

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 0003452-38.2019.8.26.0071

Ação: Cumprimento de Sentença

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1. DO OBJETIVO DA AÇÃO

Trata-se de AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, a qual o Exequente SUPERMERCADO BLENTAN LTDA. move em relação ao Executado AMÉRICO BEGUINE JÚNIOR em curso perante esta Vara Cível, visando o ressarcimento de dívidas impagas e favor do Exequente.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, a pedido do Exequente como meio de produção de prova no processo 0003452-38.2019.8.26.0071.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, tendo efetuado vários cursos de aperfeiçoamento no IBAPE – SP., em avaliações de imóveis, Perito Judicial atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga, Duartina, Varas da Fazenda Pública e da Justiça Federal em Bauru, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

- **Características Construtivas:**
- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas em tijolos cerâmicos de 8 furos.
- Revestimento em reboco tipo paulista em alvenarias internas e externas.
- Piso frio em todos os ambientes.
- Forro: laje pré-moldada.
- Cobertura com estrutura de madeira coberta por telhas cerâmicas do tipo capa-canal.
- Esquadrias externas compostas por janelas venezianas e portas de ferro e madeira.
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira.
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro e madeira.
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas.
- Revestimento cerâmico até o teto nos banheiros e copa/cozinha.

O imóvel acima descrito está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., sob n.º 18.848, a qual conta com um prédio residencial, com uma área construída de 237,78 metros quadrados e seu respectivo terreno, localizado na Rua Manoel do

Santos, n.º 2-108 – lado par - Núcleo Habitacional Eldorado, distante 10,50 metros do alinhamento da Rua Manoel dos Santos – lado par com a Rua Professora Olga Sartore Casal – lado ímpar, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado da frente aos fundos, fazendo divisa pela frente com a citada Rua Manoel dos Santos, do lado direito de quem da frente olha para o imóvel da citada rua pública com o lote n.º 3, pela esquerda com o lote n.º 1 e nos fundos com o lote 23

Em relação aos melhoramentos públicos a mesma conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado com pesquisas de valores de terrenos e custo de reedição das benfeitorias, aplicando o CUB – Sinduscon – padrão baixo a normal - R8 – mês de Abril/2021 – Valor= 1.518,02/m² de construção e mão de obra tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos.

8. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas no escopo do presente Laudo e refletem a realidade do mercado para a região.

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M ²
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	12/05/2021	R\$ 550,00
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	12/05/2021	R\$ 550,00
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	12/05/2021	R\$ 570,00
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	12/05/2021	R\$ 560,00
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	12/05/2021	R\$ 540,00
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	12/05/2021	R\$ 550,00

MÉDIA/M ² DO TERRENO	R\$ 553,33
LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)	R\$ 719,33
LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA)	R\$ 387,33
TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR	

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²		Fo		Farq		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	550,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	550,00	550,00
2	550,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	550,00	550,00
3	570,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	570,00	570,00
4	560,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	560,00	560,00
5	540,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	540,00	540,00
6	550,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	550,00	550,00
7		x		x		x		x		=	0,00	0,00
8		x		x		x		x		=	0,00	0,00
9		x		x		x		x		=	0,00	0,00
10		x		x		x		x		=	0,00	0,00
11		x		x		x		x		=	0,00	0,00
12		x		x		x		x		=	0,00	0,00
13		x		x		x		x		=	0,00	0,00

Média/m² (x) =

Desvio Padrão (s)=

Limite Superior (30%) =

Limite Inferior (30%) =

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbítrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n = Tp = (n - 1) = 2,24 =

V min = média - (Tp x Desvio Padrão)/(n-1)^{0,5},

Vmin =

Vmáx =

Área do Terreno
m²

Vmin =

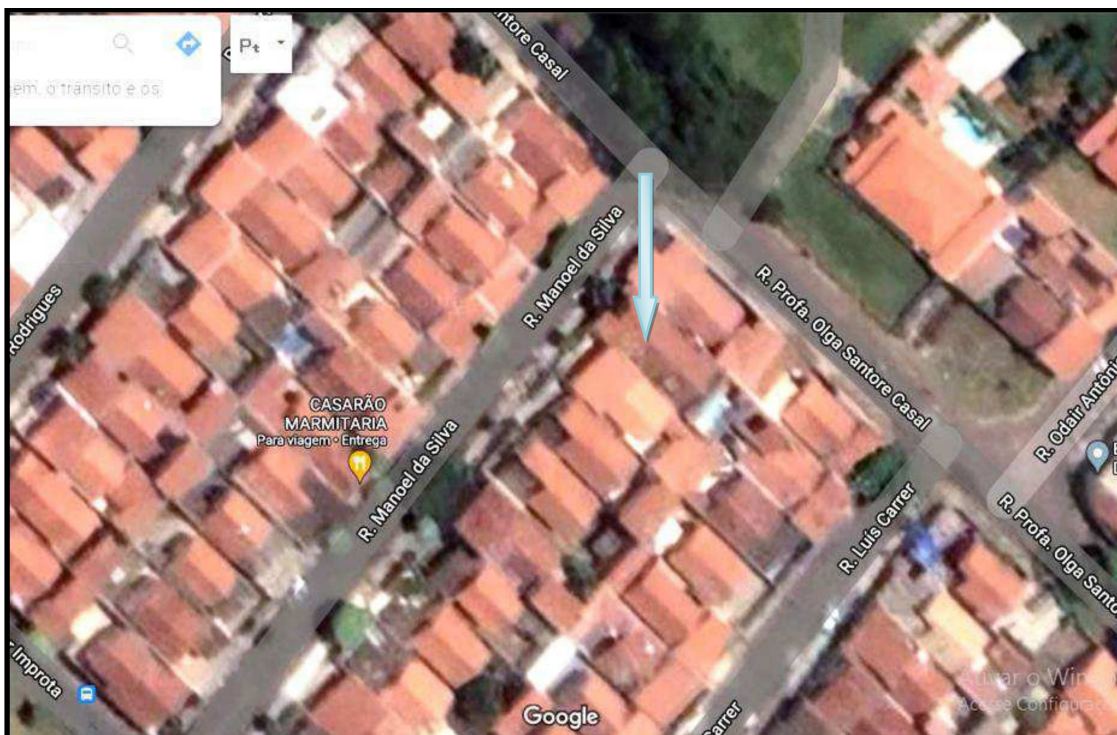
Vmáx =

9. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

. Valor do imóvel = R\$ 402.000,00 (Quatrocentos e dois mil reais).

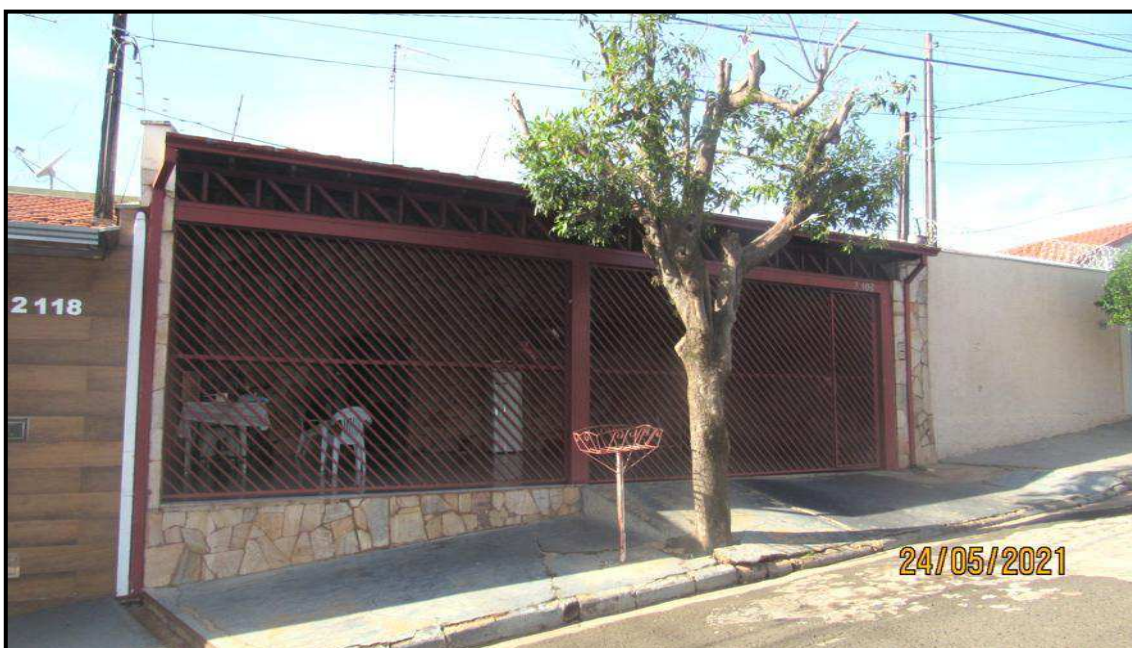
10. DAS FOTOGRAFIAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



Acima localização do imóvel.



Acima vista do acesso pela Rua Manoel da Silva e abaixo vista da fachada do imóvel.



CORPO PRINCIPAL

Acima garagem para dois veículos e abaixo vista da sala de estar.





Acima e abaixo vista da copa e cozinha conjugadas.





Acima vista da sala de televisão e abaixo vista do banheiro social.





Acima e abaixo vista da suíte.





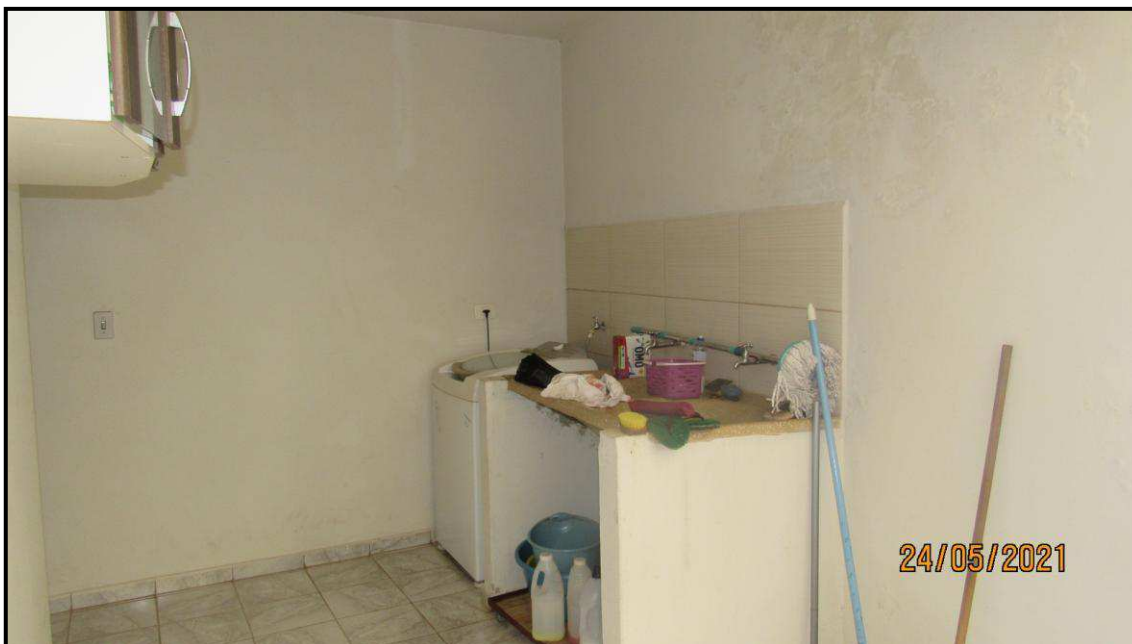
Acima e abaixo vista de dois quartos.





Acima vista do terceiro quarto.

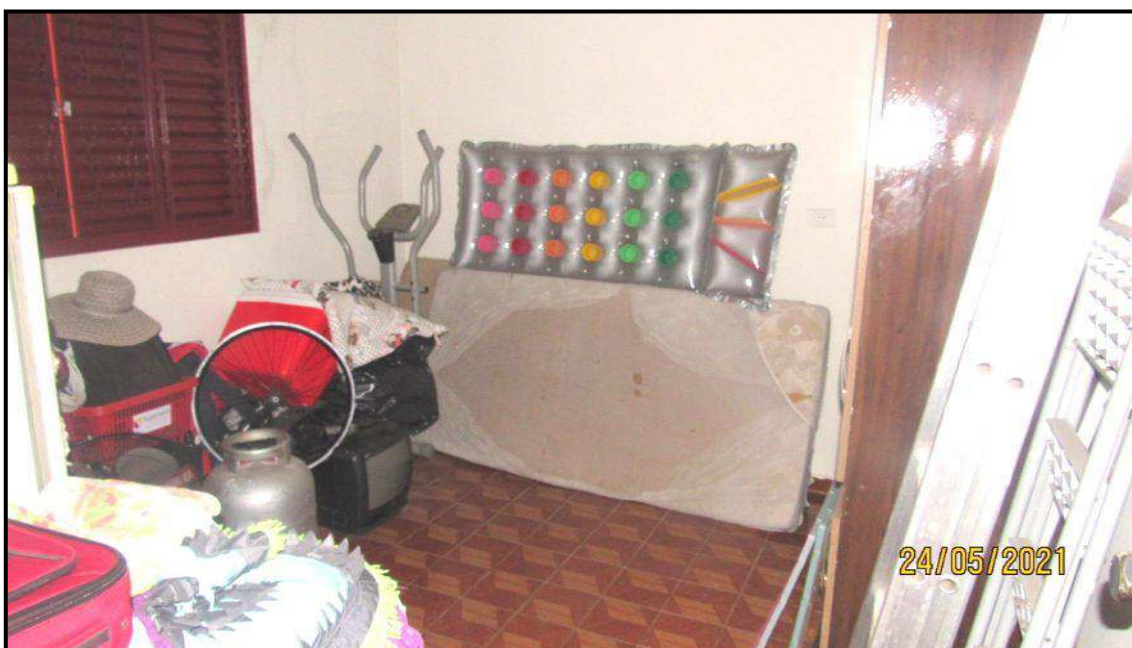
Edícula



Acima vista da área de serviço.



Acima e abaixo vista dos dois quartos.





Acima vista do banheiro da edícula.

ÁREA DE LAZER



Acima vista da escada de acesso a área de lazer.



Acima vista da piscina na área de lazer.

11. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (19) dezenove laudas, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 24 de Maio de 2.021.

Handwritten signature of José Henrique Guerini Comini.

José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial