



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
MOCOCA – ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo: 1000785-68.2019.8.26.0360
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Área: Cível
Assunto: Contratos Bancários
Controle: 2019/000544

Exeqte: Banco do Brasil S/A
Exectdo: Adriana Gioia Gonçalves Dias

JOÃO UMBERTO BOMBARDA GIORDANO,

designado para a função de Auxiliar da Justiça como Perito Justiça conveniado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos Autos acima, cujo feito se processa perante esse Ilustrado Juízo e correlato Cartório do 1º Ofício Cível, após ter promovido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu trabalho, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL



1.0 – PRELIMINARES

Cuida o presente feito de determinar o valor de mercado, que cabe a Sala Comercial nº “203” localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº 1.211, contendo salão e instalação sanitária, com área exclusiva de 24,474 m², área comum de 5,88 m², área total de 30,354m², correspondente a uma fração ideal do terreno de 8,68 m², confrontando com as salas nºs 202 e 204, com corredor de circulação do pavimento e com espaço aéreo do corredor de ventilação que confronta com a Prefeitura Municipal, sendo que o terreno o seu todo mede 16,10 metros, de frente para a Rua XV de Novembro, por 26,30 metros do lado da Rua Barão de Monte Santo, confrontando com as referidas Ruas, Prefeitura Municipal de Mococa e Paulo Sérgio Rebello Wadt, que sucederam Banco F. Baretto AS, encerrando com área de 424,00m², referente a Matrícula nº 13.931.

Entendendo o M.M. Juiz da necessidade de prova técnica para se apurar o valor de mercado do imóvel, nomeou este Auxiliar da Justiça como Perito Justiça.

Não foram indicados Assistentes Técnicos e nem apresentados quesitos.

2.0- OBJETIVO DA PERÍCIA

Determinar o valor de mercado, que cabe ao Sala Comercial nº “203” localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº 1.211, no município e Comarca de Mococa, Estado de São Paulo, referente a Matrícula nº 13.931.



3.0- VISTORIA

3.1- DO LOCAL

Situa-se com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº 1.211, localizado no 2º pavimento, sala 203, do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, no Município e comarca de Mococa, Estado de São Paulo.

3.1.2 - ACESSIBILIDADE

A acessibilidade ao local em questão é plenamente facilitada, sendo feita em toda sua extensão por meios de vias públicas pavimentadas.

3.1.3 - TIPO DE OCUPAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de uma região mista com ocupação comercial e residencial.

3.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: água, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, rede de esgoto, telefone, paralelepípedo, coleta de lixo e transportes públicos.



3.2 – DA SALA COMERCIAL Nº 203

Contendo o salão comercial 1(uma) sala e (1uma) instalação sanitária, com área exclusiva de 24,474 m², área comum de 5,88 m², área total de 30,354m², correspondente a uma fração ideal do terreno de 8,68 m², confrontando com as salas nºs 202 e 204, com corredor de circulação do pavimento e com espaço aéreo do corredor de ventilação

3.2.1- DO PRÉDIO

O prédio está situado com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº 1.211, no município e Comarca de Mococa, Estado de São Paulo, localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, com idade aparente de 35 anos e, apresentando o estado de conservação do prédio entre regular e necessitando de reparos simples a importante, classificado como Padrão Simples.

3.2.2- DA UNIDADE DA SALA COMERCIAL- Nº 203

A sala comercial nº 203, localizado no 2º andar situado Rua Barão de Monte Santo nº 1.211, no município e Comarca de Mococa, Estado de São Paulo, localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, objeto da Matrícula nº 13.931, possuindo os seguintes cômodos:

- 01 sala e,
- 01 Banheiro,



Apresenta regular estado de conservação e as seguintes características:

- **Pisos:-** Cerâmica esmaltada.
- **Revestimentos:-** Azulejos até o teto, no banheiro, e na sala massa corrida.
- **Esquadrias:-** Portas lisas de madeira, janela e com venezianas “de correr” e vidro no banheiro.
- **Pintura:-** Látex
- **Forro:** Laje

4 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A título de ilustração, juntamos a seguir fotos da sala comercial obtidas por ocasião da vistoria que realizamos, ou sejam:



Foto nº 01 Vista do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa” Rua Barão de Monte Santo nº1.211, esquina com a Rua XV de Novembro no município e Comarca de Mococa, Estado de São Paulo, localizado no 2º pavimento



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais



Foto nº 02: Vista parcial sala comercial denominado de "Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa",



Foto nº 03: Vista parcial do banheiro.



5.0-CÁLCULO DA SALA COMERCIAL Nº 203

Para a apuração do justo, real e atual valor de mercado do imóvel avaliando, o signatário lançou mão dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, que tem por base às normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais, NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais e Norma para Avaliações de Imóveis do Instituto de Engenharia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE.

Conforme mencionado acima à norma oficial de imóveis urbanos para o Brasil é a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, esta NBR 14.653-2/2004 é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração às particularidades da mesma.

Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas nas normas da ABNT, NBR 14.652-3:2004 e IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Na avaliação da terra utilizaremos o **Método Comparativo**, que consiste na pesquisa do valor de mercado da região avalianda, obtida através de transações imobiliárias, ofertas, opiniões de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas por normas acima citadas.

Método Comparativo, que consiste na pesquisa do valor de mercado da região avalianda, obtida através de transações imobiliárias, ofertas, opiniões de



imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas por normas acima citadas.

5.1- METODOLOGIA.

O valor procurado será determinado através do **Método Comparativo Direto, básico** e independente da aplicação de outros processos.

Quanto ao **Método Comparativo**, se obteve dados contemporâneos à data da avaliação, referentes ao mesmo prédio em número suficiente para seu emprego.

A presente avaliação terá por base os parâmetros de cálculos preconizado pelos estudos:

5.2- VALOR DA SALA COMERCILA Nº 203

O valor de mercado, que cabe a Sala Comercial nº “203” localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº1.211, contendo 1 (um) salão e 1(uma) instalação sanitária, com área exclusiva de 24,474 m², área comum de 5,88 m², área total de 30,354m², correspondente a uma fração ideal do terreno de 8,68 m², confrontando com as salas nºs 202 e 204, com corredor de circulação do pavimento e com espaço aéreo do corredor de ventilação que confronta com a Prefeitura Municipal, sendo que o terreno o seu todo mede 16,10 metros, de frente para a Rua XV de Novembro, por 26,30 metros do lado da Rua Barão de Monte Santo, confrontando com as referidas Ruas, Prefeitura Municipal de Mococa e Paulo Sérgio Rebello Wadt, que sucederam Banco F. Baretto AS, encerrando com área de 424,00m², referente a Matrícula nº 13.931.



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

O preço da sala comercial, nº 203, localizado no 2º pavimento do “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”, com frente para a Rua Barão de Monte Santo nº1.211, contendo salão e instalação sanitária, com área exclusiva de 24,474 m², objeto da presente avaliação, válido para fevereiro de 2023, de opinião de técnicos devidamente cadastrados no C.R.E.C.I. - Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e também informações no “Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”.

Q = R\$ 40.625,00

(Quarenta mil seiscentos e vinte cinco reais, válido para fevereiro de 2023)

6.0- ENCERRAMENTO

Entendendo ter providenciado a vistoria, recolhendo dados para o Laudo Pericial, inclusive extraídas fotos, e todos os elementos necessários e imprescindíveis encerra-se esta vistoria, composto de 09 (nove) folhas micro digitadas no anverso com numeração sequencial de 01(um) a 09 (nove), contendo um anexo – ANEXO I, tudo devidamente conferido e rubricado pelo perito designado pelo honroso cargo,

Araraquara para Mococa, 20 de fevereiro de 2023.

Eng.º João Umberto Bombarda Giordano
Auxiliar da Justiça como Perito Judicial
Credenciado no INCRA sob o código- UOJB
Crea / SP Nº 060.044.8670



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

A N E X O I

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA SALA COMERCIAL nº 203 DO “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ASSOCIAÇÃO RURAL DE MOCOCA”



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 01

Opinião:- Imobiliária Casa Nova Imóveis

Endereço:- Praça Dois de Novembro, 4

Fone:- (19)-3656-7422

Avaliando:- Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203

Valor:- R\$ 40.000,00 à vista

Estado:- Entre regular e necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo:- Apartamento Simples

Posição:- Esquina

Data:- Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₁ = R\$ 40.000,00



ELEMENTO Nº 02

Opinião:-	Imobiliária Varanda
Endereço:-	Rua Quinze de Novembro, 466
Fone:-	(19)-3656-3077
Avaliando:-	Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:-	R\$ 35.000,00 à vista
Estado:-	Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:-	Apartamento Simples
Posição:-	Esquina
Data:-	Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₂ = R\$ 35.000,00



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 03

Opinião:-	Residência Imóveis
Endereço:-	Rua Altino Arantes, nº 644
Fone:-	Praça Doutor Jeferson Ferraz, 47
Avaliando:-	Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:-	R\$ 35.000,00 à vista
Estado:-	Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:-	Apartamento Simples
Posição:-	Esquina
Data:-	Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₃ = R\$ 35.000,00



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 04

Opinião:- Êxito Imóveis
Endereço:- Rua Costa Pereira, 153
Fone:- (19)-3651-3130
Avaliando:- Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:- R\$ 50.000,00 à vista
Estado:- Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:- Apartamento Simples
Posição:- Esquina
Data:- Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₄ = R\$ 50.000,00



ELEMENTO Nº 05

Opinião:-	JRX Imóveis
Endereço:-	Praça Maj. J. Q. Pereira, 238
Fone:-	(19)-3656-3006
Avaliando:-	Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:-	R\$ 30.000,00 à vista
Estado:-	Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:-	Apartamento Simples
Posição:-	Esquina
Data:-	Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₅ = R\$ 30.000,00



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 06

Ofertante:- Imobiliária Riachuelo

Endereço:- Rua Barão de Monte Santo, 1061

Fone:- Rua Barão de Monte Santo, 1061

Avaliando:- Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203

Valor:- R\$ 40.000,00 à vista

Estado:- Entre regular e necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo:- Apartamento Simples

Posição:- Esquina

Data:- Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₆ = R\$ 40.000,00



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 07

Opinião:-	JFC - Imobiliária
Endereço:-	Rua Itacolomi, nº 698
Fone:-	(16) 3877-7030
Avaliando:-	Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:-	R\$ 50.000,00 à vista
Estado:-	Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:-	Apartamento Simples
Posição:-	Esquina
Data:-	Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q7 = R\$ 50.000,00



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

ELEMENTO Nº 08

Opinião:-	Habitare Imóveis
Endereço:-	Rua Barão de Monte Santo, 1573
Fone:-	(19)-3656-4701
Avaliando:-	Rua Barão de Monte Santo nº1.211 - 2ª andar - sala 203
Valor:-	R\$ 40.000,00 à vista
Estado:-	Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão Construtivo:-	Apartamento Simples
Posição:-	Esquina
Data:-	Fevereiro/2023

HOMOGENEIZAÇÃO

Q₈ = R\$ 40.000,00



RESUMO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR - R\$/m2</u>
01	R\$ 40.000,00
02	R\$ 40.000,00
03	R\$ 35.000,00
04	R\$ 50.000,00
05	R\$ 30.000,00
06	R\$ 40.000,00
07	R\$ 50.000,00
08	R\$ 40.000,00
TOTAL	R\$ 325.000,00

MÉDIA ARITMÉTICA (Ma)

$$Ma = R\$ 325.000,00 / 8$$

$$Ma = R\$ 40.625,00$$

MÉDIA SANEADA (Ms)

$$\text{Limite superior (+30\%)} = R\$ 52.812,50$$

$$\text{Limite inferior (-30\%)} = R\$ 28.437,50$$

$$MS = R 40.625,00$$



João Umberto Bombarda Giordano
Engenheiro - CREA 0600448670

Avaliações - Perícias de Engenharia - Segurança do Trabalho e Ambientais

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO FINAL (Q)

Como todos os elementos pesquisados estão dentro da média saneada, o valor unitário básico final será:

Q = R\$ 40.625,00

(Quarenta mil seiscentos e vinte e cinco reais, válido para fevereiro de 2023)

“Condomínio Edifício Associação Rural de Mococa”.