

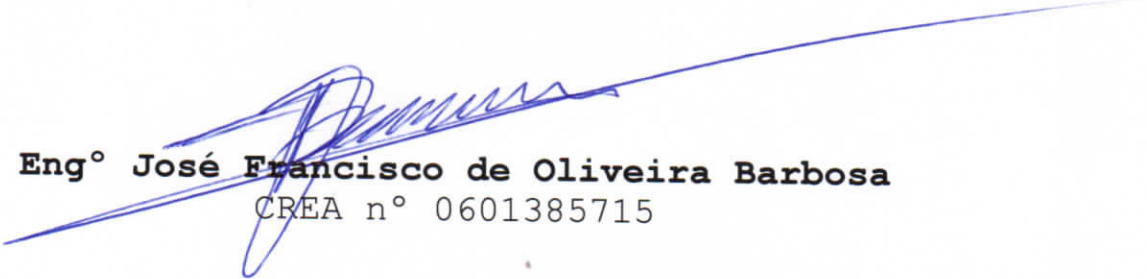
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 2ª VARA JUDICIAL CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ
- ESTADO DE SÃO PAULO.**

Ref. Processo nº 1001901-68.2017.8.26.0073.

José Francisco de Oliveira Barbosa,
Engenheiro, Perito Judicial nomeado e compromissado
nos autos da Carta Precatória, em que BANCO DA
AMZÔNIA S.A. move em face de VICENTE HATA, cujo
feito se processa perante esse Douto Juízo e
correlato Cartório do 2º Ofício, vem com o devido
respeito à honrosa presença de Vossa Excelência,
apresentar o laudo técnico de avaliação solicitado.
Vem também, solicitar que se digne V. Exª determinar
a competente expedição da guia de levantamento de
honorários periciais, conforme depósito efetuado
junto aos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Avaré, 14 de setembro de 2.017.


Engº José Francisco de Oliveira Barbosa
CREA nº 0601385715

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 91

LAUDO DE AVALIAÇÃO

-Interessado: Banco da Amazônia S.A.

-Imóvel: Avenida Professor Celso Ferreira da Silva,
321, loteamento Jardim Europa I, Avaré - SP.

* A residência atualmente encontra-se ocupada pela
Sr^a Magda Hata e sua família.

1- Situação:

1.2-Matrícula C.R.I. n°: 35.198 - Comarca de
Avaré/SP.

2- Terreno:

2.1-Perímetro: 30,00m; 40,00m; 30,00m; 40,00m.

2.2-Forma: Regular.

2.3-Frente: 30,00m, no alinhamento da Avenida
Professor Celso Ferreira da Silva.

2.4-Topografia do local: Em nível
(patamarizado).

2.5-Melhoramentos Públicos: Todos.

2.6-Área: 1.200,00 m².

3- Benfeitorias:

3.1-Natureza e ocupação: Residencial;

3.2-Conservação: Regular;

3.3-Idade: Aproximadamente 20 anos;

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 92

3.4-Estrutura: Alvenaria de tijolos e concreto armado;

3.5-Cobertura: Telhas cerâmicas;

3.6-Piso: Cerâmico/madeira;

3.7-Forro: Laje pré-fabricada;

3.8-Esquadrias: Madeira/ferro;

3.9-Instalação sanitária: Internas à residência e completas. A residência possui três suítes;

3.10-Revestimento: Rebôco simples;

3.11-Acabamento: Pintura látex;

3.12-Área edificada: 470,66 m²

*Obs: Em referida área edificada consideramos a área de lazer como um todo, incluindo área de churrasqueira e casa de caseiro existentes no local.

4- Avaliação:

-Vc = Sc x Vu x Fo; onde:

-Vc = Valor da Construção;

-Vu = Valor unitário de construção, obtido da tabela de custos unitários básicos de edificações da Revista Construção, referente ao mês de maio 2.015, expresso em R\$/m²

-Para o caso em tela, consideramos, conforme a tabela de coeficientes de valores de edificações de imóveis urbanos, o índice de 2,89 de R1A (Residência unifamiliar Padrão luxo).

-Sc = Área construída;

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 93

-Fo = Fator de obsolescência, obtido da tabela de coeficientes de depreciação de edificações, em função da idade => $D = 1 - \{[(i-5)/5] \times 7\%\}$, nesse caso, $D=0,79$.

$$-V_c = 470,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.885,43/\text{m}^2 \times 0,79 \times 2,89;$$

$$-V_c = \text{R\$ } 2.026.014,91.$$

5- Valor do Terreno:

Para obtenção do valor do terreno em questão, optamos pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado, para tanto, efetuamos pesquisas junto às Imobiliárias Cegarra Imóveis, Cidade imóveis e Avareense Imóveis, obtendo o valor médio de R\$ 538,00/m² de terreno, obtendo o que se segue:

$$-V_t = S \times q_m, \text{ onde:}$$

$$-V_t = \text{Valor do terreno};$$

$$-S = \text{Área do terreno};$$

$$-q_m = \text{Valor médio do m}^2 \text{ de terreno.}$$

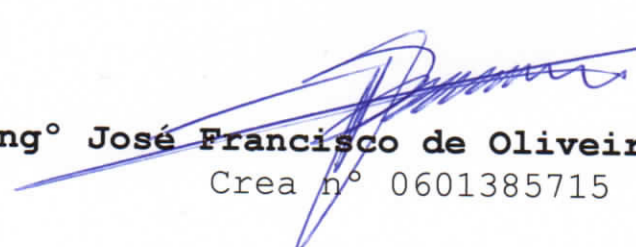
$$-V_t = \text{R\$ } 645.600,00.$$

6- Valor Total da Construção:

$$V_{tc} = V_c + V_t;$$

$$\underline{V_{tc} = \text{R\$ } 2.671.614,91.}$$

Avaré, 13 de setembro de 2.017.


Eng° José Francisco de Oliveira Barbosa
Crea n° 0601385715

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 94

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Vista frontal da residência

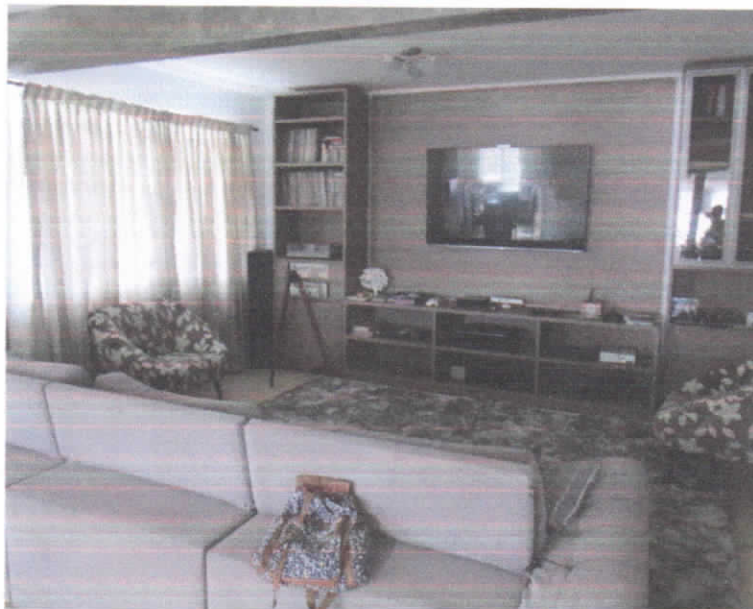


Sala de estar

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the author or a representative.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 95



Idem



Sala de jantar/cozinha

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 96



Sala de TV superior



Escritório superior

Handwritten signature in blue ink.

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENGº CIVIL
ENGº CARTÓGRAFO
ENGº DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715

fls. 97



Quarto superior



Suíte

[Handwritten signature]

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENGº CIVIL
ENGº CARTÓGRAFO
ENGº DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA Nº 0601385715

fls. 98



2ª Suíte superior



Lazer

[Handwritten signature]

JOSÉ FRANCISCO DE OLIVEIRA BARBOSA
ENG° CIVIL
ENG° CARTÓGRAFO
ENG° DE SEGURANÇA DO TRABALHO
MESTRANDO EM ENERGIA NA AGRICULTURA FCA
UNESP
CREA N° 0601385715

fls. 99



Casa caseiro



Área externa