

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
PRIMEIRA VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE SÃO CARLOS - SP.**

Processo nº0014399-20 2002 8 26 0566

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº0014399-20 2002 8 26 0566 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL:** requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A.** contra **JOÃO ELIDIO BIANCHINI E OUTROS**, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência:

1. **Apresentar** os resultados de seu trabalho, constantes do presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** do imóvel objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado V. Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás;
2. **Requerer** que seja **expedido** mandado de levantamento do valor depositado a título de honorários, em favor deste (depósito de Fls. 386 – R\$8.205,00 - oito mil, duzentos e cinco reais), conforme formulário em ANEXO.

Termos em que; P. Deferimento.

São Paulo, 31 de outubro de 2023

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP – nº817

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

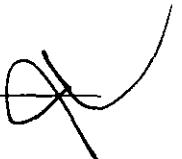
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

1. PRELIMINARES
2. VISTORIA
3. AVALIAÇÃO
4. CONCLUSÃO
5. ENCERRAMENTO

◦ ANEXOS:

1. Pesquisa Imobiliária e Cálculo do Valor do Imóvel (6 Fls.);
2. Cópia da Matrícula nº15.238 do imóvel avaliando (1 Fls.)
3. Formulário para expedir MLE; (1 Fls.)

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

1. PRELIMINARES:

- 1.1. Este trabalho, tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR do **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás. Em face da penhora de Fls. 241, também, será determinado o valor da penhora, que corresponde a 50% do valor do valor da nua propriedade do imóvel.

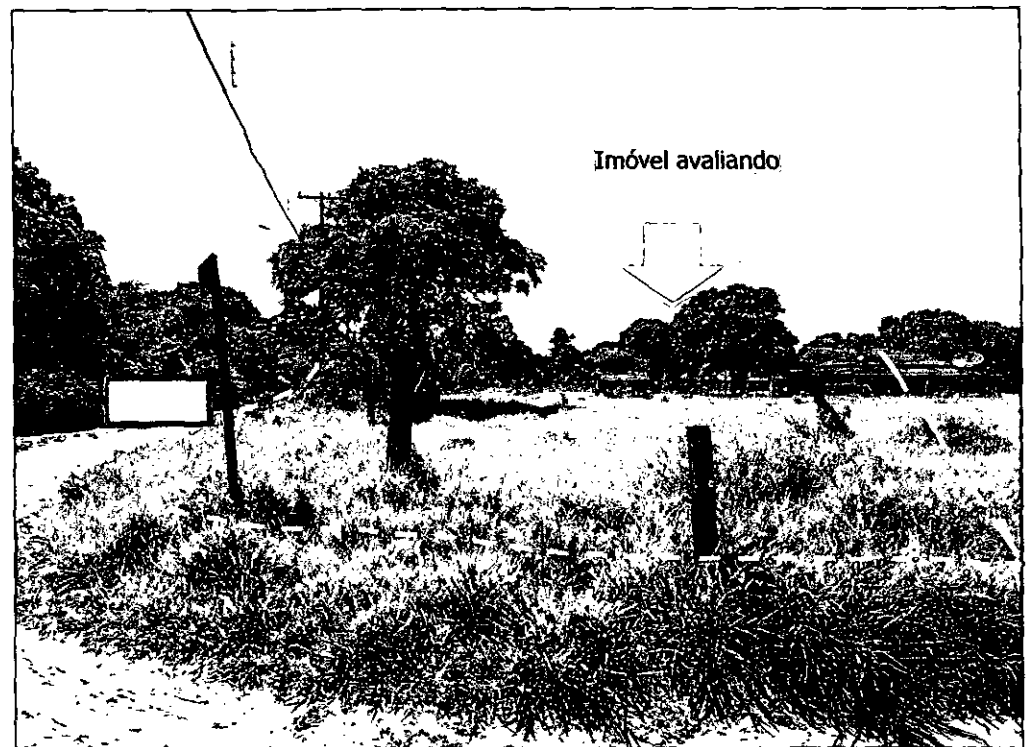


FOTO Nº01: Vista parcial do **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado V. Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás, que será avaliado neste trabalho. (Foto 10/10/2023 - data da vistoria).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

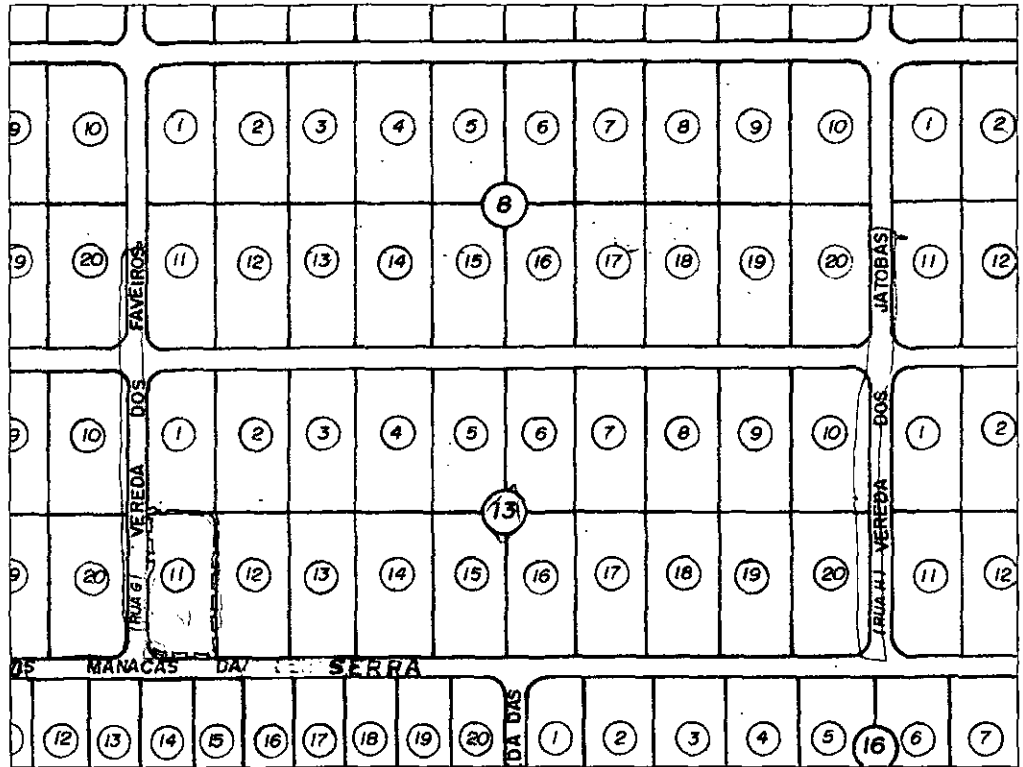


FOTO Nº02: Vista parcial do mapa do loteamento, onde podemos observar a localização do imóvel avaliando (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás).

- 1.2. Para conclusão deste trabalho, foram consultados os documentos constantes dos Autos, pessoas conhecedoras do mercado imobiliário da região, Prefeitura Municipal de São Carlos e foi realizada uma diligência ao imóvel que se pretende avaliar no dia 10/10/23 a partir das 9:30 horas. Acompanharam os trabalhos, o Sr. João Elidio Bianchini, o Sr. Odair L M Carmelo e o inquilino que o Sr. Newton.
- 1.3. Não foram consultados os órgãos públicos, no que se refere a situação fiscal e legal do imóvel que se pretende avaliar, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás,

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás).

- 1.4. Para a conclusão deste trabalho, foram consideradas as medidas constantes da Titularidade, (Matrículas nº15.238 do CRI), e o levantamento do local da benfeitoria.



FOTO Nº03: Vista parcial do imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado V. Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás, que será avaliado neste trabalho. (Foto 10/10/2023 - data da vistoria).

2. VISTORIA:

2.1. Da data da vistoria:

Como já relatamos anteriormente, para a elaboração deste trabalho, que compreende a **avaliação do imóvel acima mencionado**, (imóvel objeto

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), foi realizada no dia 10/10/23 a partir das 9:30 horas e acompanhada pelo Sr. João Elidio Bianchini, o Sr. Odair L M Carmelo e o inquilino que o Sr. Newton.

2.2. Da Região onde se localiza o imóvel a ser avaliado¹ neste trabalho que estamos apresentando, (Varjão)

A região caracteriza-se pela presença de chácaras de veraneio, com um pequeno comércio próprio, e a presença da Rodovia que liga São Carlos a Ribeirão Preto (SP 318 – Engº Thales de Lorena Peixoto Júnior). A região servida por rede de energia elétrica, iluminação pública, em alguns trechos, telefonia móvel, distando em linha reta da Cidade de São Carlos, (trevo da Avenida S. Carlos com a W. Luiz) aproximadamente 6.500 (seis mil e quinhentos) metros.

2.3. Do imóvel avaliando, (Chácara 11 da Quadra 13):

Como já relatamos, o imóvel avaliando é o **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás. Sobre o imóvel, a chácara 11, foi edificada uma benfeitoria de uso residencial, que também, pertence a chácara 12, com área construída

1

- **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás.

Q

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

de 164,00 m², classificada como uma casa padrão simples, (Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro) com idade de 40 anos, e seu estado de conservação, necessitando de reparos simples (Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico).

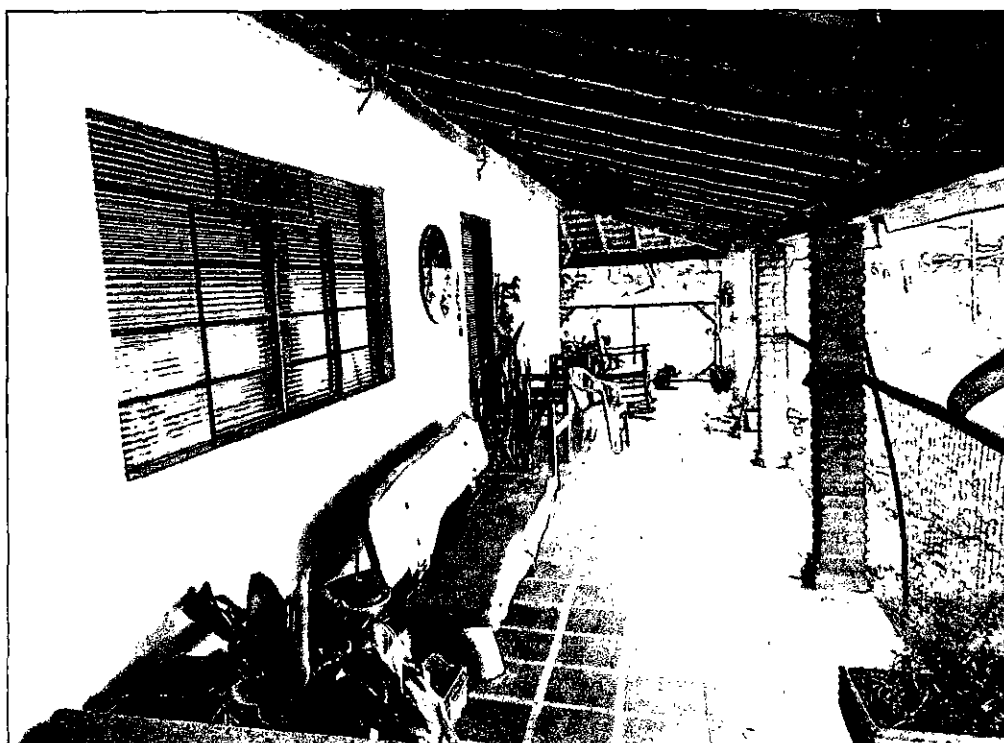


FOTO Nº04: Vista parcial da benfeitoria do imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado V. Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás, que será avaliado neste trabalho. (Foto 10/10/2023 – data da vistoria).

A benfeitoria foi classificada segundo o **ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002**, a atualização dos coeficientes, (**Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006**) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002,

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N) e é servida por energia elétrica e água de cisterna.



FOTO Nº05/06/07: Vista parcial da benfeitoria e do restante do imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado V. Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás, que será avaliado neste trabalho. (Foto 10/10/2023 - data da vistoria).



Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Q

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

3. AVALIAÇÃO:

3.1. INTRODUÇÃO:

Antes de apresentarmos o valor do imóvel objeto deste trabalho, (Imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), faremos uma breve explanação do que vem a ser a definição de valor no campo da Engenharia de Avaliações e as metodologias que podem ser adotadas nos processos avaliatórios.

3.2. DA DEFINIÇÃO DE "VALOR":

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos.

De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

" O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel".

" Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação. "

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. **Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor".** Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.3. DAS METODOLOGIAS

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos.

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail:larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, **os métodos podem ser assim caracterizados:**

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

Porém, todo trabalho, no qual se objetiva a avaliação de imóveis, sejam eles rurais ou urbanos; este (o trabalho a ser desenvolvido), não pode estar ajustado somente às técnicas, é sempre indispensável uma boa dose de senso comum, de análise e ponderações a adoção de um critério de equidade do avaliador frente aos dados do problema.

3.4. DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO²:

3.4.1. Metodologias adotadas:

Foi realizada uma pesquisa de valores de terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, (**imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), cujos comparativos constam do ANEXO 01, que acompanha este trabalho. O **VALOR DO TERRENO**

2

- **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás;

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás) estimado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO³, com base na NBR14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, com a utilização de tratamento de fatores com base na pesquisa de valores que acompanha este laudo no ANEXO 01.

O valor da benfeitoria, no caso **determinamos com base no custo de reprodução**, (ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002, a atualização dos coeficientes, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a **Conversão dos Coeficientes H82N para R8N**, (ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N)), também nos moldes da NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.

3.4.2. Do valor do Terreno (Vt):

O valor do terreno (Vt) encontrado na presente data (maio/19), cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanham este laudo foi de:

V Valor do Terreno = R\$300.000,00

(Trezentos mil reais)

3.4.3. Do valor da Benfeitoria (Vb):

O Valor da Benfeitoria (Vb) encontrado na presente data, (maio/19) cujos cálculos podem ser observados no ANEXO que acompanha este laudo foi de:

V Valor da Benfeitoria (Casa P. Simples) = R\$180.000,00

(Cento e oitenta mil reais)

³ A pesquisa e os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

3.4.4. Cálculo do valor do imóvel (VI):

O valor do imóvel objeto deste trabalho (**imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobá) é a soma do Valor do Terreno (Vt = R\$300.000,00) com o Valor da Benfeitoria (Vb = R\$90.000,00 - 1/2 da benfeitoria), onde arredondando, temos que o valor encontrado, na presente data, cujos cálculos podem ser observados no ANEXO 01 que acompanha esta laudo, é:

$V^4 \text{ Valor do Imóvel} = \text{R\$390.000,00}$ <p>(Trezentos e noventa mil reais)</p>

4. CONCLUSÃO:

Em face do **objetivo deste trabalho**, que é a avaliação do imóvel objeto do **imóvel** objeto da **Matrícula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás, em face da penhora de Fls. 241, temos que o valor da penhora, representa 50% (cinquenta por cento) **da nua propriedade**

⁴ V Valor do Imóvel = R\$500.000,00 + R\$110.000,00 = R\$610.000,00

Arredondando, temos: V Valor do Imóvel = R\$610.000,00

(seiscentos e dez mil reais)

- **Imóvel** objeto da **Matrícula nº 23.688** do 4º Cartório de Registro destacada do imóvel objeto da Matrícula nº18.085 do 4º CRI, localizado nos fundos do Prédio nº97 (Matrícula nº18.085 do 4º CRI) com uma área superficial de 121,41 m2, que atualmente faz parte do Cadastro Municipal do Imóvel objeto da Matrícula nº161.109, **CM 009.025.0240-9**, o qual foi edificado um galpão de uso comercial que pelo aspecto e aparência, está desativado há mais de 5 (cinco) anos;

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

do valor do imóvel (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), conforme AV 04 da Matrícula do imóvel. A nua propriedade, para fins de tributação, representa 2/3 (dois terços) do valor do usufruto, 1/3 (um terço). Assim, temos, na presente data, que o valor da penhora é:

V Valor da Penhora (Auto de Fls. 241) = **R\$130.000,00**

(Cento e trinta mil reais - 50% de 2/3 do valor, conforme AV. 04 da Matrícula 15.238)

5. QUESITOS:

5.1. Do Requerido (Fls. 332):

1. Queira o Sr. Perito proceder a avaliação do imóvel, analisando e considerando a disposição geográfica, localização, infraestrutura local, etc.

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo, foi realizada uma pesquisa de valores de terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), cujos comparativos constam do ANEXO 01, que acompanha este trabalho. O VALOR DO TERRENO do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás) estimado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO⁵, com base na NBR14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, com a utilização de tratamento de fatores com base na pesquisa de valores que acompanha este laudo no ANEXO 01. O valor da benfeitoria, no caso

⁵ A pesquisa e os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo;



Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

determinamos com base no custo de reprodução, (ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002, a atualização dos coeficientes, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, (ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N)), também nos moldes da NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS. Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

2. Queira o Sr. Perito ao discriminar o valor do imóvel, considerar o valor correspondente a cota-parte de 50% pertencente ao executado João Elidio Bianchini.

RESPOSTA: Avaliamos o imóvel, como mencionamos acima, (Como mencionamos no corpo do laudo, foi realizada uma pesquisa de valores de terrenos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás), cujos comparativos constam do ANEXO 01, que acompanha este trabalho. O VALOR DO TERRENO do imóvel avaliando, (imóvel objeto da Matrícula nº 15.238 do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás) estimado pelo MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO⁶, com base na NBR14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, com a utilização de tratamento de fatores com base na pesquisa de valores que acompanha este laudo no ANEXO 01. O valor da benfeitoria, no caso determinamos com base no custo de reprodução, (ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002, a atualização dos coeficientes, (Atualização dos Coeficientes - Novembro/2006) e a Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, (ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H82N para R8N)), também nos moldes da NBR 14.653-2 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS). Determinamos o valor da Penhora, conforme a averbação da Titularidade, (A nua propriedade, para fins de tributação, representa 2/3 (dois terços) do valor do imóvel e o usufruto, 1/3 (um terço)), e concluímos, que o valor da penhora, representa 2/3 de 50% do valor do imóvel (Valor da Penhora: r\$130.000,00 – cento e trinta mil reais). Salvo outro entendimento deste MM. Juízo, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

⁶ A pesquisa e os cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este laudo;

Luiz Antonio Rocha Rosalem


Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - *Membro Titular do IBAPE - SP nº817*

6. ENCERRAMENTO:

Acreditamos que o presente laudo elucida o suficiente, no tocante ao seu objetivo⁷, porém, caso Vossa Excelência entender por necessário quaisquer outros esclarecimentos, nos colocamos a sua inteira disposição e estamos no aguardo das determinações.

O presente laudo expedido consta de **16** (dezesesseis) folhas, e **8** (oito) folhas anexas; impressas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada por este perito.

São Carlos, 31 de outubro de 2023



LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPE-SP - nº817

7

- Este trabalho, tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR do **imóvel** objeto da **Matricula nº 15.238** do CRI da Cidade de São Carlos SP, denominado Chácara 11 da Quadra 13 do loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, no município de São Carlos, com frente a Alameda dos Manacás, esquina com a Vereda dos Faveiros, quadra completada pela Alameda Sibipiruna e a Vereda dos Jatobás. Em face da penhora de Fls. 241, também, será determinado o valor da penhora, que corresponde a 50% do valor do valor da nua propriedade do imóvel

Endereço: Avenida 01 nº355, Centro - Itirapina - SP
CEP 13.530.000 - Telefone: 19 - 3575.1342
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

ANEXO 

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

1. PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

outubro de 2023

Elemento nº01:

Localização:	Cod 739844 - Chacara V Santa Felicidade		
Lopes Valor (16-3362-4100)	V. Santa Felicidade	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	5.000,00	50,00	100,00
Topografia:	Plano		1
Área Construída (m2):	500,00	Índice Fiscal:	
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 830.000,00		
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples:		0,8
Idade Aparente (anos):	30,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Reparos Simples - e		
Idade em % de vida referencial:	50%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,512		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):			
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22):	R\$ 1.956,88		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,6096
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 477.165,62	Rs	954,33
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	352.834,38		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 70,57		
Valor atualizado INPC (nov/13 para maio/14):			

Elemento nº02:

Localização:	Chacara - V Santa Felicidade - cod 20616		
Roca Imóveis (16)3373-5000	Vale Santa Felicidade	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	5.000,00	50,00	100,00
Topografia:	Plano		1,00
Área Construída (m2):	204,20	Índice Fiscal:	
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 680.000,00		
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples		0,9
Idade Aparente (anos):	40,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Reparos importantes - f		
Idade em % de vida referencial:	67%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,370		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):			
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22):	R\$ 1.956,88		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,496
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 178.379,16		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	501.620,84		
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2):	R\$ 100,32		

Elemento nº03:

Localização:	Chácara - V Sta Felicidade - cod 65771		
Roca Imóveis (16)3373-5000	V. Sta Felicidade	Frente:	Profundidade:
Área do Terreno (m2):	5.000,00	50,00	100,00
Topografia:	Plano		
Área Construída (m2):		Índice Fiscal:	
Valor Ofertado (R\$):	R\$ 290.000,00		
Classificação da Benf.:	Simplex s/ Elevador		1,3
Idade Aparente (anos):	25,00		
Vida útil estimada (anos):	60,00		
Valor residual:	20%		
Estado de conservação:	Regular - c		
Idade em % de vida referencial:	42%		
K - Coeficiente de Ross/Heideck:	0,609		
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N):			
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22):	R\$ 1.956,88		
Foc = R + K * (1-R)			
Foc (fator de adeq. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)):			0,68744
Valor da Benfeitoria (Vb):	R\$ 0,00		
Valor do Terreno (- Vt R\$):	Vt = V oferta - V benfeitoria		

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 464

ANEXO

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

Valor do Terreno (- Vt R\$): 290.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 58,00

Elemento nº04:

Localização: Chácara V. Sta Felicidade - cod 116085
Imob Cardinali (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 200.000,00
Classificação da Benf.: Simples s/ elev 1
Idade Aparente (anos): 25,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 42%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,775
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN): -
Custo Unit. Básico (RBN - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,82036
Valor da Benefetoria (Vb): R\$ 0,00
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benefetoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 200.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 40,00

Elemento nº05:

Localização: Chácara V. Sta Felicidade - cod 118268
Imob Cardinali (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: plano
Área Construída (m2): 119,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 480.000,00
Classificação da Benf.: Casa P. Simples 1,3
Idade Aparente (anos): 40,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 67%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,429
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN): -
Custo Unit. Básico (RBN - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,54352
Valor da Benefetoria (Vb): R\$ 164.539,45 R\$ 1.382,68
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benefetoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 315.460,55
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 63,09

Elemento nº06:

Localização: Chácara V. Sta Felicidade - cod 118936
Imob Cardinali (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): 700,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 1.300.000,00
Classificação da Benf.: Casa Padrão Simples 1,1
Idade Aparente (anos): 30,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 50%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,609
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN): -
Custo Unit. Básico (RBN - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleitismo e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,68744
Valor da Benefetoria (Vb): R\$ 1.035.832,94 R\$ 1.479,76

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 465

ANEXO

412
010

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 264.167,06
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 52,83

Elemento nº07:

Localização: Chácara V. Sta Felicidade - cod 119044
Imob Cardinalli (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): 100,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 372.500,00
Classificação da Benf.: Simples s/ elevador 1
Idade Aparente (anos): 45,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Reparos simples a Importantes - f
Idade em % de vida referencial: 75%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,418
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,534
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 104.497,39 Rs 1.044,97
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 268.002,61
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 53,60

Elemento nº08:

Localização: Chacara V. Sta Felicidade - cod 120401
Imob Cardinalli (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 280.000,00
Classificação da Benf.: Simples s/ Elevdo 0,9
Idade Aparente (anos): 20,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 33%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,609
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,68744
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 0,00
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 280.000,00
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 56,00

Elemento nº09:

Localização: Chacara V. Sta Felicidade - cod 200478
Imob Cardinalli (16) 2107 8000 V. Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): 450,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 885.000,00
Classificação da Benf.: Predio Simples com Elev 1
Idade Aparente (anos): 30,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 50%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,609
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsolescimento e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,68744
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 605.356,91 Rs 1.346,24
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

Valor do Terreno (- Vt R\$): 279.643,09
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 55,93

Elemento nº10:

Localização: Chacara V. Sta Felicidade - cod 3631
Lafic Imóveis (16) 2106-6000 V Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: plano
Área Construída (m2): 150,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 500.000,00
Classificação da Benf.: Casa P Simples 1
Idade Aparente (anos): 25,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 42%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,528
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,62248
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 182.217,80 R\$ 1.218,12
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 317.282,20
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 63,46

Elemento nº11:

Localização: Chacara V. Sta Felicidade - cod 282
Lafic Imóveis (16) 2106-6000 V Sta Felicidade Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: plano
Área Construída (m2): 150,00 Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 478.000,00
Classificação da Benf.: Simples 1
Idade Aparente (anos): 30,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Reparos simples/importantes - f
Idade em % de vida referencial: 50%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,418
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,534
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 156.746,09 R\$ 1.044,97
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 321.253,91
Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 64,25

Elemento nº12:

Localização: Chacara Varjão cod 8197
Ables Imóveis - 16-3371 5101 Varjão Frente: Profundidade:
Área do Terreno (m2): 5.000,00 50,00 100,00
Topografia: Plano
Área Construída (m2): Índice Fiscal:
Valor Ofertado (R\$): R\$ 300.000,00
Classificação da Benf.: Padrão Médio s/ elev 2
Idade Aparente (anos): 35,00
Vida útil estimada (anos): 60,00
Valor residual: 20%
Estado de conservação: Regular - c
Idade em % de vida referencial: 58%
K - Coeficiente de Ross/Heideck: 0,744
Fator de Conversão - K (H82QN/R8N): -
Custo Unit. Básico (R8N - s/ deson -set/22): R\$ 1.956,88
Foc = R + K * (1-R)
Foc (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - FOC = R + K * (1- R)): 0,79556
Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 0,00
Valor do Terreno (- Vt R\$): Vt = V oferta - V benfeitoria
Valor do Terreno (- Vt R\$): 300.000,00

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

fls. 467/474

ANEXO *DL C*

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

Valor Unitário do Terreno (R\$/m2): R\$ 60,00

2. Quadro resumo:

	Pesquisa:	Unitário (R\$/m2):	Frente (m)	Profund (m):	Topografia:	F frente:	V homog.:
1.	Cod 739844 - Chacara V Santa Felicidade	R\$ 70,57	50,00	100,00	plano	1,00	70,57
2.	Chacara - V Santa Felicidade - cod 20616	R\$ 100,32	50,00	100,00	Plano	1,00	100,32
3.	Chácara - V Sta Felicidade - cod 65771	R\$ 58,00	50,00	100,00	Plano	1,00	58,00
4.	Chacara V. Sta Felicidade - cod 116085	R\$ 63,09	50,00	100,00	Plano	1,00	63,09
5.	Chácara V. Sta Felicidade - cod 118268	R\$ 63,09	50,00	100,00	plano	1,00	63,09
6.	Chácara V. Sta Felicidade - cod 118936	R\$ 52,83	50,00	100,00	Plano	1,00	52,83
7.	Chácara V. Sta Felicidade - cod 119044	R\$ 53,60	50,00	100,00	Plano	1,00	53,60
8.	Chacara V. Sta Felicidade - cod 120401	R\$ 56,00	50,00	100,00	Plano	1,00	56,00
9.	Chacara V. Sta Felicidade - cod 200478	R\$ 55,93	50,00	100,00	Plano	1,00	55,93
10.	Chacara V. Sta Felicidade - cod 3631	R\$ 63,46	50,00	100,00	plano	1,00	63,46
11.	Chacara V. Sta Felicidade - cod 282	R\$ 64,25	50,00	100,00	plano	1,00	64,25
12.	Chacara Varjão cod 8197	R\$ 60,00	50,00	100,00	Plano	1,00	60,00
Média Aritmética (R\$/m2):		R\$ 63,43	50,00	100,00		Média Arit:	63,43
Limite Inferior (R\$/m2):		R\$ 44,40				Limite Inf:	44,40
Limite Superior (R\$/m2):		R\$ 82,46				Limite Sup:	82,46
Média Saneada (R\$/m2):		R\$ 65,07				Média Saneada:	67,05

5. VALOR DO TERRENO

Localização:

Chacara 11, da Quadra 13 - Rua D - Atual Alameda dos Manacas da Serra V. da Santa Felicidade

Titularidade:

Matrícula nº15.238 - CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP

Contribuinte Municipal nº:

5.1. Valor do Terreno:

S - Área Superficial (m2 - matricial - anexo):	5.082,00
q - Valor Unitário Saneado (R\$/m2):	R\$ 65,07
a - Frente ou testada (m):	42,00
Profundida Média (m):	121,00
N - Profundidade Padrão do local:	100,00
f - Profundidade equivalente (S/a):	121,00
$N/f =$	0,83
$\sqrt{N/f} =$	0,91
Frente p/ duas vias públicas (Fvp):	1,00
Topografia (plano) - Ft:	1,00
Fator Salubridade - Fs (alagadiço):	1,00

(Fonte: Avaliação de Terreno Urbano - Ralph Thöferm - Editora PINI - gráfico de Ft, 18 - tabela fls. 20)

Fórmula de Harper-Berrini:

$$Vt = Ft \times q \times S \times Fvp = \text{R\$ } 300.643,99 \text{ R\$ } 59,16 \text{ R\$/m2}$$

Arredondando, temos:

Valor do Terreno (Vt): 300.000,00

(Trezentos mil reais)

5.2. Valor das Benfeitorias (Vb):

Área Construída (m2): 164,00
Matrícula nº15.238 - CRI da Cidade e Comarca de São Carlos SP

Tota construída (m2):	164,00	
Classificação da Benf.:	Casa Padrão Simples	1
Idade Aparente (anos):	40,00	
Vida útil estimada (anos):	70,00	
Valor residual:	20%	
Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples - e	
Idade em % de vida referencial:	57%	
K - Coeficiente de Ross/Heldeck:	0,461	
Fator de Conversão - K (H82QN/RBN):	-	
Custo Unit. Básico (RBN - s/ deson - set/22):	R\$ 1.956,88	

$$Foc = R + K * (1-R)$$

$$Foc \text{ (fator de adequ. ao obsoleto e ao est. de conservação - } FOC = R + K * (1-R) \text{) : } 0,5688$$

Valor da Benfeitoria (Vb): R\$ 182.544,03 R\$ 1.113,07

(a benfeitoria tem 50% edificada em chacara ao lado - Chacara 12 da Quadra 13)

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP nº817

Nº 1158
ANEXO 01

Exec - B Brasil x João E Bianchini e Outros - 0014399-20 2002 8 26 0566 - 1cvsc
Pesquisa - outubro 2023

Arredondando, temos:

Valor da Benfeitoria (Vb):	180.000,00
	(cento e oitenta mil reais)

Valor do Imóvel (VI):

Chacara 11, da Quadra 13 - Rua D - Atual Alameda dos Manacas da Serra

Contribuintes Municipais: 009.094.0014-8

Valor do Terreno (Vt): 300.000,00

Valor da Benfeitoria (Vb - 50%): 90.000,00

390.000,00

Arredondando, temos:

Valor do Imóvel (VI): 390.000,00
(trezentos e noventa mil reais)

6. Valor da Penhora (vp):

Assim, temos:

Valor da Penhora (Vp): 130.000,00

50% de 2/3 do valor do Imóvel - Fls. 241

(Centro e trinta mil reais)

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Matrícula
N.º 15.238

Fls.
N.º 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO CARLOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Dr. Antonio Carlos Cavallinas
OFICIAL SUBSTITUTO

Data 23.05.1980

N. Anterior
.X.X.X

IMÓVEL: UMA CHACARA, sem benfeitorias, situada neste município de São Carlos, no loteamento denominado Vale da Santa Felicidade, constituído da chacara de nº 11 (onze), da quadra 13 (treze), da planta desse loteamento, -- assim descrita: mede 42,00 metros de frente para a Rua "D", sem numero; 14,10 metros em curva na confluencia pela Rua "D" com a Rua "G", com a qual faz esquina; 91,00 metros da frente aos fundos de um lado na -- confrontação com a Rua "G"; 100,00 metros da frente aos fundos de outro lado, na confrontação com a chacara 12; e, 51,00 metros de largura nos fundos, encerrando uma área de 5.082,00 metros quadrados, confrontando pelos fundos com a quadra 01.-

PROPRIETÁRIOS: ISMAEL PEDRO BRANCO e s/m MARIA CAROLINA BIANCHINI BRANCO, brasileiros, representante comercial e do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Quintino Bocaiuva, nº 1.490, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores do CIC. 158071458/15 - casal, e RG. nºs. 7762241-sp. e 6493311 - sp., respectivamente

TITULO AQUISITIVO: R.01/Matrícula nº 13.839 - Maior Porção.-

VALENTIM PINTO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADO

R.01/M.15.238 São Carlos, 23 de maio de 1.980.-

Por escritura de compra e venda de 02 de abril de 1.980, livro 282, fls., 313, do 2º Tab. de Notas de São Carlos, Estado de São Paulo, os proprietários acima qualificados **VENDERAM** a JOÃO ELIDIO BIANCHINI, brasileiro, solteiro, desenhista, nascido aos 18 de junho de 1.960, portador do CIC. nº 020391778/25 e R.G. 114 85948-sp.; e SUELI APARECIDA BIANCHINI, brasileira, solteira, estudante, nascida aos 05 de dezembro de --- 1.968, filha de Lydio Bianchini e de Zenaide Stefanutti Bianchini, dependente do CIC. nº 160956778/15, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Gastão de Sá, nº 498, o primeiro assistido e a segunda - representada por seu pai Lydio Bianchini, a NUA PROPRIEDADE do imóvel, pelo valor de R\$40.000,00. O Escrevente Autorizado:

VALENTIM PINTO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADO

R.02/M.15.238 São Carlos, 23 de maio de 1.980.-

Por escritura de compra e venda de 02 de abril de 1.980, livro 282, fls., 313, do 2º Tab. de Notas de São Carlos, Estado de São Paulo, LYDIO BIANCHINI e s/m ZENAIDE STEFANUTTI BIANCHINI, brasileiros, soldador e do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Gastão de Sá, nº 498, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores do CIC. 160956778/15-casal, e do RG. nºs 8124668-sp. e 11806382-sp., respectivamente, **ADQUIRIRAM** o USUFRUTO VITALICIO do imóvel, pelo valor de R\$20.000,00. O Escrevente Autorizado:

VALENTIM PINTO DE MORAES
ESCREVENTE AUTORIZADO

CONTINUA NO VERSO

Matrícula N.º 15.238	Folha N.º 01V	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	Comarca de São Carlos - SP	Oficina de Matrícula
Data 13 de abril de 2018. Anterior		LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		Fabiana Bastos Carvalhães Oficial Subst.

IMÓVEL:

Av.03/M.15.238 - Protocolo nº 247.083

Pelo título que originará a Av.04 desta, e Certidão de Casamento datada de 08/08/2.008, Livro B-021, Folhas nº 277, sob nº 4.258, do CRCPN. 2º Subdistrito local, JOÃO ELÍDIO BIANCHINI contraiu núpcias com LAURA APARECIDA SARTORI, no regime da comunhão parcial de bens, aos 24/04/1.987, passando ela após o evento a assinar LAURA APARECIDA SARTORI BIANCHINI. São Carlos, 13/04/2010.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Av.04/M.15.238 - Protocolo nº 247.083

Por Mandado de Inscrição de Penhora, datado de 19/08/2009, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível des. Comarca, extraído do processo nº 566.01.2002.014400-8, - Ordem nº 1.172/02, de Ação Monitória, que o BANCO NOSSA CAIXA S/A, com sede à Rua XV de Novembro, nº 111, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/ME nº 43.073.394/0001-10, move contra JOÃO ELÍDIO BIANCHINI, casado com LAURA APARECIDA SARTORI BIANCHINI, a parte ideal correspondente a 50% da NUA PROPRIEDADE deste IMÓVEL, de propriedade do executado JOÃO ELÍDIO BIANCHINI, já qualificado, foi PENHORADA. Valor da execução R\$ 2.109,55 (valor englobado ao imóvel da Mat.15.239). Foi nomeado fiel depositário João Elídio Bianchini. São Carlos, 13/04/2010.

Alexandra Maria Fabrício Dias
Escrevente

Av.05/M.15.238 - Protocolo nº 395.170 de 21/05/2019

Conforme Protocolo de Indisponibilidade nº 201905.1714.00673166-IA-070, extraído do processo nº 150235161-2016.8.26.0566, da Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Carlos-SP, aos 17/05/2019, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de JOÃO ELÍDIO BIANCHINI, portador do CPF/ME nº 020.391.778-25. São Carlos, 22/05/2019.

O Escrevente, Renato Ramires Schöneborn Barros.

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO****Número do processo: 1007293-82.2021.8.26.0320**

Nome do beneficiário do levantamento: LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM

CPF 045.914.778-19

Tipo de Beneficiário:

 Parte Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____ Terceiro**Tipo de levantamento:** Parcial Total

Nº da página do processo em que consta comprovante do depósito: fl. 386 –R\$8.205

– oito mil, duzentos e cinco reais;

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM

CPF/CNPJ do titular da conta: **045914778-19**

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 6674-5

Conta nº: 3899-7

Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, , Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarloslcv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0014399-20.2002.8.26.0566
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Requerente: Banco do Brasil Sa
Requerido: Joao Elidio Bianchini e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):
Formulário fls.417: Foi expedido o MLE do Sr. Perito.
Vista às partes do Laudo Pericial de fls.395/416vº.
Nada Mais. São Carlos, 06 de novembro de 2023. Eu, ANDERSON CARLOS DE CAMPOS, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, ., Centerville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

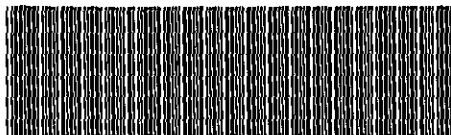
419
fls. 473
A

TERMO DE ENCERRAMENTO DO 2º VOLUME

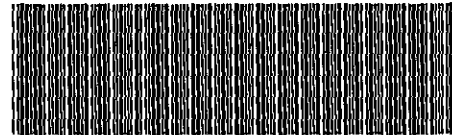
Processo Físico nº: **0014399-20.2002.8.26.0566 - 1322/2002**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Requerente: **Banco do Brasil Sa**
Requerido: **Joao Elidio Bianchini e outros**

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi ao encerramento do 2º volume dos autos do processo em epígrafe às fls.419, em cumprimento ao artigo 89, §§ 1º e 2º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. São Carlos, 06 de novembro de 2023. Eu, ANDERSON CARLOS DE CAMPOS, Escrevente Técnico Judiciário), certifiquei.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



CHECK-9020009968795



CHECK-9020009968795

INFORMAÇÃO DE IRREGULARIDADE QUANTO À NUMERAÇÃO DO PROCESSO FÍSICO EXISTÊNCIA DE OBJETOS NÃO DIGITALIZÁVEIS

Fica aqui registrado que foi(foram) identificada(s) a(s) seguinte(s) irregularidade(s) quanto à numeração e ordenação deste volume e/ou a existência de objeto(s) não digitalizáveis:

() Falta de página(s) _____

() Erro na sequência da numeração a partir da página _____

() Página(s) sem número entre as folhas _____

Numeração repetida 277 _____

() Página rasgada/deteriorada _____

() Outros _____

() Objeto não digitalizável:

Descrição do(s) objeto(s) _____

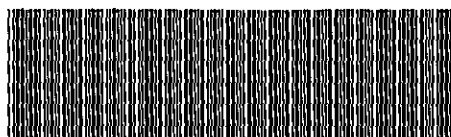
Página referência: _____

Jandira, 16/01/2024

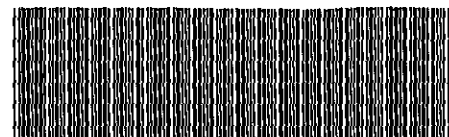
270094 _____

Matrícula do Colaborador

Número Único: 00143992020028260566



CHECK-9020009968795



CHECK-9020009968795