

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

1 / 21

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

Processo: 0006902-18.2021.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, a qual o Exequerente **ODAIR LELIS** move em relação à Executada **TANIA BIANCHI LEITE SAKATA** em curso perante esta Vara Cível.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido do Exequerente, conforme decisão as fls. 138 dos Autos.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo Pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>2 / 21</i>

atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga e Duartina, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel de propriedade da Executada, localizado na Rua Joaquim Fidelis, n.º 5-33 – Vila Universitária, nesta cidade e comarca de Bauru, matrícula n.º 36.466 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – 2, quadra – 0711 – lote – 014, em área maior, melhor caracterizada no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada inicialmente para o dia 20 março de 2024, as 10:00 hs., mais o Sr. Diego Rodrigues Salvador, solicitou a este perito que retornasse no dia 22 de março as 14:00 a qual se efetivou.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de uma residência unifamiliar, com uma área construída de 345,67 metros quadrados, com uma idade aparente de r0 anos, edificada em um terreno com uma área superficial de 352,00 metros quadra, tendo uma vida útil de 70 anos e estado de conservação classificado regular a reparos simples (d), necessitando de pintura em todo o imóvel e troca de portas de correr, contando com as seguintes divisões internas: **Corpo principal - Pavimento térreo:** garagem, sala de estar, hall da escada, sala de televisão, adega, copa, cozinha, área de serviço, banheiro social e uma despensa:

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Lauda Pericial de Avaliação**6ª Bauru****3 / 21**

Pavimento Superior: hall da escada, circulação interna, sala de televisão, varanda, banheiro social, dois dormitórios sendo um com varanda e uma suíte: **Edícula – Pavimento térreo:** área de lazer, piscina, circulação, área de repouso, sauna, casa e máquina, banheiro social e escada de acesso ao pavimento superior: **Pavimento Superior:** Hall da escada de acesso e um salão..

➤ **Características Construtivas:**

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas tijolos baianos de 8 furos.
- Piso frio sala de estar, televisão, cozinha, varandas banheiros e nos quartos e suíte piso em madeira.
- Forro: laje pré-moldada.
- Cobertura em estrutura de madeira e telhas de fibrocimento.
- Esquadrias externas compostas por janelas em ferro e vidro.
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira.
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro.
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas.
- Revestimento cerâmico até teto em banheiro e cozinha.

O imóvel acima descrito conforme matrícula n.º 36.455, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, consiste de um terreno, com benfeitorias, de domínio pleno, sob n.º 14, da quadra D, do loteamento denominado Vila Cidade Universitária,

Assunto:

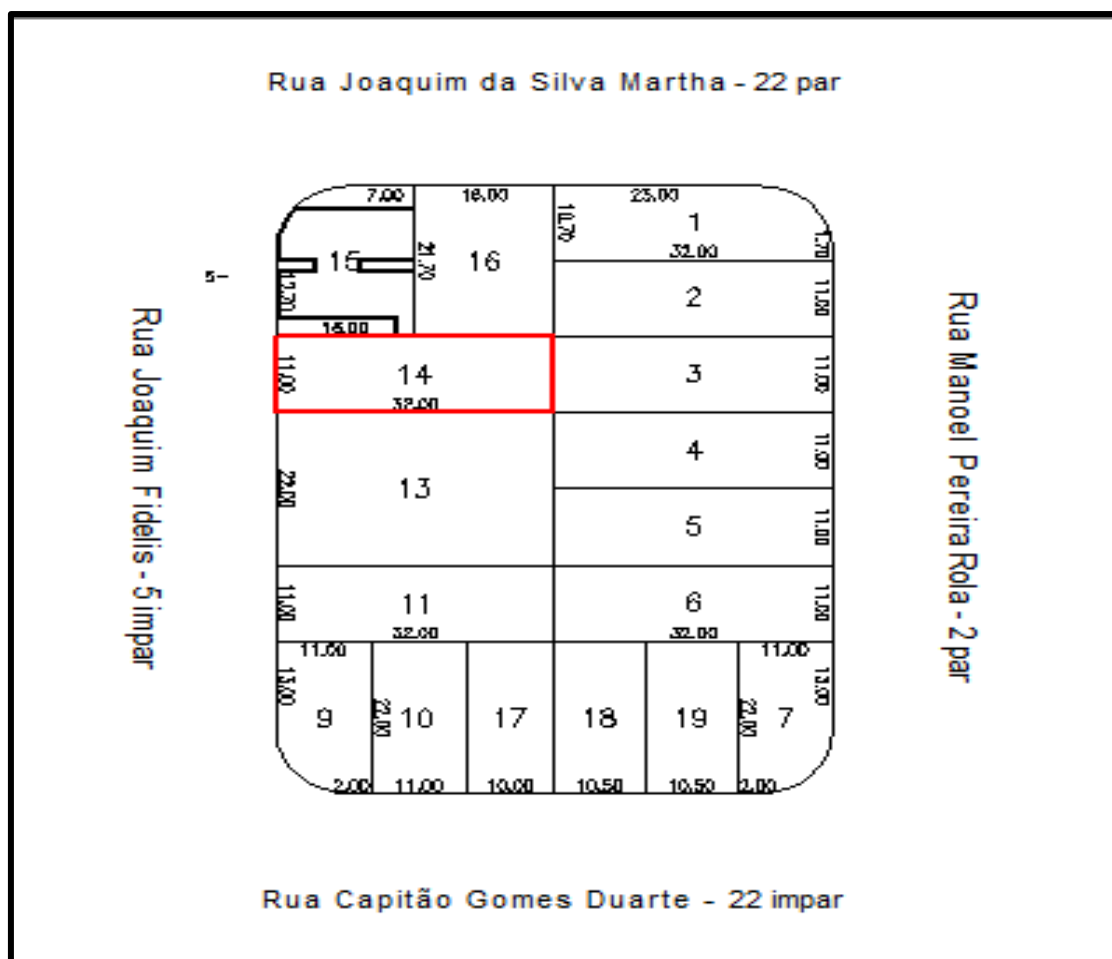
Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****4 / 21**

situado na Rua Joaquim Fidelis, quarteirão 5, lado ímpar, distante 21,70 metros da esquina d Rua Joaquim da Silva Martha, nesta cidade, município e Comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma área superficial de 352,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 32,00 metros da cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua Joaquim Fidelis, de um lado com o lote n.º 13, de outro como lote n.º 15 e nos fundos com o lote n.º 3, cadastrado na Prefeitura de Bauru no setor 2 – quadra – 0711 – lote 014.

Em relação aos melhoramentos públicos a mesma conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto sanitário, Iluminação pública.



Acima localização do imóvel na quadra do cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru.

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

5 / 21

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 - R8N – Padrão Normal – mês de referência Fevereiro/2024 – Valor= R\$ 1.959,87/m² de construção e mão de obra e aplicado o fator de correção de 1,121, tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos e Ibape/SP. - – Padrão de construção: Residencial – Casa – padrão médio – mínimo. Doc. anexo.

8. DAS PESQUISAS E CÁLCULO DO TERRENO

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.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****6 / 21****PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	18/03/2024	R\$ 780,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	19/03/2024	R\$ 800,00
FONE: 3312 - 3000		
PAULO TRENTINI		
INFORMANTE: SR. PAULO	19/03/2024	R\$ 800,00
FONE: 3011 - 0651		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	18/03/2024	R\$ 750,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	18/03/2024	R\$ 780,00
FONE: 2106 - 7181		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	18/03/2024	R\$ 800,00
FONE: 3202 - 9055		

HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO													
Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento	
1	R\$ 780,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 780,00	R\$ 780,00	
2	R\$ 800,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 800,00	R\$ 800,00	
3	R\$ 800,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 800,00	R\$ 800,00	
4	R\$ 750,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 750,00	R\$ 750,00	
5	R\$ 780,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 780,00	R\$ 780,00	
6	R\$ 800,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 800,00	R\$ 800,00	
Média/m² (x) =												R\$ 785,00	R\$ 785,00
Desvio Padrão (s)=												19,75	19,75
Limite Superior (30%) =												R\$ 1.020,50	R\$ 1.020,50
Limite Inferior (30%) =												R\$ 549,50	R\$ 549,50
												Área do terreno	
												352,00	
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior												Valor Terreno	
												R\$ 276.320,00	

Valor do terreno (VT) = R\$ 276.320,00 (Duzentos e setenta e seis mil, trezentos e vinte reais).

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****8 / 21****9. CÁLCULO DO CUSTO DAS BENFEITORIAS**

Classe	Tipo	Padrão	Fator de correção (Fc)
Residencial	Casa	1.2.5. Padrão médio mínimo	1,212
Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB). Fonte SINDUSCON/SP			
Mês de referência: Fevereiro de 2024 - Padrão R8N			R\$ 1.959,87
CUB corrigido (R\$ 1.959,87 x 1,212)			R\$ 2.375,36
Foc – Fator de depreciação segundo -: Ross – Heidecke: $Foc= R + K * (1 - R)$			
Idade aparente: 40 anos			Estado de conservação: (d)
R = 20		K = 0,498	Foc = 0,20 + 0,498 (1-0,20) = 0,60
Custo da Benfeitoria (CB)		CUSTO DA BENFEITORIA	
CB = Ac * CUB corrigido * Foc			
Área em m² = Ac	345,67	R\$ 491.341,00	
R = Valor Residual	K= idade aparente/vida útil		

Custo da Benfeitoria (CB) = R\$ 491.341,00 (Quatrocentos e noventa e um mil, trezentos e quarenta e um reais).

10. DA CONCLUSÃO

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

- . Valor do imóvel = Valor do terreno (VT) + Custo das benfeitorias (CB)**
- . Valor do imóvel = R\$ 276.320,00 + R\$ 491.341,00**
- . Valor do Imóvel = R\$ 767.661,00 (Setecentos e sessenta e sete mil, seiscentos e sessenta e um reais).**

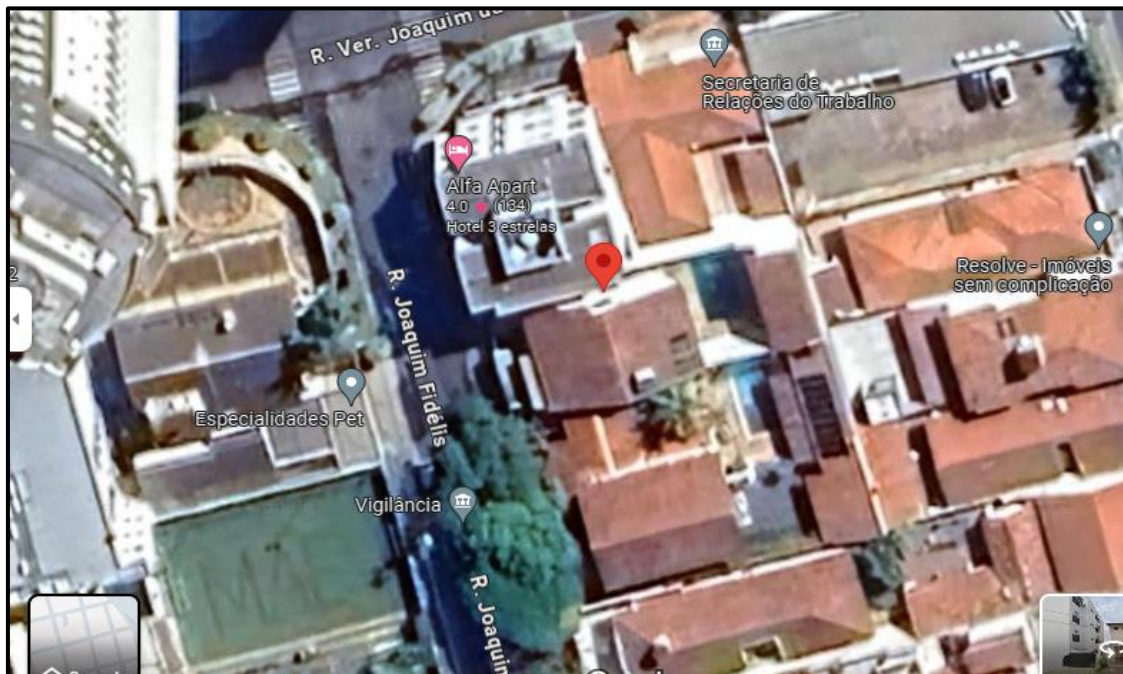
Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

9 / 21**11. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Acima localização do imóvel – indicador vermelho e abaixo vista do acesso pela Rua Joaquim Fidelis.



Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
10 / 21



Acima vista da fachada do imóvel e abaixo vista da garagem.



Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

11 / 21

Acima vista da sala de estar e abaixo vista da sala de televisão.



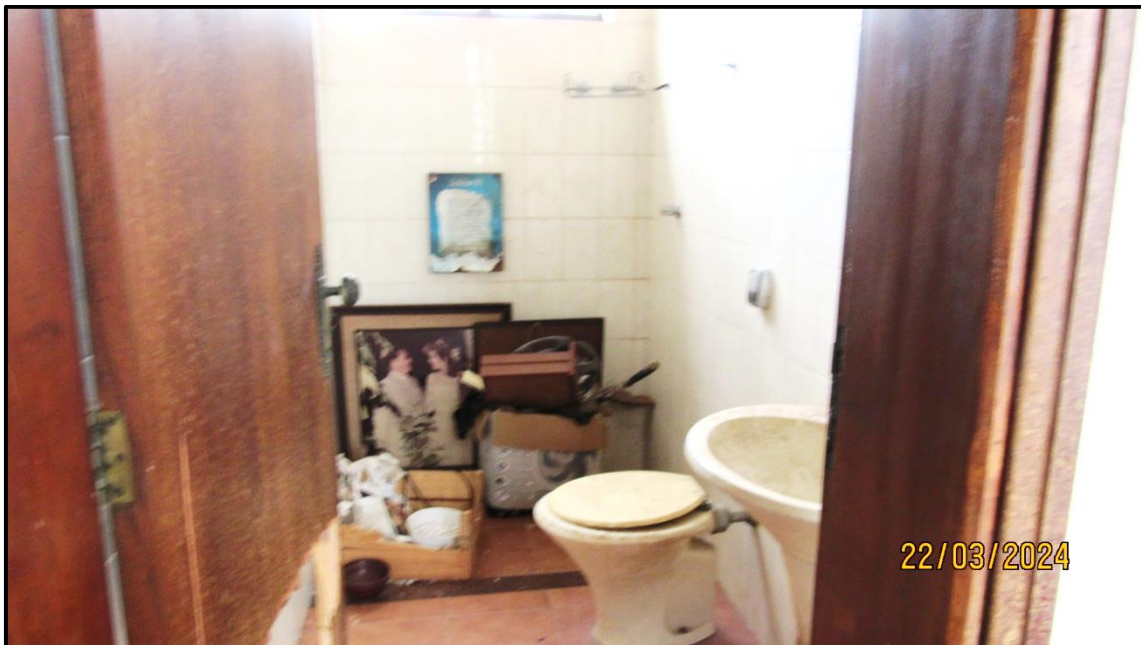
Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
12 / 21



Acima vista da área de serviço e abaixo vista do banheiro social.



Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

13 / 21

Acima e abaixo vista de dois quartos.



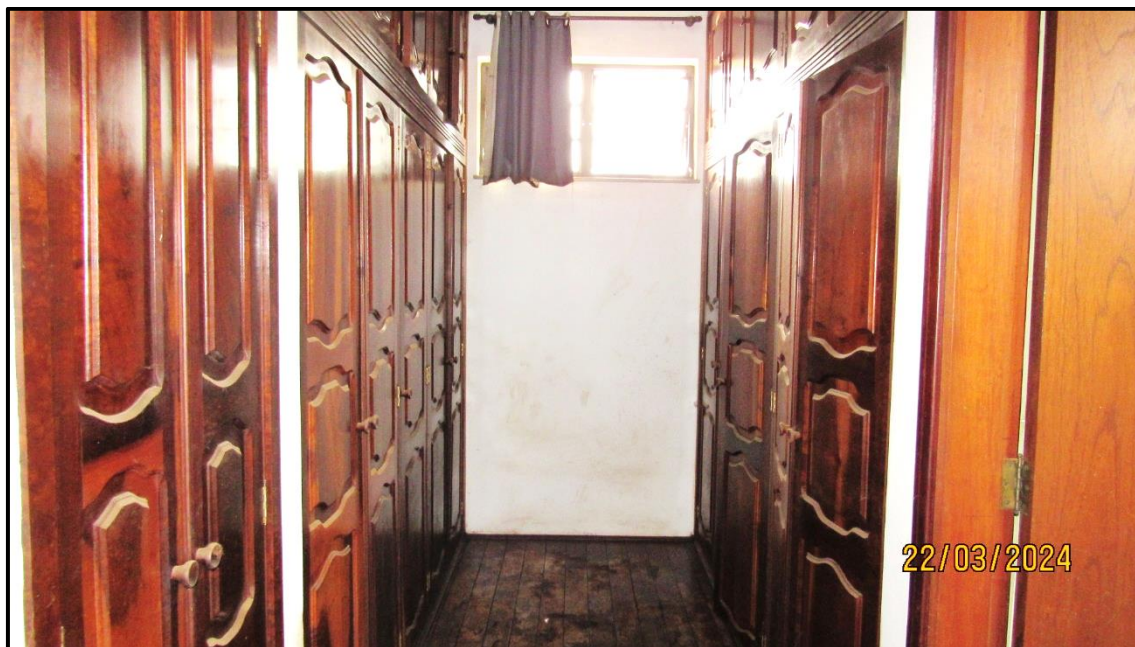
Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****14 / 21**

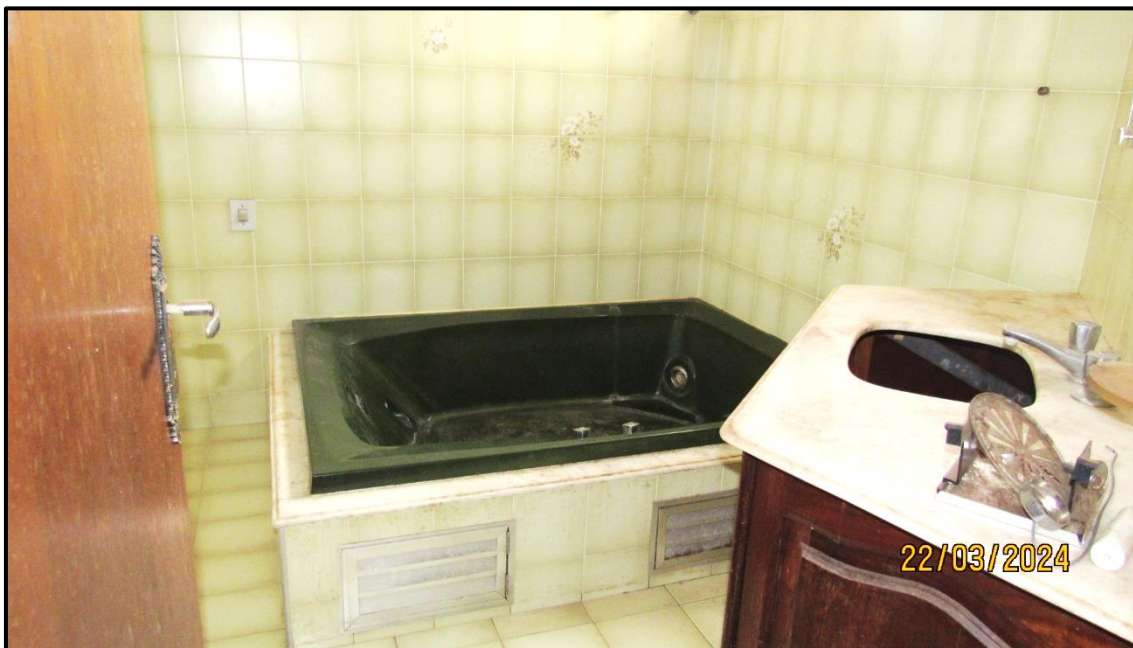
Acima vista do quarto da suíte e abaixo vista e abaixo vista do closet.



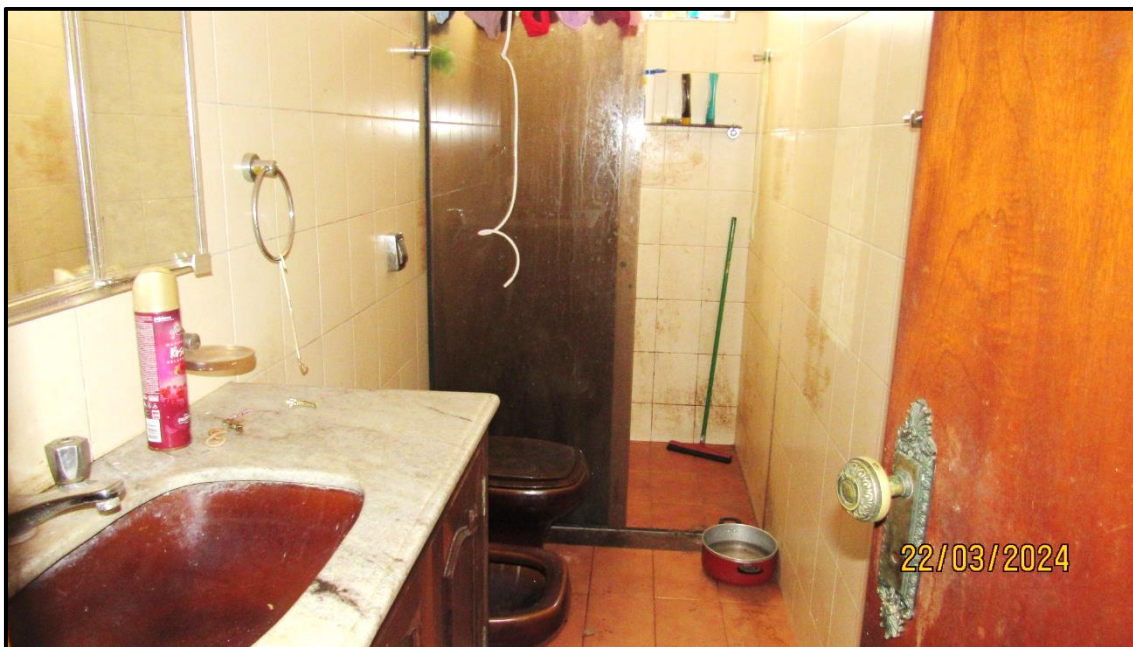
Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****15 / 21**

Acima vista do banheiro da suíte e abaixo vista do banheiro social.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****16 / 21**

Acima vista da piscina e abaixo vista da área de reação da edícula.

