

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

Processo n.º 1014679-47.2015.8.26.0071

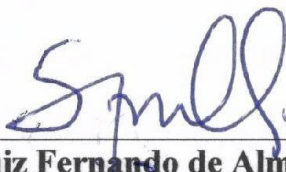
Ação de Alienação Judicial

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **MAISA RODRIGUES DA SILVA AGOSTINHO** move em relação a **EDILSON FERNANDES DA SILVA**, 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, 24 de outubro de 2019



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 1014679-47.2015.8.26.0071

Ação de Alienação Judicial

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **MAISA RODRIGUES DA SILVA AGOSTINHO** move em relação a **EDILSON FERNANDES DA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte **Laudo Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **MAISA RODRIGUES DA SILVA AGOSTINHO** move em relação a **EDILSON FERNANDES DA SILVA**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

O **TERRENO** formado por parte do lote J, da quadra 33, do **PARQUE VIADUTO**, situado na rua Sidney de Freitas, quarteirão 4, lado ímpar, distante 24,50 metros, mais o raio da curva de esquina igual a 9,00 metros da rua Antonio Garbi de Mattos, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 220,00 m², cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de cada lado, confrontando pela frente, com a citada rua Sidney de Freitas; pelo lado direito confrontando com os lotes E e I; pelo lado esquerdo, com parte deste mesmo lote J; pelos fundos, com o lote W.

Matricula nº 56.448 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria feita no dia 22 de outubro de 2019 foi **externa**, 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.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Não indicaram

6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	220,00 m ²
Bairro	Parque Viaduto
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído lateral, 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	5/3023/10
Lote	Parte J
Quadra	33

Construções e benfeitorias.	
Áreas	75,86 m ² (dados PMB)
Tipo	Residencial
Divisões	Não vistoriado
Cobertura	Telha fibrocimento – parte visível via publica
Estrutura da cobertura	Madeira – parte visível via publica
Piso	Não vistoriado
Revestimento	Não vistoriado
Forro	Não vistoriado
Esquadrias	Metálicas e madeiras – parte visível via publica
Pintura	Látex, esmalte – parte visível via publica
Fechamento	Alvenaria e alvenaria sem reboco – parte visível via publica
Conservação	Não vistoriado
Localização	Rua Sidney de Freitas nº 4-53, Bauru, SP

7.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**Metodologia**

Devido às características *sui generis* 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\$/m²
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\$/m²		$V_t = S \times Q$ Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m² $V_T = 220,00 \times 400,00$
$V_T = R\$ 88.000,00$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)		
Fc = Fator de comercialização: 0,95		
$V_T = R\$ 83.600,00$		
Arredondamento máximo: 1,00 %		
$V_T = R\\$ 83.600,00$		

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	$K = 1 - (42,20/100) = 0,578$	$V_{cu} = 0,50 \times 1.430,04 = 715,02 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 75,86 \times 715,02 \times 0,578$
$V_C = R\\$ 31.351,53$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			
Fc = Fator de comercialização: 0,95			
$V_C = R\$ 29.783,95$			
Arredondamento máximo: 1,00 %			
$V_C = R\\$ 30.000,00$			

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	$V_I = 83.600,00 + 30.000,00$ $V_I = R\$ 113.600,00$
$V_I = R\\$ 113.600,00$	

8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

O TERRENO formado por parte do lote J, da quadra 33, do PARQUE VIADUTO, situado na rua Sidney de Freitas, quarteirão 4, lado ímpar, distante 24,50 metros, mais o raio da curva de esquina igual a 9,00 metros da rua Antonio Garbi de Mattos, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 220,00 m², cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de cada lado, confrontando pela frente, com a citada rua Sidney de Freitas; pelo lado direito confrontando com os lotes E e I; pelo lado esquerdo, com parte deste mesmo lote J; pelos fundos, com o lote W.

Matricula nº 56.448 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

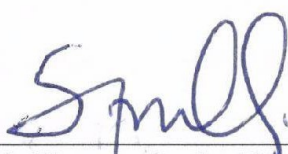
Observação: possui área construída

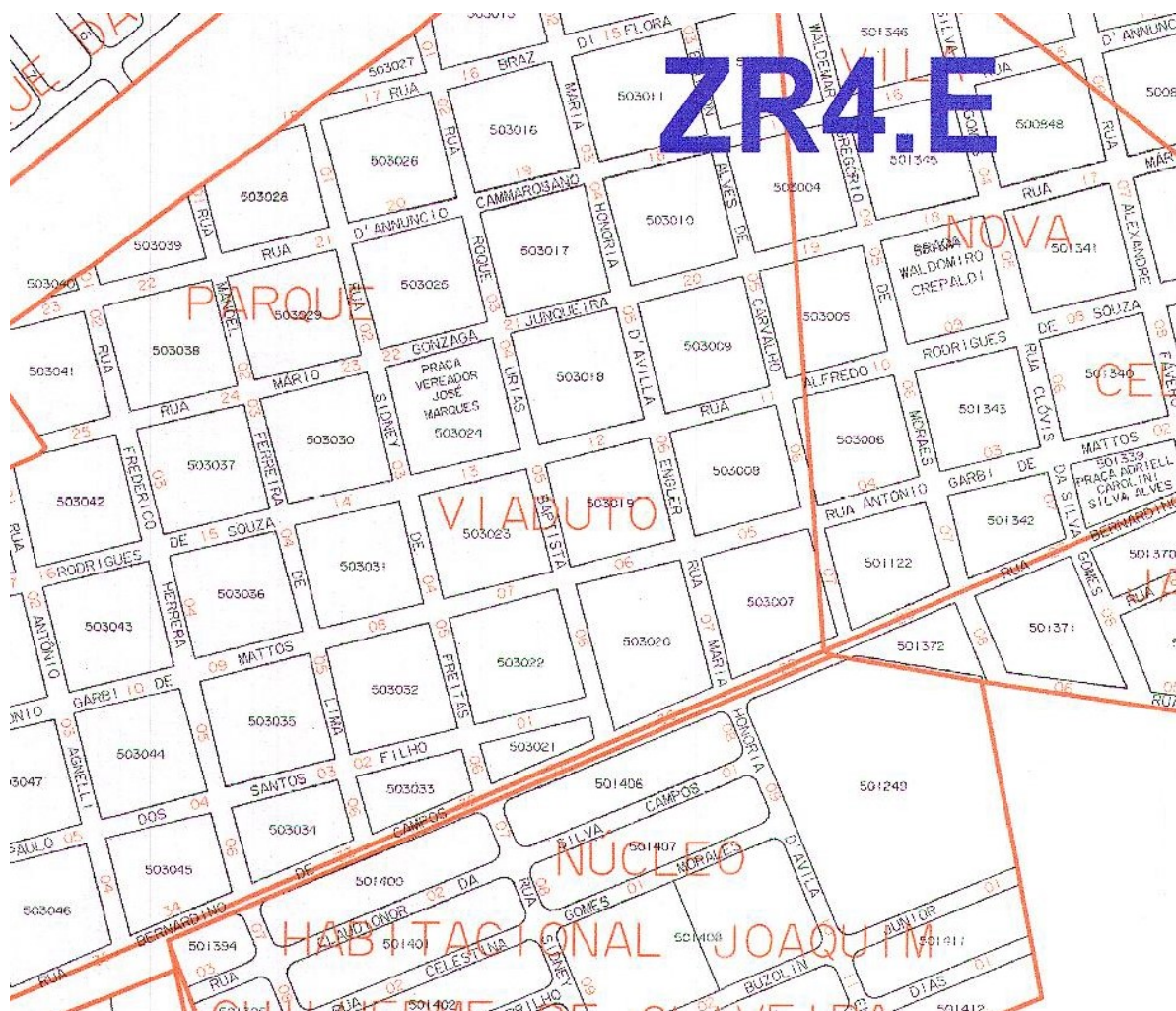
Em: **R\$ 113.600,00** (cento e treze mil e seiscentos reais)

9.0. OBSERVAÇÕES:

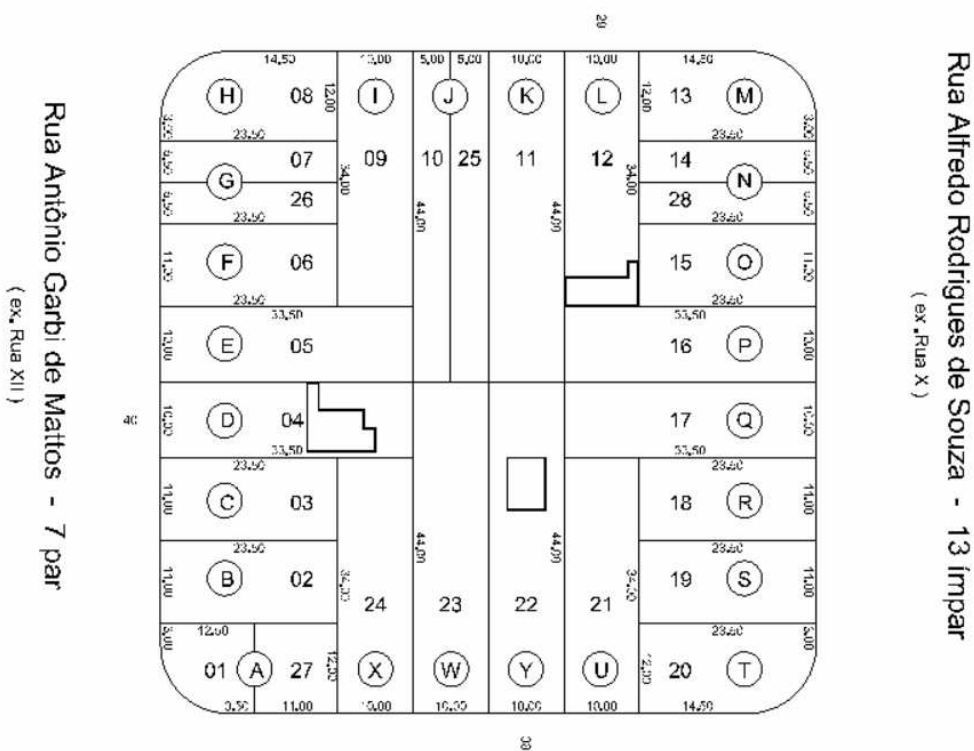
Este laudo contém 09 páginas.

Bauru, 24 de outubro de 2019.


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



Rua Sidney de Freitas - 4 Ímpar
(ex. Rua VII)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2035187

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA SIDNEY DE FREITAS , 4-0, P/LOTE J Q 33 P VIADUTO, identificação municipal 053023010, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - Co-Proprietário: **SILVIA BETANIA RODRIGUES FERNANDES DA SILVA** - CPF/CNPJ: **190.963.868-41** - proprietário: **EDILSON FERNANDES DA SILVA** - CPF/CNPJ: **265.737.808-09**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2019	
Área Territorial:	220,00 m²
Área Construída:	75,86 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 32.963,04
Valor Venal Predial:	R\$ 71.582,54
Valor Venal Total:	R\$ 104.545,58
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 104.545,58

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 22/10/2019

B208B0167456C0A3FD24A4AF82347766

Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900
Fone: (14) 3223-1514 – Fax: (14) 3234-2993
<http://www.bauru.sp.gov.br>

