

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1025060-36.2023.8.26.0071

Ação de Arrolamento Comum

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 ARROLAMENTO COMUM** que **CIRSA PIEDADE COSTA E OUTROS** move em relação a **CIRSO DONIZETE COSTA E OUTRO** vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:
vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

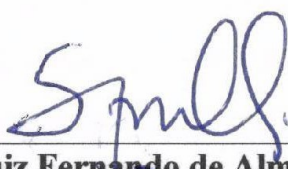
1) Requeiro:

- 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, 20 de novembro de 2025



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1025060-36.2023.8.26.0071

Ação de Arrolamento Comum

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 ARROLAMENTO COMUM** que **CIRSA PIEDADE COSTA E OUTROS** move em relação a **CIRSO DONIZETE COSTA E OUTRO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE ARROLAMENTO COMUM** que **CIRSA PIEDADE COSTA E OUTROS** move em relação a **CIRSO DONIZETE COSTA E OUTRO**..

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

Av. 9. 03 de janeiro de 1989. No imóvel objeto desta matrícula que passou a constituir o núcleo Habitacional Mutirão Severina Dario Sbeghen, ...fora construída (42) unidades habitacionais térreas, de alvenaria de tijolos, dotadas das seguintes instalações, uma sala, uma cozinha, um banheiro e dois dormitórios com área construída de 41,25 m2 ...

Matrícula nº 20.627 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 17 de novembro de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo, sendo que o morador do imóvel, Sr. Daniel nos informou que aluga o imóvel e não autorizou a nossa entrada.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados do imóvel e em imobiliárias ou profissionais que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	195,75 m ²
Bairro	Vila São Paulo, núcleo Habitacional Mutirão Severina Dario Sbeghen
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	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	4/3088//019
Lote	19
Quadra	B

Construções e benfeitorias.	
Área	Corpo original: 41,25 m ² Ampliação: 27,75 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	Garagem, sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha.
Cobertura	Fibrocimento
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cimentado
Revestimento	Barrado
Forro	Sem forração
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, esmalte e verniz
Fechamento	Alvenaria de bloco
Conservação	Ruim
Localização	Rua Jose Eduardo Goularte nº 2-60
Observação	Dados coletados no cadastro municipal e vizinhanças

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido à características *sui generis* do imóvel, elaboraremos a avaliação do corpo original e terreno do imóvel objeto pela homogeneização dos valores obtidos na consulta efetuada e as áreas ampliadas, reformadas e melhorias pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e ao final aplicando um fator de ajuste de mercado.

Avaliação corpo original com terreno - V_{CO}		
N.º	Imobiliárias	Valor R\$
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	100.000,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	100.000,00
3	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O. Guimaraes nº 7-25	110.000,00
4	Soma dos valores	310.000,00
5	Média aritmética	103.333,34
6	30% Acima (desvio padrão)	134.333,34
7	30% Abaixo (desvio padrão):	72.333,34
8	Média saneada	103.333,34
9	Fator ajuste mercado	0,90
10	Sub-total 1	93.000,00
11	Arredondamento	1%
12	Sub-total 2	93.000,00
V_{CO}		R\$ 93.000,00

Avaliação da reforma e melhoria no corpo original – V_{RM}			
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: $Vcu = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: $Vc = Suc \times Vcu \times K$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: Depreciação
V_{RM}			Sem valor devido ao estado

Avaliação das ampliações – V_{AP}			
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: índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = Suc \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção K: Depreciação
1	$K = 1 - (61,80/100)$ $K = 0,382$	$V_{cu} = 0,15 \times 2.111,61$ $V_{cu} = 316.74 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 27,75 \times 316,74 \times 0,382$ $V_c = \text{R\$ } 3.357,60$
2	Fator ajuste mercado		0,90
3	Sub-total 2		30.021,84
4	Arredondamento		Max 1 %
V_{AP}			R\$ 3.050,00

Valor do imóvel – V_I	
$V_I = V_{CO} + V_{RM} + V_{AP}$ V_I : Valor do imóvel V_{CO} : Valor do corpo original com terreno V_{RM} : Valor da reforma e melhoria no corpo original V_{AP} : Valor das ampliações	$V_I = 93.000,00 + 0,00 + 3.050,00$ $V_I =$
$V_I = \text{R\$ } 96.050,00$	
Arredondamento máximo 1 %	
$V_I = \text{R\\$ } 97.000,00$	

7.0.CONCLUSÃO

Diante do exposto avaliamos:

Av. 9. 03 de janeiro de 1989. No imóvel objeto desta matrícula que passou a constituir o núcleo Habitacional Mutirão Severina Dario Sbeghen, ... fora construída (42) unidades habitacionais térreas, de alvenaria de tijolos, dotadas das seguintes instalações, uma sala, uma cozinha, um banheiro e dois dormitórios com área construída de 41,25 m2 ...

Lote 19 quadra B, Rua Jose Eduardo Goularte nº 2-60

Matrícula nº 20.627 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

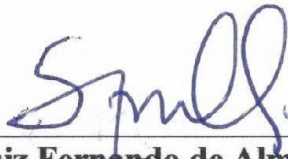
Observação: possui área construída divergente da tabua registral

Em:

Valor do imóvel em: **R\$ 97.000,00** (noventa e sete mil reais)

8.0.OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 09 páginas.
Bauru, 20 de novembro de 2025


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

