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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1001206-91.2015.8.26.0071

Ação de Execução de Titulo Extrajudicial

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **PREVI CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL** move em relação a **NIVALDO SEBASTIÃO DA SILVA E OUTRO,** vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1. Manifestar:
   a. Devido aos trabalhos desenvolvidos, estimamos os honorários definitivos, até o presente laudo em R$ 5.000,00.
   b. Na existência do deposito de R$ 3.000,00 (fl. 221) há necessidade da autora efetuar o deposito complementar no valor de R$ 2.000,00.
2. Requerer:
   a. Juntada do laudo aos autos.
   b. Arbitre os honorários definitivos em R$ 5.000,00
   c. Autorize o levantamento dos honorários provisórios R$ 3.000,00 depositados conforme fl. 221.
   d. Intime a parte autora a efetuar o depósito, no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais) referentes ao complemento dos honorários periciais.

Termos em que.
Pede deferimento.
Bauru, 22 de maio de 2017.

Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1001206-91.2015.8.26.0071

Ação de Execução de Titulo Extrajudicial

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **PREVI CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL** move em relação a **NIVALDO SEBASTIÃO DA SILVA E OUTRO** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **PREVI CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL** move em relação a **NIVALDO SEBASTIÃO DA SILVA E OUTRO.**

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

O LOTE DE TERRENO, sob nº 1, da quadra C-1, Jardim Maramba, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/658/001, com a área de 277,10 metros quadrados, medindo 34,00 metros de frente para a rua VIII; 16,30 metros de um lado, dividindo com o lote nº 2 e 36,00 metros mais ou menos, de outro lado, dividindo com terreno da Vila Vicentina, de formato triangular.

Av. 4/4.834, em 23 de setembro de 1980. A rua VIII, no Jardim Maramba passou a denominar-se Rua Jose Quaggio ...

Matricula nº 4.834 do 2º Cartório de Registro de Imoveis de Bauru/SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 17 de maio 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 as seguintes pessoas:

Dr. Gilmar Correa Alves e o requerido.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Não indicaram

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	277,10 m^2 Observação: No local a área territorial é maior que a contida na tabua registral devido à divisa de loteamento, fazendo com que o lote resulte em uma área de 387,66 m^2
Bairro	Jardim Maramba
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Esquina
Topografia terreno	Aplainado, anterior inclinado lateral
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	3/658/001
Lote	1
Quadra	C-1
Observações	O requerido apresentou projeto contendo as áreas construídas e territoriais reais. Nota-se que o lote de terreno esta localizado em divisa de loteamento, fazendo com que a área territorial seja divergente com a contida na matricula. Para efeito de avaliação adotaremos as áreas contidas nos projetos pois a linha divisória antiga (da tabua registral) interfere nas áreas construídas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Construções e benfeitorias.	
Áreas	Casa: 240,01 m^2 Edícula: 33,63 m^2 Canil: 6,50 m^2
Tipo	Residencial
Divisões	Casa – piso inferior: garagem, sala jantar, sala estar, sala TV, lavabo, circulação, cozinha, lavanderia, escada, despensa e wc. Casa – piso superior: 3 dormitórios, banheiro, suíte com banheiro, circulação, escada e vestiário Edícula: depósito, vestiário e sala. Canil: 2 baias
Cobertura	Casa: cerâmica Edícula: fibrocimento Canil: fibrocimento
Estrutura da cobertura	Casa: madeira Edícula: madeira
Piso	Casa: cerâmica Edícula: cerâmica Canil: cimentado
Revestimento	Casa: pintura, cerâmica nos banheiros e cozinha Edícula: pintura Canil: sem pintura
Forro	Casa: laje e madeira na garagem Edícula: laje Canil: sem forração
Esquadrias	Casa: metálicas, alumínio e madeiras Edícula: metálicas e madeiras Canil: inacabada.
Pintura	Casa: látex, verniz e esmalte Edícula: látex e esmalte Canil: sem pintura
Fechamento	Casa: alvenaria rebocada Edícula: alvenaria rebocada
Conservação	Boa, com muro frontal regular
Localização	Rua Jose Quaggio nº 4-81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

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 acrescendo 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$/m²**
1	Parreira Imoveis, Rua Araujo Leite nº 38-10	500,00
2	Reis Junior Imoveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	500,00
3	Corretor Joel Araujo Junior, Rua Luiz Bleriot nº 8-33 s 8 nº 23-45	500,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.500,00 Média aritmética: 500,00 30% Acima (desvio padrão): 650,00 30% Abaixo (desvio padrão): 350,00 Média saneada: 500,00 **Q = Valor Saneado = 500,00 R$/m²**	**Vt = S x Q** Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R$/m² V_T = 387,66 x 500,00	
V_T = R$ 193.830,00 (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		

Avaliação da construção – V_C			
Item	Kd: depreciação pela idade **Kd = (1 – r)^n** Kd: depreciação r: razão de depreciação n: numero de anos estimados/aparente	Vcu: Valor unitário da construção devido suas características: **Vcu = Proxy x CUB** Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: **Vc = Suc x Vcu x Kd** Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
1	Kd = (1-0,015)^{23}= 0,7063	Vcu =1,50 x 1.295,56 = 1.943,34 R$/m²	Vc=240,38x1.943,34x0,7063 Vc= 329.941,03
2	Kd = (1-0,015)^{10}= 0,8597	Vcu = 1,00 x 1.295,56 = 1.295,56 R$/m²	Vc=33,63x1.295,56x0,8597 Vc= 37.456,85
3	Kd = (1-0,015)^{1}= 0,9850	Vcu = 0,10 x 1.295,56 = 129,55 R$/m²	Vc=6,50x129,55x0,9850 Vc=829,44
V_C = R$ 368.227,32 (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			

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 = (193.830,00+368.227,32) 0,95 = 533.954,45 Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 V_I= R$ 535.000,00
V_I = R$ 535.000,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

O LOTE DE TERRENO, sob nº 1, da quadra C-1, Jardim Maramba, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/658/001, com a área de 277,10 metros quadrados, medindo 34,00 metros de frente para a rua VIII; 16,30 metros de um lado, dividindo com o lote nº 2 e 36,00 metros mais ou menos, de outro lado, dividindo com terreno da Vila Vicentina, de formato triangular.

Av. 4/4.834, em 23 de setembro de 1980. A rua VIII, no Jardim Maramba passou a denominar-se Rua Jose Quaggio ...

Matricula nº 4.834 do 2º Cartório de Registro de Imoveis de Bauru/SP.
Observação:

- Possui área construída.
- Área territorial maior que a contida na tabua registral

Em: **R$ 535.000,00** (quinhentos e trinta e cinco mil reais)

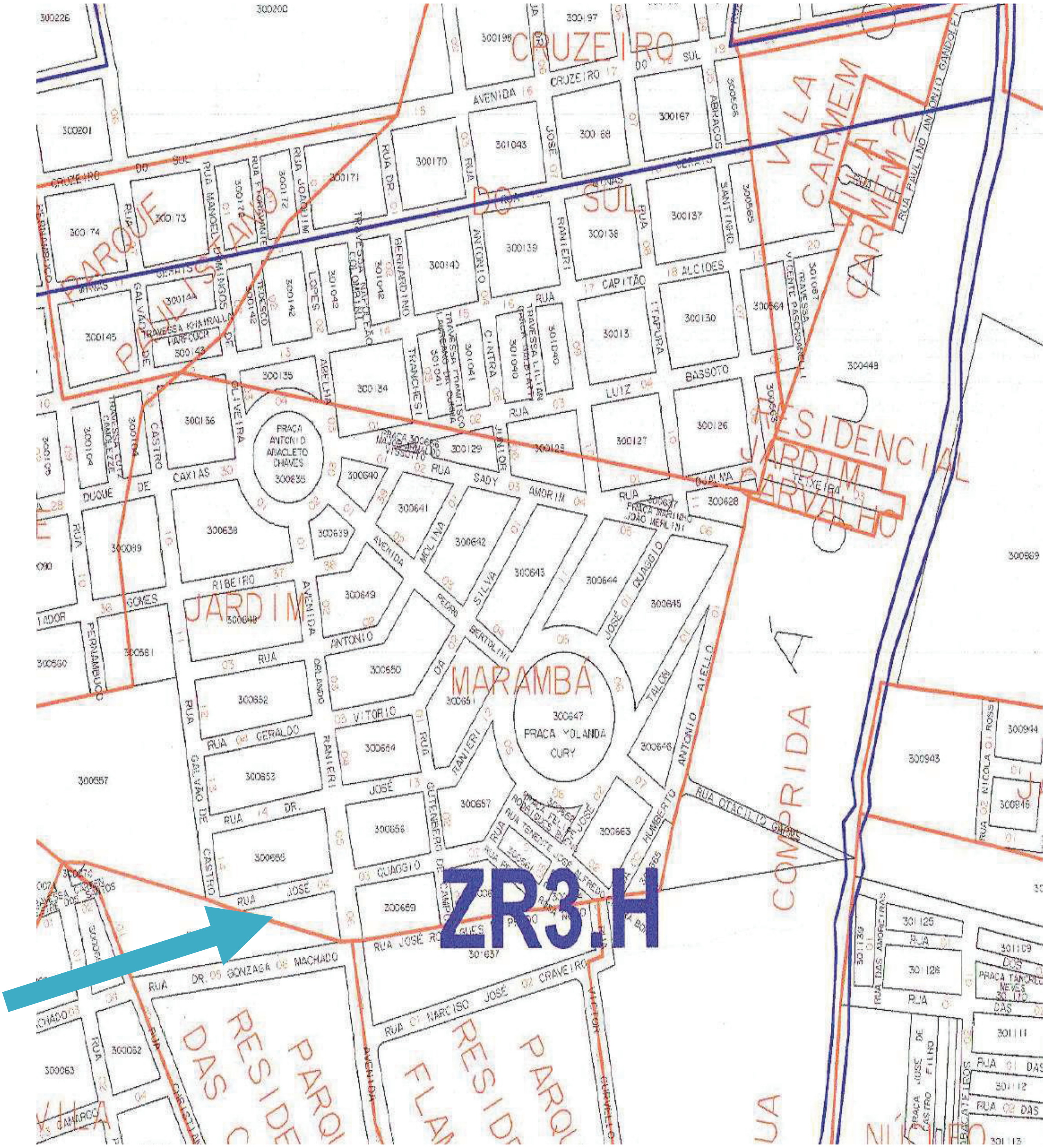
9.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 26 paginas.
Bauru, 22 de maio de 2017.

Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

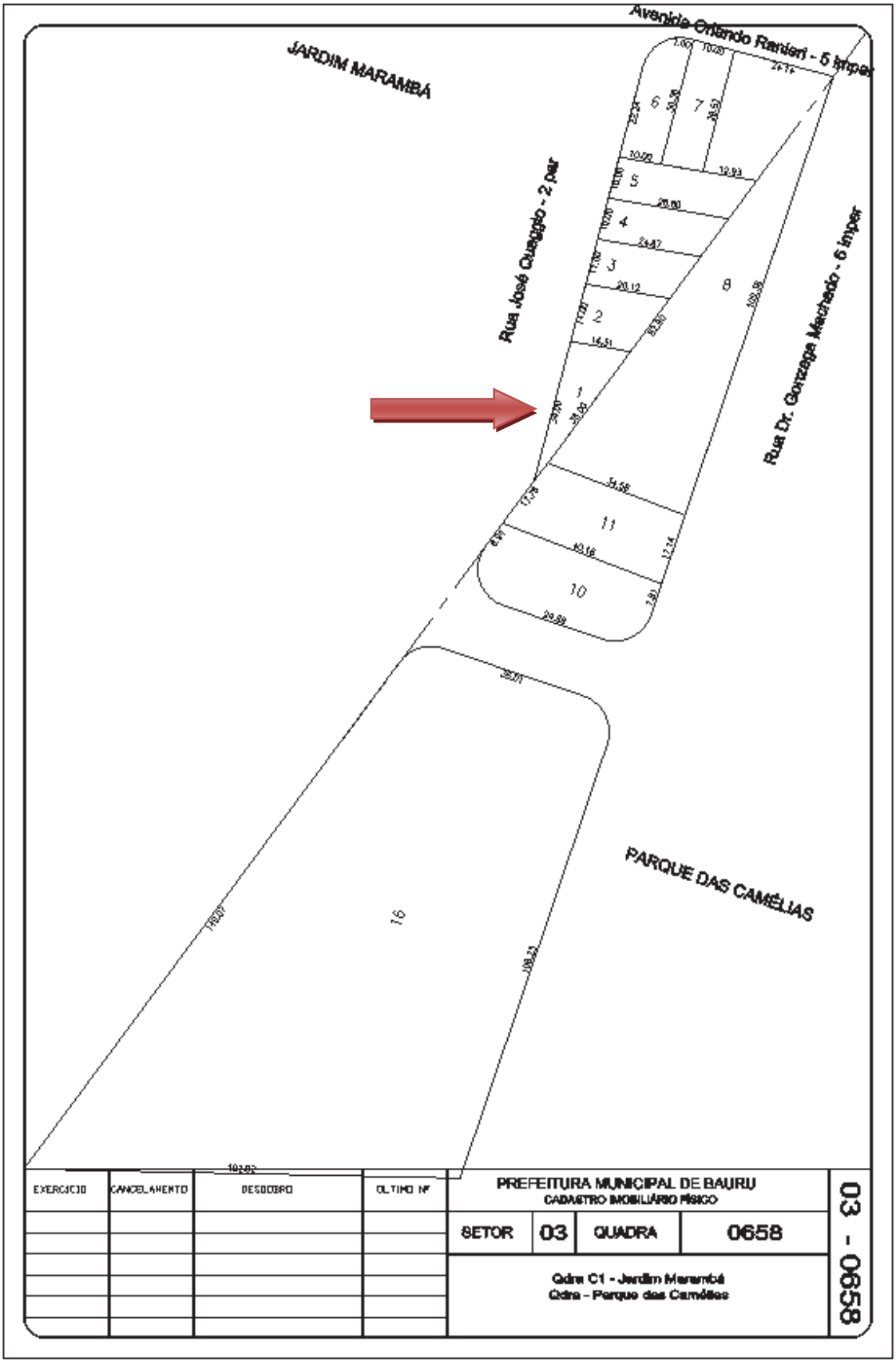
Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações



Telefone (14) 99772.5060 – Email: luizfernandospinelli@gmail.com

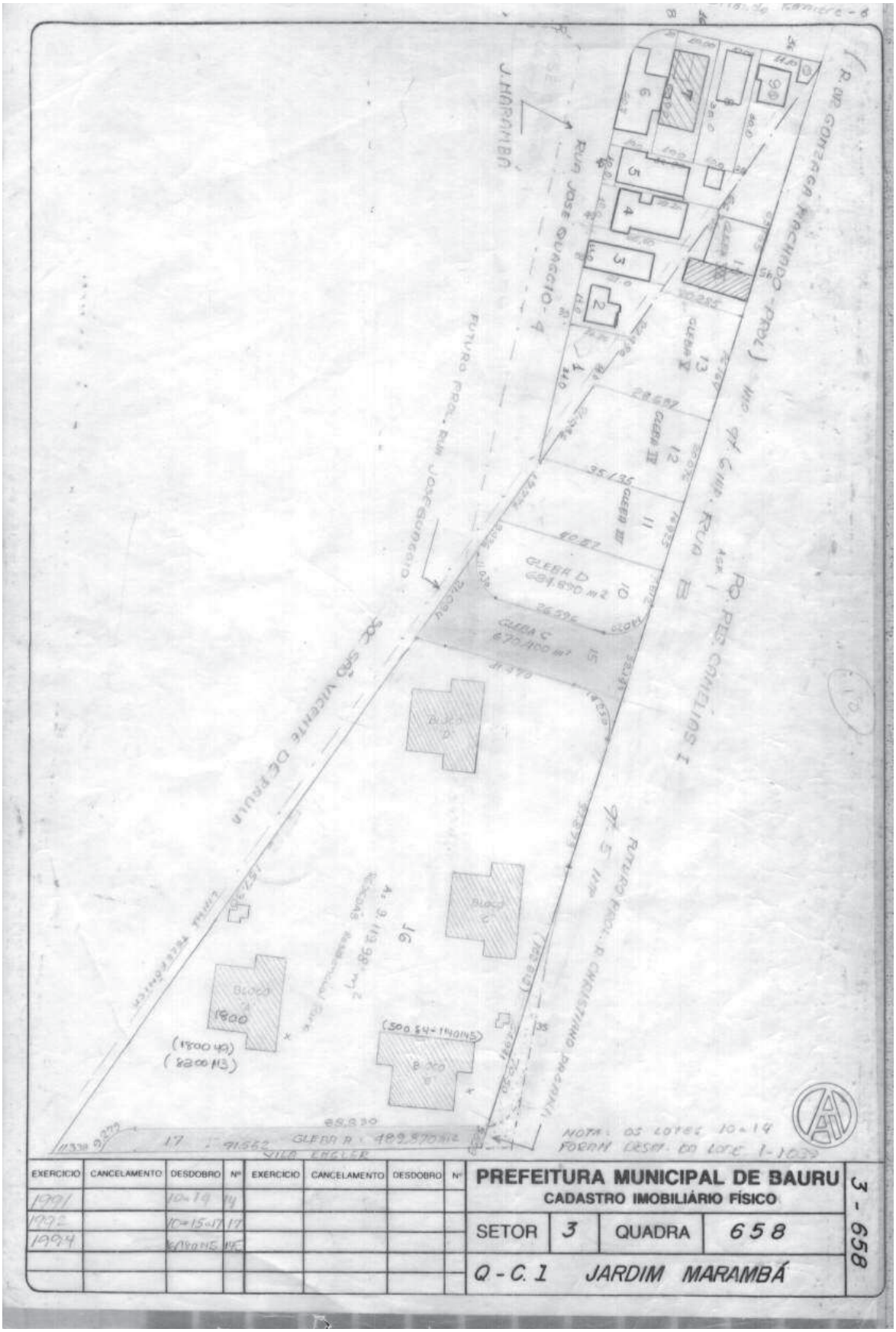
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Nota-se a divergência das linhas divisórias do lote objeto, com a realidade e na quadra da Prefeitura

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Vista externa

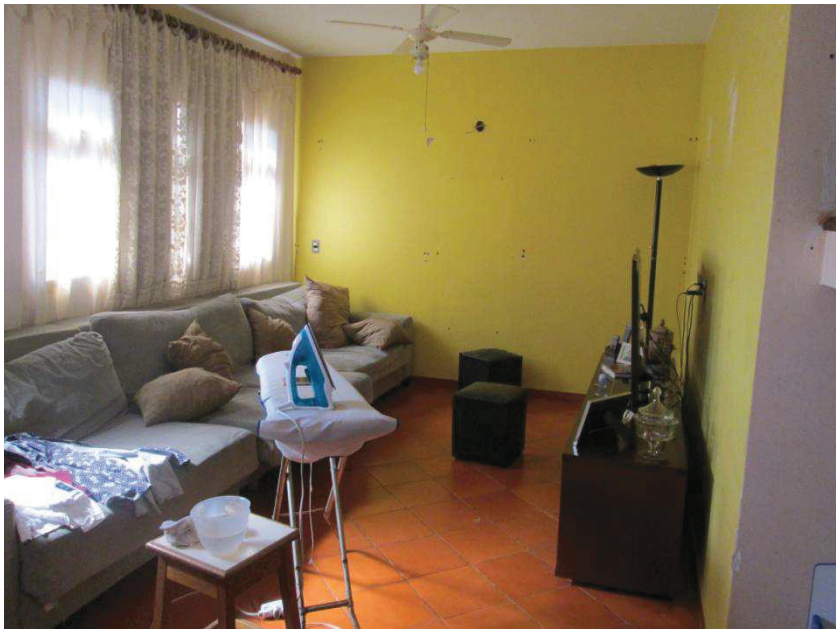
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Casa – piso térreo

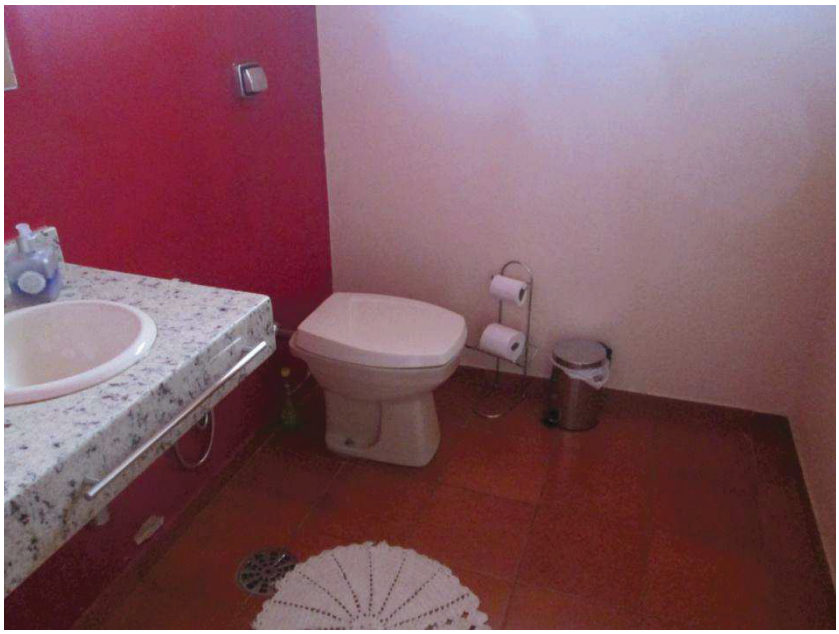


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

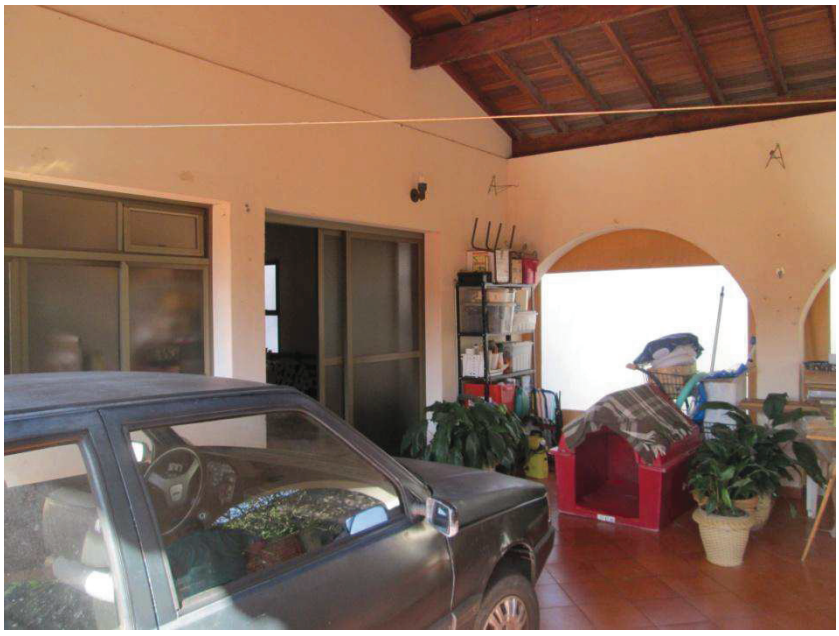
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

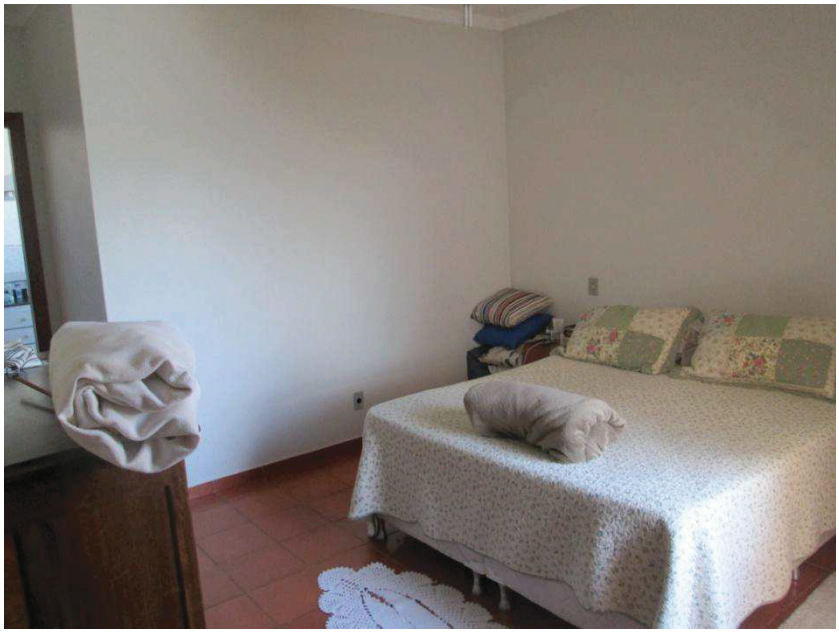
Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

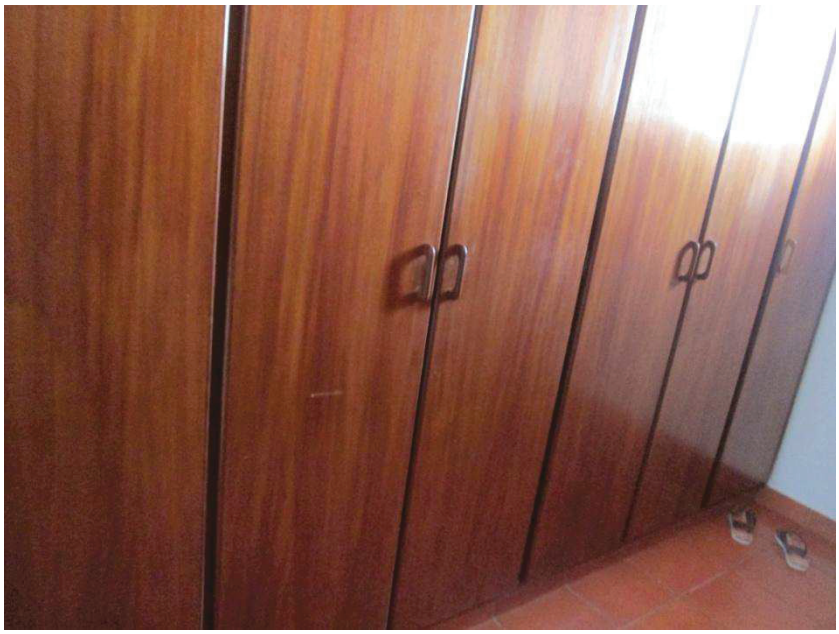
Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações

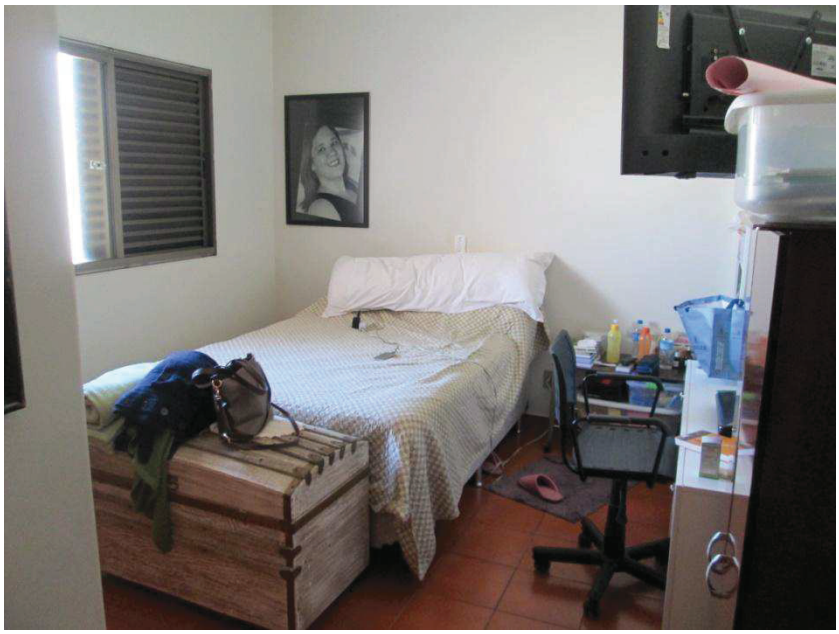
Casa – piso superior



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

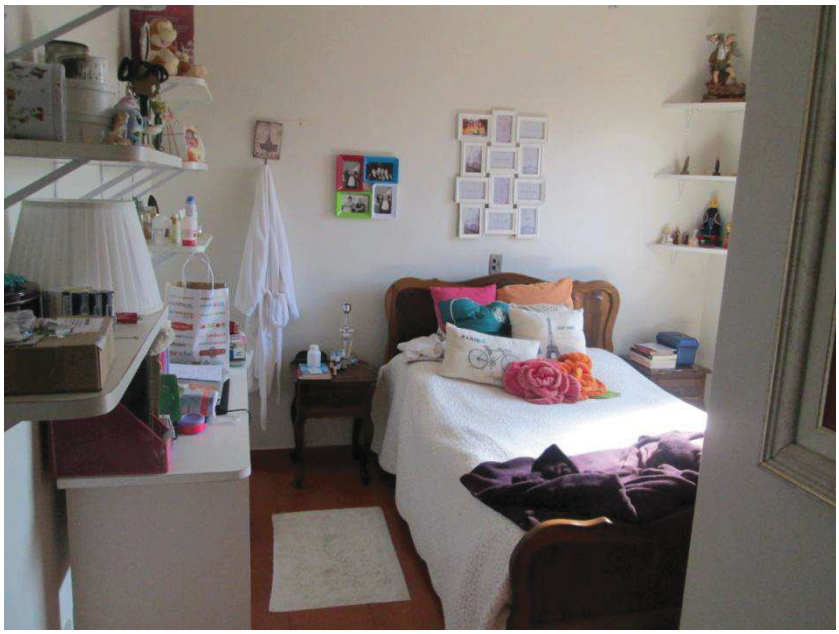
Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Engenheiro Civil – Corretor de Imóveis – Pós-graduado em Pericias de Engenharia e Avaliações





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Vista internas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

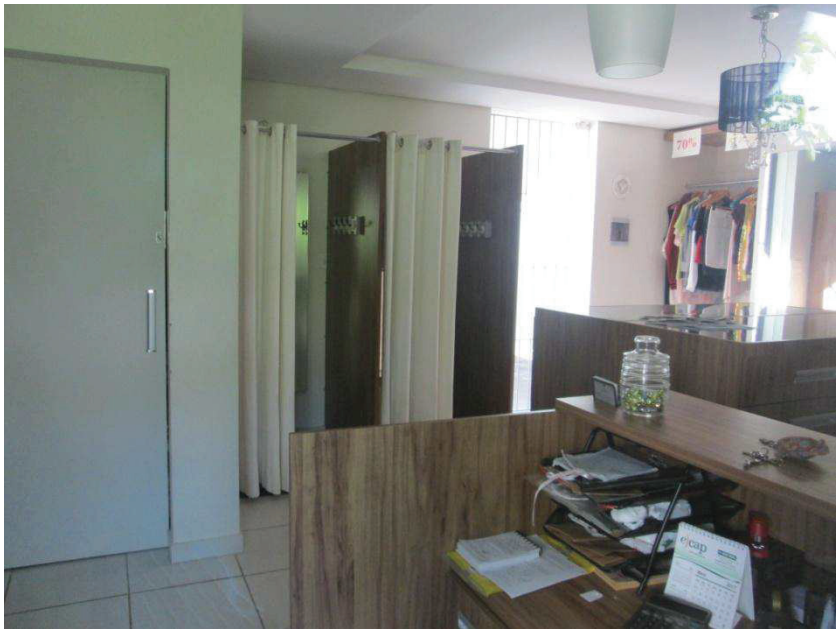
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Edícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.

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

Canil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS LUIZ FERNANDES, liberado nos autos em 22/05/2017 às 16:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001206-91.2015.8.26.0071 e código 1E6C009.