

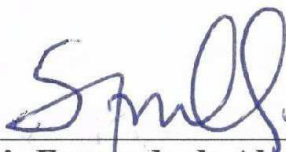
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.**Processo n.º 0021547-19.2019.8.26.0071****Ação de Cumprimento de Sentença**

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ELIANE SCOLA** move em relação a **MARCO ANTONIO FRANCISCO**, vem respeitosamente na 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 junho de 2020



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.**Processo n.º 0021547-19.2019.8.26.0071**
Ação de Cumprimento de Sentença

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ELIANE SCOLA** move em relação a **MARCO ANTONIO FRANCISCO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte **Lauda Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ELIANE SCOLA** move em relação a **MARCO ANTONIO FRANCISCO**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

O **TERRENO** correspondente a parte do lote L, da quadra 17, do **PARQUE VIADUTO**, situado na rua Sidney de Freitas, quarteirão 2, lado ímpar, distante 28,50 metros, da rua D'Annuncio Dammarosano, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 170,00 m², medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 34,00 metros de cada lado, confrontando pela frente, com a citada rua Sidney de Freitas; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel, divide com o lote K; do lado esquerdo, com parte deste mesmo lote L; pelos fundos, com o lote P. PMB 5.3025.12

Av. 3/60.284, em 14 de dezembro de 2009. Por requerimento datado de 10/12/2009, subscrito por Eugenio Tavares da Silva acompanhado da certidão municipal 29/2001, é feita a presente para constar : construção de um prédio residencial, com a área de 42,52 metros quadrados, que após a sua conclusão (processo de habite-se 550/2001), recebeu o nº 2-31, da mencionada rua Sidney de Freitas...

Matricula nº 60.284 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria feita no dia 28 de maio de 2020 foi feita externamente, pois o imóvel encontrava-se fechado, elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Acompanhou a vistoria externa ao imóvel a autora, que nos forneceu dados do imóvel.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Não indicaram

6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	170,00 m ²
Bairro	Parque Viaduto
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído lateral e frente, aplainado
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	5/3025/12
Lote	Parte do lote L
Quadra	17

Construções e benfeitorias.	
Áreas	140,81 m ² (dados PMB)
Tipo	Residencial
Divisões	Garagem, sala, cozinha, três dormitórios, sendo um suíte, banheiro e edícula com área de serviço
Cobertura	Telha cerâmica e fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica e cimentado
Revestimento	Cerâmica nos banheiros e cozinha
Forro	Lage, pvc e sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeiras
Pintura	Látex, esmalte e verniz
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Externamente regular
Localização	Rua Sidney de Freitas nº 2-31, Bauru, SP
Observações	Informações prestadas pela autora no dia da vistoria

7.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescentando os valores das áreas construídas e aplicando um fator de comercialização.

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, profissionais liberais ou sites devido às características do imóvel.

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

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores/sites anúncios	Valor R\$/m ²
1	Parreira Imóveis, Rua Araújo Leite nº 38-10	400,00
2	Busch Imóveis, Rua Antonio Alves nº 23-45	400,00
3	Joao Parreira Neg. Imobiliários, Rua Cussy Junior nº 7-48	400,00
4	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	400,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.600,00 Média aritmética: 400,00 Q = Valor Saneado = 400,00 R\$/m ²		$V_t = S \times Q$ Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m ² $V_T = 170,00 \times 400,00$
$V_T = R\$ 68.000,00$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		
Fc = Fator de comercialização: 0,95		
$V_T = R\$ 64.600,00$		
Arredondamento máximo: 1,00 %		
$V_T = R\\$ 65.000,00$		

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	$K = 1 - (37,70/100) = 0,623$	$V_{cu} = 0,80 \times 1.433,26 = 1.146,60$ R\$/m ²	$V_c = 140,81 \times 1.146,60 \times 0,623$
$V_C = R\\$ 100.585,06$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			
Fc = Fator de comercialização: 0,95			
$V_C = R\$ 95.555,80$			
Arredondamento máximo: 1,00 %			
$V_C = R\\$ 96.000,00$			

Valor do imóvel - V_I	
$V_I = V_T + V_C$ V _I : Valor do imóvel V _T : Valor do terreno V _C : Valor da construção	$V_I = 65.000,00 + 96.000,00$ $V_I = R\$ 161.000,00$
$V_I = R\\$ 161.000,00$	

8.0. QUESITOS

1- Qual a localização do imóvel objeto de avaliação?

Resposta:

Rua Sidney de Freitas nº 2-31, Parque Viaduto, Bauru, SP.

2- Qual o estado de conservação que tal imóvel se encontra?

Resposta:

Aparente externamente, regular.

3- Qual o valor estimado de mercado, considerando a situação atual do bem?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

4- Quais indicadores foram considerados para chegar a esta estimativa?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

5- Detalhe o Sr. Perito, as benfeitorias que encontrou na região onde situa-se o imóvel, capazes de facilitar a locomoção e acesso a outros pontos da cidade.

Resposta:

Sim, o local é servido de transporte urbano de ônibus.

6- Quais as demais observações técnicas foram consideradas para a devida perícia do imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

9.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

O TERRENO correspondente a parte do lote L, da quadra 17, do PARQUE VIADUTO, situado na rua Sidney de Freitas, quarteirão 2, lado ímpar, distante 28,50 metros, da rua D'Annuncio Dammarosano, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 170,00 m², medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 34,00 metros de cada lado, confrontando pela frente, com a citada rua Sidney de Freitas; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel, divide com o lote K; do lado esquerdo, com parte deste mesmo lote L; pelos fundos, com o lote P. PMB 5.3025.12

Av. 3/60.284, em 14 de dezembro de 2009. Por requerimento datado de 10/12/2009, subscrito por Eugenio Tavares da Silva acompanhado da certidão municipal 29/2001, é feita a presente para constar : construção de um prédio residencial, com a área de 42,52 metros quadrados, que após a sua conclusão (processo de habite-se 550/2001), recebeu o nº 2-31, da mencionada rua Sidney de Freitas...

Matricula nº 60.284 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Observações:

- Possui área construída maior que a contida na matricula registral.
- Vistoria foi externa pois o imóvel encontrava-se fechado.
- A autora, compareceu na data da perícia e nos forneceu os dados do imóvel.

Em: **R\$ 161.000,00** (cento e sessenta e um mil reais)

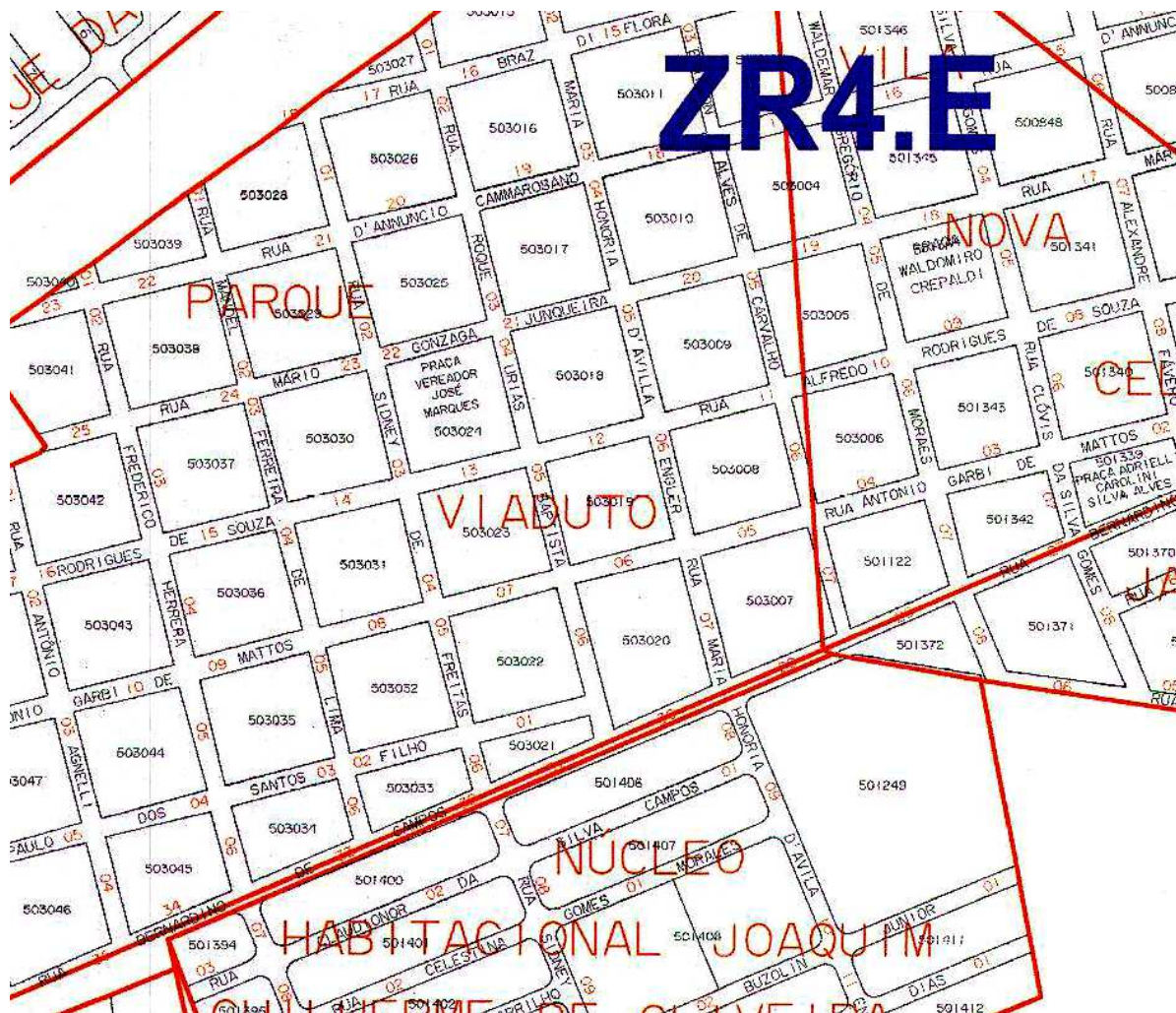
9.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 09 páginas.

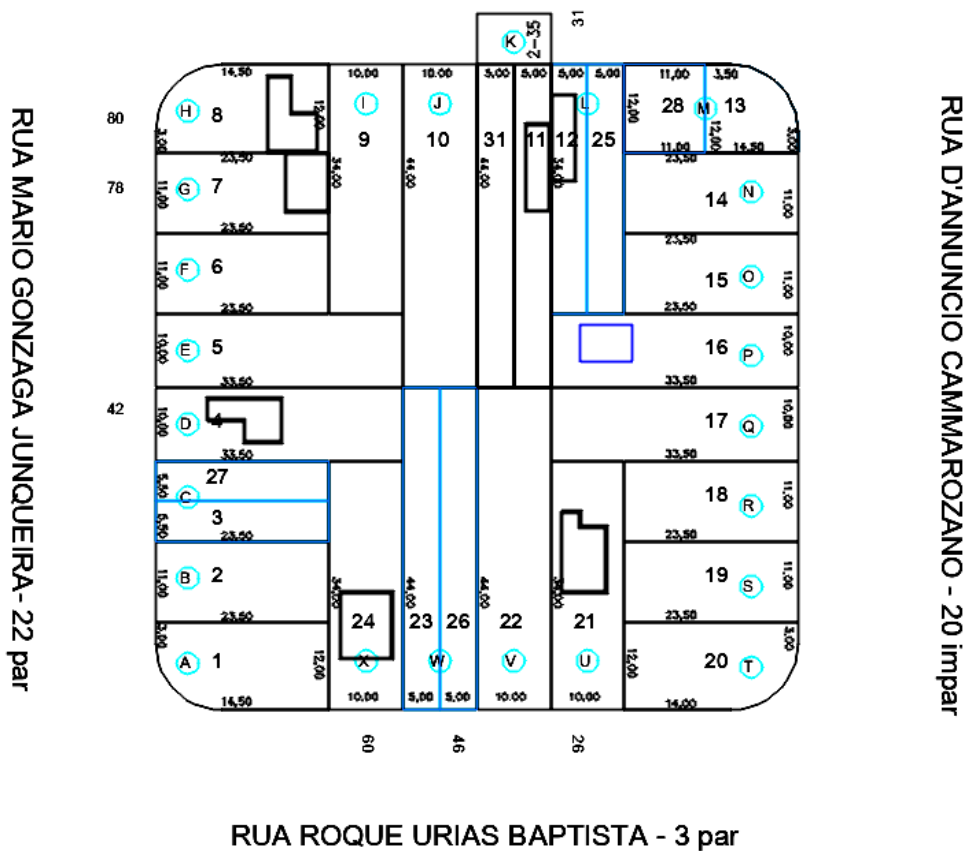
Bauru, 01 de junho de 2020.



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



RUA SIDNEY DE FREITAS - 2 impar



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURUSecretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2146149

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA SIDNEY DE FREITAS, 2-31, identificação municipal 053025012, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - Co-Proprietário: **MARCOS ANTONIO FRANCISCO - CPF/CNPJ: 067.780.338-94** - proprietário: **ELIANE SCOLA - CPF/CNPJ: 316.382.278-96**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	170,00 m ²
Área Construída:	140,81 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 29.227,06
Valor Venal Predial:	R\$ 129.037,70
Valor Venal Total:	R\$ 158.264,76
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 158.264,76

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 27/03/2020**E40F2924FC663B21BB70A82FFC44A46C**
Chave de autenticaçãoPraça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900
Fone: (14) 3223-1514 – Fax: (14) 3234-2993
<http://www.bauru.sp.gov.br>

