

657

(Handwritten mark)

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0013458-32.2004.8.26.0071 (1312/04)

Ação de Procedimento Comum

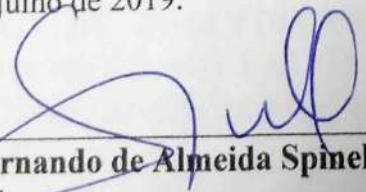
071 FBRU.19.00062619-3 020719 0910 40

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, **Perito Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** que **LUIZ CARLOS BUSTAMANTE** move em relação a **PATAH CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência manifestar e requerer o que segue:

1. Requeiro:

- a. Juntada do Laudo aos autos.
- b. Que seja enviado ofício à Defensoria Pública do Estado – Bauru, Rua Nicolau de Assis nº 6-41, Bauru, SP, CEP 17011-102, para as providências que se fizerem necessárias no sentido de ser efetuado o crédito relativo aos honorários periciais na conta do perito Luiz Fernando de Almeida Spinelli (conta corrente nº 454.363-7, agência nº 5990-0 do Banco do Brasil S/A) pelo **fato da perícia ter sido realizada a contento e o laudo entregue.**

Termos em que.
Pede deferimento.
Bauru, 01 de julho de 2019.



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURURU/SP.

Processo n.º 0013488-33.2004.8.26.0071 (1312/04)

Ação de Procedimento Comum

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** que **LUIZ CARLOS BUSTAMANTE** move em relação a **PATAH CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM que LUIZ CARLOS BUSTAMANTE move em relação a PATAH CONSTRUTORA E COMERCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA E OUTROS.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este Laudo tem como objetivo, avaliar os imóveis objetos deste processo.

3.0. IMÓVEIS OBJETO

- A) O LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 9 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 450,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 36,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 13,00 metros da rua 20, confrontando de um lado com o lote nº 28, de outro lado com o lote nº 10 e pelos fundos com o lote nº 17. Matrícula nº 2.303 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.
- B) O LOTE DE TERRENO, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 10 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 450,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 36,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 25,50 metros da rua 20, confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro lado com o lote nº 11 e pelos fundos com o lote nº 17. Matrícula nº 2.304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.
- C) O lote de terreno, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 25 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 625,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 50,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 62,50 metros da rua 22, confrontando de um lado com o lote nº 23, de outro lado com o lote nº 27 e pelos fundos com o lote nº 24. Matrícula nº 2.319 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.
- D) O lote de terreno, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 27 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 625,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 50,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 50,00 metros da rua 22, confrontando de um lado com o lote nº 25, de outro lado com os lotes nsº 12 e 13 e pelos fundos com o lote nº 26. Matrícula nº 2.321 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

As vistorias nos imóveis foram feitas no dia 25 de junho de 2019, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal de Bauru para extração de Atestado de Valor Venal e às imobiliárias ou corretores de imóveis para valores de mercado de imóveis.

Acompanhou a vistoria o Adv. Gilmar Correa Lemes.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

a- Lote de terreno sob nº 9 da quadra 80

- Área: 450,00 m²
- 12,50 metros por 36,00 metros
- Lado par da rua 32 (atualmente Rua Augusta Karg)
- Cadastro PMB: 2/755/9
- Posição: próximo esquina
- Formato: retangular
- Topografia: plana com corte abaixo nível rua, com muro de arrimo
- Superfície: firme e seca
- Zona: ZR2B – estritamente residencial
- Rede de água: sim
- Rede de esgoto: sim
- Iluminação pública: sim
- Guias e sarjetas: sim
- Pavimento: asfalto
- Rede telefone: sim

b- Lote de terreno sob nº 10 da quadra 80

- Área: 450,00 m²
- 12,50 metros por 36,00 metros
- Lado par da rua 32 (atualmente Rua Augusta Karg)
- Cadastro PMB: 2/755/10
- Posição: próximo esquina
- Formato: retangular
- Topografia: plana com corte abaixo nível rua, com muro de arrimo
- Superfície: firme e seca
- Zona: ZR2B – estritamente residencial
- Rede de água: sim
- Rede de esgoto: sim
- Iluminação pública: sim
- Guias e sarjetas: sim
- Pavimento: asfalto
- Rede telefone: sim

c- Lote de terreno sob nº 25 da quadra 80

- Área: 625,00 m²
- 12,50 metros por 50,00 metros
- Lado par da rua 32 (atualmente Rua Augusta Karg)
- Cadastro PMB: 2/755/25
- Posição: meio quadra
- Formato: retangular
- Topografia: plana com corte abaixo nível rua com muro de arrimo
- Superfície: firme e seca
- Zona: ZR2B – estritamente residencial
- Rede de água: sim
- Rede de esgoto: sim
- Iluminação publica: sim
- Guias e sarjetas: sim
- Pavimento: asfalto
- Rede telefone: sim

d- Lote de terreno sob nº 27 da quadra 80

- Área: 625,00 m²
- 12,50 metros por 50,00 metros
- Lado par da rua 32 (atualmente Rua Augusta Karg)
- Cadastro PMB: 2/755/27
- Posição: meio quadra
- Formato: retangular
- Topografia: plana com corte abaixo nível rua com muro de arrimo
- Superfície: firme e seca
- Zona: ZR2B – estritamente residencial
- Rede de água: sim
- Rede de esgoto: sim
- Iluminação publica: sim
- Guias e sarjetas: sim
- Pavimento: asfalto
- Rede telefone: sim

662
2

6.0. AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Metodologia:

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação do terreno pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias ou profissionais liberais e aplicando um fator de comercialização.

Observação: os imóveis objetos estão sendo ocupados como área de apoio à construção de obras nas localidades, onde foram construídas algumas áreas provisórias de apoio, que não serão objeto da avaliação.

Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m ²
1	Moraes Imobiliária Al. Octavio P. Brisola nº 14-28	1.000,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	800,00
3	Parreira Imóveis, Araújo Leite nº 38-10	800,00
4	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50 s 19	1.000,00
Soma dos valores: 3.600,00		
Média aritmética: 900,00		
30% Acima (desvio padrão): 1.170,00		
30% Abaixo (desvio padrão): 630,00		
Média saneada: 900,00		
Q = Valor Saneado = 900,00 R\$/m ²		
Q = R\$ 900,00 R\$/m²		

Avaliação do imóvel - lote 9
$V_t = S \times Q \times F_c$
V_t = Valor do terreno
S = Área do terreno
F_c = Fator de comercialização
Q = Valor Saneado em R\$/m ²
$V_T = 450,00 \times 900,00 \times 0,95 = 384.750,00$
Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1
$V_T = R\\$ 385.000,00$

663
B

Avaliação do imóvel - lote 10

$$V_t = S \times Q \times F_c$$

V_t = Valor do terreno

S = Área do terreno

F_c = Fator de comercialização

Q = Valor Saneado em R\$/m²

$$V_T = 450,00 \times 900,00 \times 0,95 = 384.750,00$$

Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1

$$V_T = \text{R\$ } 385.000,00$$

Avaliação do imóvel - lote 25

$$V_t = S \times Q \times F_c$$

V_t = Valor do terreno

S = Área do terreno

F_c = Fator de comercialização

Q = Valor Saneado em R\$/m²

$$V_T = 625,00 \times 900,00 \times 0,95 = 534.375,00$$

Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1

$$V_T = \text{R\$ } 535.000,00$$

Avaliação do imóvel - lote 27

$$V_t = S \times Q \times F_c$$

V_t = Valor do terreno

S = Área do terreno

F_c = Fator de comercialização

Q = Valor Saneado em R\$/m²

$$V_T = 625,00 \times 900,00 \times 0,95 = 534.375,00$$

Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1

$$V_T = \text{R\$ } 535.000,00$$

664
12

7.0. CONCLUSÃO

Avaliaram-se os imóveis, conforme segue abaixo:

- A) **O LOTE DE TERRENO**, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 9 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 450,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 36,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 13,00 metros da rua 20, confrontando de um lado com o lote nº 28, de outro lado com o lote nº 10 e pelos fundos com o lote nº 17.

Matricula nº 2.303 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Em: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)

- B) **O LOTE DE TERRENO**, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 10 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 450,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 36,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 25,50 metros da rua 20, confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro lado com o lote nº 11 e pelos fundos com o lote nº 17.

Matricula nº 2.304 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Em: R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais)

- C) **O lote de terreno**, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 25 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 625,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 50,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 62,50 metros da rua 22, confrontando de um lado com o lote nº 23, de outro lado com o lote nº 27 e pelos fundos com o lote nº 24.

Matricula nº 2.319 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

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

- D) **O lote de terreno**, sem benfeitorias, localizado nesta cidade, comarca e 1ª circunscrição de Bauru, sob nº 27 da quadra 80, da Vila Aviação, com área de 625,00 m², medindo 12,50 metros de frente e fundos, por 50,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, situado no lado par da rua 32, em direção às terras dos sucessores de Edgard Bicudo, a 50,00 metros da rua 22, confrontando de um lado com o lote nº 25, de outro lado com os lotes nº 12 e 13 e pelos fundos com o lote nº 26

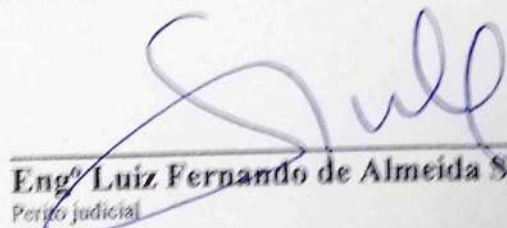
Matricula nº 2.321 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

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

8.0. OBSERVAÇÕES

Este laudo possui 15 páginas, assim distribuídas:
Laudo principal: 9 páginas
Anexo de fotos e localização: 6 páginas

Bauru, 01 de julho de 2019.



Eng^o Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito judicial

666
D.

Anexo de fotos e localização

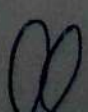
667


Rua Flaviano Reis - 3 par

Rua Elisário Franco - 2 par

Rua Augusto Karg - 1 impar

50.00	36.00	14.00	14.00	25.70	14.00
	1	16	17	12.50	12.50
				36.00	36.00
				9	10
				11	12.50
12.50	20			21	12.50
12.50	22			23	12.50
	50.00			50.00	
12.50	24			25	12.50
12.50	26			27	12.50
12.50	5			12	12.50
12.50	6	50.00		13	12.50
12.50	7			14	12.50
12.50	8	18	19	15	12.50
	36.00	14.00	14.00	36.00	



668
B



669
B.



Esquina das Ruas Augusto Karg e Flaviano Reis



Lotes 9 e 10 à direita
Rua Augusto Karg



Fundos dos lotes 9 e 10



Lotes 9 e 10 à direita



Lotes 9 e 10 à direita
Rua Augusto Karg



Rua Augusto Karg

673

670
D.



Rua Augusto Karg lotes 25 e 27 à esquerda



Fundos dos lotes 25 e 27



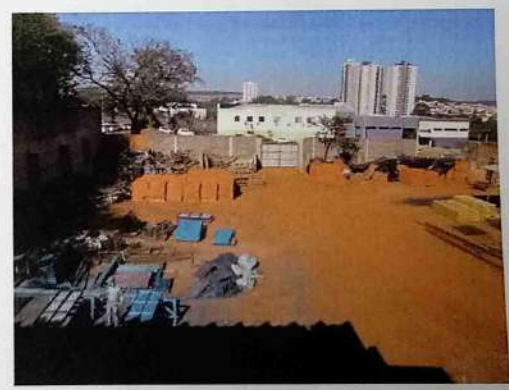
Fundos (muro) do lote 27 visto pela Rua Augusto Karg



Fundos dos lotes 25 e 27

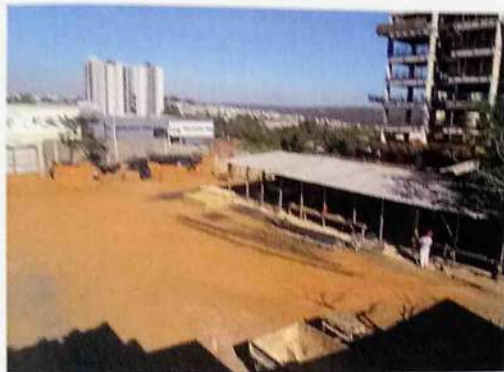


Fundos (muro) do lote 27 visto pela Rua Augusto Karg



Fundos dos lotes 25 e 27

671
B



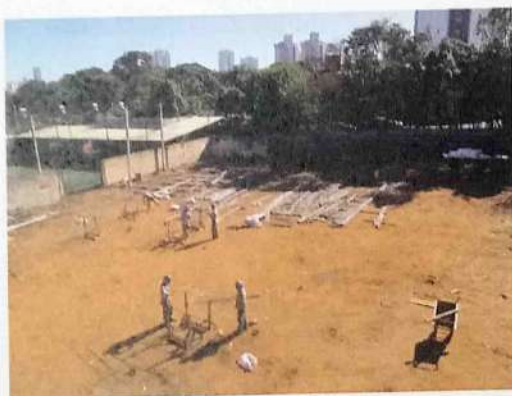
Fundos dos lotes 25 e 27



Fundos dos lotes 9 e 10



Fundos dos lotes 9 e 10



Fundos dos lotes 9 e 10