

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE FRANCA/SP**

**PROCESSO DIG.:** Nº 0009658-76.2022.8.26.0196

**CARTÓRIO:** DO TERCEIRO OFÍCIO JUDICIAL SEÇÃO CÍVEL  
DE FRANCA/SP

**AÇÃO:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**REQUERENTE:** J.A.A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

**REQUERIDO:** VIDONE ARTEFATOS DE COURO LTDA ME E OUTROS

**IVO MARCACINI JÚNIOR**, engenheiro civil, CREA nº 040042.396-7, perito judicial, portador do CPF-MF nº 745.499.368-00 e RG nº 7.321.362, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no LAUDO DE AVALIAÇÃO que segue, e requerer o levantamento de seus honorários periciais depositados às fls. 192/193.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### I – PREÂMBULO:

**J.A.A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, já qualificada nos autos da Ação de Despejo c/c Cobrança de Alugueis, que move em face de Vidone Artefatos de Couro Ltda. ME e Outros, em trâmite neste Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, através de seu procurador infra-assinado, apresentar **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos termos do Art. 523 do CPC em face dos **EXECUTADOS VIDONE ARTEFATOS DE COURO LTDA**. ME, inscrita no CNPJ nº. 05.020.073/0001-69 e inscrição estadual nº. 310.360.396.112, **DENILSON CAETANO DA SILVA**, portador da cédula de identidade n.º 23.214.102-2 SSP/SP e CPF/MF n.º 175.451.628-97, **ISABEL CRISTINA DOS SANTOS**, portadora da cédula de identidade n.º 28.091.525-4 SSP/SP e CPF/MF n.º 245.480.408-54, **NIVALDO CAETANO DA SILVA**, portador da cédula de identidade n.º 22.757.712-7 SSP/SP e CPF/MF n.º 104.324.308-90 e **SILVANA CRISTINA DOS SANTOS SILVA**, portadora da cédula de identidade n.º 25.448.854-7 SSP/SP e CPF/MF n.º 156.151.358-08.

Às fls. 187 foi nomeado o Perito judicial para a avaliação do imóvel desta seguinte ação.

Às fls. 56 foi executado o termo de penhora do seguinte bem: UM TERRENO SITUADO NESTA CIDADE DE FRANCA, 1º SUBDISTRITO, COMPOSTO DE PARTE DO LOTE Nº. 41, DA QUADRA Nº. 11, CONSTANTE DA PLANTA QUE COMPÕEM O LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM PALMA, MATRÍCULA Nº. 59.109 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA.

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**II – VISTORIA:**

Após estudar os autos, o signatário compareceu no local do imóvel penhorado, objeto desta presente ação, colhendo informações, coletando dados e fotografando-os para melhor elucidar os autos.

**2.1 – LOCALIZAÇÃO:**

Imóvel da presente ação encontra-se situado na cidade de Franca/SP, no bairro denominado Jardim Palma, frente para a Rua Antônio Marcos, nº 2.780, objeto com cadastro na Prefeitura Municipal de Franca/SP sob o nº 3.22.13.022.41.00.

**2.2 – CARACTERÍSTICAS DO SOLO:**

Terra firme e solida próprias para construção civil.

**2.3 – TOPOGRAFIA:**

O imóvel apresenta-se ligeiramente plano.

## 2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se encontra o imóvel retro descrito possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Luz elétrica pública e domiciliar
- Rede de água e esgoto
- Telefone
- Coleta de lixo
- Guias e sarjetas
- Pavimentação asfáltica

## 2.5 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Um imóvel residencial/comercial, localizado a Rua Antônio Marcos, nº 2.780, bairro denominado Jardim Palma, na cidade de Franca/SP, possui as seguintes características construtivas:

Tipo	Residencial
Padrão	Médio
Pisos	Cerâmicos e porcelanatos
Esquadrias	Blindex
Acabamento	Bom
Pintura	Látex
Forros	Laje pré-moldada
Instalações elétricas e hidráulicas	Convencionais embutidas
Revestimentos	Cozinha e banheiros até o teto
Conservação	Ótima
Idade aparente	20 anos
Área	115,00m <sup>2</sup>

### III – PESQUISA DE TRANSAÇÕES DE VENDA DE IMÓVEIS NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

#### – Elemento nº 01

- Imóvel: Terreno meio quadra
- Área: 250,00m<sup>2</sup>
- Valor: R\$ 225.000,00
- Local: Jardim Riviera, Franca/SP
- Anunciante: Matriz compra, venda e adm de imóveis Ltda

Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 225.000,00/250,00m<sup>2</sup>

**Elem.01 = R\$ 900,00/m<sup>2</sup>**

#### – Elemento nº 02

- Imóvel: Terreno meio quadra
- Área: 510,00m<sup>2</sup>
- Valor: R\$ 510.000,00
- Local: Jardim Riviera, Franca/SP
- Anunciante: Zago imóveis

Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 510.000,00/510,00m<sup>2</sup>

**Elem.02 = R\$ 1.000,00/m<sup>2</sup>**

#### – Elemento nº 03

- Imóvel: Terreno meio quadra
- Área: 500,00m<sup>2</sup>
- Valor: R\$ 520.000,00
- Local: Jardim do Éden, Franca/SP
- Anunciante: Imobiliária MPB Ltda

Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 520.000,00/500,00m<sup>2</sup>

**Elem.03 = R\$ 1.040,00/m<sup>2</sup>**

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**– Elemento nº 04**

- Imóvel: Terreno esquina
- Área: 156,00m<sup>2</sup>
- Valor: R\$ 210.000,00
- Local: Jardim do Éden, Franca/SP
- Anunciante: Matriz compra, venda e adm de imóveis Ltda

Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 210.000,00/156,00m<sup>2</sup>**Elem.04 = R\$ 1.346,15/m<sup>2</sup>**
$$V.M. = \frac{\sum \text{elementos}}{N^{\circ} \text{ elementos}} = V.M. = \frac{R\$ 4.286,15}{4} = V.M. = 1.071,54/m^2$$
+ 30% = R\$ 1.393,00/m<sup>2</sup>- 30% = R\$ 750,08/m<sup>2</sup>

**Portanto o valor médio encontrado nos elementos pesquisados encontra-se no intervalo de 30% para mais e para menos, sendo o valor médio de R\$ 1.071,54/m<sup>2</sup>.**

**IV – AVALIAÇÕES:****– Do terreno:****– Critério adotado:**

Para determinação do valor do terreno será utilizado o método comparativo de valores de mercado.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliado.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (normas para avaliação de terreno).

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**– Homogeneização:**

De acordo com os critérios anteriormente descritos temos:

**– Fator testada: F.t.**

$$F.t. = \frac{(a)^{0,25}}{ar} \quad \text{onde } a = \text{testada efetiva} \\ ar = \text{testada de referencia} = 10,00$$

$$F.t. = \frac{(11,37)^{0,25}}{10,00}$$

$$F.t. = 1,03$$

**– Fator profundidade: F.p.**

$$F = \frac{\text{área}}{\text{Testada}} = \frac{125,07}{11,37} \quad F = 11,00$$

$$F.p. = \frac{11,00^{0,50}}{10,00}$$

$$F.p. = 1,05$$

**– Fator esquina: F.e.**

$$F.e. = 1,00$$

**– Valor Unitário Básico: V.U.B.**

O valor do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel é de:

$$V.U.B. = R\$ 1.071,54 /m^2$$



**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**– VALOR DO TERRENO: V.T.**

O valor do terreno será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V.T. = V.U.B. \times F.t. \times F.p. \times F.e. \times \text{Área}$$

$$V.T. = R\$ 1.071,54 /m^2 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,00 \times 125,07m^2$$

**V.T. = R\$ 144.939,93 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e trinta e nove reais, noventa e três centavos)**

**– EDIFICAÇÃO:**

$$\text{Área} = 115,00m^2$$

$$\text{Valor Unitário} = R\$ 2.352,37m^2$$

$$\text{Depreciação do imóvel} = 0,90$$

$$V.\text{Edif.} = 115,00m^2 \times R\$ 2.352,37 m^2 \times 0,90$$

**V.Edif. = R\$ 243.470,29 (duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta reais, vinte e nove centavos)**

**– VALOR DO IMÓVEL:**

$$V.\text{Imóvel} = V.T. + V.T.\text{Edif.}$$

$$V.\text{Imóvel} = R\$ 144.939,93 + R\$ 243.470,29$$

**V.Imóvel = R\$ 388.410,22 (trezentos e oitenta e oito mil, quatrocentos e dez reais, vinte e dois centavos)**



**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**V – ANEXOS:**

I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

II – CROQUI DO IMÓVEL

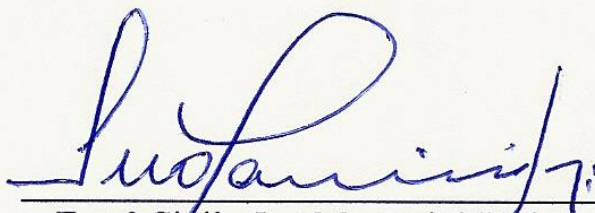
III – TABELA SINDUSCON

IV – CADASTRO IMOBILIARIO

**VI – ENCERRAMENTO:**

Segue o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** impresso em 10 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada.

Franca/SP, 21 de Março de 2.024.



Eng.º Civil - Ivo Marcacini Júnior  
CREA – 040042.396-7  
Perito judicial

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

# ANEXO I

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**FOTO 01** – Visualiza a frente do imóvel avaliado, p/ a Rua Antônio Marcos, nº 2.780.



**FOTO 02** – Visualiza a sala de espera do imóvel avaliado.



**FOTO 03** – Visualiza a área externa com um lavabo, no imóvel avaliado.

# IVO MARCACINI JUNIOR

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**FOTO 04** – Visualiza o abrigo do imóvel avaliado.



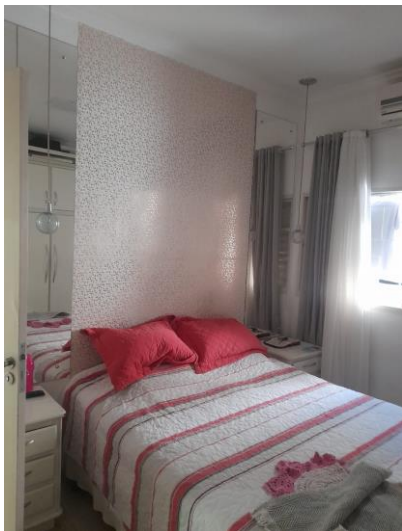
**FOTO 05** – Visualiza o salão no interior do imóvel avaliado.



**FOTO 06** – Visualiza a sala de tv do imóvel avaliado.







**FOTO 07** – Visualiza o dormitório do imóvel avaliado.



**FOTO 08** – Visualiza o banheiro social do imóvel avaliado.



**FOTO 09** – Visualiza a suíte e seu banheiro do imóvel avaliado.

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**FOTO 10** – Visualiza a cozinha e sala de jantar do imóvel avaliado.



**FOTO 11** – Visualiza a área externa aos fundos e área de serviço do imóvel avaliado.

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

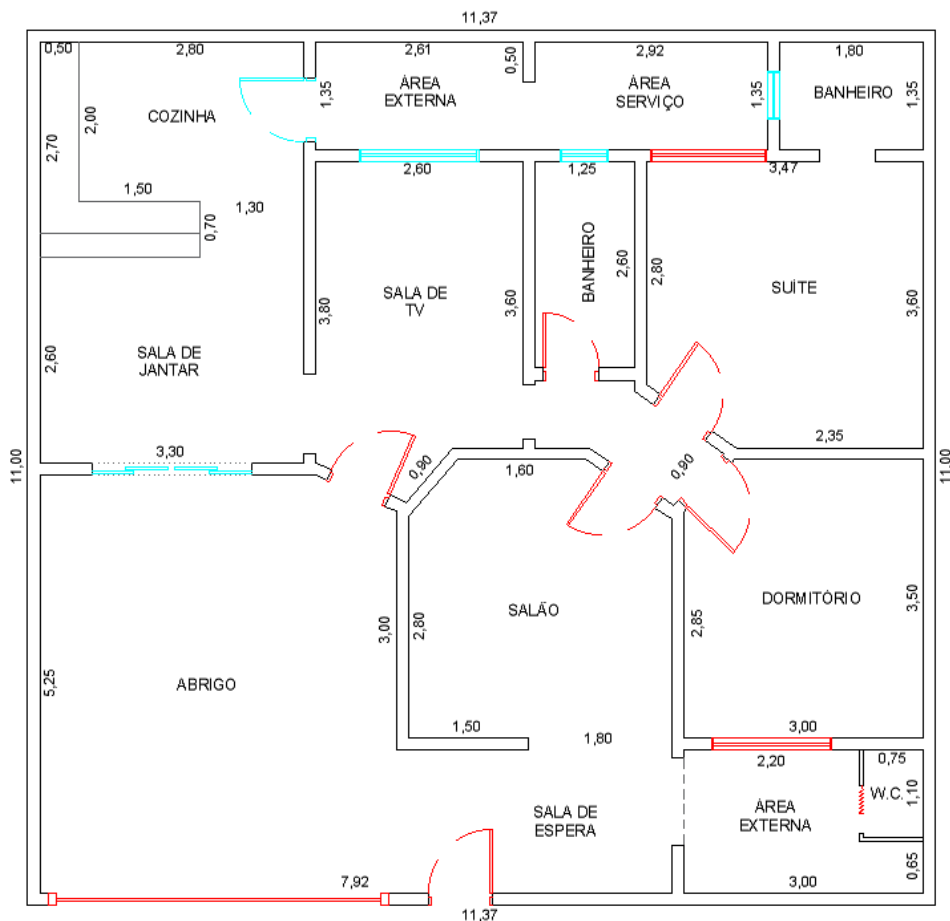
## **ANEXO II**

### **CROQUI DO IMÓVEL**



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
 ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

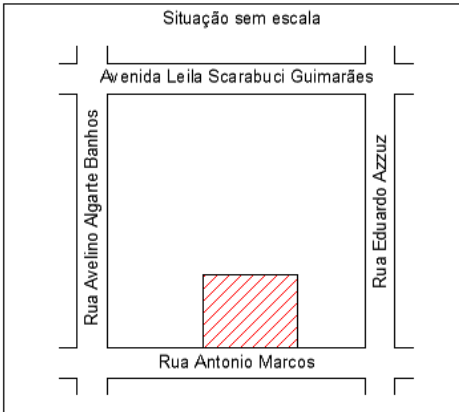


**PLANTA BAIXA**  
Sem Escala

REQUERENTE: J.A.A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA  
 LOCAL: RUA ANTONIO MARCOS, Nº 2.780  
 BAIRRO: JARDIM PALMA  
 CIDADE: FRANCA/SP

Áreas	
Terreno	125,07m²
Residencia	115,00m²

Responsável



**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**ANEXO III**  
**TABELA SINDUSCON**

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

## **ANEXO IV**

# **CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256



**PREFEITURA DE FRANCA**  
**CERTIDÃO DE VALOR VENAL DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU**



O Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário, da Secretaria de Finanças, da Prefeitura Municipal de Franca, do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista solicitação da pessoa interessada.

CERTIFICA que encontra-se inscrito no CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo descrito, com as áreas e valores venais seguintes:

**Certidão número:** 37003

**Solicitante:** IVO MARCACINI JUNIOR

Controle cadastro:	85960	Cadastro:	01322130224100
Proprietário:	DENILSON CAETANO DA SILVA E ISABEL CRISTINA DOS SANTOS SILVA		
Local do imóvel:	RUA ANTONIO MARCOS,02780		
Bairro:	JARDIM PALMA		
Complemento:	P/L.41 Q.11		
Lote:	41	Quadra:	11
Área do terreno:	123.43 m²		
Área construída:	95.00 m²		
Valor do terreno:	R\$ 23.993,10		
Valor da construção:	R\$ 28.775,50		
Valor venal total:	R\$ 52.768,60		

**Informações referentes ao exercício de 2024**

\*\*\*\*\* EXISTE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA \*\*\*\*\*

Cadastro	Ano	Valor	
01322130224100	2023	R\$ 706,02	
888322130224100	9999	R\$ 750,96	Consolidações remanescentes: 2021, 2022.

Esta certidão foi expedida de acordo com as informações registradas em cadastro informatizado, e tem validade de 90 dias a contar da data de sua expedição conforme Decreto 6.465, de 25 de Dezembro de 1991 e não abrange a existência ou não de débitos relacionados ao imóvel ou seu titular."

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço:  
<http://www.franca.sp.gov.br/validacaocertidao>

Código de validação: 3002065421

Certidão emitida em 20/03/2024 às 16:02:32 hs

R. Frederico Moura nº 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - CEP: 14401-150

Fone: (16) 3711-9000 - Setor de Cadastro Fiscal Imobiliário - e-mail: certidoes.imoveis@franca.sp.gov.br

**IVO MARCACINI JUNIOR**

ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7

E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256

**ANEXO V**

**AMOSTRAS DE TERRENOS A VENDA NAS**

**IMEDIAÇÕES DO IMÓVEL AVALIADO**



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Franca / Jardim Riviera

### Lote/Terreno à Venda, 250 m² por R\$ 195.000

COD. 2952

Jardim Riviera, Franca - SP [VER NO MAPA](#)

- 250m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE 24 avaliações

COMPRA

**R\$ 195.000**

---

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

Matriz Compra Venda e Administração de Imóveis - LTDA

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)



# Jardim Riviera

## 510 m²



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Franca / Jardim Riviera

### Lote/Terreno à Venda, 510 m² por R\$ 510.000

COD. TE00467

Jardim Riviera, Franca - SP [VER NO MAPA](#)

- 510m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

[Simular Financiamento](#)

⚠ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE 20 avaliações

COMPRA

**R\$ 510.000**

---

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

ZAGO IMÓVEIS FRANCA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 17:09, sob o número WFAC24700689137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009658-76.2022.8.26.0196 e código qzXdGkiz.



**IVO MARCACINI JUNIOR**  
 ENG.º CIVIL – CREA 040042.396-7 E-mail: ivo.marcacini@hotmail.com

**RUA BENJAMIN CONSTANT, nº 386 – CENTRO – IGARAPAVA/SP – FONE (16) 98138 3256**

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Franca / Jardim do Éden

**Lote/Terreno à Venda, 500 m² por R\$ 520.000**  
 COD. TE005479  
 Jardim do Éden, Franca - SP [VER NO MAPA](#)

500m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**Simular Financiamento**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE IMOBILIARIA MPB LTDA

**Contato por WhatsApp**

**Quero visitar**

**Quero mais informações**

[www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-eden-bairros-franca-500m2-venda-R5520000-id-2647934486/#gallery](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-eden-bairros-franca-500m2-venda-R5520000-id-2647934486/#gallery) 23 avaliações

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Franca / Jardim do Éden

**Lote/Terreno à Venda, 156 m² por R\$ 210.000**  
 COD. 1593  
 Jardim do Éden, Franca - SP [VER NO MAPA](#)

156m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

**Simular Financiamento**

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.  
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

ANUNCIANTE Matriz Compra Venda e Administração de Imóveis - LTDA

**Quero visitar**

**Quero mais informações**

ANUNCIANTE 24 avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IVO MARCACINI JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/03/2024 às 17:09, sob o número WFAC24700689137. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009658-76.2022.8.26.0196 e código qzXdGkiz.