

253
H

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 7.ª VARA CÍVEL BAURU

20
85 / 09



0017378-38.2009.8.26.0071

N.º Ordem: 785 / 2009

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA N.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V. Ex.ª. nos **Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **MAR S. REPRESENTAÇÕES SOCIEDADE CIVIL LTDA.** em relação a **POSTO SETE DE SETEMBRO 818 LTDA.**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – **OBJETIVO**

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder às avaliações do imóvel residencial descrito nos Autos.

071 FBRU.16.00123606-0 060516 1728 09

071 FBRU.16.00123606-0 060516 1728 09

↓

254
/

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se a um imóvel comercial / residencial, localizado na Rua XV de Novembro esquina com a Rua Floriano Peixoto.

A parte COMERCIAL é composta de 3 pavimentos, com área construída total de 438,96 metros quadrados, assim distribuída:

PAVIMENTO TÉRREO

Possui 150,39 metros quadrados de área construída, distribuída nas seguintes dependências:

- Salão de exposição;
- Depósito para peças e acessórios;
- Sanitário;
- Hall de escada de acesso.

MEZANINO

Possui 96,19 metros quadrados de área construída, distribuída nas seguintes dependências:

- Salão;
- Sanitário;
- Hall de escada.

PRIMEIRO PAVIMENTO

Possui 96,19 metros quadrados de área construída, distribuída nas seguintes dependências:

- Salão de recepção e espera;
- Sala para administração;
- Sala de reuniões;
- Sanitário;
- Hall de escada.

255
/

SEGUNDO PAVIMENTO

Possui 96,19 metros quadrados de área construída, distribuída nas seguintes dependências:

- Sala de diretoria;
- Banheiro;
- Secretaria;
- Copa/ cozinha;
- Área de serviço;
- Sanitário;
- Hall de escada.

A parte COMERCIAL está edificada em terreno representado por parte do lote n.º 09, da Quadra 54, medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 16,50 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando área de 198,00 metros quadrados.

A parte RESIDENCIAL sob n.º 3-19 da Rua Floriano Peixoto, possui 67,21 metros quadrados de área construída, conforme levantamento efetuado "in loco" (cópia anexa), distribuída nas seguintes dependências:

- Sala;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro social;
- Copa e Cozinha;
- Área de serviços.

A parte RESIDENCIAL está edificada sobre o LOTE DE TERRENO medindo 8,25 metros de frente e de fundos por 12,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 99,00 metros quadrados.

O LOTE DE TERRENO onde se encontra edificado o IMÓVEL OBJETO em seu todo está Matriculado sob n.º 62.299, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 02, QUADRA 0054, LOTE 09.

256
/

03 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 237 foi agendado o dia 31 de março para o Início dos Trabalhos.

No dia aprazado estavam presentes o PATRONO dos AUTORES, bem como o REQUERIDO.

Durante a vistoria foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos, com a confecção do Croqui anexo, mostrando as construções existentes.

04 – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

A avaliação dos IMÓVEIS será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO do IMÓVEL OBJETO mede 12,00 metros de frente e de fundos por 24,75 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 297,00 metros quadrados.

Está Matriculado sob n.º 62.299, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 02, QUADRA 0054, LOTE 09.

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

257
✓

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E</u> <u>CORRETORES</u>	<u>VALOR/m²</u> <u>(R\$)</u>
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	530,00
LEME IMÓVEIS	520,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	520,00
ADDAD & VOLPE	500,00
JOSÉ CARLOS BIZARRA (CRECI 20.407)	510,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	530,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	540,00
SOMA DOS VALORES	3.650,00
MÉDIA ARITMÉTICA	521,43
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	677,86
* 30 % ABAIXO	365,00
MÉDIA SANEADA	521,43

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \text{R\$ } 521,43 / m^2$$

258
/e

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 297,00$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 521,43 / \text{m}^2$$

$$T = 297,00 \times \text{R\$ } 521,43$$

$T = \text{R\$ } 154.864,71$ (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A parte construída do IMÓVEL OBJETO está representada por uma edificação COMERCIAL / RESIDENCIAL, sendo a parte COMERCIAL composta de 3 pavimentos, com 438,96 metros quadrados de área construída e a parte RESIDENCIAL com 67,21 metros quadrados de área construída.

04.02.01 – AVALIAÇÃO DO EDIFÍCIO

A parte COMERCIAL é composta de 3 pavimentos, com área construída total de 438,96 metros quadrados

Sua idade estimada é de 26 anos e seu estado de conservação está "necessitando de reparos simples", devendo ser enquadrada no estado 3,0 do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K_E = 31,5 \% (1,000 - 0,315 = 0,685)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, publicados na Revista "CONSTRUÇÃO MERCADO", edição n.º 177, de ABRIL de 2016, mês de referência MARÇO /2016, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como PRÉDIO COMERCIAL SEM ELEVADOR.

258
/e

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 297,00$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 521,43 / \text{m}^2$$

$$T = 297,00 \times \text{R\$ } 521,43$$

T = R\$ 154.864,71 (cento e cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

A parte construída do IMÓVEL OBJETO está representada por uma edificação COMERCIAL / RESIDENCIAL, sendo a parte COMERCIAL composta de 3 pavimentos, com 438,96 metros quadrados de área construída e a parte RESIDENCIAL com 67,21 metros quadrados de área construída.

04.02.01 – AVALIAÇÃO DO EDIFÍCIO

A parte COMERCIAL é composta de 3 pavimentos, com área construída total de 438,96 metros quadrados

Sua idade estimada é de 26 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples”, devendo ser enquadrada no estado 3,0 do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K_E = 31,5 \% (1,000 - 0,315 = 0,685)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, publicados na Revista “CONSTRUÇÃO MERCADO”, edição n.º 177, de ABRIL de 2016, mês de referência MARÇO /2016, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como PRÉDIO COMERCIAL SEM ELEVADOR.

7

259
/

O Custo Unitário será:

$$CU_{IE} = \text{R\$ } 1.635,38 / \text{m}^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU_E = CU_I \times 1,20$$

$$CU_E = \text{R\$ } 1.635,38 \times 1,20$$

$$CU_E = \text{R\$ } 1.962,46 / \text{m}^2$$

O valor da parte construída será:

$$C_E = S_{cE} \times CU_E \times K_E, \text{ onde:}$$

$$S_{cE} = \text{Área construída do Edifício} = 438,96 \text{ m}^2$$

$$CU_E = \text{Custo Unitário do Edifício} = \text{R\$ } 1.962,46 / \text{m}^2$$

$$K_E = \text{Depreciação física do Edifício} = 0,685 \text{ (31,5 \%)}$$

$$C_E = 438,96 \times \text{R\$ } 1.962,46 \times 0,685$$

$C_E = \text{R\$ } 590.087,39$ (quinhentos e noventa mil, oitenta e sete reais e trinta e nove centavos).

04.02.02 – AVALIAÇÃO DA RESIDÊNCIA

A RESIDENCIA possui **67,21 metros quadrados** de área construída.

Sua idade estimada é de 40 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples e importantes”, devendo ser enquadrada no **estado 3,5** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K_R = 51,9 \% \text{ (1,000 - 0,519 = 0,481)}$$

}

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, publicados na Revista “CONSTRUÇÃO MERCADO”, edição n.º 177, de ABRIL de 2016, mês de referência MARÇO /2016, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão POPULAR, em 60 % desse valor.

O Custo Unitário será:

$$CU_{IR} = R\$ 1.115,82 / m^2 \times 0,60$$

$$CU_{IR} = R\$ 669,49 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU_R = CU_I \times 1,20$$

$$CU_R = R\$ 669,49 \times 1,20$$

$$CU_R = R\$ 803,39 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C_R = S_{cR} \times CU_R \times K_R, \text{ onde:}$$

$$S_{cR} = \text{Área construída da Residência} = 67,21 \text{ m}^2$$

$$CU_R = \text{Custo Unitário da Residência} = R\$ 803,39 / m^2$$

$$K_R = \text{Depreciação física da Residência} = 0,481 (51,9 \%)$$

$$C_R = 67,21 \times R\$ 839 \times 0,481$$

$C_R = R\$ 25.971,94$ (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e um reais e noventa e quatro centavos).

260
/

201
/

04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$$I = T + C_R + C_E, \text{ onde:}$$

$$T = \text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 154.864,71$$

$$C_R = \text{Valor da parte construída da Residência} = \text{R\$ } 25.971,94$$

$$C_E = \text{Valor da parte construída do Edifício} = \text{R\$ } 590.087,39$$

$$I = \text{R\$ } 48.300,00 + \text{R\$ } 25.971,94 + \text{R\$ } 590.087,39$$

I = R\$ 770.924,04 (setecentos e setenta mil, novecentos e vinte e quatro reais e quatro centavos).

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO localizado na Rua XV de Novembro esquina com a Rua Floriano Peixoto, representado por uma edificação COMERCIAL / RESIDENCIAL, sendo a parte COMERCIAL composta de 3 pavimentos totalizando 438,96 metros quadrados de área construída e a parte RESIDENCIAL com 67,21 metros quadrados de área construída, edificadas em terreno com 297,00 metros quadrados, Matriculado sob n.º 62.299, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 02, QUADRA 0054, LOTE 09, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

R\$ 771.000,00

(setecentos e setenta e um mil reais).

262
u

06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos do IMÓVEL OBJETO;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra.

Bauru, 03 de maio de 2016.



ENG.º RICHARD GEBARA

PERITO JUDICIAL

263
11

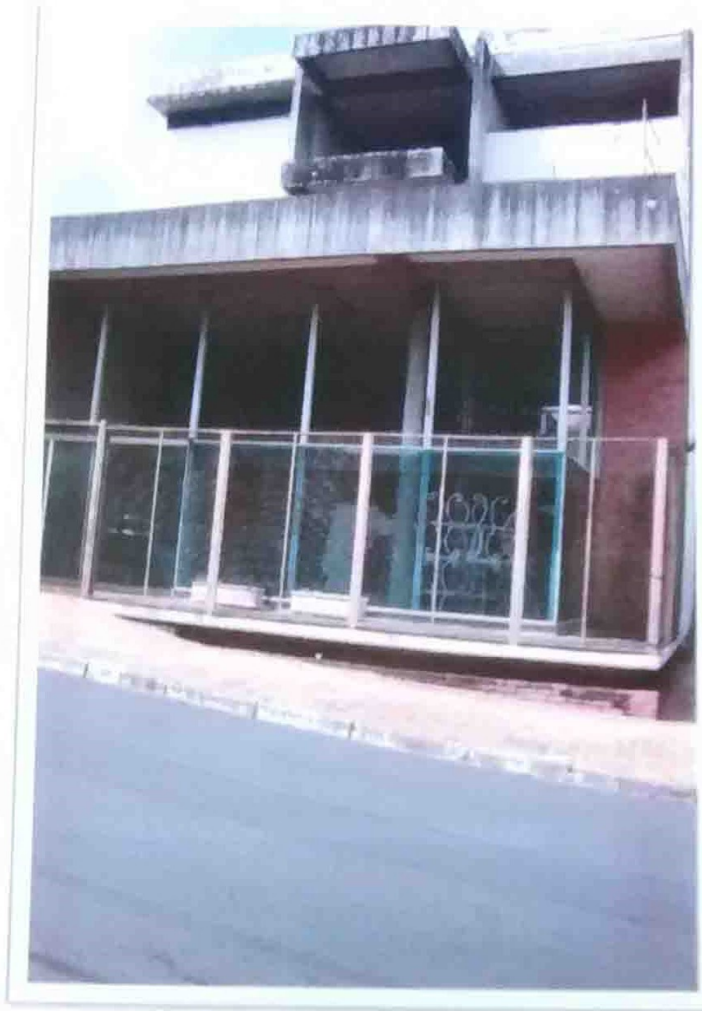


FOTOS N.ºS 01 E 02

MOSTRAM A FACHADA DO EDIFÍCIO COMERCIAL



264
/



FOTOS N.ºs 03 E 04

MOSTRAM A FACHADA DO EDIFÍCIO COMERCIAL



265
/ 9

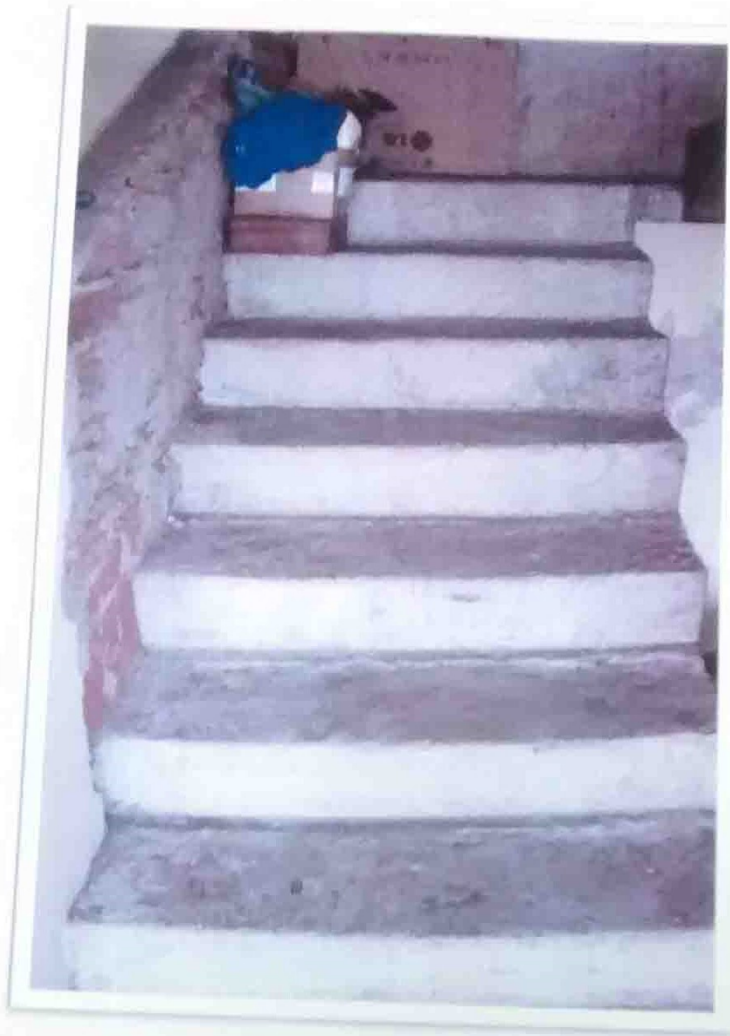


FOTOS N.ºS 05 E 06

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO EDIFÍCIO COMERCIAL



266
20



FOTOS N.ºS 07 E 08

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO EDIFÍCIO COMERCIAL



268
15



FOTOS N.ºs 09 - 10 E 11

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO EDIFÍCIO COMERCIAL

268
—
—



FOTOS N.ºs 12 E 13
MOSTRAM A FACHADA DA RESIDÊNCIA



269
/



FOTOS N.º 14 - 15 E 16

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DA RESIDÊNCIA.



248



MESQUITA

VILA

IZABEL

SANTA

CLARA

SANTA

VILA

VILA

GO RIZIA

VILA ASCEN

VILA ASCEN

VILA ASCEN

VILA ASCEN

VILA ASCEN

VILA ASCEN

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

PAOLINO

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

FRANCA

MARINONI

MARINONI

MARINONI

MARINONI

MARINONI

MARINONI

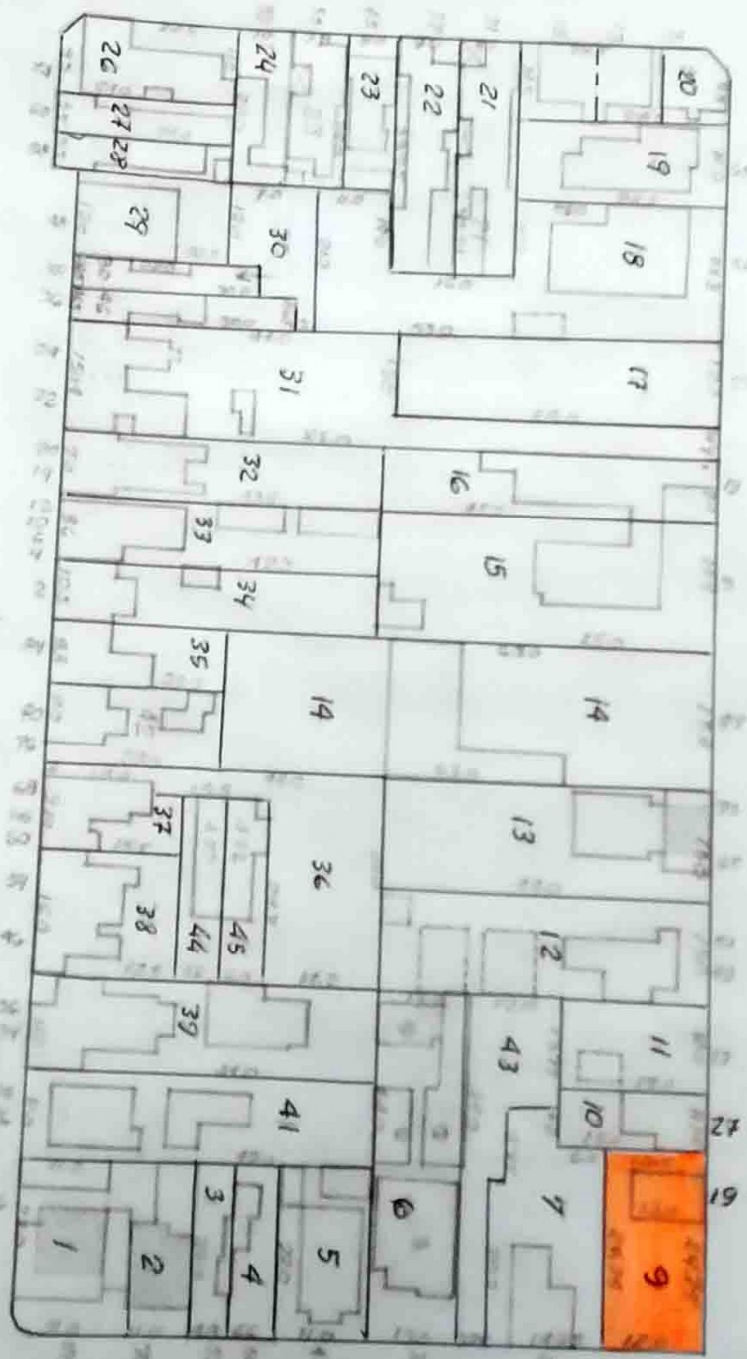
MARINONI

MARINONI

MARINONI

172
M

RUA ANTONIO ZUJANI - 4



4 - RUA FLORIANO PEIXOTO - 3

5 - RUA QUINTINO BOCAIUVA - 4

RUA XV DE NOVEMBRO - 2

EXERCÍCIO	CANCELAMENTO	DESCRIÇÃO	Nº	EXERCÍCIO	CANCELAMENTO	DESCRIÇÃO	Nº
1970			41				
1972	40		41				
1977			41				
1986			41				
1990			41				
1995			41				
1996	9-38		41				



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU
CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO

SETOR 2 QUADRA 54

CIDADE

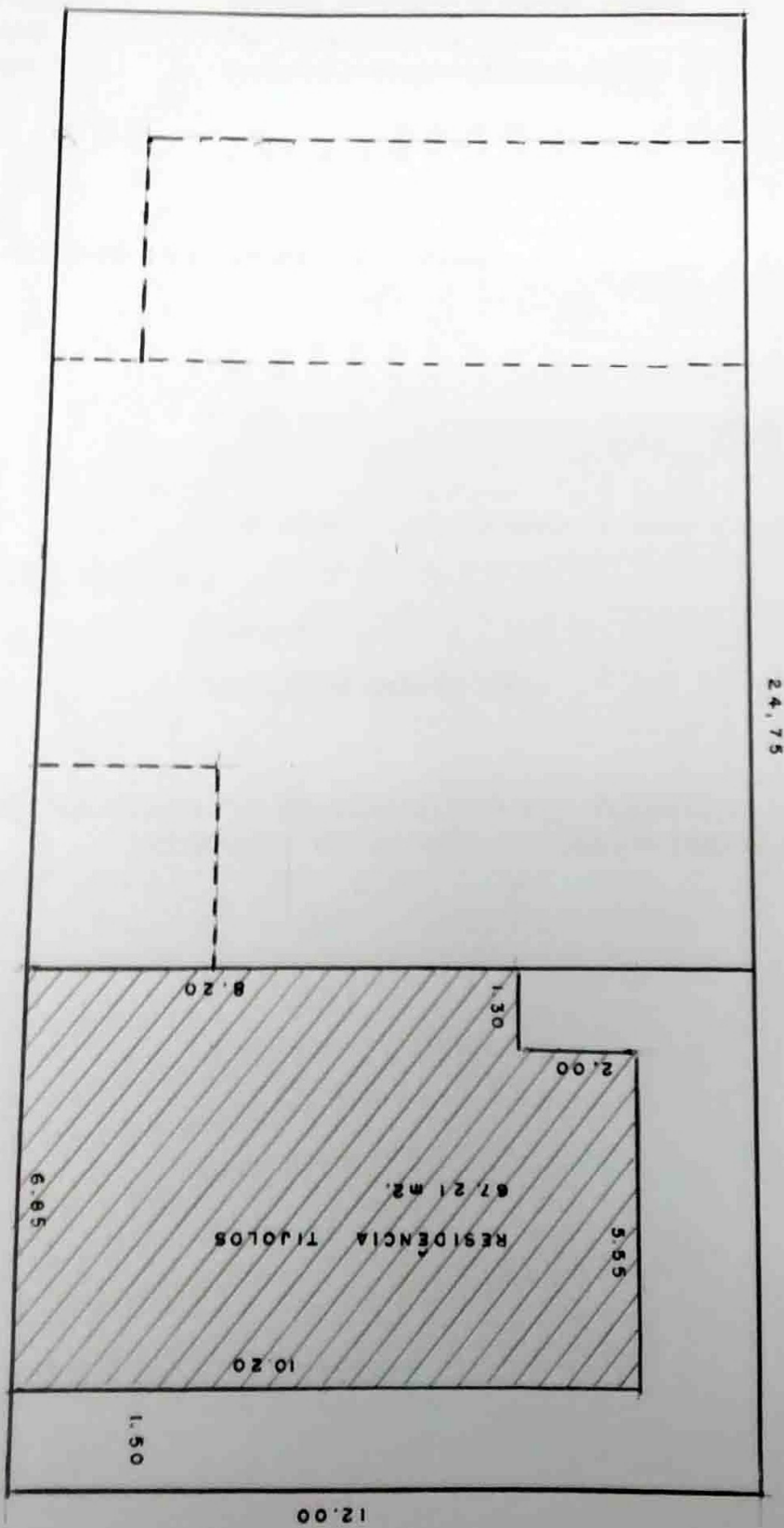
242
2

P.M.B. 02 / 054 / 09

ESCALA 1 : 125

RUA 15 DE NOVENBRO

RUA FLORIANO PEIXOTO



12.00

24,75

2