

Juntada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**



00593745820068260576

Ação de Execução de Título Extrajudicial

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro
Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Avaliador Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **BANCO DO BRASIL SA** move em relação a **JOÃO CHATZIDIMITRIOU ME E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência:

1. Requerer:

- 1.1. Juntada do laudo aos autos.
- 1.2. Autorização para o levantamento dos honorários R\$ 2.000,00 já depositados.

Termos em que,
Pede deferimento.
São José do Rio Preto, 21 de novembro de 2017.


Fabio Salomão Spinelli
Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARA CRISTIANE JUSTI, liberado nos autos em 05/07/2023 às 12:03.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059374-58.2006.8.26.0576 e código WJL0LCJG.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**

Processo n.º 0059374-58.2006.8.26.0576

Ação de Execução de Título Extrajudicial

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro,
Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Avaliador
Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **BANCO DO BRASIL SA** move em relação a **JOÃO
CHATZIDIMITRIOU ME E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

697
F

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **BANCO DO BRASIL SA** move em relação a **JOÃO CHATZIDIMITRIOU ME E OUTROS**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto deste processo.



3.0. IMÓVEL OBJETO

Conforme fl. 25, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: um prédio com frente para a rua Josina Teixeira de Carvalho, nº 727, construído de tijolos e coberto de telhas, contendo 4 cômodos internos, com suas dependências e instalações, inclusive benfeitorias existentes no quintal e o seu respectivo terreno medindo 21,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos por 33,00 metros de cada lado, da frente aos fundos (21x33), situado no loteamento Mangini, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São Jose do Rio Preto, confrontando-se pela frente com a citada rua de um lado com Joao Manoel Correa, do outro lado com Antônio Torres e outros e pelos fundos com Wlademar Joaquim Canhedo.

Matrícula nº 20.067, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Jose do Rio Preto, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi realizada no dia 08 de novembro de 2017, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

O Sr. Tiago Costa, que se identificou verbalmente, acompanhou a vistoria e forneceu dados das benfeitorias.

O salão e a edícula não foram vistoriados por dentro por estarem fechados. Houve tentativa de contato no endereço Rua Jaime Spinola Castro 678, sem êxito. Em contato ao imóvel vizinho, o Sr. Manuel Chatzidimitriou não forneceu informações precisas de quem seria o dono do prédio ao lado.

Foram efetuadas consulta às imobiliárias e corretores de imóveis para coleta de valores de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos.	
Área terreno	693,00 m ²
Bairro	Loteamento Mangini
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Aparentemente plano
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto

Construções e benfeitorias	
Área construída	Casa: 150,00 m ² Salão: 180,00 m ² Edícula: 80,00 m ²
Tipo	Residencial e comercial
Divisões	Casa: 3 quartos, 2 banheiros, sala, cozinha, área de serviço, garagem e varanda Salão: Não vistoriado internamente Edícula: Não vistoriado internamente
Cobertura	Telha cerâmica e fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Ardósia, Cerâmico, Cimentado
Revestimento	Azulejo na cozinha e banheiro
Forro	Laje
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, esmalte, verniz e parte sem
Fechamento	Alvenaria de tijolos rebocados
Conservação	Boa
Localização	Rua Josina Teixeira de Carvalho, nº 727, 733, 741

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto, elabora-se a avaliação pelo método evolutivo, com a separação do valor do terreno acrescido dos valores das áreas construídas e aplica-se um fator de comercialização.

Avaliação do terreno: pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias ou profissionais liberais, devido à situação paradigma e às características do imóvel.

Avaliação da construção: pelo valor decrescente e variável de aproximação *Proxy*, devido às características do imóvel.

Observação: Algumas construções foram avaliadas de forma indireta, já que se encontram fechadas.

6.1. Avaliação do Terreno – V_T

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/m ²
1	ABREU IMOBILIÁRIA Rua Emilio Nicoletti, 975 São José do Rio Preto/SP	250,00
2	IMOBILIARIA CORAL Rua Josina Teixeira de Carvalho, 1134 São José do Rio Preto/SP	360,00
3	IMOBILIÁRIA GURUPI Rua do Seminário, 1970 São José do Rio Preto/SP	360,00

Soma dos valores: 970,00

Média aritmética: 323,33

30% Acima (desvio padrão): 420,32

30% Abaixo (desvio padrão): 226,33

Q = Valor Saneado: 323,33 R\$/m²

$$V_T = S \times Q$$

Onde:

V_T = Valor do terreno

S = Área do terreno

Q = Valor Saneado em R\$/m²

$$V_T = 693,00 \times 323,33$$

$$V_T = \text{R\$ } 224.067,69$$

6.2. Avaliação da área construída

6.2.1. Casa

Devido à idade estimada/aparente do imóvel, aplica-se a depreciação conforme segue:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = número de anos

$$Kd = (1 - 0,03)^{20}$$

$$Kd = 0,5437$$

Devido às características da construção, aplica-se a variável Proxy - aproximação:

$$Vcu = \text{proxy} \times \text{CUB/SP}$$

$$Vcu = 0.80 \times 1.325,11$$

$$Vcu = \text{R\$ } 1.060,08 / \text{M}^2$$

O valor da construção será:

$$Vc = \text{Suc} \times Vcu \times Kd$$

$$Vc = 150,00 \times 1.060,08 \times 0,5437$$

$$Vc = \text{R\$ } 86.454,82$$

6.2.2. Salão

Devido à idade estimada/aparente do imóvel, aplica-se a depreciação conforme segue:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = numero de anos

$$Kd = (1 - 0,02)^{10}$$

$$Kd = 0,8170$$

Devido às características da construção, aplica-se a variável Proxy - aproximação:

$$Vcu = proxy \times CUB/SP$$

$$Vcu = 0.80 \times 1.325,11$$

$$Vcu = R\$ 1.060,08 / M^2$$

O valor da construção será:

$$Vc = Suc \times Vcu \times Kd$$

$$Vc = 180,00 \times 1.060,08 \times 0,8170$$

$$Vc = R\$ 155.895,36$$

6.2.3. Edícula

Devido à idade estimada/aparente do imóvel, aplica-se a depreciação conforme segue:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = numero de anos

$$Kd = (1 - 0,02)^5$$

$$Kd = 0,9039$$

Devido às características da construção, aplica-se a variável Proxy - aproximação:

$$Vcu = \text{proxy} \times \text{CUB/SP}$$

$$Vcu = 0.60 \times 1.325,11$$

$$Vcu = \text{R\$ } 795,06 / \text{M}^2$$

O valor da construção será:

$$Vc = \text{Suc} \times Vcu \times Kd$$

$$Vc = 80,00 \times 795,06 \times 0,9039$$

$$Vc = \text{R\$ } 57.492,37$$

6.3. Valor final do imóvel - V_I

$$V_I = (V_T + V_C) \cdot F_C$$

Onde:

V_I : Valor do imóvel

V_T : Valor do terreno

V_C : Valor da área construída

F_C : fator de comercialização

$$V_I = (224.067,69 + 299.842,55) \cdot 0,95$$

$$V_I = 497.714,73$$

Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1

$$V_I = \mathbf{R\$ 500.000,00}$$

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

"IMÓVEL: um prédio com frente para a rua Josina Teixeira de Carvalho, nº 727, construído de tijolos e coberto de telhas, contendo 4 cômodos internos, com suas dependências e instalações, inclusive benfeitorias existentes no quintal e o seu respectivo terreno medindo 21,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos por 33,00 metros de cada lado, da frente aos fundos (21x33), situado no loteamento Mangini, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São Jose do Rio Preto, confrontando-se pela frente com a citada rua de um lado com Joao Manoel Correa, do outro lado com Antônio Torres e outros e pelos fundos com Wlademar Joaquim Canhedo.

Matrícula nº 20.067, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Jose do Rio Preto, SP.

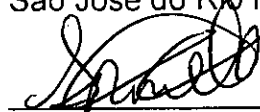
Em:

R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

8.0. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 18 páginas.

São José do Rio Preto, 21 de novembro de 2017.



Fabio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil

Foto e localização:

710
R

Imóvel Objeto





712
L



8

713

R





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARA CRISTIANE JUSTI, liberado nos autos em 05/07/2023 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0059374-58.2006.8.26.0576 e código WJLoICJG.