nº **1.715 (casa 3)** com uma área de construção de **55,50 metros quadrados** e finalmente a casa de nº **1.715 (casa 4)** com uma área de construção de **30,40 metros quadrados**, e perfazendo uma área total de construção de aproximadamente de **145,30 metros quadrados**.

Foram inspecionados todos os pontos do imóvel para garantir melhor vistoria técnica nos pontos necessários a reparação dos danos.

Inspeção, e análise com estrita observância total nos imóveis e a conclusão e elaboração de Laudo.



237
BV

4 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O método de avaliação utilizado, foi o de dados diretos de mercado imobiliário, sendo também consultado a imobiliárias e a corretores de imóveis credenciados de Jaú, e a dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Jaú.

AVALIAÇÃO

A) - Elasticidade de Ofertas Imobiliárias

Dedução de 10% dos valores das ofertas imobiliárias da elasticidade natural de negócios.

B) - Homogeneização de suas dimensões

O imóvel objeto desta avaliação possui características e aproveitamento residencial, razão em que comparamos com outros imóveis semelhantes.

C) - Atualização

Todas as ofertas apresentadas foram realizadas no mês de Outubro de 2.019, não havendo portanto atualizações a serem procedidas.

D) - Transporte de Valores de Ofertas

O transporte das ofertas para o local avaliado através dos fatores de ponderação dos melhoramentos urbanos existentes propostos pelo Engº Ruy Cantiero (Terrenos Subsídios e Técnica da Avaliação da Editora Pini).

Fator percentual de melhoramentos

Iluminação	5%	0,05
Energia Elétrica	15%	0,15
Guias e Sarjetas	10%	0,10
Pavimentação	30%	0,30
Telefone	5%	0,05



238
BV

No imóvel objeto desta avaliação, possui benfeitorias fixas, e será aplicado os fatores e suas características de uso e ocupação :

QT = Vu x S x Ce x Fi, onde

Vu = Valor unitário.

S = Dedução de 10% dos valores referentes a elasticidade de negócios

Ce = Fator de esquina, dedução de 5%

Fi = Fator formato irregular, dedução de 10% .

DADOS BASEADOS TAMBÉM EM FONTES DE INFORMAÇÕES

- 01) - Frozé Imóveis
Rua Luiz Pavanelli nº 304 - Jaú - Fone (14) 3622-1439 - Creci 43.535
- 02) - Imobiliária Furlaneto
Avenida João Ferraz Neto nº 547 - JAÚ / SP - Fone (14) 3621-7156.
- 03) - Cacá Imobiliária
Rua Lourenço Prado nº 832 - Centro Jaú / SP - Fone (14) 3622-6631
Creci nº 42.356 / SP.
- 04) - Imobiliária Ideal
Rua Major Ascânio nº 247 - JAÚ / SP - Fone (14) 3622-4253.
Creci nº 36.191-5
- 05) - IMCO Imobiliária
Rua Riachuelo nº 720 - Centro - Jaú.
Fone (14) 3622-2270 - CRECI 25525 J.

De acordo com a pesquisa de dados diretos de mercado imobiliário realizados entre as fontes de informações acima, com os dados já devidamente dimensionados, e tendo em vista a localização do terreno seu formato irregular e com edificações situados aos fundos, que se ligam através de um pequeno corredor, e sua média saneada nos resulta o valor de **RS 400,00 / m2**, e a construção de padrão popular, de acordo com seu estado de conservação, sua idade aparente e sua depreciação física de acordo com a tabela de Ross Heideche, e de acordo com a revista "GUIA DA CONSTRUÇÃO" da Editora Pini, foi avaliado em **RS 781,00 / m2**.

portanto temos que :



Terreno :
272,11 m2 x R\$ 400,00 / m2 = R\$ 108.844,00.

Edificação :
145,30 m2 x R\$ 781,00 / m2 = R\$ 113.479,30.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 222.323,30.

239
BV

5 - PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 7,142857%

Parte ideal correspondente a 7,142857% do valor do imóvel, avaliado num total de R\$ 222.323,30, temos que:

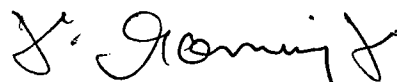
R\$ 222.323,30 x 7,142857% = **R\$ 15.880,24.**

Portanto, a **Parte Ideal Correspondente a 7,142857%** do imóvel localizado á Rua XV de Novembro nº 1.715 - Jaú / SP, pertencente a NELSON CHIARATO - ME e OUTRO(S), matrícula nº 27.807, está avaliado á título de dados diretos de mercado imobiliário por **R\$ 15.880,24 (Quinze Mil, Oitocentos e Oitenta Reais e Vinte e Quatro Centavos)**, independentemente de qualquer ônus que possivelmente possam pesar sobre o imóvel.

8 - FINAL

Esperando ter atendido ao respeitoso despacho de Vossa Excelência, encerro aos trabalhos periciais de avaliação, confeccionado em seis (06) folhas, todas micro digitadas e rubricadas e a última assinada, para melhores esclarecimentos segue anexo croqui de localização fornecido pela municipalidade de Jaú, e ainda, cinco (05) fotos do imóvel para melhor elucidar os fatos.

Jaú, 22 de Outubro de 2.019.



JOSÉ GROSSI JUNIOR
CREA Nº 060.142.591.8 - SP.
CONFEA Nº 260.480.311.9
Perito Avaliador do Juízo

240
BV

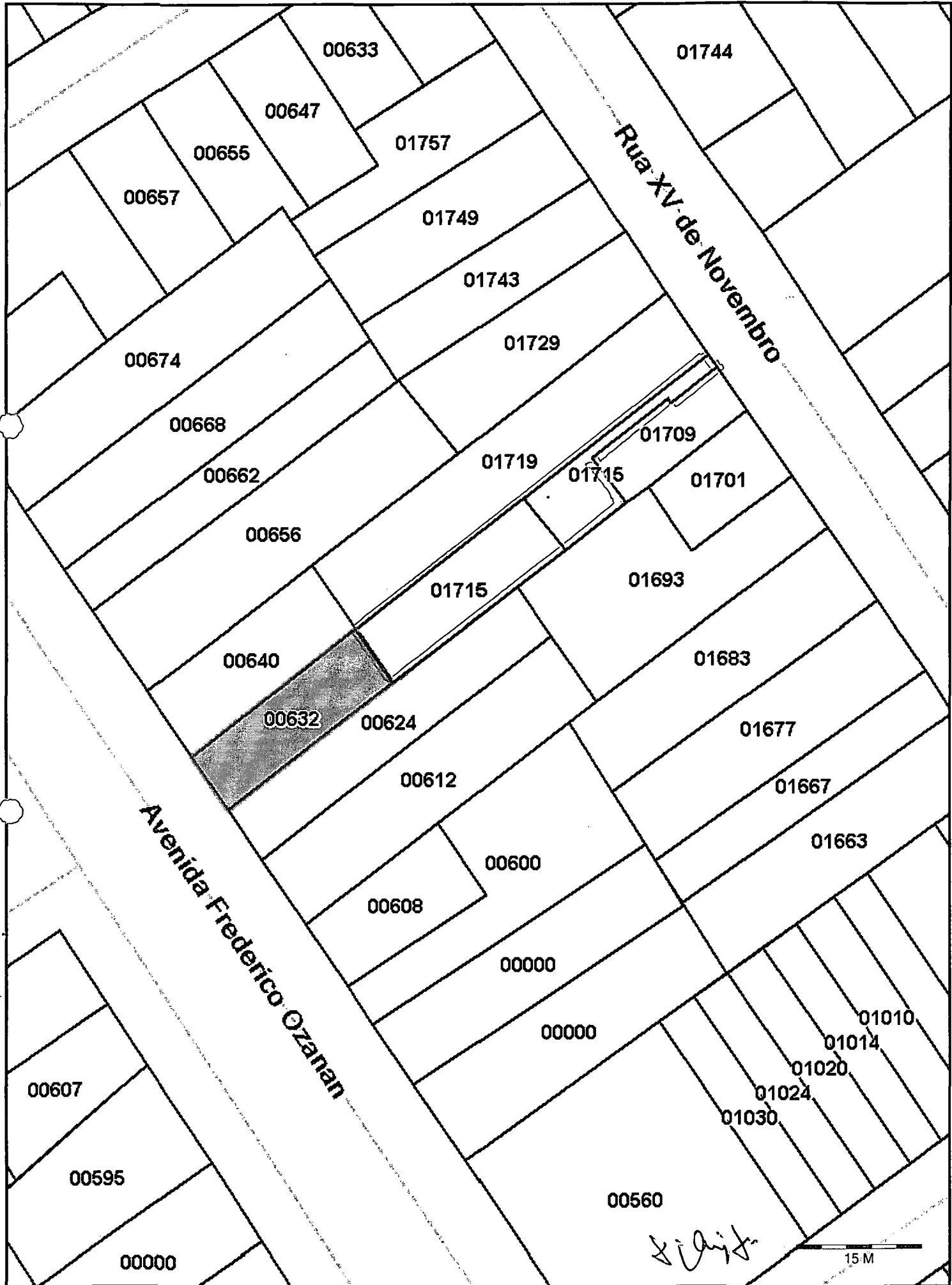
ANEXO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO "GEOFÁCIL"
E AINDA

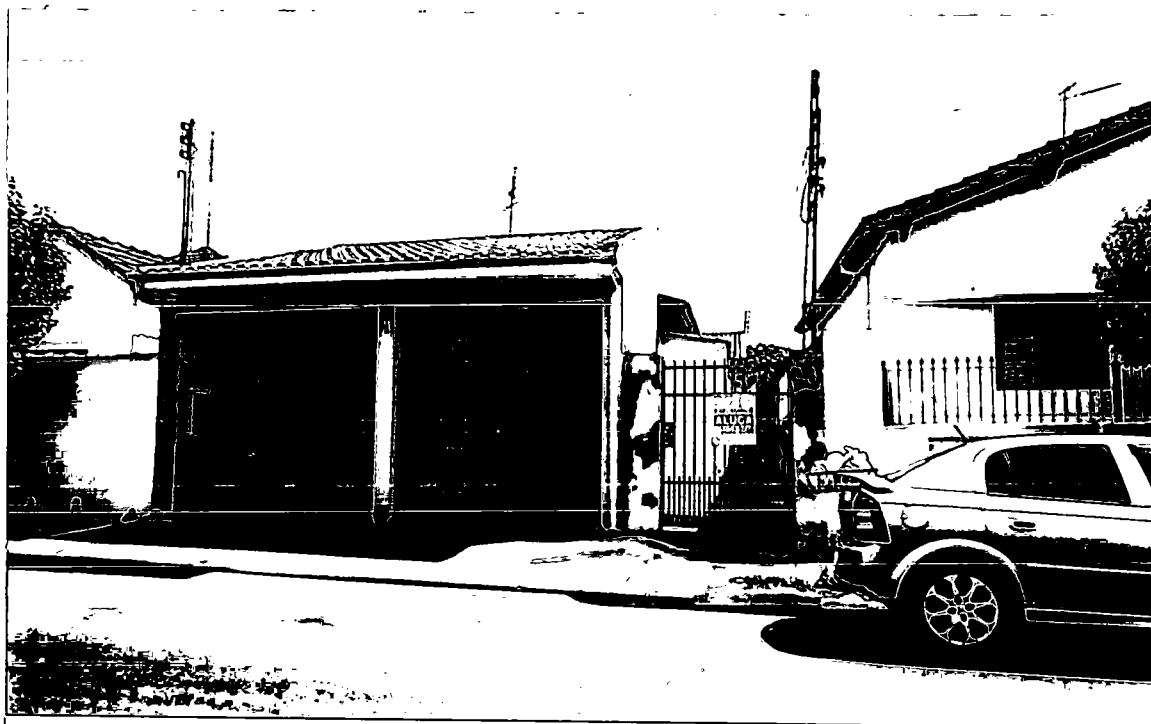
SEGUE CINCO (05) FOTOS DOS IMÓVEIS OBJETOS DESTA

AVALIAÇÃO







242
BV

figs



figs

Foto nº 01 - Na foto acima, vemos a entrada ao imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 1.715 em Jaú / São Paulo, pertencente a Nelson Chiarato - Me e Outro (s), mais precisamente onde possui a placa de Aluga-se.

Foto nº 02 - Na foto acima, vemos a fachada da edificação do imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 1.715 (casa nº 2) em Jaú / São Paulo, pertencente a Nelson Chiarato - Me e Outro(s), e onde vê o longo corredor que liga as outras casas.



Fig. 3

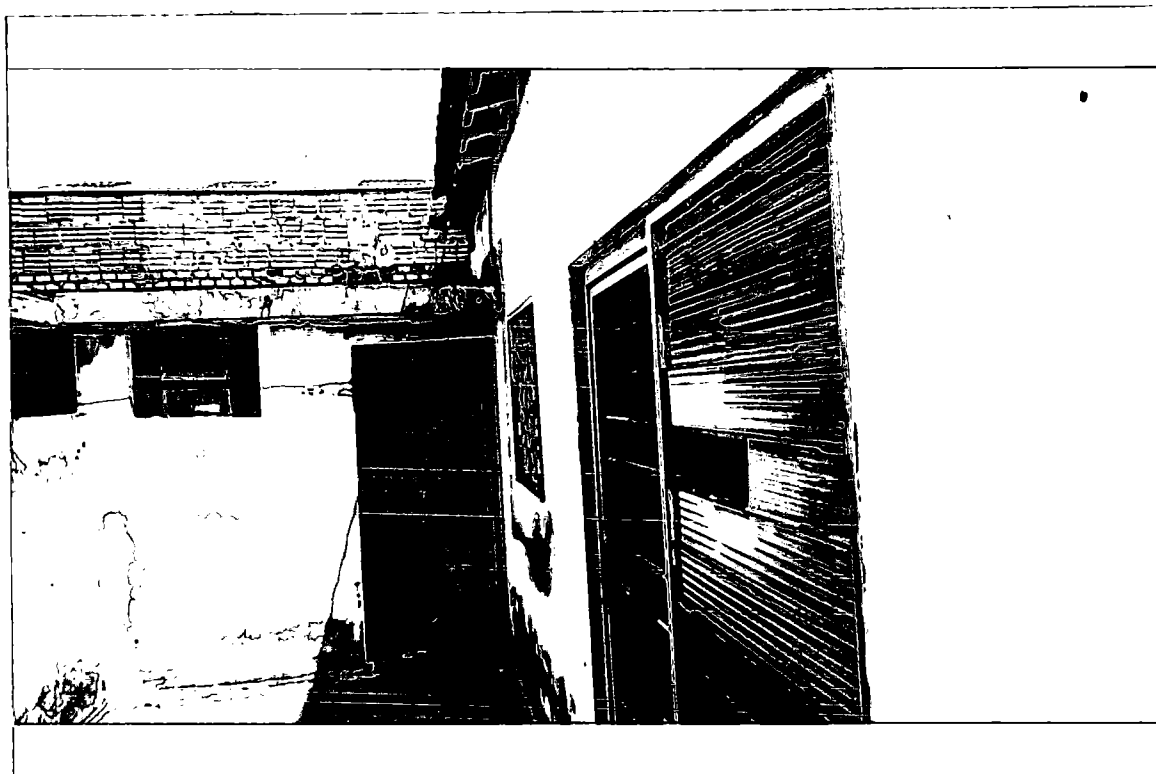


Fig. 4

Foto nº 03 - Na foto acima, vemos o imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 1.715 (casa 2) em Jaú / São Paulo, pertencente a Nelson Chiarato - Me e Outro (s) mais precisamente junto a área de serviços (quintal).

Foto nº 04 - Na foto acima, vemos o imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 1.715 (casa nº 3) em Jaú / São Paulo, pertencente a Nelson Chiarato - Me e Outro(s), mais precisamente junto a área de serviços (quintal).



Foto nº 05 - Na foto acima, vemos o imóvel localizado na Rua XV de Novembro nº 1.715 (casa 4) em Jaú / São Paulo, pertencente a Nelson Chiarato - Me e Outro (s), e onde se vê o final do corredor.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 15.880,24

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/10/2019 a 01/11/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

2223 dias

1,415661

Percentual correspondente

2223 dias

41,566098 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 22.481,04

Sub Total

(=)

R\$ 22.481,04

Valor total

(=)

R\$ 22.481,04[Retornar](#) [Imprimir](#)