

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

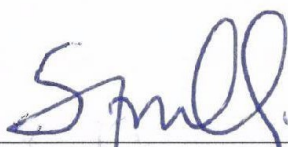
Processo n.º 0011629-25.2018.8.26.0071

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 **CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI** move em relação a **PAULO SERGIO DE SOUZA**, vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1. Manifestar que na apresentação de quesitos ou esclarecimentos posteriores ao laudo, que envolvam horas trabalhadas estimaremos os custos pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.
2. **Requer:**
 - a. Juntada do laudo e formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico.
 - b. Autorização para levantamento dos honorários periciais, R\$ 2.000,00, depositados conforme fl. 347

Termos em que.
Pede deferimento.
Bauru, 07 de agosto de 2021


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0011629-25.2018.8.26.0071**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Fernando de Almeida Spinelli****CPF/CNPJ: 029.302.598-33****Tipo de Beneficiário: Perito** Parte Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____ Terceiro**Tipo de levantamento:** Parcial Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 347****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.000,00****Tipo de levantamento:** I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa]; II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa]; III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC]; IV – Recolher GRU; V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ do titular da conta: 029.302.598-33

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4776-7

Conta nº: 60.237- X

Tipo de Conta: Corrente Poupança**Observações:**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte **Laudo**:

1.0. DADOS DO PROCESSO

Vara: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0011629-25.2018.8.26.0071

Ação: de Cumprimento de Sentença

Requerente: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI

Requeridos: PAULO SERGIO DE SOUZA

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 3 da rua Sandro Cervantes Chacão, distante 25,00 metros deduzível a curva de esquina da rua Argemiro Jorge Ferras, correspondente a parte do lote sob nº 14, da quadra sob letra P, do loteamento denominado **PARQUE BAURU, NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE Bauru-SP**, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/516/14, com a área de 176,00 metros quadrados, cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 8,00 metros de frente e de fundos por 22,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada rua Sandro Cervantes Chacão, do lado direito e pelos fundos, confrontando com parte deste mesmo lote 14, do lado esquerdo com o lote 15.

Av. 02 – Em 22 de novembro de 2000. Da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru – SP, sob nº 1531/00, acompanhada de requerimento protocolados em 21/11/2000 sob nº 163.432, devidamente microfilmadas da qual consta que, por aprovação através do processo nº 10072/96 da Prefeitura Municipal, a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com 63,73 m² de área construída, contendo os seguintes cômodos: 1 sala, 1 cozinha, 1 circulação, 1 banheiro social e 2 dormitórios, que recebeu – nº 3-59 pela Rua Sandro Cervantes Chacão.

Matrícula nº 62.033 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 05 de agosto de 2021, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria, a pessoa que se identificou verbalmente como Yuri Tofanello.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados dos imóveis e em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	176,00 m ²
Bairro	Parque Bauru
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Aplainado, caído lateral anterior
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	3/516/14
Lote	Parte do lote 14
Quadra	P

Construções e benfeitorias.	
Área	135,22 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	Garagem com churrasqueira e pia, sala, cozinha, três dormitórios (1 com banheiro), banheiro social e área de serviço.
Piso interno	Cerâmica
Revestimento	Cerâmica nos banheiros e cozinha
Forro	Laje e parte sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Regular na parte externa e boa na parte interna
Localização	Rua Sandro Cervantes Chacão nº 3-59, Bauru

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido às características 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	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar O. Guimaraes nº 7-25	550,00
2	Corretor Joel Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50 sala 19	550,00
3	Reis Jr Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	550,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.650,00		$V_t = S \times Q$ V _t = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m ² V _T = 176,00 x 550,00
Média aritmética: 550,00		
30% Acima (desvio padrão): 715,00		
30% Abaixo (desvio padrão): 385,00		
Q = Valor Saneado = 550,00 R\$/m²		
V_T = R\$ 96.800,00 (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	V _{cu} : Valor unitário da construção devido suas características: V_{cu} = Proxy x CUB Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	V _c : valor da construção: V_c = Suc x V_{cu} x K Suc: Área construída V _{cu} : Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - (14,20/100)$ K = 0,858	$V_{cu} = 0,90 \times 1.724,52$ V _{cu} = 1.552,06 R\$/m ²	$V_c = 135,22 \times 1.552,06 \times 0,858$ V _c = R\$ 180.068,07
V_C = R\$ 180.068,07 (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	$V_I = (96.800,00 + 180.068,07) \times 0,95 = 263.024,66$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 V _I = R\$ 263.000,00
V_I = R\$ 263.000,00	

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 3 da rua Sandro Cervantes Chacão, distante 25,00 metros deduzível a curva de esquina da rua Argemiro Jorge Ferras, correspondente a parte do lote sob nº 14, da quadra sob letra P, do loteamento denominado PARQUE BAURU, NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/516/14, com a área de 176,00 metros quadrados, cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 8,00 metros de frente e de fundos por 22,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada rua Sandro Cervantes Chacão, do lado direito e pelos fundos, confrontando com parte deste mesmo lote 14, do lado esquerdo com o lote 15.

Av. 02 – Em 22 de novembro de 2000. Da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru – SP, sob nº 1531/00, acompanhada de requerimento protocolados em 21/11/2000 sob nº 163.432, devidamente microfilmadas da qual consta que, por aprovação através do processo nº 10072/96 da Prefeitura Municipal, a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com 63,73 m² de área construída, contendo os seguintes cômodos: 1 sala, 1 cozinha, 1 circulação, 1 banheiro social e 2 dormitórios, que recebeu – nº 3-59 pela Rua Sandro Cervantes Chacão.

Matricula nº 62.033 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Observação: área construída maior que a contida na tabua registral.

Em: **R\$ 263.000,00** (duzentos e sessenta e três mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

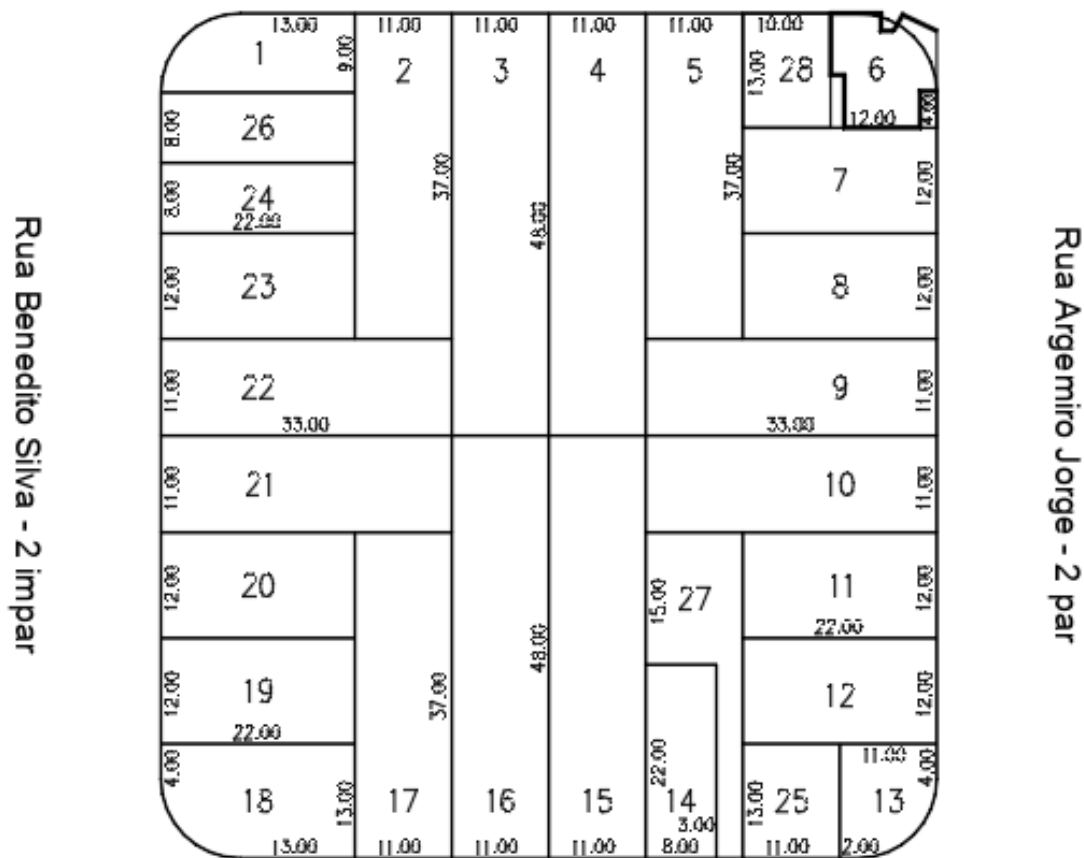
Este laudo contém 12 páginas.

Bauru, 07 de agosto de 2021.



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Rua Rafael Pereira - 16 par



Rua Sandro Cervantes Chacão - 3 impar





