

Excelentíssimo Sr. Doutor Juiz de Direito da
Segunda Vara Cível de
ARAÇATUBA

PROCESSO DIGITAL

1017527-46.2023.8.26.0032

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS

**PALÁCIO PETRÓLEO CENTRO DE ABASTECIMENTO
EIRELI E OUTROS**

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse
Processo, respeitosamente venho apresentar o
Laudo Técnico de Avaliação em doze páginas para ser
juntado aos Autos, ocasião em que solicito de V.Excia.
que sejam liberados os honorários periciais já depositados
conforme fls. 352, para o qual encaminho o Formulário MLE
correspondente.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações
que se fizerem necessárias.

Araçatuba, 15 de novembro de 2025


Lupercio Zioldo Antonio

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

1017527-46.2023.8.26.0032

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTES

BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS

PALÁCIO PETRÓLEO CENTRO DE ABASTECIMENTO
EIRELI E OUTROS

1

OBJETO

DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De acordo com o honroso Mandado Judicial e após análise ao documental constante do Processo, define-se que será desenvolvido como trabalho pericial, o seguinte:



objeto do trabalho pericial designado

Diligências necessárias e vistorias no imóvel situado na Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, Bairro Umuarama, cidade de Araçatuba/SP, visando sua caracterização e avaliação. Ainda, resposta aos possíveis Quesitos apresentados pelas partes.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

(a) avaliação de terrenos

Para a avaliação de terrenos, após a vistoria, procedemos a um **Método comparativo direto de avaliação**, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a terrenos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma Pesquisa de Opiniões com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de mercado para o metro quadrado de terrenos similares na região do Imóvel avaliando, levando-se em conta todas as suas características de localização em quadra, aplicando-se ao final da pesquisa, fator de elasticidade de oferta igual à 0,9.



observação 1

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.



observação 2

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o metro quadrado de terrenos similares localizados na região do Imóvel avaliando está descrito no Item 4, da Avaliação neste Laudo Técnico (referência novembro de 2025).

(b) avaliação de edificações

Para as edificações, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, e a Tabela de Ross-Heidecke, e levando-se em conta a situação das edificações como um todo, ressaltando que:

- obsolescência física** é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.
- obsolescência funcional**: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.
- obsolescência econômica**: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

3

DILIGÊNCIAS E VISTORIAS

PARÂMETROS E RESULTADO

1

localização e situação (macro)



2**localização e situação (detalhe)****3****vista frontal do imóvel avaliando**

4 imóvel avaliando – terreno

O terreno que constitui o Imóvel avaliando da Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, com verificação in loco, possui extensão de testada de 20,00 metros com igual medida de fundos e laterais de 30,00 metros, totalizando área de **600,00 m²**. Se levarmos em consideração a Matrícula 47.768, indicada no Processo como penhorada, temos o retrato de metade do imóvel localmente, ou seja, 300,00 m². Originalmente, esta Matrícula aponta para o terreno como Lote 03 da Quadra 73 do Loteamento Umuarama. Na municipalidade, com cadastro número 2.02.00.10.0007.0122.00.00, o terreno se configura com as dimensões 10,00 x 30,00, perfazendo a área descrita de 300,00 m², porém as edificações ocupam os 600 m². O lote como um todo é praticamente plano, possuindo sobre ele edificação que tem característica residencial.

5 edificações constituídas no imóvel

No imóvel avaliando de endereço Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, encontra-se construída uma edificação com característica comercial (marmoraria) e área total edificada conforme cadastro municipal de **614,16 m²**, sendo 362,36 m² em sobrado para a empresa em si e 251,80 m² aos fundos em Barracão de trabalho. Assim podem ser sinteticamente descritas:

Edificação frontal em Sobrado - empresa

Característica comercial com área total construída de **362,36 m²**, em alvenaria, idade aproximada de 15 a 25 anos, assim descrita:

Construção padrão simples (IBAPE), em alvenaria, constituída por (no térreo) área de recepção e exposição mais banheiros e (no superior) área de depósito e amostragem montada. Acesso ao piso superior por escada. Piso parte em granito e parte em concreto liso.

Forro em laje.

Cobertura em telhas de aço sobre estrutura metálica embutida.

Edificação aos fundos – Barracão de trabalho

Característica comercial com área total construída de 251,80 m², aberto, idade aproximada de 10 a 20 anos, assim descrita:

Construção padrão simples (IBAPE), barracão aberto, piso em concreto desempenado.

Estrutura metálica em arco, com cobertura em telhas de aço zincado.

No geral

Instalações elétricas e hidráulicas em aparente normal funcionamento.

Estado geral do imóvel observado foi considerado entre regular e bom, com necessidade de vários reparos visando conservação e manutenção.

7

outras informações sobre o imóvel

O Imóvel avaliando da Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, está servido localmente por pavimentação asfáltica, guia e sarjeta, passeio público, redes elétrica e telefônica, redes de abastecimento de água e coletora de esgoto, iluminação pública, coleta sistemática de lixo e proximidade à transporte coletivo. A região onde se situa pode ser considerada mista entre comercial e residencial, com predominância comercial, possuindo alta taxa de ocupação.

8

fotos internas no imóvel

Seguem fotos internas do imóvel avaliando da Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, caracterizando seu estado atual.





4

AVALIAÇÃO

RESULTADO

A partir da Metodologia Básica descrita no tópico 2 deste Laudo, temos o seguinte resultado, levando-se em consideração a situação atual do imóvel avaliando, temos:

AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, bairro Umuarama, cidade de Araçatuba/SP.

TERRENO



A partir da Pesquisa realizada, temos:

Área do terreno onde está o imóvel: 600,00 m²

Valor médio do metro quadrado de terreno no local

(devido à localização na quadra, tamanho, situação do terreno na quadra, topografia, etc)

Pesquisa (outubro de 2025)	Valor médio do metro quadrado no local do imóvel avaliando, considerando em especial sua localização, área total e topografia
Real Imóveis	500,00
Imobiliária Canaã	500,00
Correta Imóveis	550,00
Colucci Imóveis	550,00
Caires Imóveis	500,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 520,00 / m ²
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 470,00 / m ²

R\$ 600,00 / m²
de terreno, no local

$$V = (R\$ 470,00/m^2 \times 600,00 m^2)$$

V_{terreno que compõe o imóvel} = R\$ 282.000,00, Duzentos e oitenta e dois mil reais

EDIFICAÇÕES EXISTENTES



Edificação comercial frontal (sobrado) > 362,36 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.750,00 / m²
(fonte Ibape, padrão simples, índice aplicado R8N setembro de 2025)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

obsolescência física 30% obsolescência funcional: 10%

obsolescência econômica: 0%

V_{edificação} = (362,36 m² x 1.750,00/m² - D=40%)

V_{edificação} = R\$ 380.000,00, Trezentos e oitenta mil reais

Edificação comercial fundos (barracão) > 251,80 m²

Custo de Reprodução Edificação padrão simples = Cr = R\$ 1.050,00 / m²
(fonte Ibape, padrão econômico, índice aplicado R8N setembro de 2025)

Depreciação (estado atual da edificação + aspectos da metodologia) = D = 40%

obsolescência física 30% obsolescência funcional: 10%

obsolescência econômica: 0%

V_{edificação} = (251,80 m² x 1.050,00/m² - D=40%)

V_{edificação} = R\$ 158.000,00, Cento e cinquenta e oito mil reais

VALOR TOTAL AVALIANDO PARA O IMÓVEL



VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = V_{terreno que compõe o imóvel} + V_{edificações}

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 820.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS

por extenso: Oitocentos e vinte mil reais

5

CONCLUSÃO

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:



resultado da avaliação

Imóvel avaliando:

Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, bairro Umuarama, cidade de Araçatuba/SP.

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 820.000,00

TAL COMO SE CONSTITUI QUANDO DAS DILIGÊNCIAS: Oitocentos e vinte mil reais

nota relevante

O imóvel avaliando da Rua Manoel Carvalho de Santana, 520, bairro Umuarama, cidade de Araçatuba/SP, estabelecido como Objeto deste trabalho pericial conforme definido e não contestado, localiza-se em terreno de 600 m², sendo que a Matrícula dita penhorada, número 47.768 está constituída num terreno de 300 m², ou seja, não há possibilidade de restringir a avaliação do imóvel somente sobre a Matrícula, conforme alias mostra as imagens apostas neste Laudo.



em tracejado branco, a Matrícula 47.768

6

REFERÊNCIAS

**Norma Brasileira de Avaliações,
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini**

Laudo finalizado em 12 páginas.

Araçatuba, 15 de novembro de 2025



Lupercio Zioldo Antonio
Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial