

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE LENÇÓIS
PAULISTA – SP.

Processo n.º 1002761-73.2018.8.26.0319

Carta Precatória

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 **CARTA PRECATÓRIA** oriunda da 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru, extraída da **AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL** que **SERGIO NOGUEIROL NOGUEIRA** move em relação a **ROBERTO ANTONIO PACCOLA** nº 0015543-15.2009.8.26.0071, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **CARTA PRECATÓRIA** oriunda da 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru, extraída da **AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL** que **SERGIO NOGUEIROL NOGUEIRA** move em relação a **ROBERTO ANTONIO PACCOLA** nº 0015543-15.2009.8.26.0071.

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, conforme tabua registral:

UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 03 (três) da quadra 09 (nove) do loteamento denominado **JARDIM VILLAGE**, situado nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na **RUA GUIDO BASSO**, com a área de 257,60 metros quadrados, medindo 11,20 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública Guido Basso, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel confronta com o lote sob nº 02; pelo lado esquerdo confronta com o lote sob nº 04; e nos fundos confronta com o lote sob nº 28. Cadastro Municipal nº 14.824-5

Av. 2/16.431 – Em 30-JAN-2.002. Pelo requerimento de 24-JAN-2.002, o proprietário Roberto Antonio Paccola, já qualificado, autorizou esta averbação, para constar que, no terreno objeto desta matrícula, edificou **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com 113,37 m², que recebeu o numero 285 da Rua Guido Basso, conforme prova a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal em 23-JAN-2.002 onde consta que referido prédio encontra-se cadastrado naquela repartição sob nº 14.824-5 expedido também pela Prefeitura

Matricula nº 16.431 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 05 de fevereiro de 2019, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o Sr. Dener informando que aluga o imóvel.

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.

Retiramos no cartório de registro de imóveis a matrícula atualizada do imóvel objeto.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	257,60 m ²
Bairro	Jardim Village
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio quadra
Topografia terreno	Aplainado, anterior caído fundo
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	14.824-5
Lote	03
Quadra	09

Construções e benfeitorias.	
Área	Corpo principal: 113,37 m ² Edícula: 40,32 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	Corpo: garagem, sala, 3 dormitórios, sendo um tipo apartamento com banheiro, cozinha, banheiro Edícula: depósito, banheiro e varanda
Cobertura	Telhas cerâmicas
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica e madeira na sala e dormitórios
Revestimento	Cerâmica nos banheiros, cozinha e parte varanda
Forro	Laje no corpo principal (exceto garagem – madeira) Madeira e laje na edícula
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Boa na parte interna e regular na área externa
Localização	Rua Guido Basso nº 285

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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\$/m ²
1	Imobiliária Príncipe, Av. Ubirama nº 373, Lençóis Paulista, SP	550,00
2	Corretor Fabiano Jose Batista, Rua Tamoios nº 50, Lençóis Paulista, SP	500,00
3	Corretor Jose Claudio Laurindo, Lençóis Paulista, SP	500,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.550,00		$V_t = S \times Q$ $V_t =$ Valor do terreno $S =$ Área do terreno $Q =$ Valor Saneado em R\$/m ² $V_T = 257,60 \times 516,67$
Média aritmética: 516,67		
30% Acima (desvio padrão): 671,67		
30% Abaixo (desvio padrão): 361,67		
Média saneada: 516,67		
Q = Valor Saneado = 516,67 R\$/m²		
$V_T = R\\$ 133.094,19$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		

Avaliação da construção - V_C			
Item	K: depreciação física $K = 1 - (V/100)$ V = Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	Vcu: Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = Suc \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - (10,60/100)$ $K = 0,8940$	$V_{cu} = 1,00 \times 1.379,97$ $V_{cu} = 1.379,97 R\$/m^2$	$V_c = 113,37 \times 1.379,97 \times 0,8940$ $V_c = R\$ 139.863,79$
2	$K = 1 - (6,75/100)$ $K = 0,9325$	$V_{cu} = 0,60 \times 1.379,97$ $V_{cu} = 827,98 R\$/m^2$	$V_c = 40,32 \times 827,98 \times 0,9325$ $V_c = R\$ 31.130,72$
$V_C = R\\$ 170.994,51$ (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	$V_I = (133.094,19 + 170.994,51) 0,95 = 288.884,26$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I = R\$ 290.000,00$
$V_I = R\\$ 290.000,00$ (duzentos e noventa mil reais)	

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 03 (três) da quadra 09 (nove) do loteamento denominado JARDIM VILLAGE, situado nesta cidade e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, na RUA GUIDO BASSO, com a área de 257,60 metros quadrados, medindo 11,20 metros de frente e de fundos, por 23,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública Guido Basso, pelo lado direito de quem da frente olha para o imóvel confronta com o lote sob nº 02; pelo lado esquerdo confronta com o lote sob nº 04; e nos fundos confronta com o lote sob nº 28. Cadastro Municipal nº 14.824-5

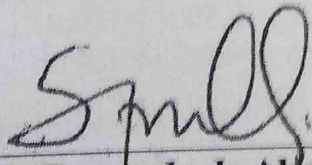
Av. 2/16.431 – Em 30-JAN-2.002. Pelo requerimento de 24-JAN-2.002, o proprietário Roberto Antonio Paccola, já qualificado, autorizou esta averbação, para constar que, no terreno objeto desta matrícula, edificou UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com 113,37 m², que recebeu o número 285 da Rua Guido Basso, conforme prova a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal em 23-JAN-2.002 onde consta que referido prédio encontra-se cadastrado naquela repartição sob nº 14.824-5 expedido também pela Prefeitura

Matrícula nº 16.431 do Cartório de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista, SP.
Observação: possui área construída maior

Em: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 15 páginas.
Lençóis Paulista, 11 de fevereiro de 2019.



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial