

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU-SP

Processo: 0049390-08.2009.8.26.0071

Antônio Roberto Leal, engenheiro civil e de segurança do trabalho, que assina digitalmente, **perito** nomeado e compromissado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença que **Cia. Paulista de Força e Luz – CPFL** promove em relação a **Escavasolos Eletrificação e Obras Ltda.**, tendo procedido a vistorias, pesquisas e análises, vem, mui respeitosamente, solicitar de V. Exa. Mandar que seja juntado aos autos o resultado do seu trabalho no seguinte:

LAUDO PERICIAL

I - Finalidade

O presente Laudo Pericial tem por objetivo a **avaliação do bem penhorado, imóvel objeto desta lide, localizado na Rua Batista de Carvalho, 10-46, Bauru-SP, Matrícula nº 39.250- 1º ORI**, conforme determinação expressa desse **R. Juízo**, às fls. dos autos.

II – Vistoria

2.1 – Data: 06/06/2024

- ✓ Horário: das 10:00 hs às 11:00 hs;
- ✓ Local: Rua Batista de Carvalho, nº 10-46, Centro, Bauru-SP;



Fotos 01 e 02: Rua Batista de Carvalho, 10-46, Centro, Bauru-SP, com todos os melhoramentos públicos, destacando a cobertura de telhas cerâmicas do tipo “romana” do imóvel objeto desta lide.



Fotos 03 e 04: Fachada do imóvel objeto desta lide localizado na Rua Batista de Carvalho, 10-46, Centro, Bauru-SP, mantidas as mesmas características físicas, no tocante ao estado de conservação do imóvel, conforme pode ser observado nas fotografias realizadas por ocasião das vistorias realizadas no local.



Fotos 05 e 06: Abrigo/Garagem, a exemplo das fachadas, mantidas as mesmas características físicas no tocante ao estado de conservação do imóvel, conforme pode ser observado nas fotografias realizadas por ocasião das vistorias realizadas no local.



Fotos 07, 08, 09 e 10: Portão de acesso para o Abrigo/Garagem trancado com cadeado com abertura externa, hidrômetro com acesso através de abertura no portão, mantida a ligação da energia elétrica, assim como as demais características físicas no tocante ao estado de conservação do imóvel internamente.





Fotos 11, 12, 13 e 14: Mantidas as características físicas no tocante ao estado de conservação do imóvel objeto desta lide.



III – Características do imóvel

3.1 – Situação

- ✓ **Bairro:** Centro.
- ✓ **Localização:** Rua Batista de Carvalho, 10-46.
- ✓ **Melhoramentos públicos e locais:** todos, tais como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, com iluminação.
- ✓ **Características da região geoeconômica:** trata-se de um local com característica comercial, densidade alta, ocupado atualmente principalmente por lojas e/ou estabelecimentos comerciais térreos, isolados, imóvel objeto desta lide apresenta idade aparente entre 45 e 55 anos e características de padrão normal.

3.2 – Terreno

- ✓ **Forma:** formato regular (retangular).

✓ **Topografia:** o terreno apresenta superfície seca em aclave no sentido transversal suave, sendo que o terreno foi regularizado, nivelado, onde foi edificado um prédio residencial, posteriormente adaptado para atividades comerciais, corpo principal, com uma área de simples cobertura destinada para o abrigo de veículos, além de uma edícula nos fundos do terreno. Para maiores detalhes fineza se reportar a documentação fotográfica, retroexposta.

✓ **Área:** 235,40 m².

✓ **Testada:** 10,70 m.

✓ **Profundidade:** 22,00 m.

3.3 – Benfeitorias

✓ **Natureza e ocupação:** prédio comercial (adaptado).

✓ **Área construída total:** 208,65 m².

✓ **Corpo principal:** 115,50 m².

✓ **Abrigo** (simples cobertura): 45,00 m².

✓ **Edícula:** 48,15 m².

✓ **Conservação (Ross-Heidecke):** f) Entre reparos simples e importantes.

✓ **Idade aparente:** Entre 45 e 55 anos.

✓ **Revestimentos**

- **Pisos:** - internamente: piso cerâmico, padrão comercial; - externamente: piso cimentado, inclusive edícula, vide fotografias ilustrativas retroexpostas.

- **Paredes:** - internamente as paredes são revestidas com argamassa mista, reboco, sob pintura à base de tinta látex, enquanto as paredes da cozinha e do bwc são revestidas com material cerâmico tipo comercial.

- **Forros:** - internamente revestidos com argamassa mista, reboco, sob pintura à base de tinta látex.

✓ **Esquadrias:** venezianas e vitrôs metálicos, portas e batentes de madeira e/ou metálicas, porta de madeira envernizada, as demais esquadrias metálicas sob pintura à base de esmalte sintético.

✓ **Aparelhos sanitários:** peças e acessórios coloridos (cinza e amarelo).

IV – Avaliação

A presente avaliação atende aos requisitos da Norma Brasileira, NBR 14653-2, Avaliação de bens, Parte 2 – Imóveis urbanos, tais como:

✓ Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator comercialização, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C$$

Onde:

V_I é o valor do imóvel.

V_T é o valor do terreno.

V_B é o valor da benfeitoria.

F_C é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo.
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo pelo método da quantificação de custo.
- c) fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

✓ Método comparativo direto de dados do mercado

Tendo sido realizado uma pesquisa junto a diversas imobiliárias locais com a finalidade de se compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às dos avaliandos, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação.

Sendo que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- ➔ Correta identificação das fontes de informação.
- ➔ Isenção e identificação das fontes de informação.
- ➔ Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- ➔ Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1 – Método Evolutivo

4.1.1 – Valor do Terreno

Efetivada a pesquisa, obtivemos opiniões e ofertas sobre o valor praticado pelo comércio local para o terreno com características físicas do imóvel avaliando, a seguir:

✓ Pesquisa

1. Imobiliária Leme Imóveis, Sr. Leme, fone 99772-6043: terreno com as dimensões do imóvel objeto desta lide, Opinião: Entre R\$ 800,00 e R\$ 900,00/m².
2. Imobiliária Hanish Imóveis, Sr. Vanderley, fone 99792-2626: terreno com as dimensões do imóvel objeto desta lide, Opinião: Entre R\$ 800,00 e R\$ 850,00/m².
3. Joaquim Lima Júnior, corretor, fone 99792-3001: terreno com as dimensões do imóvel objeto desta lide, Opinião: Entre R\$ 800,00/m².
4. Jorge, corretor, fone 99712-2511: terreno com as dimensões do imóvel objeto desta lide, Opinião: R\$ 800,00/m².

✓ Cálculo do Valor Médio

Terreno – Quadra 10 – Rua Batista de Carvalho – Centro Características: - Testada = 10,70m; Profundidade = 22,00m; Área = 235,40m ²		
Limite Superior (+30%)	R\$ 818,75 x 1,30	R\$ 1.064,38/m ²
Média	R\$ 3.275,00 / 4	R\$ 818,75/m ²
Limite Inferior (-30%)	R\$ 818,75 x 0,70	R\$ 573,13/m ²

Assim, como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo de confiança, temos que a média aritmética corresponde à média saneada, logo:

$$V_{MS} = \text{R\$ 820,00/m}^2 - \text{valor arredondado}$$

$$V_T = 235,40\text{m}^2 \times \text{R\$ 820,00/m}^2 = \text{R\$ 193.028,00}$$

$$V_T = \text{R\$ 193.000,00} - \text{valor arredondado}$$

4.1.2 – Valor da Benfeitoria

Com base na vistoria “in loco” e de conformidade com os elementos encontrados na unidade em estudo entendemos que a mesma deve ser enquadrada no **Padrão Normal – R1**; uma vez que possui características compatíveis com esse padrão, sendo que a área do componente secundário (edícula) corresponde a 50% do corpo principal, enquanto o abrigo (simples cobertura) equivale a 25% do valor do corpo principal.

✓ Valor Unitário (V_U)

Tomando-se como base os valores da tabela divulgada pelo Boletim Econômico do Sinduscon-SP, maio/2024 – referência para junho/2024 em R\$/m², temos que:

Tabela I – Valor Unitário Básico (V_U)

Tipo	Padrão	Valor
Comercial (adaptado)	Padrão Normal – (R1)	R\$ 1.7000,00/m ²

Do trabalho Depreciação de Imóveis, de autoria do Engº Hélio de Caires publicado no livro Avaliações para Garantias, editora Pini, extraímos que:

“De modo amplo, definiríamos a depreciação como perda da aptidão, de alguma coisa servir ao fim a que foi destinada. Em se tratando de imóveis, essa perda se traduz em diminuição de interesse, de comodidade, de procura e, conseqüentemente, de valor.

Pode ser paulatina ou brusca, e pode resultar de condições intrínsecas e pertinentes ao próprio imóvel, ou alheias a ele, isto é, extrínsecas ou externas.”

✓ Valor Unitário Depreciado

O valor unitário do imóvel objeto desta lide deve ser devidamente depreciado, assim para se efetivar o cálculo da depreciação física de acordo com o **Método de Ross-Heidecke**, deve-se analisar a idade em percentual da vida útil provável, que neste caso corresponde a uma idade aparente entre 45 e 55 anos ou 58,20% da vida útil estimada de 80 anos e o estado de conservação do imóvel neste caso: **f) Entre reparos simples e importantes**, logo com **fd = 0,333**.

Substituindo-se, temos que:

Tabela II – Valor Unitário Básico Depreciado (V_{UD})

Tipo	V _U x fd	V _{UD}
Residencial (adaptado) – Corpo Principal	R\$ 2.217,70/m ² x 0,333	R\$ 738,49/m ²

✓ Cálculo do Valor da Benfeitoria (V_B)

O cálculo do valor da benfeitoria será dado pela expressão:

$$V_B = V_{UD} \times A_B$$

Onde:

V_B é o valor da benfeitoria.

V_{UD} é o valor unitário básico depreciado; e,

A_B é a área da benfeitoria.

Substituindo-se, temos que:

$$V_B = [(R\$ 738,49/m^2 \times 115,00m^2) + (R\$ 738,49/m^2 / 2 \times 48,15m^2) + (R\$ 738,49/m^2 \times 0,25 \times 45,00m^2)] = [R\$ 84.926,35 + R\$ 17.779,15 + R\$ 8.308,01] = R\$ 111.013,51.$$

$$V_B = R\$ 111.000,00 - \text{valor arredondado}$$

4.1.3 – Valor do Imóvel

O valor total do terreno e benfeitorias será obtido através da fórmula:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C$$

V_I é o valor total do imóvel.

V_T é o valor do terreno.

V_B é o valor da benfeitoria.

F_C é o fator de comercialização = 1,0

Substituindo-se, temos:

$$V_I = (V_T + V_B) \times 1,0 = (R\$193.000,00 + R\$111.000,00) \times 1,0 = R\$304.000,00$$

$$V_I = R\$ 304.000,00$$

4.2 – Quesitos

4.2.1 – Da autora

A requerente não formulou novos quesitos nesta fase do processo, porém, indicou Assistente Técnico às fls. 2533 dos autos, Sr. Carlos Eduardo de Souza, que compareceu e acompanhou a vistoria deste signatário na data e hora agendadas às fls. 2504/2505 dos autos.

4.2.2 – Dos requeridos

Prejudicado. Os requeridos também não formularam quesitos nesta fase do processo, assim como não indicaram Assistente Técnico para acompanhar a vistoria na data e hora agendadas às fls. 2504/2505 dos autos.

V – Conclusão

Portanto, o valor encontrado através do Método Evolutivo, é aquele em que a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno obtido pelo método comparativo de dados de mercado e considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado, e, o fator de comercialização, ou seja:

✓ $V_I = R\$ 304.000,00$ – valor arredondado

✓ Condição de pagamento: à vista

✓ Data de referência: junho/2024

Extrai-se da NBR 14653-2: 2011, a saber:

“Item 8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido no item 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa central utilizada na avaliação.

[...]

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.”

VI – Encerramento

Consta do presente laudo pericial 10 (dez) páginas digitadas de um só lado, todas assinadas digitalmente.

N. Termos, j. esta aos autos,

Pede e espera deferimento.

Bauru, 10/06/2024

Antônio Roberto Leal
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
CREA: 060054720-1
Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BAURU/SP****Cumprimento de sentença nº 0049390-08.2009.8.26.0071**

COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (“CPFL” ou “Exequente”), devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move contra **ESCAVASOLOS ELETRIFICACAO E OBRAS LTDA** (“Escavasolos”), **JOSÉ RICARDO DE SANTIS GUEDES, OLÍCIA DE SOUZA GUEDES e OUTROS**, vem, por seus advogados, à presença de V. Exa, informar que concorda com o laudo pericial de fls. 2.538-2.547, que avaliou o imóvel penhorado, localizado à Rua Batista de Carvalho, 10-46, Bauru-SP, Matrícula nº39.250- 1º RI, e apurou o valor de R\$ 304.000,00 para junho de 2024.

Assim, requer-se o prosseguimento do feito, com a designação de hasta pública para leilão do referido imóvel, com a intimação do leiloeiro público Uilian Aparecido da Silva, conforme já determinado pela r. decisão de fls. 13-14.

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 25 de junho de 2024

Otávio Augusto Dal Molin Domit

OAB/RS 81.557

Matheus Lima Senna

OAB/RS 102.277

Felipe Molina de Castro Roland

OAB/SP 446.596

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BAURU/SP****Cumprimento de sentença nº 0049390-08.2009.8.26.0071**

COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ (“CPFL” ou “Exequente”), devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move contra **ESCAVASOLOS ELETRIFICACAO E OBRAS LTDA** (“Escavasolos”), **JOSÉ RICARDO DE SANTIS GUEDES, OLÍCIA DE SOUZA GUEDES e OUTROS**, vem, respeitosamente, por seus advogados, à presença de V. Exa, em atenção ao ato ordinatório de fls. 2.579, expor e requerer o quanto segue.

1. A Exequente informa ciência com relação à pesquisa SISBAJUD realizada às fls. 2.559-2.568, tendo restada infrutífera, com o bloqueio do montante de R\$ 158,12.
2. Ainda, a Exequente reitera o pedido de fl. 2.555, para que seja dado prosseguimento ao feito com a designação de hasta pública para leilão do imóvel penhorado, localizado à Rua Batista de Carvalho, 10-46, Bauru-SP, Matrícula nº 39.250-1º RI, com a intimação do leiloeiro público Uilian Aparecido da Silva, conforme determinando pela r. decisão de fls. 13-14.
3. Diante do exposto, requer-se o prosseguimento do feito, com a designação da hasta pública para leilão do imóvel penhorado.

Pede deferimento.

São Paulo/SP, 7 de agosto de 2024

Otávio Augusto Dal Molin Domit

OAB/RS 81.557

Matheus Lima Senna

OAB/RS 102.277

Felipe Molina de Castro Roland

OAB/SP 446.596

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DACOMARCA DE BAURU/SP**

Cumprimento de sentença nº 0049390-08.2009.8.26.0071

COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ, devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move contra **ESCAVASOLOS ELETRIFICACAO E OBRAS LTDA., JOSÉ RICARDO DE SANTIS GUEDES, OLÍCIA DE SOUZA GUEDES**, representado por seus sucessores, vem, respeitosamente, por seus advogados, à presença de V. Exa., apresentar a memória atualizada (**Doc. 01**), pelo que **requer o prosseguimento do feito**, nos termos declinados nas manifestações de fls. 2.517-2.518, 2.555 e 2.582.

São Paulo/SP. 01 de outubro de 2024.

Otávio Augusto Dal Molin Domit

OAB/RS 81.557

Matheus Lima Senna

OAB/RS 102.277

Lucas Augusto Michelin Gobbo

OAB/SP 457.007

Doc. 01

São Paulo | SP Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 8º andar, Complexo JK | CEP 04543-011 | Fone + 55 11 3530 8400
Rio de Janeiro | RJ Rua Visconde de Pirajá, 250, 7º andar | CEP 22410-000 | Fone + 55 21 3590 6901
Porto Alegre | RS Av. Carlos Gomes, 700, 13º andar | Ed. Platinum Tower | CEP 90480-000 | Fone + 55 51 3018 0500
Brasília | DF SHIS, QL 08, Cj. 02, Casa 01 | Lago Sul | CEP 71620-225 | Fone + 55 61 3574 7808

www.soutocorrea.com

CPFL v Escavasolos Eletrificação e Obras Ltda. e Outros - Cumprimento de sentença nº 0049390-08.2009.8.26.0071

Correção monetária

Valores atualizados até 01/09/2024 utilizando INPC (IBGE)

Valor Orig.	valor em 01/02/2006		125.927,82
Corr. Mon.	de 01/02/2006 a 01/09/2024	R\$ 125.927,82 x 2,756030	347.060,90
Juros Morat.	de 01/02/2006 a 01/09/2024: 1,00% simples (mensal)	R\$ 347.060,90 x 223,00%	773.945,80
Subtotal			1.121.006,70

Valor Orig.	valor em 15/06/2007		56.014,74
Corr. Mon.	de 15/06/2007 a 01/09/2024	R\$ 56.014,74 x 2,641047	147.937,59
Juros Morat.	de 01/02/2006 a 01/09/2024: 1,00% simples (mensal)	R\$ 147.937,59 x 223,00%	329.900,84
Subtotal			477.838,44

Valor Orig.	valor em 04/03/2009		18.810,82
Corr. Mon.	de 04/03/2009 a 01/09/2024	R\$ 18.810,82 x 2,380453	44.778,28
Juros Morat.	de 01/02/2006 a 01/09/2024: 1,00% simples (mensal)	R\$ 44.778,28 x 223,00%	99.855,57
Subtotal			144.633,86

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 200.753,38		
Valores atualizados	539.776,78	0,00	539.776,78
Juros moratórios	1.203.702,23	0,00	1.203.702,23
Multa do art. 523 NCPC	-	-	53.977,67
Total	1.743.479,02	0,00	1.797.456,69

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BAURU****FORO DE BAURU****3ª VARA CÍVEL****Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14)****2106-5901, Bauru-SP - E-mail: Bauru3cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0049390-08.2009.8.26.0071**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente: **Cia Paulista de Força e Luz Cpfl**
Executado: **Escavasolos Eletrificacao e Obras Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos.

Diante da manifestação da exequente de fl. 2601, item 1, determino o desbloqueio da importância de R\$.158,12, providenciando a Serventia o que for necessário, pelo sistema "on line" do Sisbajud.

Atenda a Serventia ao que foi solicitado à fl. 2601, item 2, "b".

Prossiga-se com a hasta pública, intimando-se a gestora já nomeada, nos termos da decisão proferida às fls. 13/14.

Intimem-se.

Bauru, 24 de outubro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**