

---

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
ARARAQUARA - SP**

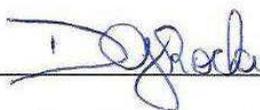
**PROCESSO nº 1011067-43.2014.8.26.0037**

**AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”**

**DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A e como executado FERTECH TECNOLOGIA EM INJETADOS LTDA ME E OUTROS, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão e a necessária autorização para o levantamento dos honorários profissionais já depositados.**

Termos em que,  
Pede Deferimento

Araraquara, 25 de março de 2019.



---

Danilo Gonçalves da Rocha  
Crea 5069492750

## **LAUDO TÉCNICO**

### **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

O presente trabalho conforme determinação judicial as fls. 366, tem por escopo avaliar o imóvel objeto do termo de penhora as fls.254, matrícula 113.738 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, ou seja:

*“Terreno constituído pelos lotes números 01, 02, 09, 10, 11, 12 e 13, da quadra 17 do loteamento Jardim Regina, com área de 2.095,00 m², medindo 50,00 metros de frente para Rua Lydia Monteiro da Silva; 36,00 metros do lado esquerdo, de quem olha para o imóvel de frente, onde confronta com o lote 08, 46,00 metros de lado direito, onde confronta com o alinhamento predial da Avenida Ermano Biancardi; daí deflete à esquerda e mede 30,00 metros onde confronta com os lotes 03, 04 e 05; daí deflete à esquerda e mede 10,00 metros, daí deflete à direita e mede 20,00 confrontando nestas extensões com o lote 06.”*

### **2) VISTORIA:**

A vistoria foi realizada no dia 22/02/2019 a partir das 14:00h por este profissional, diretamente no imóvel avaliando, ou seja, Rua Lydia Monteiro da Silva esquina com Av. Ermano Biancardi, nº 1112, Jardim Regina, Araraquara – SP, tendo sido acompanhada pelo Sr. Michel.



Imagem retirada do Google Maps demonstrando a localização do imóvel (seta vermelha).

### **3) CONSTATAÇÕES:**

#### **Terreno:**

Trata se de um terreno servido por todos os melhoramentos públicos, inclusive pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, ligação elétrica, água e esgoto, além de sistema para captação de águas pluviais (cisterna) de 20 mil litros.

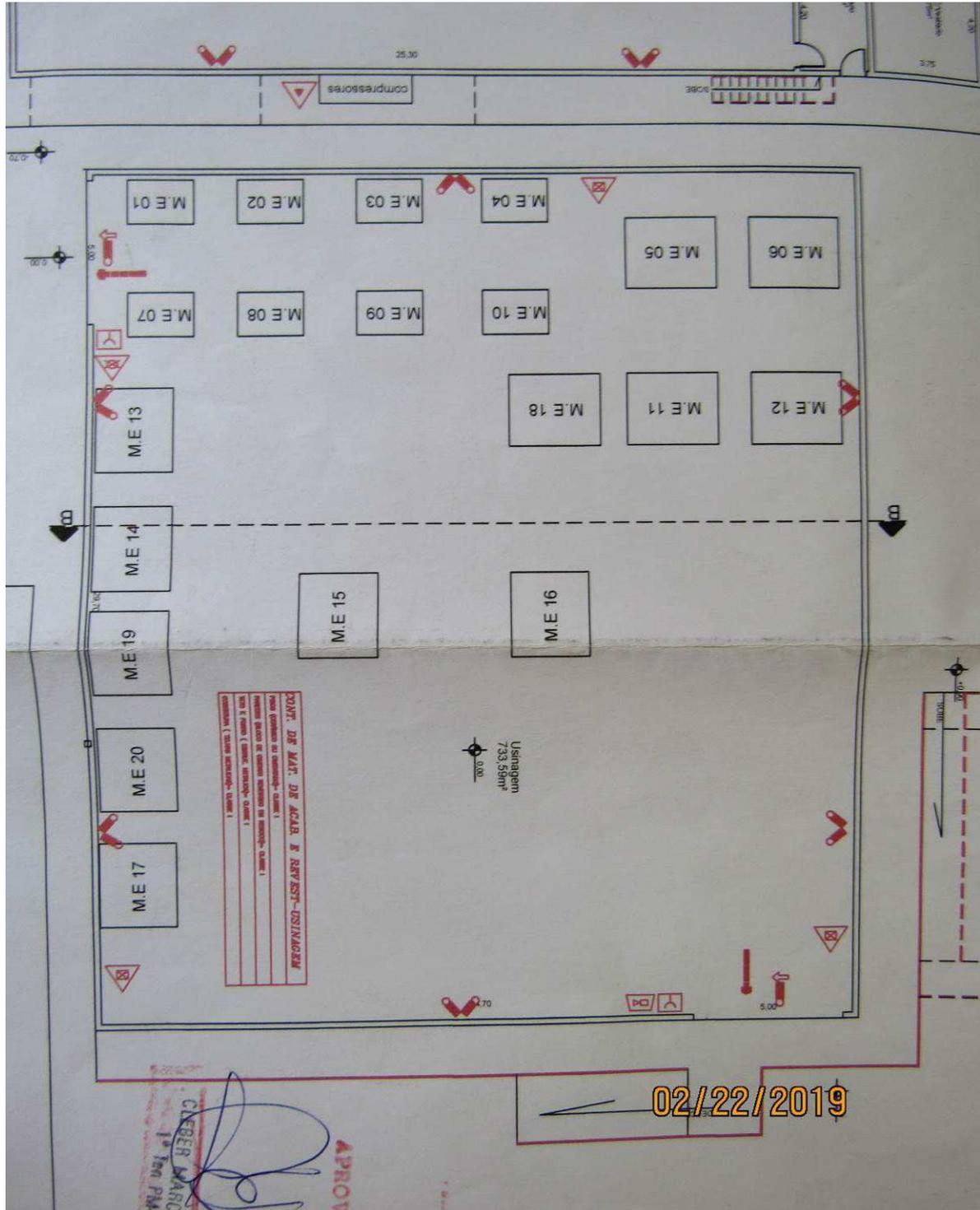
Área do terreno é de 2.095 m<sup>2</sup> conforme matrícula nº113.738 juntada as fls. 202 dos Autos e transcrita no início deste laudo.

#### **Edificações:**

##### **3.1 - Barracão:**

Galpão industrial, idade aparente de 10 anos, em regular estado de conservação, com pé direito de 7,00 metros de altura, parte da construção de blocos de concreto e parte com chapas metálicas

chegando até a cobertura de telhas galvanizadas sobre estrutura metálica, piso cimentado resistente para comportar o transito de caminhões e maquinário pesado, portões basculantes metálicos com altura de aproximadamente 5 metros na frente e nos fundos, estrutura para ponte rolante, com dimensões de 30,00 x 25,00 metros, perfazendo uma área de 750,00 m<sup>2</sup>, conforme planta em anexo.

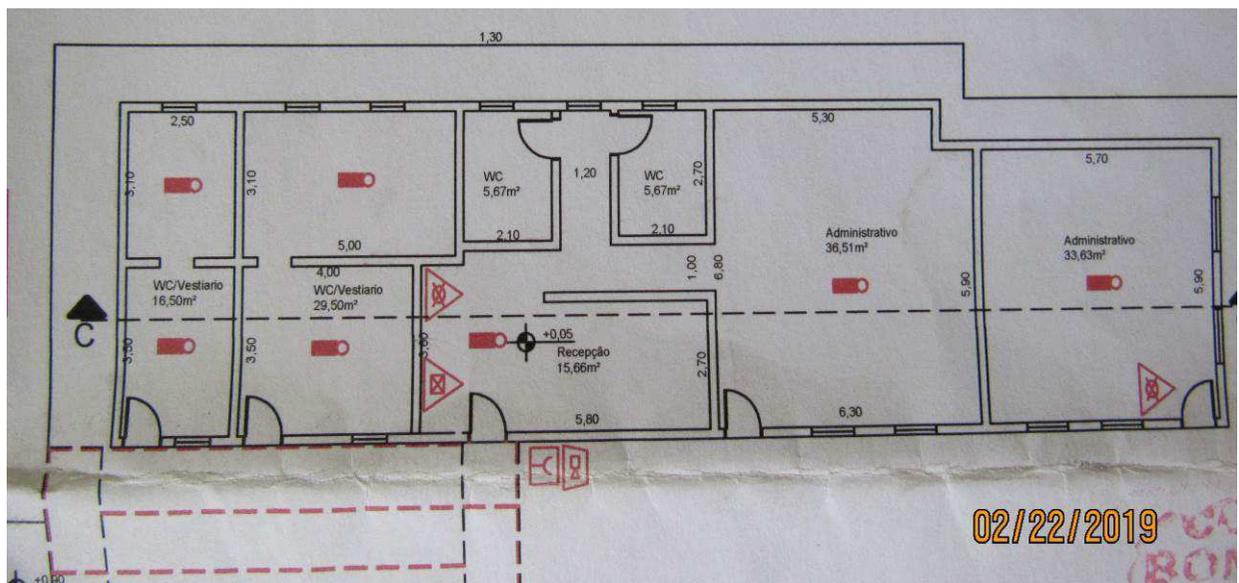


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 15:17 , sob o número WARQ19700359131 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011067-43.2014.8.26.0037 e código 2561918.

3.2 – Sobrado inacabado:

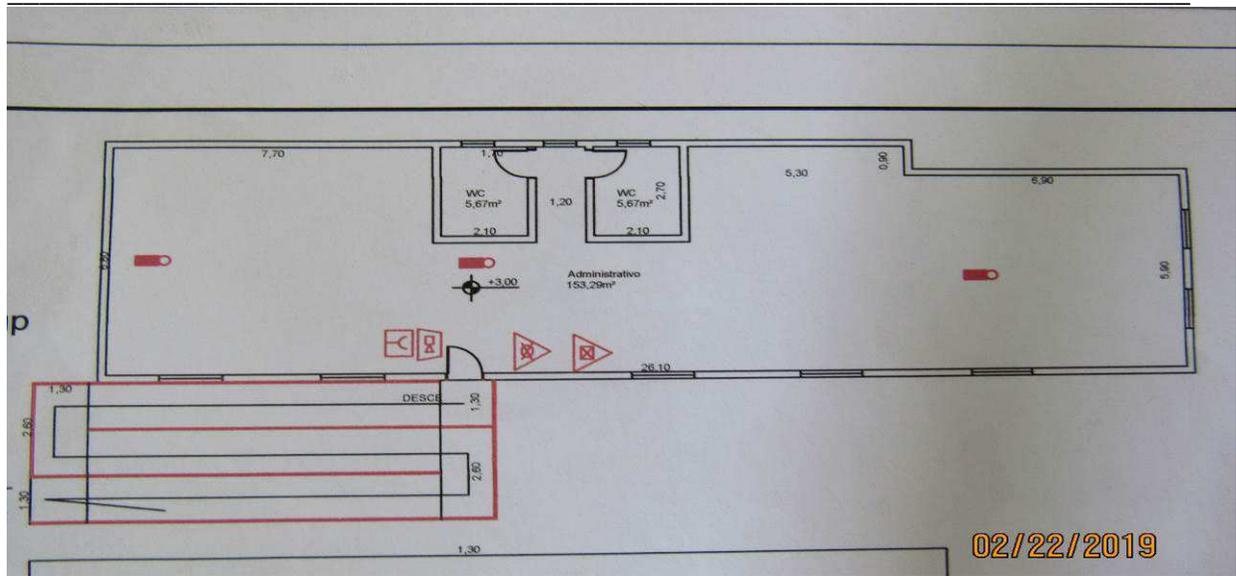
Construção de alvenaria de tijolos, com idade aparente de 10 anos, prédio assobradado inacabado, em regular estado de conservação, piso concretado, lajes rebocadas, paredes externas sem reboco, parte térrea chapiscada e parte superior sem chapisco, paredes internas em sua maior parte sem reboco, tendo sido rebocadas cerca de 5 a 10% aproximadamente, sem portas, esquadrias e sem telhado.

Área da edificação é 194,97 m<sup>2</sup> conforme medidas constantes na planta em anexo:



Planta baixa do pavimento térreo da construção inacabada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2019 às 15:17 , sob o número WARQ19700359131 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011067-43.2014.8.26.0037 e código 2561918.



Planta baixa do pavimento superior da construção inacabada.



FOTO 01 – Vista geral frontal do imóvel avaliando.



FOTO 02 – Vista frontal do galpão industrial.



FOTO 03 – Vista interna do galpão industrial.

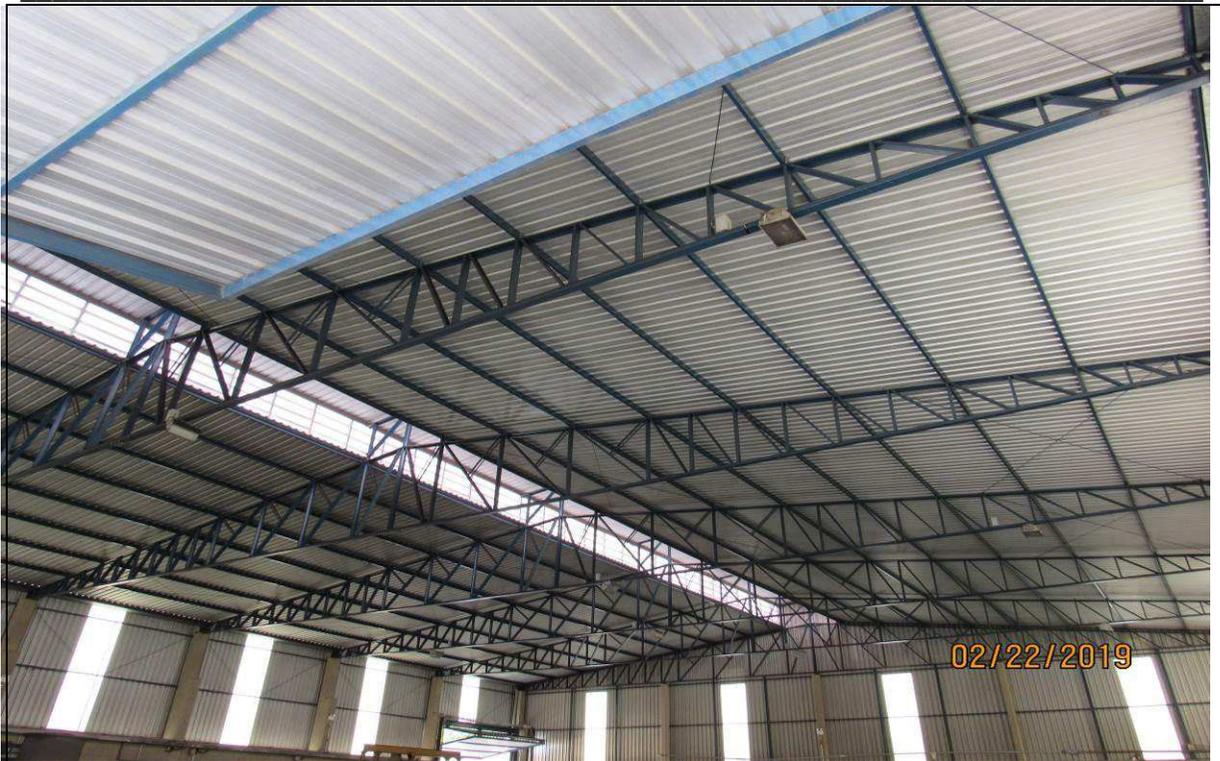


FOTO 04 – Vista geral da estrutura metálica e cobertura do galpão industrial.



FOTO 05 – Vista externa nos fundos do galpão industrial.

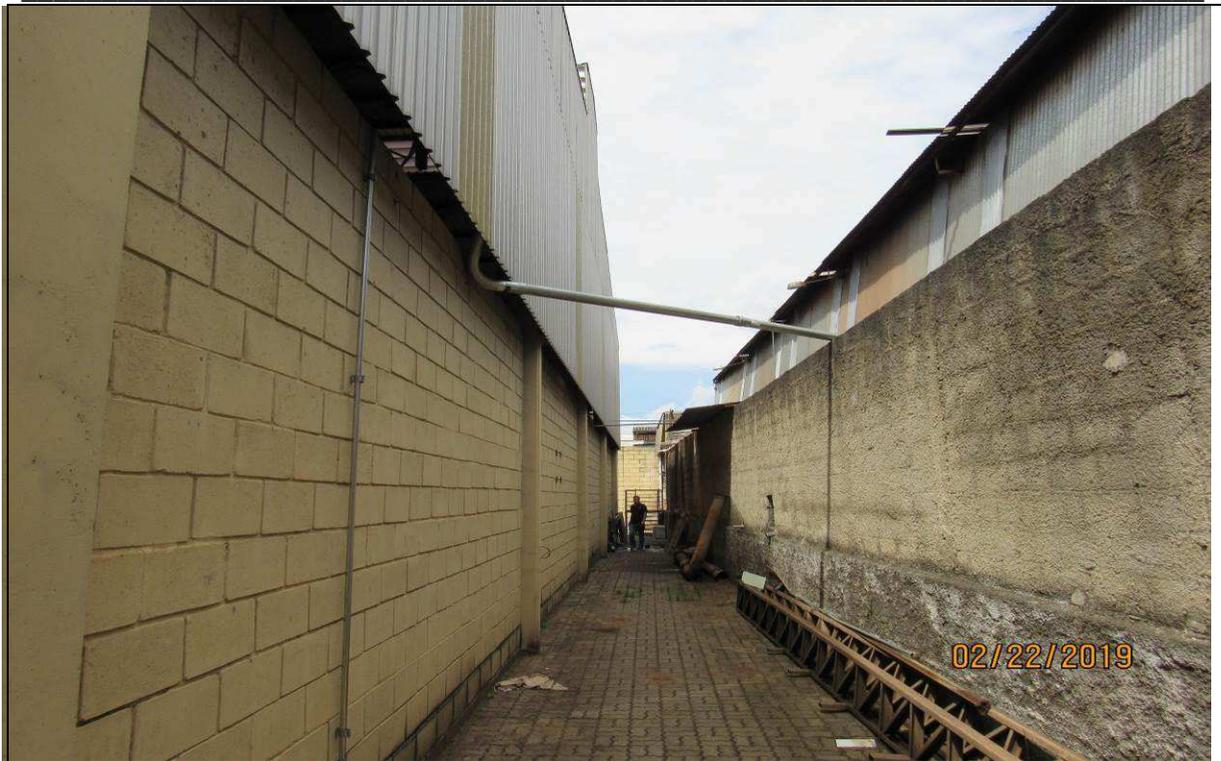


FOTO 06 – Vista externa lateral do imóvel.



FOTO 07 – Vista da cisterna de 20 mil litros para captação e reaproveitamento das águas pluviais.



FOTO 08 – Vista geral frontal do galpão industrial.



FOTO 09– Vista geral frontal da construção assobradada inacabada.



FOTO 10 – vista frontal do sobrado inacabado.



FOTO 11 – Vista interna do sobrado inacabado com poucas partes rebocadas.



FOTO 12 – Vista interna do sobrado inacabado.



FOTO 13 – Vista interna do sobrado inacabado.

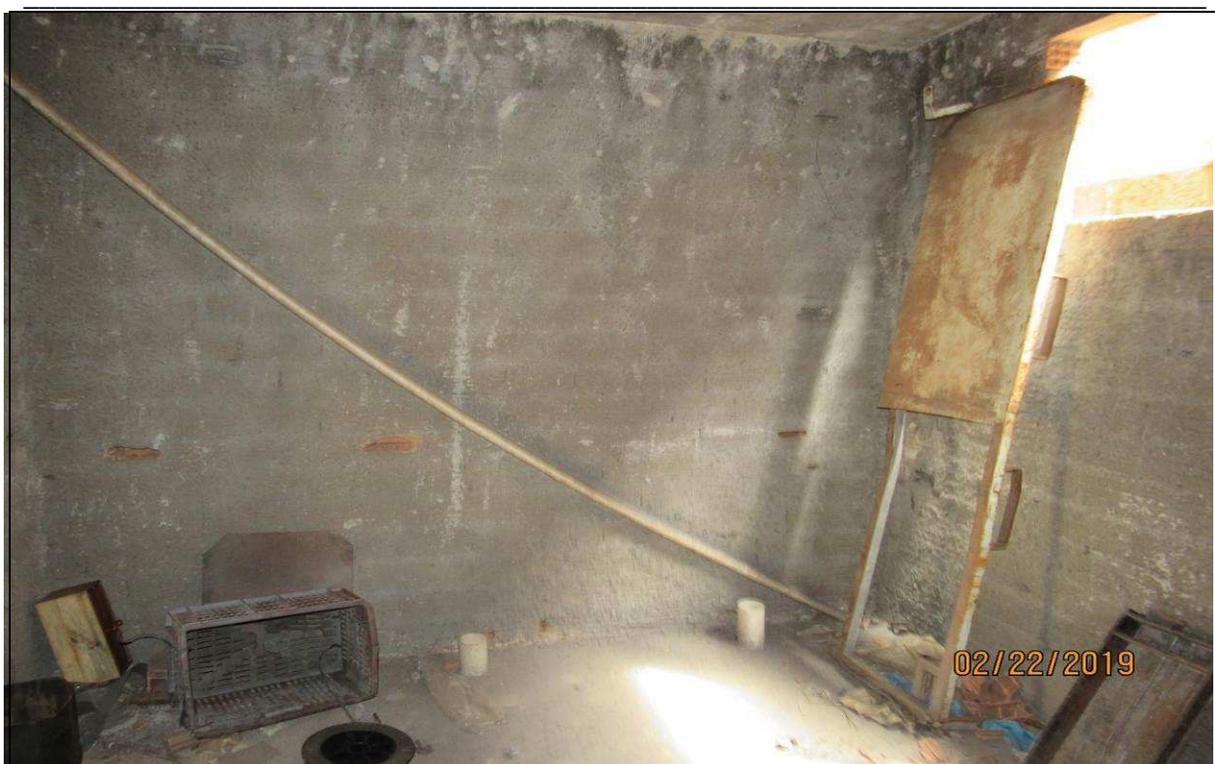


FOTO 14 – Vista interna do sobrado inacabado.

#### **4) AVALIAÇÃO:**

##### **4.1) Nível de precisão:**

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

##### **4.2) Método Utilizado:**

###### Para o terreno:

O valor básico do terreno foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse Método consiste em proceder a uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local de elementos comparativos. Preferencialmente utilizado na busca do

---

valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Posteriormente num processo denominado “Homogeneização”, fazer um tratamento de forma que o valor unitário de cada elemento corresponda ao terreno estabelecido como “paradigma”.

#### Para as benfeitorias:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na pagina da internet da TCPOweb – [www.tcpoweb.pini.com.br](http://www.tcpoweb.pini.com.br) somente com acesso para assinantes.

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

#### 4.3) Valor do Terreno ( VT ) :

Obtido a partir de pesquisa imobiliária no mesmo bairro que o imóvel avaliando, considerando características, área; obtendo-se o seguinte resultado unitário médio:

#### Fontes:

- Amostra 1

Fonte pesquisada = Borsari imóveis (fone 16 3301 1020);

Oferta = terreno a venda situado na mesma rua que o imóvel avaliando.

Área do terreno = 360,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 145.000,00

Vu para terreno = R\$ 145.000,00 / 360,00 m<sup>2</sup>

**Vu= R\$ 402,77/m<sup>2</sup>**

---

- Amostra 2

Fonte pesquisada = Borsari imóveis (fone 16 3301 1020);

Oferta = terreno a venda situado no mesmo bairro que o imóvel avaliando.

Área do terreno = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 100.000,00

Vu para terreno = R\$ 100.000,00 / 250,00 m<sup>2</sup>

**Vu= R\$ 400,00/m<sup>2</sup>**

- Amostra 3

Fonte pesquisada = Borsari imóveis (fone 16 3301 1020);

Oferta = terreno a venda situado no mesmo bairro que o imóvel avaliando.

Área do terreno = 300,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 125.000,00

Vu para terreno = R\$ 125.000,00 / 300,00 m<sup>2</sup>

**Vu= R\$ 416,66/m<sup>2</sup>**

- Amostra 4

Fonte pesquisada = Borsari imóveis (fone 16 3301 1020);

Oferta = terreno a venda situado no mesmo bairro que o imóvel avaliando.

Área do terreno = 720,00 m<sup>2</sup>

Valor de venda = R\$ 310.000,00

Vu para terreno = R\$ 310.000,00 / 720,00 m<sup>2</sup>

**Vu= R\$ 430,55/m<sup>2</sup>**

**Média aritmética =**

$$\frac{\text{R\$ } 402,77 + 400,00 + 416,66 + 430,55}{4}$$

4

**Média aritmética = R\$ 412,48/m<sup>2</sup>**

---

---

## **Média Saneada**

Desvio médio + 30% = R\$ 536,22  
- 30% = R\$ 288,74

Como todas as amostras estão dentro do intervalo, então nenhum deverá ser descartado; portanto:

**Vu = R\$ 412,48/m<sup>2</sup>**

**PORTANTO:**

VT = Vu x área do terreno avaliando

VT = R\$ 412,48 x 2.095,00 m<sup>2</sup>

**VT (Valor do Terreno) = R\$ 864.145,60**

### **4.4) Valor das Edificações ( VE ) :**

O valor das edificações será dado de acordo com as características e padrões de cada uma delas, ou seja, serão avaliadas separadamente.

Sendo assim, temos:

#### **4.4.1) – Barracão (Galpão Industrial)**

Edificação com 750,00 m<sup>2</sup> conforme medidas constantes nas plantas em anexo.

Vu = R\$ 1.635,40 – para galpão de uso geral médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - [www.tcpoweb.pini.com.br](http://www.tcpoweb.pini.com.br) (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos) destinada somente a assinantes.

<b>CUPE</b>									
<b>Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)</b>									
<b>janeiro, 2019</b>									
Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>									
Residencial fino (1)	2.306,81	1.393,24	913,57	2.327,23	1.340,42	986,82	2.015,30	1.293,22	722,09
Residencial médio (2)	1.854,79	1.075,78	779,01	1.862,32	1.020,09	842,22	1.596,78	982,21	614,56
Residencial popular (3)	1.372,21	792,45	579,76	1.443,12	817,42	625,70	1.231,06	775,35	455,71
Sobrado popular (11)	1.640,77	950,67	690,10	1.646,36	904,46	741,90	1.396,45	859,97	536,48
Prédio com elevador fino (4)	1.940,84	1.226,69	714,15	1.920,19	971,83	948,36	1.646,12	1.068,98	577,14
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.915,49	1.040,61	874,87	1.901,65	1.126,85	774,80	1.645,79	946,46	699,33
Prédio com elevador médio (10)	1.696,88	1.123,49	573,39	1.736,16	1.023,00	713,16	1.548,50	1.094,42	454,08
Prédio sem elevador médio (5)	1.676,46	1.018,96	657,50	1.716,72	1.096,07	620,65	1.506,53	986,16	520,37
Prédio sem elevador popular (6)	1.377,42	719,20	658,22	1.403,78	693,89	709,90	1.157,34	641,12	516,23
<b>Comercial</b>									
Prédio com elevador fino (7)	2.146,21	1.434,06	712,15	2.037,81	1.265,15	772,66	1.772,82	1.199,43	573,39
Prédio sem elevador médio (8)	2.001,32	1.160,94	840,38	2.006,73	1.098,39	910,34	1.751,38	1.080,88	670,51
Clinica Veterinária (14)	1.906,15	1.211,79	694,36	1.876,71	1.131,48	745,23	1.666,54	1.136,07	530,47
<b>Industrial</b>									
Galpão de uso geral médio (9) →	1.635,40	1.148,78	486,61	1.631,00	1.112,93	518,06	1.445,48	1.060,68	384,80

Depreciação pela idade aparente, características e conservação  
Kd = 13,2 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção em estado regular de conservação/repairs simples com idade aparente de 10 anos).

Valor = R\$ 1.635,40 x 0,868 x 750,00 m²

Valor = R\$ 1.064.645,40

#### 4.4.2) – Sobrado Inacabado

##### Método Utilizado:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – [www.tcpoweb.pini.com.br](http://www.tcpoweb.pini.com.br) somente para assinantes

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke) e seu estágio construtivo conforme a tabela “1” (Tabela de Distribuição Percentual dos Custos dos Serviços de Construção) pagina 55 do livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações.

Edificação com 194,97 m<sup>2</sup> conforme medidas constantes nas plantas em anexo e auferidas no local.

Vu = R\$ 1.640,77 – para sobrado popular - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos) destinada somente a assinantes.

**CUPE**  
Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>) janeiro, 2019

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m <sup>2</sup>			Rio de Janeiro - R\$/m <sup>2</sup>			Vitória - R\$/m <sup>2</sup>		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>									
Residencial fino (1)	2.306,81	1.393,24	913,57	2.327,23	1.340,42	986,82	2.015,30	1.293,22	722,09
Residencial médio (2)	1.854,79	1.075,78	779,01	1.962,32	1.020,09	842,22	1.596,78	982,21	614,56
Residencial popular (3)	1.372,21	792,45	579,76	1.443,12	817,42	625,70	1.231,06	775,35	455,71
Sobrado popular (11) <span style="color: red;">→</span>	1.640,77	950,67	690,10	1.646,36	904,46	741,90	1.396,45	859,97	536,48
Prédio com elevador fino (4)	1.940,84	1.226,69	714,15	1.920,19	971,83	948,36	1.646,12	1.068,98	577,14
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.915,49	1.040,61	874,87	1.901,65	1.126,85	774,80	1.645,79	946,46	699,33
Prédio com elevador médio (10)	1.696,88	1.123,49	573,39	1.736,16	1.023,00	713,16	1.548,50	1.094,42	454,08
Prédio sem elevador médio (5)	1.676,46	1.018,96	657,50	1.716,72	1.096,07	620,65	1.506,53	986,16	520,37
Prédio sem elevador popular (6)	1.377,42	719,20	658,22	1.403,78	693,89	709,90	1.157,34	641,12	516,23
<b>Comercial</b>									
Prédio com elevador fino (7)	2.146,21	1.434,06	712,15	2.037,81	1.265,15	772,66	1.772,82	1.199,43	573,39
Prédio sem elevador médio (8)	2.001,32	1.160,94	840,38	2.006,73	1.096,39	910,34	1.751,38	1.080,88	670,51
Clinica Veterinária (14)	1.906,15	1.211,79	694,36	1.876,71	1.131,48	745,23	1.666,54	1.136,07	530,47
<b>Industrial</b>									
Galpão de uso geral médio (9)	1.635,40	1.148,78	486,61	1.631,00	1.112,93	518,06	1.445,48	1.060,68	384,80

Depreciação pela idade aparente, características e conservação  
Kd = 7,88 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para

---

uma construção em regular estado de conservação com idade aparente de 10 anos).

Valor = R\$ 1.640,77 x 0,921 x 194,97 m<sup>2</sup>

Valor = R\$ 294.628,75

## CURSO BÁSICO DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES

(\*) Os serviços relativos a pedreiro, encanamentos, pisos e rodapés, esquadrias, pintura em geral e instalação elétrica e hidráulica são os preponderantes e sobre eles deve recair maior atenção do avaliador, ao pesquisar o estado da construção para efeito de apuração de sua depreciação física.

A seguir apresentaremos tabelas práticas de distribuição percentual de custos dos serviços de construção.

**1) TABELA DE DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS CUSTOS DOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO**

Item	Serviços	(A) %	(B) %	(C) %	Casas %	Pavilhões %	País Convencionais %
01	Desp. Prelim.	1.5	1.5	2.0	2.5	1.5	1.5
02	Inst. Obra	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
03	Serviços Gerais	6.3	6.5	7.0	8.5	6.5	6.5
04	Trab. Terra	1.0	1.0	1.5	1.0	1.5	1.2
05	Fund. e Inf. Estrutura	6.0	3.0	4.0	4.0	6.3	7.0
06	Estrutura	16.0	16.5	17.0	10.0	15.5	13.3
07	Instalações	18.5	19.0	11.5	12.0	8.0	---
	Elétricas e Tlf.	-2.9	-3.0	-3.5	-6.0	---	---
	Hid, Gas, Sanit, Pluv.	-6.4	-6.5	-7.5	-6.0	---	---
	Mec. e Inc.	-8.8	-9.0	---	---	---	---
	Diversas	-0.4	-0.5	-0.5	---	---	---
08	Paredes	6.8	7.0	7.5	7.5	6.0	11.8
09	Cobertura	1.0	1.0	3.0	7.5	9.0	12.8
10	Imp. e Trat.	1.5	1.5	1.5	1.0	4.5	11.8
11	Esquadrias	7.3	7.5	8.0	6.0	6.0	13.8
12	Revestimentos	11.5	12.0	12.0	12.0	13.0	11.8
	- Internos	-9.7	-10.0	-10.0	-9.5	---	---
	- Externos	-1.8	-2.0	-2.0	-2.5	---	---
13	Pavimentações	6.7	7.0	7.5	9.0	7.5	2.5
14	Rod, Sol, Peit, Chap.	1.5	1.5	1.5	2.0	1.2	---
15	Ferragens	1.5	1.5	1.5	2.0	0.6	---
16	Vidros	1.0	1.0	1.5	1.0	2.0	---
17	Pintura	5.0	5.5	5.5	6.0	5.4	3.5
18	Aparelhos	3.6	4.0	4.5	4.0	3.0	---
19	El. Decorativos	0.5	0.5	0.5	1.5	---	---
20	Limpeza	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
<b>Soma</b>		<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

(A) Edifício com 10 pavimentos, fundações em estacas e com rebaixamento do lençol de água;

(B) Edifício com 10 pavimentos, fundações diretas e sem rebaixamento do lençol de água;

(C) Edifício com 4 pavimentos, fundações diretas e sem rebaixamento do lençol de água.

**2) URBANIZAÇÃO %****a) obras de urbanização**

- terraplanagem
- arruamento
- calçamento e meio-fio

Da tabela acima, de acordo com vistoria "in loco", foram considerados concluídos dos itens 01 ao 05 que correspondem a 17,50% da obra, o item 06 iremos considerar 8% já que as estruturas não foram totalmente concluídas, o item 07 que refere – se a instalações iremos considerar 4%, pois ainda faltam muitos pontos de instalações, principalmente na parte elétrica e hidráulica, a serem instalados.

No item 08 que refere – se às paredes iremos considerar 7,5%, pois as paredes já estão todas construídas.

---

O item “09 – coberturas” iremos considerar 6%, pois como visto nas fotos anexadas, o prédio encontra-se lajotado porém sem a existência do telhado.

No item “12 – revestimentos” iremos considerar 5% já que as paredes internas e externas ainda necessitam de grande parte de seus revestimentos.

E por fim no item “15 – ferragens” iremos considerar 2%, já que ainda a parte de ferragem já está concluída.

Os outros itens não mencionados na descrição acima não foram iniciados na edificação vistoriada.

Sendo assim temos um estágio construtivo para o imóvel vistoriado de 50%

Portanto:

$$VE = R\$ 294.628,75 \times 0,50$$

$$\underline{VE = R\$ 147.314,37}$$

#### **4.4.3) – Construções complementares.**

Existem ainda, além das edificações já avaliadas, as construções complementares existentes no imóvel, ou seja, muros de vedação, piso intertravado de concreto em toda área externa do terreno, portões metálicos e cisterna de 20 mil litros para captação e reaproveitamento das águas pluviais que são despejadas em todo imóvel.

Pois bem, conforme observado “in loco”, considerando suas características e estado de conservação o valor estimado para as construções mencionadas será de: R\$ 80.000,00.

---

Portanto, o valor total das edificações será de:

Valor = R\$ 1.064.645,40 (galpão) + 147.314,37 (sobrado inacabado) +  
R\$ 80.000,00 (construções complementares).

**VE total = R\$ 1.291.959,80**

### **5) Valor do Imóvel ( VI ) :**

Portanto:

**VI = VT (Valor do terreno) + VE (Valor total das edificações)**

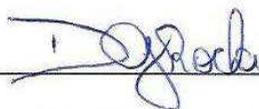
VI = R\$ 864.145,60(VT) + R\$ 1.291.959,80 (VE) =

**VI = R\$ 2.156.105,40**

### **6) CONCLUSÃO:**

Portanto, o presente laudo conclui que o valor do imóvel referente a matrícula nº 113.738 é de **R\$ 2.156.105,40 (dois milhões cento e cinquenta e seis mil cento e cinco reais e quarenta centavos).**

Araraquara, 25 de março de 2019.



---

Danilo Gonçalves da Rocha  
Crea 5069492750

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0158/2019, foi disponibilizado na página 475/486 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Lucas Del Vecchio Soares (OAB 332244/SP)  
Ricardo Ramos Benedetti (OAB 204998/SP)  
Jorge Donizeti Sanchez (OAB 73055/SP)  
Adib Ayub Filho (OAB 51705/SP)  
Durval Edson de Oliveira Franzolin (OAB 171567/SP)  
Jose Alexandre Zapatero (OAB 152900/SP)

Teor do ato: "Vistos. Por telefone, intime-se o Sr. Perito para manifestação no prazo de 10 dias. Int."

Araraquara, 27 de março de 2019.

Paulo Sérgio Mendes  
Coordenador