

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 5.ª VARA CÍVEL BAURU.**



0026235-68.2012.8.26.0071

N.º de Ordem: 1185 / 2012

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A** em relação a **LUIZ CARLOS GOMES DE CAMARGO & CIA.**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel residencial descrito na Matrícula n.º 10.159 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, fls. 67 dos Autos.

071 FBRU.17.00198294-9 041217 1515 71

071 FBRU.17.00198294-9 041217 1515 712

280
+

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Rua Santos Dumont n.º 9-46, Vila Bechelli, nesta cidade, com 136,10 metros quadrados de área construída, assim distribuída:

RESIDÊNCIA – 95,25 m²

- Sala de Estar;
- Sala de Jantar;
- Hall de circulação;
- Três Dormitórios;
- Banheiro Social;
- Copa;
- Cozinha.

ABRIGO PARA AUTOS – 24,60 m²

- Abrigo para Auto;

ÁREA DE SERVIÇOS – 16,25 m²

- Área de Serviços.

Está edificado sobre o LOTE DE TERRENO correspondente ao Lote n.º 06 da Quadra “E” do Loteamento denominado Vila Bechelli, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente por 33,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 363,00 metros quadrados.

Confronta pela frente com a Rua Santos Dumont, quarteirão 9, lado par; distante 44,00 metros da esquina com a Rua Carlos Marques; do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o Lote n.º 07; onde se localiza o prédio n.º 9-36 da mesma rua; do lado esquerdo com partes dos Lotes n.º 04 e 05, onde se localiza o prédio n.º 9-62, também da mesma rua e com o Lote n.º 03, onde se localiza o prédio n.º 5-61 da Rua Maurílio Luiz Vieira; e, nos fundos com o remanescente do Lote n.º 06.

Está Matriculado sob n.º 10.159, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 0490, LOTE 03.



281
1

03 – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 06 de outubro de 2017, ocasião em que foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos, visando a elaboração de Croqui, situando as edificações existentes.

04 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação da parte edificada sobre ele.

04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO do IMÓVEL OBJETO corresponde ao Lote n.º 06 da Quadra “E” do Loteamento denominado Vila Bechelli, nesta cidade, medindo 11,00 metros de frente por 33,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, encerrando área de 363,00 metros quadrados.

Confronta pela frente com a Rua Santos Dumont, quarteirão 9, lado par; distante 44,00 metros da esquina com a Rua Carlos Marques; do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o Lote n.º 07; onde se localiza o prédio n.º 9-36 da mesma rua; do lado esquerdo com partes dos Lotes n.º 04 e 05, onde se localiza o prédio n.º 9-62, também da mesma rua e com o Lote n.º 03, onde se localiza o prédio n.º 5-61 da Rua Maurílio Luiz Vieira; e, nos fundos com o remanescente do Lote n.º 06.

Está Matriculado sob n.º 10.159, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 0490, LOTE 03.

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E</u> <u>CORRETORES</u>	<u>VALOR/m²</u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	350,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	360,00
LEME IMÓVEIS	350,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	340,00
ADDAD & VOLPE	355,00
JOSÉ CARLOS BIZARRA (CRECI 20.407)	350,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	360,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	345,00
SOMA DOS VALORES	2.810,00
MÉDIA ARITMÉTICA	351,25
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	456,63
* 30 % ABAIXO	245,88
MÉDIA SANEADA	351,25

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = \text{R\$ } 351,25 / m^2$$



233
H

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

$T = S_t \times qm$, onde:

$S_t = \text{Área do terreno} = 330,00 \text{ m}^2$

$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 351,25 / \text{m}^2$

$T = 330,00 \times \text{R\$ } 351,25$

$T = \text{R\$ } 115.912,50$ (cento e quinze mil, novecentos e doze reais e cinquenta centavos).

04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do IMÓVEL OBJETO, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Rua Santos Dumont n.º 9-46, Vila Bechelli, nesta cidade, com **136,10 metros quadrados de área construída**, assim distribuída:

RESIDÊNCIA – 95,25 m²

- Sala de Estar;
- Sala de Jantar;
- Hall de circulação;
- Três Dormitórios;
- Banheiro Social;
- Copa;
- Cozinha.

ABRIGO PARA AUTOS – 24,60 m²

- Abrigo para Auto;

ÁREA DE SERVIÇOS – 16,25 m²

- Área de Serviços.

Sua idade estimada é de 535 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples”, devendo ser enquadrada no **estado 3,0** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$K = 37,45 \% (1,000 - 0,3745 = 0,6255)$



Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência OUTUBRO /2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão MÉDIO, em 80%, abrangendo todas as dependência do imóvel..

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.791,81 \times 0,80$$

$$CU_1 = R\$ 1.433,47 / m^2$$

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.433,47 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.720,17 / m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = S_c \times CU \times K, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 136,10 m^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.720,17 / m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,6255 (37,45 \%)$$

$$C = 136,10 \times R\$ 1.720,17 \times 0,6255$$

C = R\$ 146.439,02 (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e trinta e nove reais e dois centavos).

04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$$I = T + C, \text{ onde:}$$

$$T = \text{Valor do terreno} = R\$ 115.912,50$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 146.439,02$$

$$I = R\$ 115.912,50 + R\$ 146.439,02$$

I = R\$ 262.551,52 (duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e um reais e cinquenta e dois centavos).



285
T

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO representado pelo PRÉDIO RESIDENCIAL, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Rua Santos Dumont n.º 9-46, Vila Bechelli, nesta cidade, com 136,10 metros quadrados de área construída, edificado sobre o LOTE DE TERRENO correspondente ao Lote n.º 06 da Quadra “E” do Loteamento denominado Vila Bechelli, encerrando área de 363,00 metros quadrados, Matriculado sob n.º 10.159, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 0490, LOTE 03, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

R\$ 262.550,00

(duzentos e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta reais).

06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos do IMÓVEL OBJETO;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra;
- Croqui mostrando as edificações.

Bauru, 01 de dezembro de 2017.


ENG.º RICHARD GEBARA
PERITO JUDICIAL

256
H



FOTOS N.ºS 01 E 02

MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL OBJETO



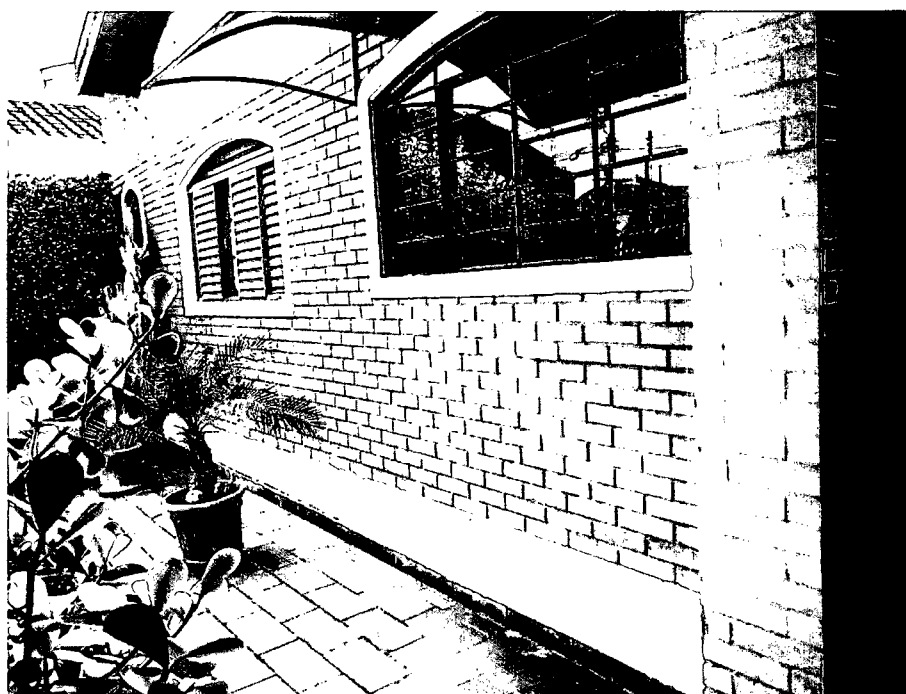
2

207
H



FOTOS N.ºS 03 E 04

MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL OBJETO



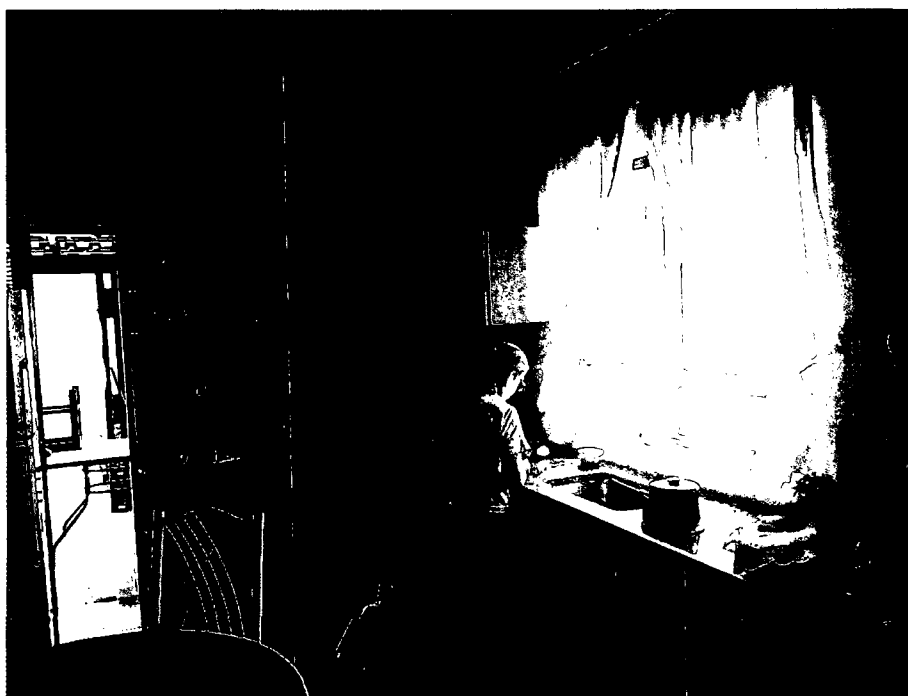
7

288
7



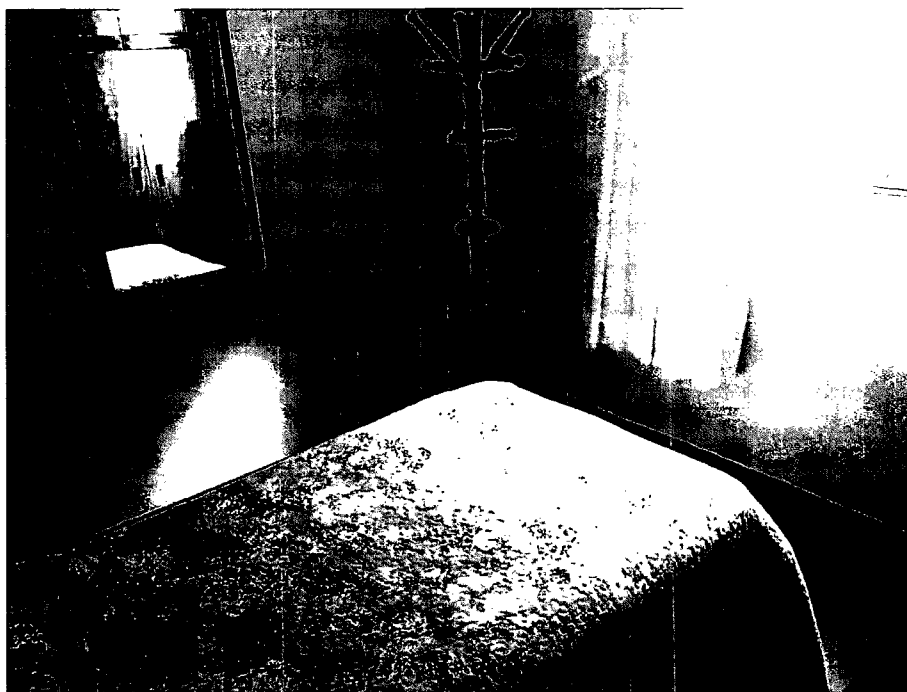
FOTOS N.ºS 05 E 06

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



7

289
+



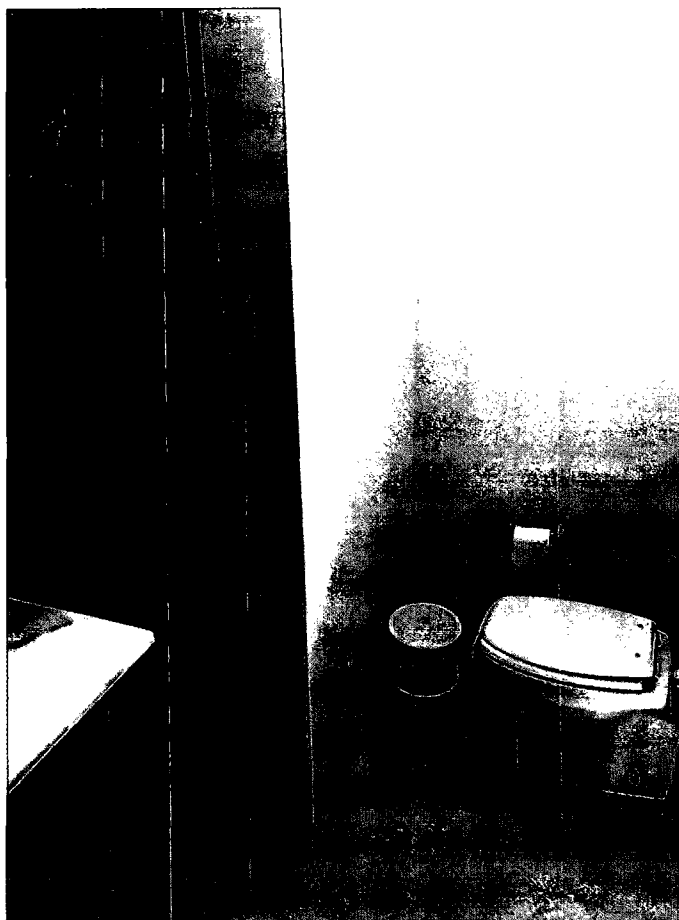
FOTOS N.ºS 07 E 8

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



12

20
+



FOTOS N.ºS 09 E 10

VISTAS PARCIAIS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



2

291
T



FOTOS N.ºS 11 E 12

VISTAS PARCIAIS EXTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



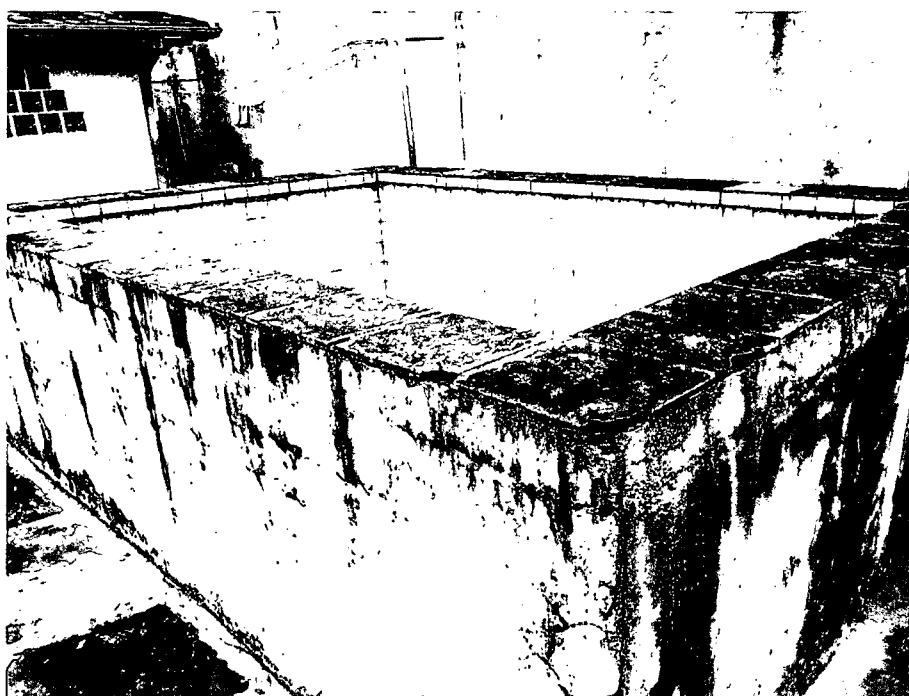
[Handwritten signature]

292.
4



FOTOS N.ºS 13 E 14

VISTAS PARCIAIS EXTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



f

293
+



FOTOS N.ºS 15 E 16

VISTAS PARCIAIS EXTERNAS DO IMÓVEL OBJETO



7

PROCESSO :
1185/2012 - 5ª VARA

PM.B. = 04/490/03

33,00

11,00

10,60

11,00

1,50

1,50

5,00

PREDIO RESIDENCIAL
(TIJOLOS)95,25 m²6,50
AREA SERVIÇO
16,25 m²

6,50

6,50

13,50

3,00

3,00

8,00

3,20

GARAGEM
24,60 m²

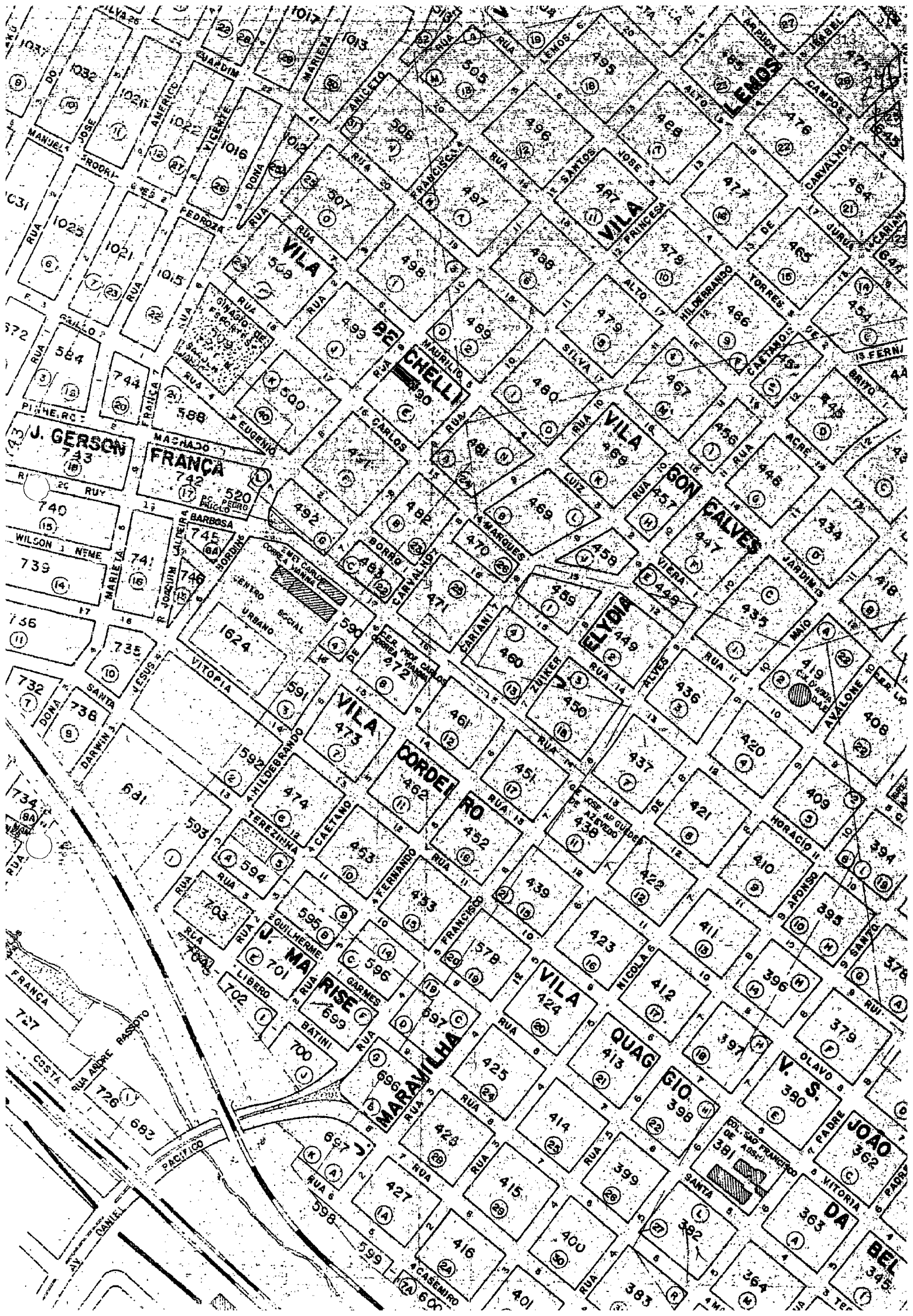
8,20

3,80

PLANTA

RUA SANTOS DUMONT, Nº 9-48

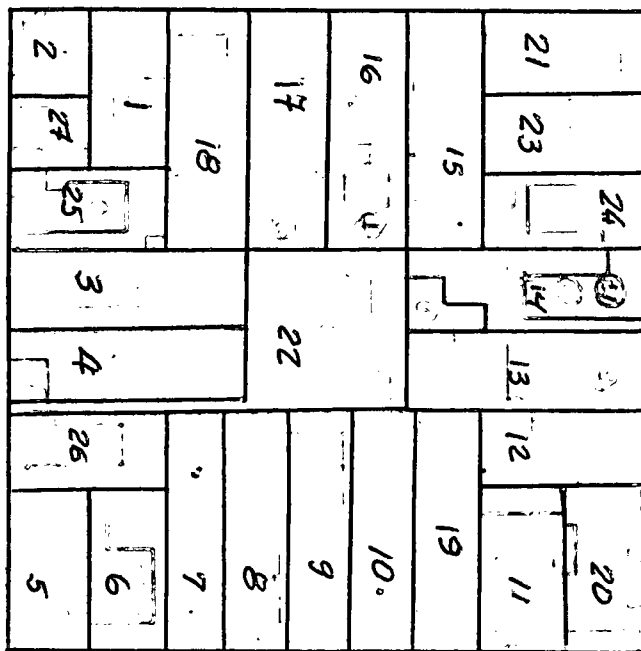
ESCALA 1:125



296
X

Rua Maurílio Luiz Vieira 5

Rua Santos Dumont 9



Rua Princesa Izabel 9

Rua Carlos Marques 16

EXERCÍCIO	CANCELAMENTO	DESDOBR	Nº	EXERCÍCIO	CANCELAMENTO	DESDOBR	Nº	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU		
								CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO		
								SETOR	4	QUADRA
										490

Q-E-VILA BECHELI-VILA LEMOS

4-490