

6/8

Luiz Fernando de Almeida Spinelli  
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.**

**Processo n.º 0012487-42.2007.8.26.0071**

**Ação de Cumprimento de Sentença**

**LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI**, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, **Perito Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **FRANCAL FEIRAS E EMPREENDIMENTOS LTDA** move em relação a **BATISTA MORETTI & CIA LTDA E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

Para acessar os autos processuais, acesse o site [https://reaj.tsp.jus.br/reaj\\_informe](https://reaj.tsp.jus.br/reaj_informe)

### **1.0. OBJETO DA AÇÃO**

Trata-se de **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **FRANCAL FEIRAS E EMPREENDIMENTOS LTDA** move em relação a **BATISTA MORETTI & CIA LTDA E OUTROS**.

### **2.0. OBJETIVO DO LAUDO**

Este laudo tem como objetivo, avaliar o imóvel objeto deste processo.

### **3.0. IMÓVEL OBJETO**

**UM LOTE DE TERRENO**, de domínio pleno, sob letra R, da quadra 11, do loteamento denominado Vila Nipônica, com frente para a rua 2, distante 22,00 metros da Rua Pastor Zebedeu H. de Andrade, nesta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e 1ª Circunscrição de Bauru, com a área de 363,00 m<sup>2</sup>, medindo 11,00 metros na frente e de fundos e 33,00 metros de cada lado e que confronta: na frente com a citada rua 2, de um lado com os lotes N, O e P; de outro lado com o lote Q e nos fundos com o lote M

Matricula nº 764 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

### **4.0. VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria foi feita no dia 06 de abril de 2017, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta em imobiliárias ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Acompanhou a vistoria a pessoa que se identificou verbalmente com Pedro..

### **5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não indicaram

### 6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	363,00 m <sup>2</sup>
Bairro	Vila Niponica
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio quadra
Topografia terreno	Caído frente
Superfície terreno	Seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto
Cadastro	5/467/10
Lote	R
Quadra	11

Construções e benfeitorias.	
Áreas	Área 1. Casa frente: 110,00 m <sup>2</sup> Área 2. Casa fundos: 54,00 m <sup>2</sup> Área 3. Deposito: 9,00 m <sup>2</sup>
Tipo	Residencial
Divisões	Área 1: três quartos, cozinha, copa, sala, dois banheiros, varanda e área serviço Área 2: sala, copa, cozinha, dois quartos banheiro Área 3: um cômodo
Cobertura	Área 1: cerâmica e fibrocimento Área 2: fibrocimento Área 3: fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Área 1: cerâmica, madeira e cimentado Área 2: cerâmica e cimentado Área 3: sem piso
Revestimento	Área 1: azulejo em um banheiro e barrado Área 2: barrado Área 3: sem revestimento
Forro	Área 1: laje, madeira e sem forração Área 2: laje e sem forração Área 3: sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeiras
Pintura	Área 1: látex e esmalte, e parte sem pintura Área 2: látex e esmalte e sem pintura Área 3: sem pintura
Fechamento	Área 1: alvenaria e madeira Área 2: alvenaria e madeira Área 3: madeira
Conservação	Área 1: péssima Área 2: péssima Área 3: péssima
Localização	Rua José Miguel n° 7-23

## 7.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia

Devido à características *sui generis* do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescentando os valores das áreas construídas e aplicando um fator de comercialização.

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias ou profissionais liberais devido às características do imóvel.

Avaliação da construção: Pelo valor decrescente e variável de aproximação *Proxy* devido às características do imóvel.

Avaliação do terreno - $V_T$		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m <sup>2</sup>
1	Busch Imóveis, Rua Antonio Alves nº 23-45	300,00
2	Reis Junior Imoveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	300,00
3	Corretor Joel Araujo Junior, Rua Luiz Bleriot nº 8-33 s 8 nº 23-45	300,00
Cálculos		
Soma dos valores: 900,00		$V_t = S \times Q$ $V_t = \text{Valor do terreno}$ $S = \text{Área do terreno}$ $Q = \text{Valor Saneado em R\$/m}^2$ $V_T = 363,00 \times 300,00$
Média aritmética: 300,00		
30% Acima (desvio padrão): 390,00		
30% Abaixo (desvio padrão): 210,00		
Média saneada: 300,00		
<b>Q = Valor Saneado = 300,00 R\$/m<sup>2</sup></b>		
<b><math>V_T = \text{R\\$ } 108.900,00</math> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)</b>		

Avaliação da construção - $V_C$			
<b>Item</b>	Kd: depreciação pela idade $Kd = (1 - r)^n$ Kd: depreciação r: razão de depreciação n: nº de anos estimados/aparente	Vcu: Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = \text{Proxy} \times \text{CUB}$ Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = \text{Suc} \times V_{cu} \times Kd$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
<b><math>V_C = \text{sem valor econômico devido ao tipo, estado e conservações das construções}</math></b>			

Valor do imóvel - $V_I$	
$V_I = (V_T + V_C) F_C$ $V_I$ : Valor do imóvel $V_T$ : Valor do terreno $V_C$ : Valor da construção $F_C$ : Fator de comercialização	$V_I = (108.900,00 + 0,00) 0,90 = 98.010,00$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I = \text{R\$ } 98.000,00$
<b><math>V_I = \text{R\\$ } 98.000,00</math></b>	

## 8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM LOTE DE TERRENO, de domínio pleno, sob letra R, da quadra 11, do loteamento denominado Vila Nipônica, com frente para a rua 2, distante 22,00 metros da Rua Pastor Zebedeu H. de Andrade, nesta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e 1ª Circunscrição de Bauru, com a área de 363,00 m<sup>2</sup>, medindo 11,00 metros na frente e de fundos e 33,00 metros de cada lado e que confronta: na frente com a citada rua 2, de um lado com os lotes N, O e P; de outro lado com o lote Q e nos fundos com o lote M

Matricula nº 764 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP.

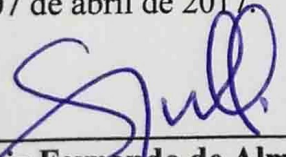
Observação: possui área construída (madeira e alvenaria) em péssimo estado de conservação que não possuem valor econômico.

Em: **R\$ 98.000,00** (noventa e oito mil reais)

## 9.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 11 paginas.

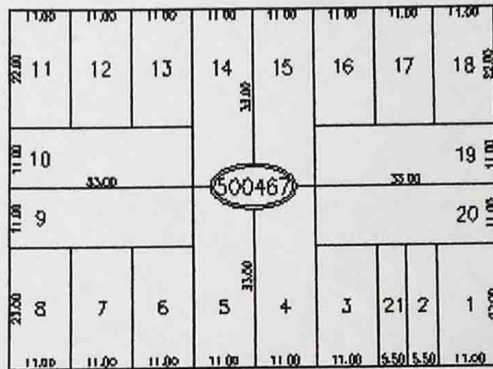
Bauru, 07 de abril de 2017.

  
Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli  
Perito Judicial

623  
2

Rua Pastor Zebedeu H. de Andrade - 2 Impar

Rua José Inaquil - 7 Impar



Rua Tamandaré - 15 par

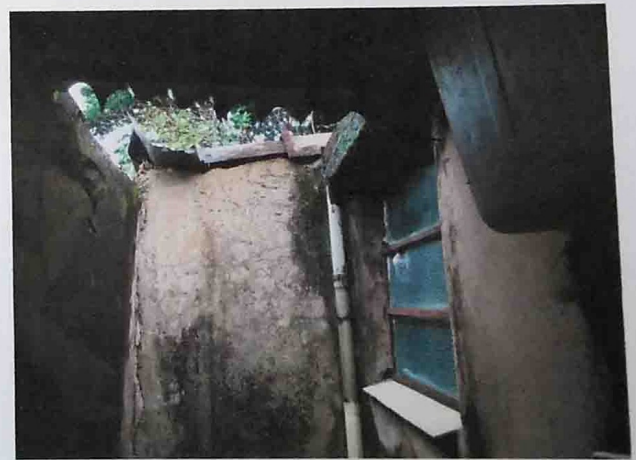
Rua Concordia - 2 par

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU				05 - 0467
CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO				
INSERÇÃO	CANCELAMENTO	DIAGNÓSTICO	QUADRA	05
			QUADRA	
			Quilômetro 11 - Vila Nipônica	

00



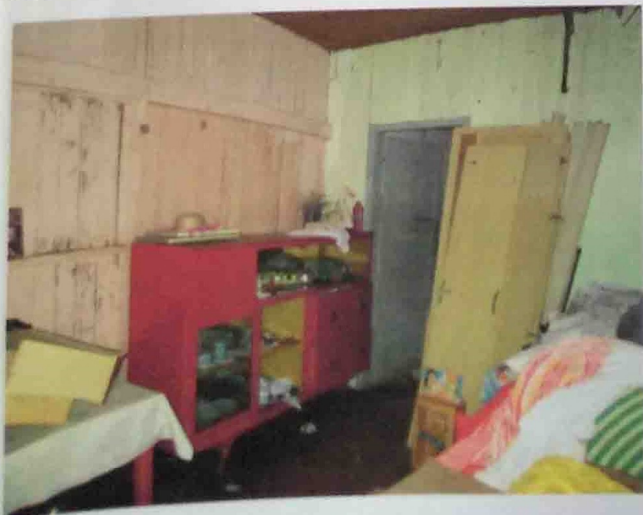
825



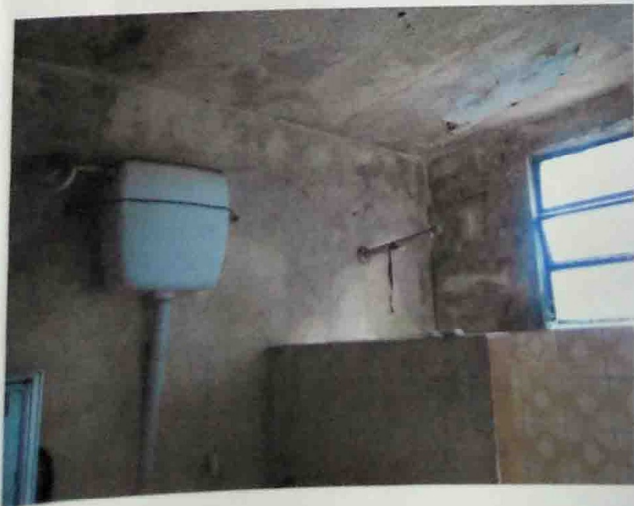
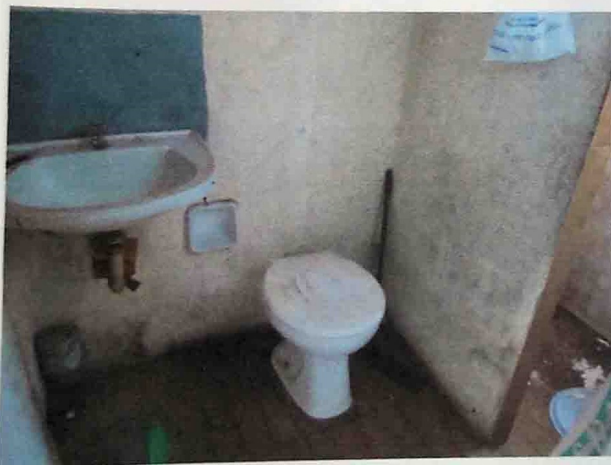
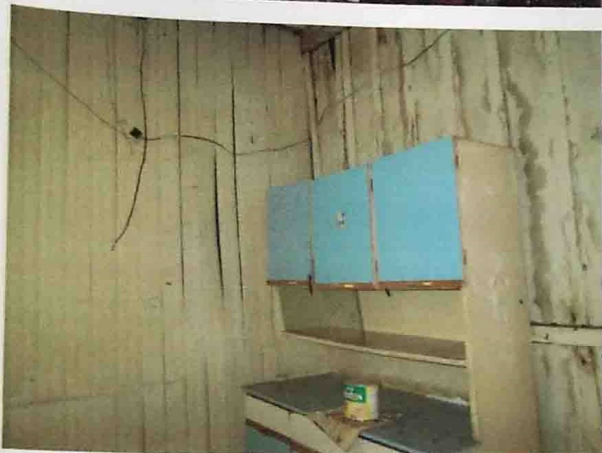
Handwritten signature or mark.



626  
2



827



1700000051RCX

Car  
N



Q

632

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0380/2017, foi disponibilizado na página 969/972 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/05/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

#### Advogado

Carla Maluf Elias (OAB 110819/SP)

Rubens Carmo Elias Filho (OAB 138871/SP)

Cibele Fernandes do Prado (OAB 244802/SP)

Teor do ato: "1) Manifestem-se as partes quanto ao Laudo de Avaliação elaborado.2) Fixo a título de honorários em definitivo a importância de R\$ 2.500,00, intimando-se o Requerente para o depósito da diferença, ou seja, R\$ 1.800,00.3) Expeça-se guia em favor do perito para o levantamento dos honorários provisórios.4) Int."

Bauru, 22 de maio de 2017

José Ferreira Barbosa Neto  
Escrivão Judicial I