

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



00258972120178260071

RICHARD GEBARA FILHO, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **MOYSES ANTONIO TELES DE ATAYDE** em relação a **KATIA REGINA REZENDE**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do IMÓVEL RESIDENCIAL objeto da Matrícula nº 54.414 do 2º CRI de Bauru, localizado Rua Walter Barreto Melchert, 3-119, bem como seu valor locativo mensal, conforme fls. 12 dos Autos.

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao IMÓVEL RESIDENCIAL, , edificado em alvenaria de tijolos, em dois pavimentos, localizado na Rua Walter Barreto Melchert, 3-119, Jardim Vania Maria, em Bauru, possui área total de 192,75 metros quadrados, assim distribuídos:

Pavimento Térreo – 130,00 m²

- Garagem;
- Salão;
- Sala de Jantar;
- SalaTV / Copa / Cozinha;
- Banheiro;
- Dois dormitórios;
- Área de serviço externa.

Pavimento Superior Suíte – 21,50 m²

- Suíte.

Pavimento Superior Lazer – 41,25 m²

- Área de lazer;
- Sanitário.

Está edificado sobre o LOTE DE TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 03 da Rua Walter Barreto Melchert, distante 22,00 metros da esquina da Rua Carmo Berrtalotti, correspondente à parte do Lote sob n.º 24, da quadra n.º 34, do Loteamento denominado Jardim Vania Maria, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente e de fundos por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 137,50 metros quadrados.

Confronta pela frente com a referida Rua Walter Barreto Melchert; pelo lado direito de quem da via olha para o imóvel confronta com o Lote n.º 28 e com o Lote n.º 27, onde se localiza o prédio n.º 3-15 da Rua Carmo Sartalotti; pelo lado esquerdo confronta com parte deste Lote n.º 24; e, pelos fundos confronta com o Lote n.º 14, onde se localiza o prédio n.º 3-122 da Rua João Tavares Lobão.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Está Matriculado sob nº 54.414 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru – São Paulo.

Na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 04, QUADRA 1055, LOTE 24.

03 – NOMEAÇÃO DE PERITO

Em fls. 12 ocorreu a nomeação do Engenheiro RICHARD GEBARA para atuar como PERITO, tendo sido facultadas às partes a indicação de Assistentes Técnicos, bem como a formulação de quesitos.

Entretanto, em fls. 35 ocorreu a substituição, tendo em vista o falecimento do anteriormente indicado.

04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 45, o início dos trabalhos foi agendado o dia 13 de março de 2019 às 10:30 horas defronte imóvel.

Durante a vistoria foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

Na data agendada as partes estavam presentes.

05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Se refere ao PREDIO RESIDENCIAL, edificado em dois pavimentos, em alvenaria de tijolos, localizado na Rua Walter Barreto Melchert, 3-119 e seu respectivo terreno, representados na Matrícula n.º 54.414 do 2º CRI de Bauru.

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

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

05.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Se refere ao LOTE DE TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 03 da Rua Walter Barreto Melchert, distante 22,00 metros da esquina da Rua Carmo Berrtalotti, correspondente à parte do Lote sob n.º 24, da quadra n.º 34, do Loteamento denominado Jardim Vania Maria, nesta cidade, medindo 5,50 metros de frente e de fundos por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de **137,50 metros quadrados**.

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:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E CORRETORES</u>	<u>VALOR/m² (R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	450,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	530,00
LEME IMÓVEIS	510,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	500,00
ADDAD & VOLPE	555,00
PJ IMÓVEIS	560,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	425,00
SOMA DOS VALORES	3.835,00
MÉDIA ARITMÉTICA	504,29
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	655,58
* 30 % ABAIXO	353,00
MÉDIA SANEADA	504,29

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

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

$$qm = \text{R\$ } 504,29 / \text{m}^2$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO será:

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

$$S_t = \text{Área do terreno} = 137,50 \text{ m}^2$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 504,29 / \text{m}^2$$

$$T = 137,50 \times \text{R\$ } 504,29$$

T = R\$ 69.339,88 (sessenta e nove mil, trezentos e trinta e nove reais e oitenta e oito centavos).

05.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do **IMÓVEL OBJETO**, edificada em alvenaria de tijolos, em dois pavimentos, possui área total de **192,75 metros quadrados**.

Conforme foto do carne do IPTU, em anexo, a área construída cadastrada do imóvel na Prefeitura Municipal de Bauru ainda é de 97,92 metros quadrados.

05.02.01 – AVALIAÇÃO DA PARTE TÉRREA

Possui área estimada em **130,00 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 30 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos importantes”, devendo ser enquadrada no estado “G” do critério de Ross-Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 61,80 \% (1,0000 - 0,6180 = 0,3820)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2018, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como SOBRADO, padrão POPULAR, em 80% desse valor.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.625,42 \times 0,80$$

$$CU_1 = R\$ 1.300,34 / m^2$$

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

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.300,34 \times 1,20$$

$$CU_A = R\$ 1.560,40 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C_A = S_A \times CU_A \times K_A, \text{ onde:}$$

$$S_A = \text{Área construída do IMÓVEL} = 130,00 m^2$$

$$CU_A = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.560,40 / m^2$$

$$K_A = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,3820 (61,80 \%)$$

$$C_A = 130,00 \times R\$ 1.560,00 \times 0,3820$$

$C_A = R\$ 77.489,62$ (setenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e sessenta e dois centavos) .

05.02.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE SUPERIOR - SUÍTE

Possui área estimada em **21,50 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 30 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos importantes”, devendo ser enquadrada no **estado “G”** do critério de Ross-Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K_B = 61,80 \% (1,0000 - 0,6180 = 0,3820)$$

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2018, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como SOBRADO, padrão POPULAR, em 80%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.625,42 \times 0,80$$

$$CU_1 = R\$ 1.300,34 / m^2$$

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

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.300,34 \times 1,20$$

$$CU_B = R\$ 1.560,40 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C_B = S_B \times CU_B \times K_B, \text{ onde:}$$

$$S_B = \text{Área construída do IMÓVEL} = 21,50,00 m^2$$

$$CU_B = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.560,40 / m^2$$

$$K_B = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,3820 (61,80 \%)$$

$$C_B = 21,50 \times R\$ 1.560,00 \times 0,3820$$

$C_B = R\$ 12.815,59$ (doze mil, oitocentos e quinze reais e cinquenta e nove centavos).

05.02.03 – AVALIAÇÃO DA PARTE SUPERIOR - LAZER

Possui área estimada em **41,25 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 30 anos e seu estado de conservação está “entre reparos simples e importantes”, devendo ser enquadrada no estado “F” do critério de Ross-Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K_C = 46,20 \% (1,000 - 0,4620 = 0,5380)$$

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2018, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como SOBRADO, padrão POPULAR, em 20%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.625,42 \times 0,20$$

$$CU_1 = R\$ 325,08 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 10 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,10$$

$$CU = R\$ 325,08 \times 1,10$$

$$CU_c = R\$ 357,59 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C_c = S_c \times CU_c \times K_c, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 41,25 m^2$$

$$CU_c = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 357,59 / m^2$$

$$K_c = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,5380 (46,20 \%)$$

$$C_c = 41,25 \times R\$ 357,59 \times 0,5380$$

$C_c = R\$ 7.935,82$ (sete mil, novecentos e trinta e cinco reais e oitenta e dois centavos).

05.02.04 – VALOR DA PARTE CONSTRUÍDA

O valor final do da parte construída é obtido pela expressão:

$$C = C_A + C_B + C_C, \text{ onde:}$$

$$C_A = \text{Valor da parte construída} = R\$ 77.489,62$$

$$C_B = \text{Valor da parte construída} = R\$ 12.815,59$$

$$C_C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 7.935,82$$

$$C = R\$ 77.489,62 + R\$ 12.815,59 + R\$ 7.935,82$$

$C = R\$ 98.241,08$ (noventa e oito mil, duzentos e quarenta e um reais e oito centavos).

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

05.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

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

$$T = \text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 69.339,29$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = \text{R\$ } 98.241,08$$

$$I = \text{R\$ } 69.339,29 + \text{R\$ } 98.241,08$$

$$I = \text{R\$ } 167.580,37 \text{ (cento e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta reais}$$

e trinta e sete centavos).

05.04 – VALOR LOCATIVO MENSAL

O Valor Locativo Mensal para março de 2019 é obtido pela expressão:

$$V_{LM} = \frac{I}{n} \times i, \text{ onde:}$$

$$V_{LM} = \text{Valor Locativo Mensal}$$

$$I = \text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 167.580,37$$

$$n = \text{Número de meses} = 12$$

$$i = \text{Taxa de renda líquida} = 6 \% *$$

* Para imóveis do porte e localização do IMÓVEL OBJETO, a Taxa de Renda adotada foi de 6 %, conforme pesquisa efetuada em Imobiliárias e Corretores credenciados.

$$V_{LM} = \frac{\text{R\$ } 167.580,37}{12} \times 0,06$$

$$V_{LM} = \text{R\$ } 837,90$$

Portanto, o VALOR LOCATIVO MENSAL encontrado para o presente imóvel, com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de **R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais)**. Entretanto, estes valores estão de acordo com as normas técnicas vigentes podendo variar para mais ou para menos (15%) em função da situação econômica e lei da oferta/procura no momento da transação.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

06 – CONCLUSÃO

O VALOR FINAL (referência MARÇO/2019) encontrado para o IMÓVEL OBJETO, para FINS RESIDENCIAIS localizado na Rua Walter Barreto Melchert, n.º 3-119, Jardim Vania Maria, Bauru, São Paulo, representado por um terreno e sua edificação assobradada, Matriculado sob nº 54.414 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru – São Paulo e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 1055, LOTE 24, com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de:

R\$ 167.600**(cento e sessenta e sete mil e seiscentos reais)**

O VALOR LOCATIVO MENSAL do IMÓVEL OBJETO com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de:

R\$ 840,00**(oitocentos e quarenta reais)****07 – ANEXOS**

Anexos a este Laudo:

- Fotos do Imóvel Objeto;
- Planta de Localização.

Bauru, 14 de março de 2019.



RICHARD GEBARA FILHO
PERITO JUDICIAL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



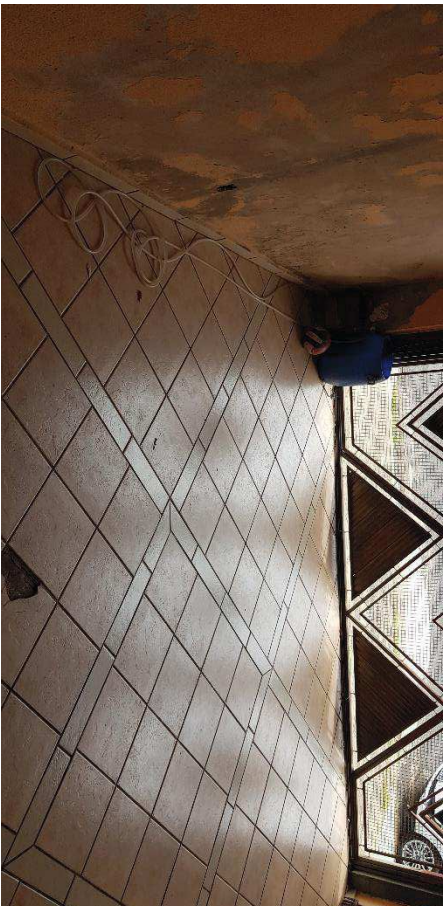
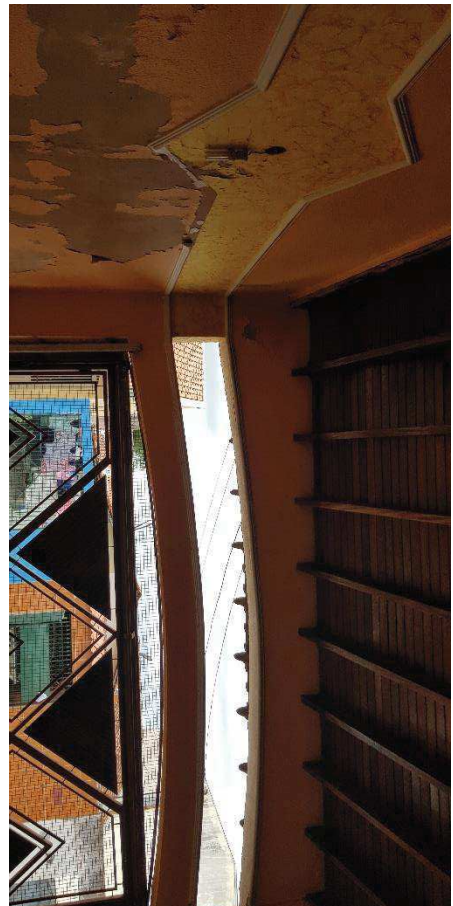
FOTOS N.ºs 01 E 02

MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºs 03 – 04 E 05
VISTAS PARCIAIS DA GARAGEM DO IMÓVEL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 06 E 07

**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL
SALÃO E SALA DE JANTAR**



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788,2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºs 08 – 09 E 10

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL
SALA DE TV E COZINHA

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



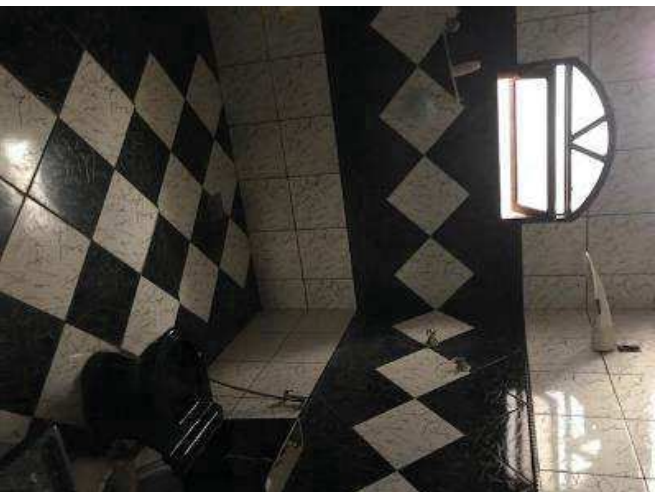
FOTOS N. 05 11 E 12

**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL
DORMITÓRIOS NO PISO TÉRREO**



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 13 - 14 E 15

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL
BANHEIRO SOCIAL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 16 E 17

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL

ACESSO À SUÍTE LOCALIZADA NO PISO SUPERIOR



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 18 E 19

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL

SUÍTE LOCALIZADA NO PISO SUPERIOR



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 20 E 21

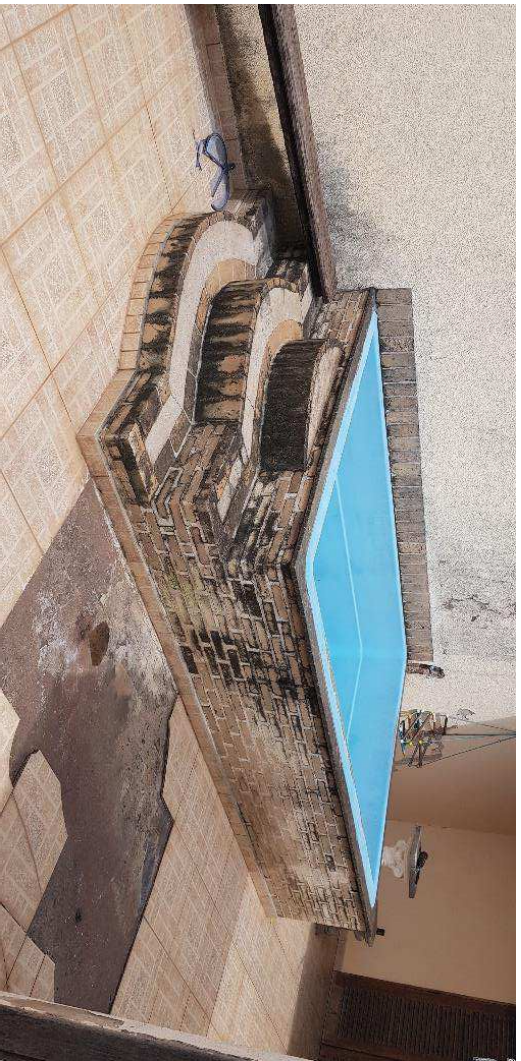
VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL

ÁREA DE SERVIÇOS E ACESSO À ÁREA DE LAZER



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 05 22 – 23 E 24

VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL

ÁREA DE LAZER COM INFILTRAÇÕES SOBRE A SALA DE JANTAR

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. os 25 E 26

MOSTRAM A ÁREA DE LAZER E SANITÁRIO.



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788,2
 Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
 17016-060 - Bauru - SP
 Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Nos termos da Lei 1.929/1975, Artigos 36 a 38, 178, 183, 195 e 196, Lei 5.326/2.005, Lei 6.485/2.005, Artigos 45 a 47 e 367 e Lei 8.567 de 07/11/2014, fica o contribuinte notificado do lançamento do IPTU, pena de sujeitar-se aos acréscimos legais e cobrança judicial. Fica também notificado a regularizar a situação de PROPRJETARIO, providenciando o registro da escritura e solicite a alteração na Prefeitura. A recusa do sujeito passivo em receber a presente notificação de lançamento ou a impossibilidade concedido para o cumprimento da obrigação tributária ou para a apresentação de reclamação ou interposição de recurso perante a Diretoria do Departamento de Arrecadação Tributária - Secretaria de Economia e Finanças".

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO FRUTÍFICA	ÁREA CONSTRUIDA	EXCESSO DE ÁREA
041055024-8	137,50	137,50	97,92	0,00
FATOR DE VALORIZAÇÃO (A)	FATOR DE VALORIZAÇÃO (B)	FATOR DE VALORIZAÇÃO (C)	FATOR DE VALORIZAÇÃO (D)	VALOR DESVALORIZAÇÃO
1,00	1,00	1,00	1,00	1,0
VALOR VEINAL TERRESTRE (A)	VALOR VEINAL PREDIAL (B)	VALOR VEINAL TOTAL (C)	INÍCIO DE VALOR	
25.978,55	111.003,07	136.981,62		
POR M² LANÇADO (A)	PAGAMENTO À VISTA COM DESCONTO (B)	PAGAMENTO EM 09 PRECISÕES DE R\$	VALOR DESVALORIZAÇÃO	
418,08	376,27	46,45		

FOTO N.º 27

MOSTRA CARNÊ DO IPTUCOM A IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788/2
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
17016-060 - Bauru - SP
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

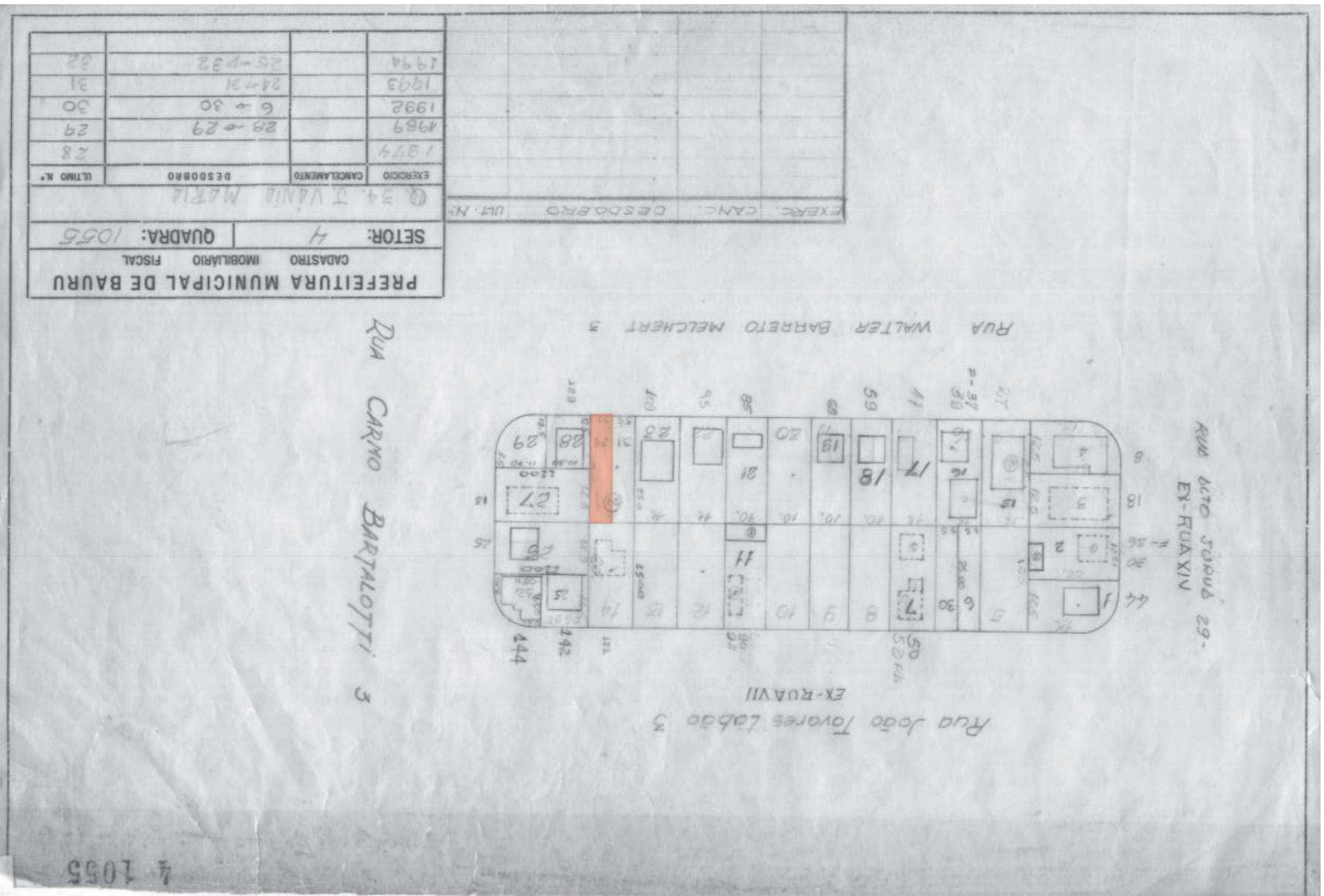


FOTOS N. 28

SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial - CREA 506.105.788,2
 Rua Monsenhor Ramires, 1-92.
 17016-060 - Bauru - SP
 Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N. 29

QUADRINHA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU - 02/0096/028