

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Lauda Pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>1 / 11</i>

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

Processo: 0045078-23.2008.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **AÇÃO: Cumprimento de Sentença**, a qual a Exequerente **CLARO S/A.** move em relação à Executada **SILVATUR TRANSPORTE E TURISMO S/S.** 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 da Exequerente, conforme decisão as fls. 828 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 / 11</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 24 de Dezembro, n.º 1251 – Alto Cafesal, na cidade e comarca de Marília, matrícula n.º 12.669 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Marília, cadastrado na Prefeitura Municipal de sob n.º 143617, melhor caracterizada no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi realizada no dia 17 de maio de 2024, às 10:00 sem autorização a entrada no prédio pelo Sr. William Dugan.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um guichê sob n.º 19, com uma área construída de 21,729 metros quadrados, com uma fração ideal de terreno de 0,3915% ou 7,534 metros quadrados de uma área total de 7.268,80 metros quadrados, com uma idade aparente de anos 30 anos, tendo uma vida útil de 60 anos e estado de conservação classificado regular (c), contando com as seguintes divisões internas: recepção para venda de passagens.

- **Características Construtivas:**
- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas em blocos de concreto.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****3 / 11**

- Piso frio em todo ambiente.
- Forro: laje pré-moldada.
- Cobertura em estrutura metálica 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.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de Marília (S P)			
Matricula - 12.669 -	ficha - 1 -	Marília, 06 de julho de 19 81	
Distrito - MARÍLIA -		Município - MARÍLIA -	
Imóvel: Unidade número dezenove (19) -Guiche, localizada no Pavimento Térreo da Estação Rodoviária "Comendador José Brambilla", sita à Rua 24 de Dezembro nº 1.251, com a área útil de 11,736 metros quadrados, área comum de 9,993 metros quadrados, área total de 21,729 metros quadrados; confrontando de um lado com o guiche nº 18, de outro lado com o guiche nº 20, nos fundos com a área externa e, pela frente com a área de circulação; cuja unidade tem a fração ideal no terreno de 0,3915% ou 7,534 m2, na área total de 7.268,80 metros quadrados, compreendendo a quadra completa nº cinquenta (50), do Bairro Alto Cafesal, nesta cidade, contido dentro do seguinte roteiro, metragens e confrontações: "tem início o presente roteiro no canto SO do cruzamento das ruas 24 de dezembro e São Carlos, com a cota altimétrica de 619,93 metros, partindo deste ponto, segue em rumo oeste pela ala sul da Rua São Carlos, com 32,60 metros, até o ponto SE do cruzamento da Avenida Santo Antonio e Rua São Carlos, com a cota altimétrica de 617,55 metros; deste ponto, defletindo à esquerda 90º00' segue pela ala leste da Avenida Santo Antonio, com 88,00 metros até o ponto NE do cruzamento da Avenida Santo Antonio e Rua Araraquara com cota altimétrica de 619,02 metros; deste ponto, defletindo à esquerda 90º00' e segue pela ala norte da Rua Araraquara, com 82,60 metros até o ponto NO do cruzamento das Ruas Araraquara e 24 de dezembro, com cota altimétrica de 617,69 metros, deste ponto, defletindo à esquerda 90º00', segue pela ala oeste da Rua 24 de dezembro com 88,00 metros, até o ponto de partida, o qual encerra em sua poligonal uma área de 7.268,80 metros quadrados".-/-			

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Marília sob n.º 143617.

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

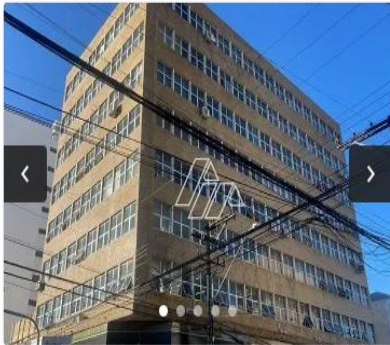
5 / 11**8. ELEMENTOS PARADIGMAS**

Rua Nove de Julho, 1156 - Centro, Marília - SP
Sala/Conjunto à Venda, 34m²
34 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 80.000
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Laudo pericial [Modo de Compatibilidade] - Word

Valor/m² = R\$ 2.352,94

Centro, Marília - SP
Sala/Conjunto à Venda, 50m²
50 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga
R\$ 97.520
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Valor/m² = R\$ 1.950,40

Centro, Marília - SP
Sala/Conjunto à Venda, 35m²
35 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga
R\$ 97.520
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Valor/m² = R\$ 2.786,28

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

6 / 11

Centro, Marília - SP

Sala/Conjunto à Venda, 35m²

35 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 74.942

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Valor/m² = R\$ 2.141,20

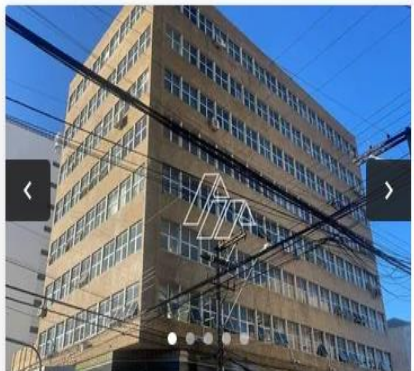
Centro, Marília - SP

Sala/Conjunto à Venda, 52m²

52 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 92.750

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Valor/m² = R\$ 1.783,65

Centro, Marília - SP

Sala/Conjunto à Venda, 35m²

35 m² -- Quarto 1 Banheiro -- Vaga

R\$ 76.426

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

Valor/m² = R\$ 2.183,60

Os elementos paradigmas acima distam 600 metros do imóvel avaliando e no mesmo bairro.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****7 / 11**

https://www.vivareal.com.br/venda/sp/marilia/sala_comercial/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=dsacomprabr_gg_se_bg_lc_ao_wb_re_vr_pf&gad_source=1&gclid=*%26utm_referr=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F (fonte de consulta).

HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO												
N ^o	Valor/m ²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	R\$ 2.352,94	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 2.352,94	R\$ 2.352,94
2	R\$ 1.950,40	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.950,40	R\$ 1.950,40
3	R\$ 2.786,28	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 2.786,28	R\$ 2.786,28
4	R\$ 2.141,20	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 2.141,20	R\$ 2.141,20
5	R\$ 1.783,65	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.783,65	R\$ 1.783,65
6	R\$ 2.183,60	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 2.183,60	R\$ 2.183,60
Média/m ² (x) =							R\$ 2.199,68					R\$ 2.199,68
Desvio Padrão (s)=							348,28					348,28
Limite Superior (30%) =							R\$ 2.859,58					R\$ 2.859,58
Limite Inferior (30%) =							R\$ 1.539,77					R\$ 1.539,77
											Área do Boxe	
											21,73	
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior											Valor Boxe	
											R\$ 47.799,00	

9. DA CONCLUSÃO

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

. Valor do imóvel = R\$ 47.799,00 (Quarenta e sete mil, setecentos e noventa e nove reais).

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

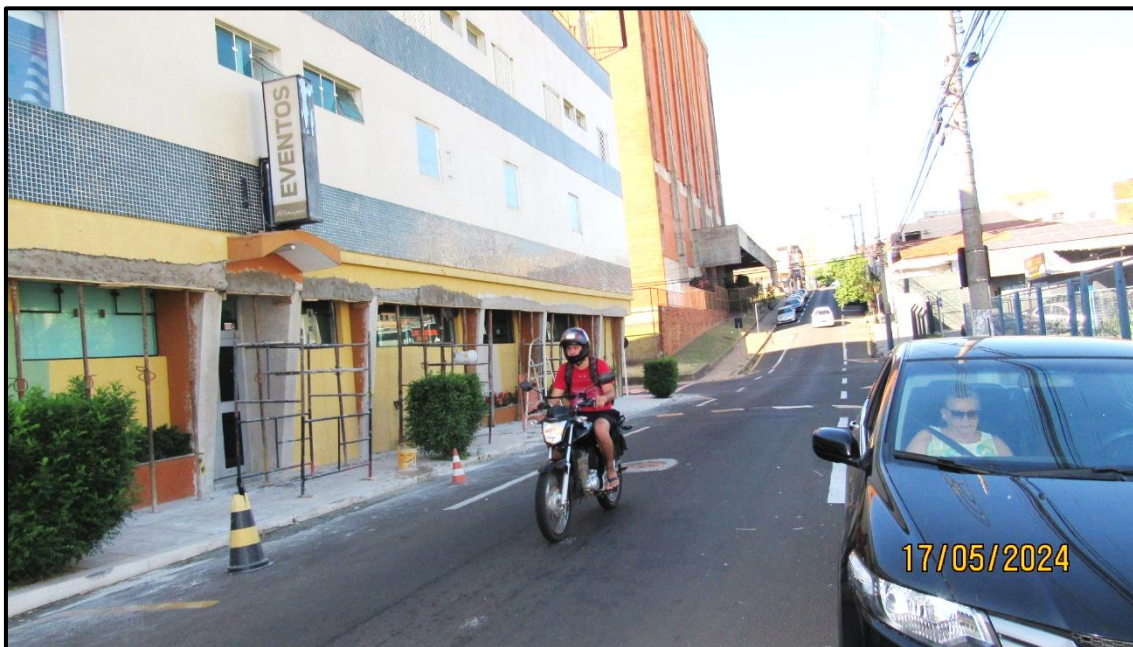
Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

8 / 11**10. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Acima localização do imóvel – indicador vermelho e abaixo vista do acesso pela Rua Vinte e Quatro de dezembro.



Assunto:

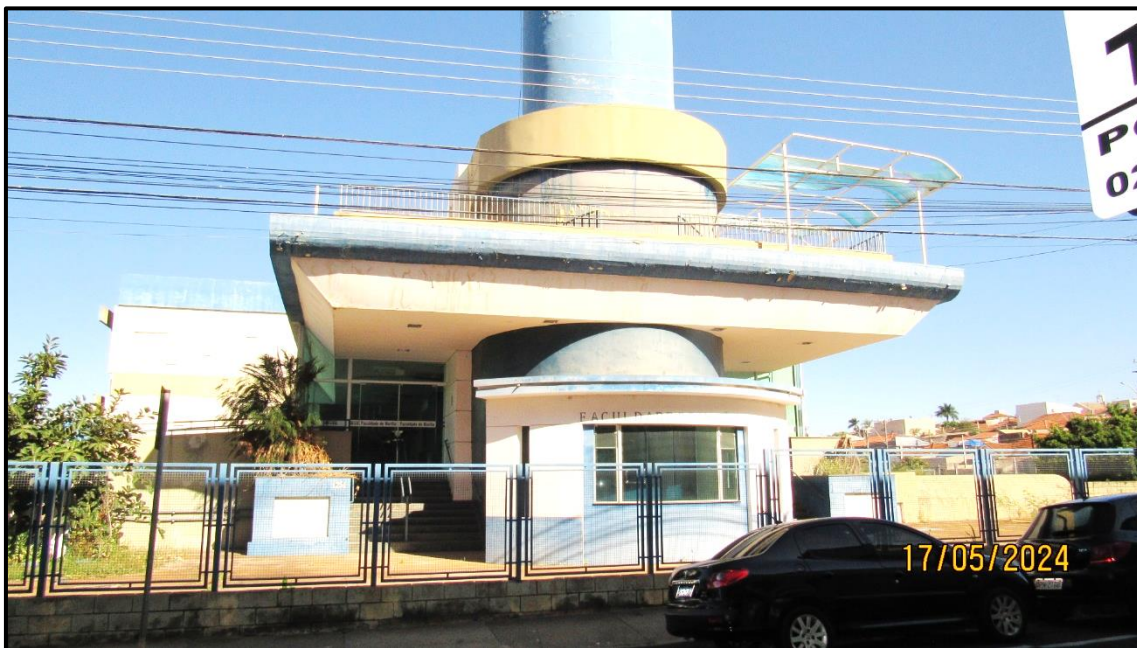
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

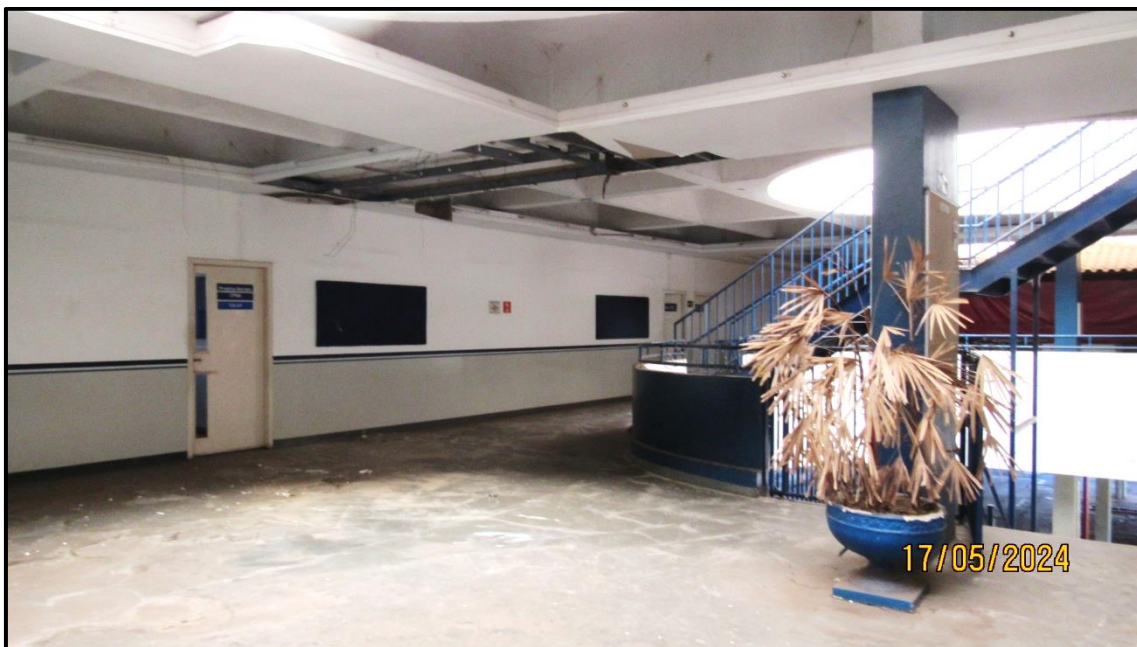
6ª Bauru

Página

9 / 11



Acima vista da fachada do imóvel e abaixo vista pavimento térreo.



Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

10 / 11



Acima vista da fachada e abaixo vista interna do guichê.



Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo Pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>11 / 11</i>

11. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (11) onze laudas, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 18 de maio de 2.024.



José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial