

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



\*1001885-23.2017.8.26.0071\*

**RICHARD GEBARA FILHO**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerido por **BANCO SANTANDER ( BRASIL ) S/A** em relação a **GRACI KELLY LINGERIE DE BAURU LTDA ME E OUTRA** após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

**01 – OBJETIVO**

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel descrito no indicado em fls. 198 a 200 dos Autos.

**02 – IMÓVEL OBJETO**

Se refere-se à UNIDADE AUTÔNOMA designada “**L 11**” do CONDOMÍNIO HABITACIONAL BOSQUE DA SAÚDE , localizado na Rua Itacuruçá, n.º 5-55, em Bauru.

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

Sua área construída é de **293,57 metros quadrados**, conforme informações obtidas na Prefeitura Municipal de Bauru. (PMB 05/1351/160)

Além desta área construída, há ainda 18,21 metros quadrados de área comum no condomínio e que foram consideradas na presente avaliação.

O IMÓVEL OBJETO está Matriculado sob nº 75.197 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.

A UNIDADE AUTÔNOMA designada “L 11” do CONDOMÍNIO HABITACIONAL BOSQUE DA SAÚDE possui a fração ideal de 0,83422 % na área total do terreno, equivalente a 477,773 metros quadrados.

### **03 – NOMEAÇÃO DE PERITO**

Em fls. 238 ocorreu a nomeação deste Perito em substituição ao Perito Judicial RICHARD GEBARA, anteriormente indicado fls. 201 a 202, tendo em vista seu falecimento.

### **04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA**

Conforme petição de fls. 241, foi agendado o dia 22 de janeiro para o Início dos trabalhos.

Na data agendada o imóvel encontrava-se fechado, muito embora na petição de agendamento tenha sido solicitado ao ilustre Patrono da Requerida que a informasse sobre a data da vistoria agendada, para que mantivesse um responsável no local que permitisse a entrada da equipe para que a Vistoria fosse efetivada. Retornando em outros dias e horários distintos, sempre encontrou o mesmo fechado.

Entretanto, a avaliação será perfeitamente possível de ser realizada, tendo em vista que os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos foram procedidos, bem como elaboradas as fotos que ilustram este Laudo.

## **05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

### **05.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO**

O TERRENO DO IMÓVEL OBJETO, representado pela UNIDADE AUTÔNOMA designada “L 11” do CONDOMÍNIO HABITACIONAL BOSQUE DA SAÚDE possui a fração ideal de 0,83422 % na área total do terreno , equivalente a **477,773 metros quadrados**.

O terreno onde está edificado o CONDOMÍNIO HABITACIONAL BOSQUE DA SAÚDE possui 57.271,62 metros quadrados, assim descrito:

*“um quinhão de terras, denominado Sítio Boa Vista, contendo a área de 57.271,62 metros quadrados ou 5,72,71 ha de terras, equivalentes a 2,3666 alqueires de terras, que fica dentro do seguinte roteiro: começa no ponto “A”, na cerca da estrada municipal Bauru – Bairro Boa Vista; daí segue pela cerca da referida estrada no rumo N 41º 48’ E, a distância de 275,45 metros até o ponto “B”; daí segue no rumo N 34º 27’ E a distância de 41,13 metros até o ponto “C”; daí segue no rumo N 37º 46’ 00” E, a distância de 50,59 metros até o ponto “D”; daí segue no rumo N 67º 25’ 50” E, a distância de 7,19 metros até o ponto “E”; daí segue no rumo S 86º 46’ 53” E, a distância de 113,85 metros até o ponto “F”; daí segue no rumo S 87º 16’ 45” E, a distância de 254,34 metros até o ponto “G”; confrontando até aí com a referida estrada municipal; daí segue por uma cerca lindeira a outra estrada, nos seguintes rumos e metragens: no rumo S 65º 37’ 22” O, a distância de 249,96 metros até o ponto “H”; daí segue no rumo S 65º 44’ 00” O, a distância de 333,65 metros até o ponto “I”; daí segue no rumo S 66º 51’ 05” O, a distância de 62,66 metros até o ponto “J”; daí segue no rumo N 53º 17’ 36” O, a distância de 4,29 metros até o ponto “A”, confrontando com a estrada citada, que se situa dentre a propriedade descrita e as terras de Syllas Ferraz Sampaio ou seus sucessores, confrontando, ainda, com Antônio Martins e Salvador Filardi.”*

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

**OFERTA N.º 01**

Fonte : <https://www.vivareal.com.br>  
Local : Parque Viaduto  
Cod: 144  
Área : 440,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 120.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup>** : **R\$ 245,45** (R\$ 272,73 x 0,90\*)

\* O coeficiente 0,90 refere-se à publicação em Jornais

**OFERTA N.º 02**

Fonte : <https://www.vivareal.com.br>  
Local : Parque Viaduto  
Cod: 1V 432  
Área : 484,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 100.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup>** : **R\$ 185,95** (R\$ 206,11 x 0,90\*)

**OFERTA N.º 03**

Fonte : <https://www.vivareal.com.br>  
Local : Parque Viaduto  
Cod: VT 01  
Área : 335,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 135.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup>** : **R\$ 362,69** (R\$ 402,99 x 0,90\*)

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**OFERTA N.º 04**

Fonte : <https://www.vivareal.com.br>  
Local : Parque Viaduto  
Cod: CD 1169  
Área : 346,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 110.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup> : R\$ 286,13 (R\$ 317,92 x 0,90\*)**

**OFERTA N.º 05**

Fonte : <https://www.vivareal.com.br>  
Local : Parque Viaduto  
Cod: 763  
Área : 300,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 135.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup> : R\$ 405,00 (R\$ 450,00 x 0,90\*)**

**OFERTA N.º 06**

Fonte : FATTO IMÓVEIS BAURU  
Local : Parque Viaduto  
Cod: 763  
Área : 670,00 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 250.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup> : R\$ 335,82 (R\$ 373,13 x 0,90\*)**

**OFERTA N.º 07**

Fonte : RESIDEM IMOBILIÁRIA  
Local : Parque Viaduto  
Cod: 99522712  
Área : 137,50 m<sup>2</sup>  
Preço : R\$ 80.000,00  
**Valor/ <sup>2</sup> : R\$ 523,64 (R\$ 581,82 x 0,90\*)**

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**OFERTA N.º 08**

Fonte: JOÃO PARREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Local : Parque Viaduto

**Valor/m<sup>2</sup> : R\$ 300,00****OFERTA N.º 09**

Fonte: IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA

Local : Parque Viaduto

**Valor/m<sup>2</sup> : R\$ 310,00****OFERTA N.º 10**

Fonte: ADDAD &amp; VOLPE

Local : Parque Viaduto

**Valor/m<sup>2</sup> : R\$ 315,00****OFERTA N.º 11**

Fonte: PJ IMÓVEIS

Local : Parque Viaduto

**Valor/m<sup>2</sup> : R\$ 290,00****OFERTA N.º 12**

Fonte: ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)

Local : Parque Viaduto

**Valor/m<sup>2</sup> : R\$ 305,00**

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**QUADRO RESUMO**

<b><u>OFERTAS</u></b>	<b><u>VALOR/m<sup>2</sup> (R\$)</u></b>
N.º 01	245,45
N.º 02	185,95 **
N.º 03	362,69
N.º 04	286,13
N.º 05	405,00
N.º 06	335,82
N.º 07	523,64 **
N.º 08	300,00
N.º 09	310,00
N.º 10	315,00
N.º 11	290,00
N.º 12	305,00
<b>SOMA DOS VALORES</b>	<b>3.864,68</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>322,06</b>
<b>DESVIOS PADRÕES</b>	
* 30 % ACIMA	418,67
* 30 % ABAIXO	225,44
<b>MÉDIA SANEADA (2.264,27 ÷ 8)</b>	<b>311,01</b>

\*\* Excluídas por estarem fora dos Desvios Padrões.

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \text{R\$ } 311,01 / m^2$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO será:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 477,773$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 311,01 / m^2$$

$$T = 477,73 \times \text{R\$ } 311,01$$

**T = R\$ 148.590,77 (cento e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa reais e setenta e sete centavos).**

**05.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA**

A parte construída do **IMÓVEL OBJETO**, edificado em alvenaria de tijolos, em dois pavimentos, possui área total de **293,57 metros quadrados**.

Sua idade estimada é de 20 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples”, devendo ser enquadrada no **estado “E”** do critério de Ross-Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 27,90 \% (1,0000 - 0,2790 = 0,7210)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2018, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão MÉDIO, em 90%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.839,49 \times 0,90$$

$$CU_1 = R\$ 1.655,54 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1655,54 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.986,65 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = S_c \times CU \times K, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 293,57 m^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.986,65 / m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,7210 (27,90 \%)$$

$$C = 293,57 \times R\$ 1.986,65 \times 0,2790$$

$$C = R\$ 420.502,06 \text{ (quatrocentos e vinte mil, quinhentos e dois reais e$$

**seis centavos).**



**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**05.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO**

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$I = T + C$ , onde:

$T =$  Valor do terreno = R\$ 148.590,77

$C =$  Valor da parte construída = R\$ 420.502,06

$I =$  R\$ 148.590,77 + R\$ 420.502,06

**$I =$  R\$ 569.092,83 (quinhentos e sessenta e nove mil, noventa e dois reais e oitenta e três centavos) .**

**06 – CONCLUSÃO**

O valor final encontrado para o PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em dois pavimentos, designado UNIDADE AUTÔNOMA “L 11” do CONDOMÍNIO HABITACIONAL BOSQUE DA SAÚDE, localizado na Rua Itacuruçá, n.º 5-55, em Bauru, com 84,21 metros quadrados de área construída, Matriculado sob n.º 75.197 no 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 05, QUADRA 1351, LOTE 160, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

**R\$ 570.000,00**

**(quinhentos e setenta mil reais)**

**07 – ANEXOS**

Anexos a este Laudo:

- Fotos do Imóvel Objeto;
- Planta de Localização.

Bauru, 20 de março de 2019.



**RICHARD GEBARA FILHO**  
PERITO JUDICIAL

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 01 – 02 E 03**

**MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL**



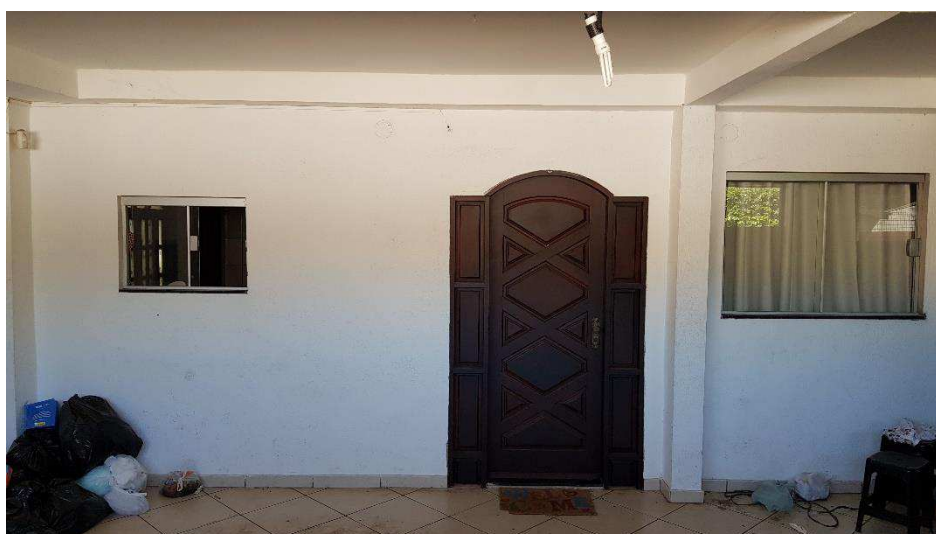
**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.ºS 04 – 05 E 06**  
**VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL OBJETO**







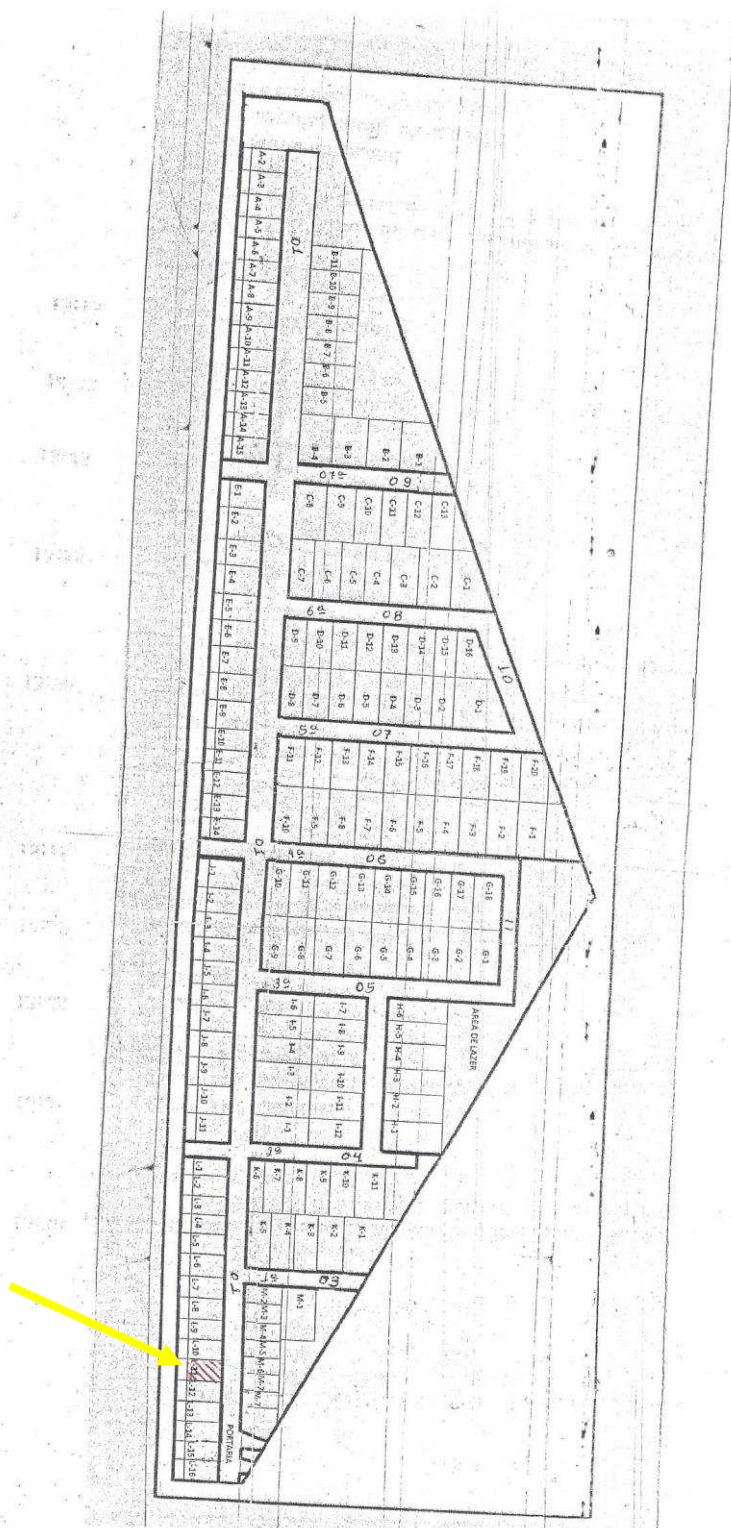
**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.º 08**

**LOTES DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL OBJETO  
(A seta indica a localização do Imóvel)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICHARD GEBARA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/03/2019 às 11:14, sob o número WBRU19700714462. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001885-23.2017.8.26.0071 e código 536A90E.

**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.º 07**

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO**

(A seta indica a localização do Imóvel)



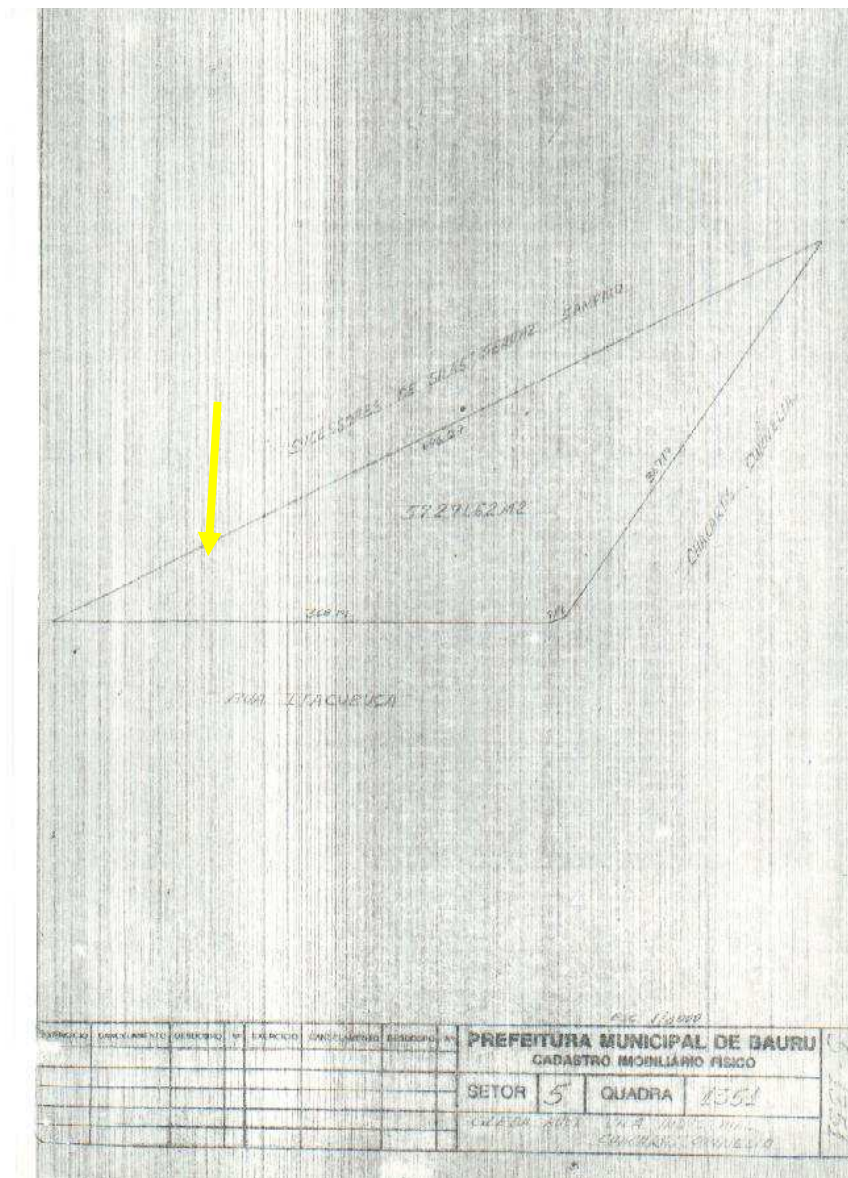
**ENG. RICHARD GEBARA FILHO**

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



**FOTOS N.º 08**

**QUADRINHA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

(A seta indica a localização do Imóvel)

# ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



## FOTOS N.º 09

SITUAÇÃO SOBREPSTA A QUADRINHA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

(A seta indica a localização do Imóvel)



## Consulta de Imóveis

### Consulta de Imóvel

Identificação Municipal: \*

051351160

Ano: \*

2019

Buscar

Limpar

Imprimir

\* Não sei a identificação do imóvel  
(consultar\_lote.aspx)

Data: 12/02/2019

Horário: 05:24:02

Usuário:

#### Proprietário

Proprietário: GRACIELLE ALVES TEIXEIRA

CPF: 097.059.017-24

#### Endereço de Localização

Logradouro: RUA ITACURUCA , 5-55  
UNID AUTONOMA L11 COND HABIT  
BOSQUE DA SAUDE

Bairro: PARQUE S. JOAO  
CEP: 17055250

Cidade: BAURU

#### Endereço de Notificação

Logradouro: RUA ITACURUCA , 05-55  
CEP: 17055250

Bairro: PARQUE S. JOAO

Cidade: BAURU

#### Lote

Valor Planta: 187,29

Situação do Lote: Meio

Área do Terreno: 477,77

Área Tributável: 477,77

Área Não Tributável: 0,00

Área Construída: 293,57

Valor Venal Territorial: 89.481,54

Valor Venal Predial: 362.672,02

Valor Venal Total: 452.153,56

Zona: ZR4

Guia/Sarjeta: Não

Tipo de Ocupação: Edificado

Iluminação: Não

#### Edificações

Uso do Imóvel	Padrão de Construção	Habite-se	Data	Área Construção	Obsolescência
Residencial	RESIDENCIA HORIZONTAL MEDIO	0	16/07/1999	84,21	0,80
Outros	RESIDENCIA HORIZONTAL MEDIO	0	30/12/2014	209,36	1,00

#### Fatores de Valorização/Desvalorização/Correção

Topográfico: 1,00

Erosivo: 1,00

Alagamento: 1,00

Gleba: 1,00

Divisão Córrego: 1,00

Encravado: 1,00

Profundidade: 1,00

Correção: 1,00

Esquina: 1,00

#### Foto Aérea 2007

Foto Aérea não encontrada