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 0012768-12.2018.8.26.0071

Ação de Cumprimento de Sentença

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ISRAEL XAVIER CONVERSANI** move em relação a **THAIS BRISOLLA CONVERSANI E OUTRO,** vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ISRAEL XAVIER CONVERSANI** move em relação a **THAIS BRISOLLA CONVERSANI E OUTRO.**

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

O imóvel é assim descrito:

UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 5 da Rua Marechal Deodoro, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Benedito Ribeiro dos Santos, correspondente ao lote K da quadra 15 do loteamento denominado Parque Hipódromo, desta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 3/1053/11, com a área de 484,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua Marechal Deodoro; de um lado com o lote L e P; de outro lado com os lotes J e E; e nos fundos com o lote V.

Matricula nº 46.376 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 15 de janeiro de 2019, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados do imóvel e em imobiliárias ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	484,00 m²
Bairro	Parque do Hipódromo
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído fundos
Superfície terreno	Firme e 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	Nº 03/1053/11
Lote	K
Quadra	15

Construções e benfeitorias.
Não possui área construída com valor econômico
Observação: as benfeitorias existentes no imóvel, alambrado, não possui valor econômico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Metodologia

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelos seguintes procedimentos:

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido à falta de transações recentes e seguras.

Avaliação da construção: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e benfeitorias.

Ao final aplicaremos um fator de comercialização procedimento adotado em transações imobiliárias.

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	**Imobiliárias/corretores**	**Valor R$/m²**
1	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85, Bauru, SP	300,00
2	Parreira Imóveis, Rua Araújo Leite nº 38-10, Bauru, SP	350,00
3	Corretor Joel Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50 sala 19	300,00
4	Imobiliária Sampaio Cruz, Rua Rubens Arruda nº 13-79	330,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.280,00 Média aritmética: 320,00 30% Acima (desvio padrão): 416,00 30% Abaixo (desvio padrão): 224,00 Média saneada: 320,00 **Q = Valor Saneado = 320,00 R$/m²**	**$Vt = S \times Q \times F_C$** Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R$/m² F_C = Fator de comercialização V_T = 484,00 x 320,00 x 0,90	
V_T = R$ 139.392,00		
Arredondamento máximo 1%		
V_T = R$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)		

Avaliação da construção e benfeitorias – V_C
Não possui construção ou benfeitorias que agregam valores ao imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 5 da Rua Marechal Deodoro, distante 33,00 metros da esquina com a Rua Benedito Ribeiro dos Santos, correspondente ao lote K da quadra 15 do loteamento denominado Parque Hipódromo, desta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 3/1053/11, com a área de 484,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada rua Marechal Deodoro; de um lado com o lote L e P; de outro lado com os lotes J e E; e nos fundos com o lote V.

Matricula nº 46.376 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Em: **R$ 140.000,00** (cento e quarenta mil reais)

8.0.OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 09 páginas.
Bauru, 21 de janeiro de 2019.

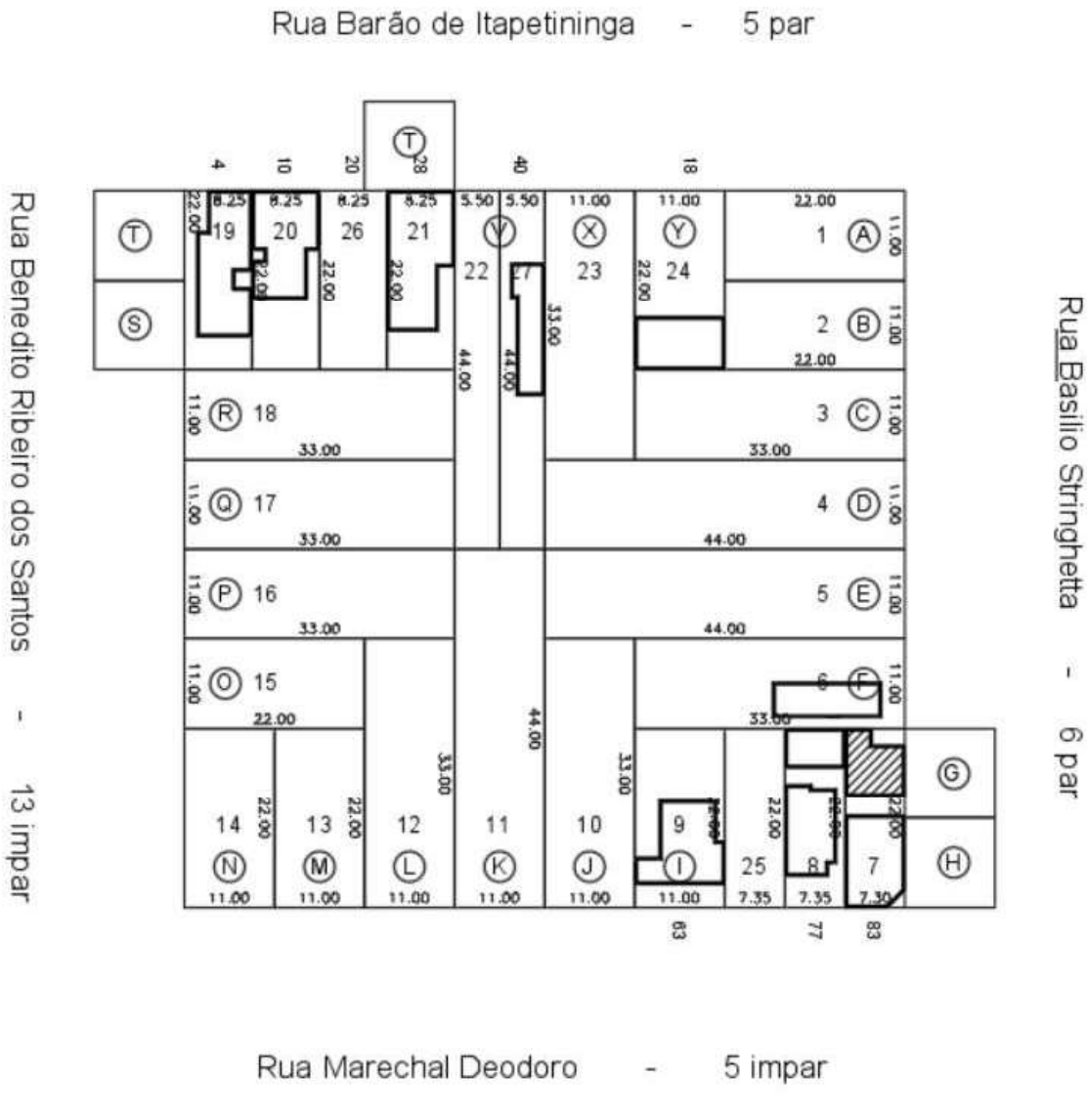
Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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 LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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 LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.

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 LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 07:10 , sob o número WBRU19700078760
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012768-12.2018.8.26.0071 e código 4E8A312.