

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0031698-88.2012.8.26.0071

Ação de Execução de Título Extrajudicial

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **BANCO BRADESCO SA** move em relação a **MARCO ANTONIO DAL MÉDICO ME E OUTRO** vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1) Manifestar:

- a. Devido aos trabalhos desenvolvidos estimamos os honorários periciais até o presente laudo em 3 (três) salários mínimos que resulta em R\$ 4.554,00 ($3 \times 1.518,00 = 4.554,00$).
- b. Na existência de R\$ 1.500,00 já depositado há necessidade da parte autora efetuar o depósito complementar no valor de R\$ 3.054,00.
- c. Na apresentação de quesitos de esclarecimentos ou outro procedimento que envolvam horas trabalhadas estimaremos os honorários pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.

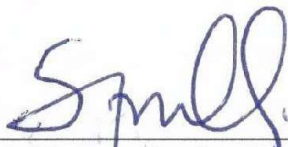
2) Requeiro:

- a. Juntada do laudo e formulário do MLE aos autos.
- b. Arbitre os honorários definitivos conforme estimados.
- c. Autorização para levantamento dos honorários provisórios R\$ 1.500,00 já depositados conforme fls. 327.
- d. Intime a autora a efetuar o depósito no valor de R\$ 3.054,00 referente ao complemento dos honorários.

Termos em que.

Pede deferimento.

Bauru, 16 de fevereiro de 2025


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0031698-88.2012.8.26.0071**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Fernando de Almeida Spinelli****CPF/CNPJ: 029.302.598-33****Tipo de Beneficiário: Perito**☐ Parte☐ Advogado – OAB/ ____ nº ____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro**Tipo de levantamento:** ☐ Parcial☒ Total**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 327****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 1.500,00****Tipo de levantamento:**☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ do titular da conta: 029.302.598-33

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4776-7

Conta nº: 60.237- X

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança**Observações:**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.
Processo n.º: 0031698-88.2012.8.26.0071
Ação: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
Requerente: BANCO BRADESCO SA
Requerido: MARCO ANTONIO DAL MÉDICO ME E OUTRO

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar o imóvel objeto.

3.0. IMÓVEL OBJETO

A CASA VELHA, em péssimo estado, de residência e de alvenaria de tijolos, coberta de telhas, dotada de instalação sanitárias e elétricas, sob nº 5-64 (antigo 5-56 e 5-64) da Rua Sete de Setembro, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, e seu respectivo terreno, de domínio pleno, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, dividindo na frente com a citada Rua Sete de Setembro, de um lado com Henrique Tessitore, de outro com herdeiros de Antonio de Moura e pelos fundos com Mariano Orlandi e Filhos

Matrícula nº 53.772 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTÓRIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita no dia 11 de fevereiro de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o requerido.

Efetuamos consulta em órgãos públicos, publicações técnicas e em imobiliárias, corretores de imóveis ou sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	275,00 m ²
Bairro	Centro
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Anterior caída frente, 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	2/99/13
Lote	n/c
Quadra	n/c

Construções e benfeitorias.	
Área	Area 1 térreo: 275,00 – 7,81 (livre fundos) = 267,19 m ² Area 2 superior: 275,00 - 7,81 (livre fundos) – 14,44 (escada) = 252,75 m ²
Tipo	Comercial
Divisões	Área 1: salão, dois banheiros, copa, depósito, área de serviço e escada. Área 2: salão estoque, depósito, escritório, banheiro e sala reunião
Cobertura	Telhas metálica
Estrutura da cobertura	Metálica
Piso	Área 1: cerâmica Área 2: cimentado e cerâmica
Revestimento	Cerâmica nos banheiros e copa
Forro	Area 1: laje Area 2: PVC, laje e placa
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Regular com parte ruim no piso superior e faltando limpeza
Localização	Rua 7 de Setembro nº 5-64

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**Metodologia**

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação, calculando o valor do terreno e acrescentando o valor da benfeitoria.

Avaliação do terreno: pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido às características do imóvel.

Avaliação da benfeitoria: aplicando o Custo Unitário Básico (CUB/SP), índice tipologia e padrão construtivo, área construída, fator de adequação ao absolutismo e estado conservação (Ross-Heidecke).

Observações:

- Na impossibilidade de aplicação destes índices por consulta em literatura ou estimativa.
- Devido às condições do mercado de imóveis e características poderá incidir um fator de ajuste ao mercado.
- Na consulta ao valor do terreno se feita em peças publicadas à venda poderá incidir um índice de oferta.

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m²
1	Reis Jr Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	840,00
2	Busch Imóveis S/C Ltda, Rua Antonio Alves 23-45	730,00
3	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	730,00
4	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O. Guimaraes nº 7-25	730,00
Cálculos		
Soma dos valores: 3.030,00 Média aritmética: 757,50 30% Acima (desvio padrão): 984,75 30% Abaixo (desvio padrão): 530,25 Média saneada: 757,50 Q = Valor Saneado = 757,50 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m² $V_T = 275,00 \times 757,50$
$V_T = R\\$ 208.312,50$ (valor sem fator de ajuste e arredondamento)		

Avaliação das benfeitorias - V_B					
$V_B = CUB-SP \times P_c \times A_c \times F_{oc}$					
Item	CUB-SP Custo Unitário Básico	Pc Índice de tipologia e padrão construtivo	Ac Área construída	Foc Fator adequação e estado Ross-Heidecke $1 - (V/100)$	Vb Valor da benfeitoria
1	2.044,29 R\$/m²	1,50	267,19	$1 - (39,40/100) = 0,606$	496.508,38
2	2.044,29 R\$/m²	1,00	252,75	$1 - (57,00/100) = 0,43$	222.178,54
3	$V_B = R\\$ 718.686,92$ (valor sem fator de ajuste e arredondamento)				

Valor do imóvel - $V_I = (V_T + V_B) F_{AM}$	
V _I : Valor do imóvel V _T : Valor do terreno V _B : Valor da benfeitoria F _{AM} : Fator de ajuste ao mercado	$V_I = (208.312,50 + 718.686,92) 0,90$ $V_I = R\$ 834.299,47$
Arredondamento máximo	1 %
$V_I = R\\$ 840.000,00$	

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

A CASA VELHA, em péssimo estado, de residência e de alvenaria de tijolos, coberta de telhas, dotada de instalação sanitárias e elétricas, sob nº 5-64 (antigo 5-56 e 5-64) da Rua Sete de Setembro, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, e seu respectivo terreno, de domínio pleno, medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, dividindo na frente com a citada Rua Sete de Setembro, de um lado com Henrique Tessitore, de outro com herdeiros de Antonio de mouro e pelos fundos com Mariano Orlandi e Filhos

Matricula nº 53.772 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

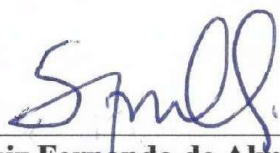
Observação: área construída divergente da tabua registral

Em: **R\$ 840.000,00** (oitocentos e quarenta mil reais)

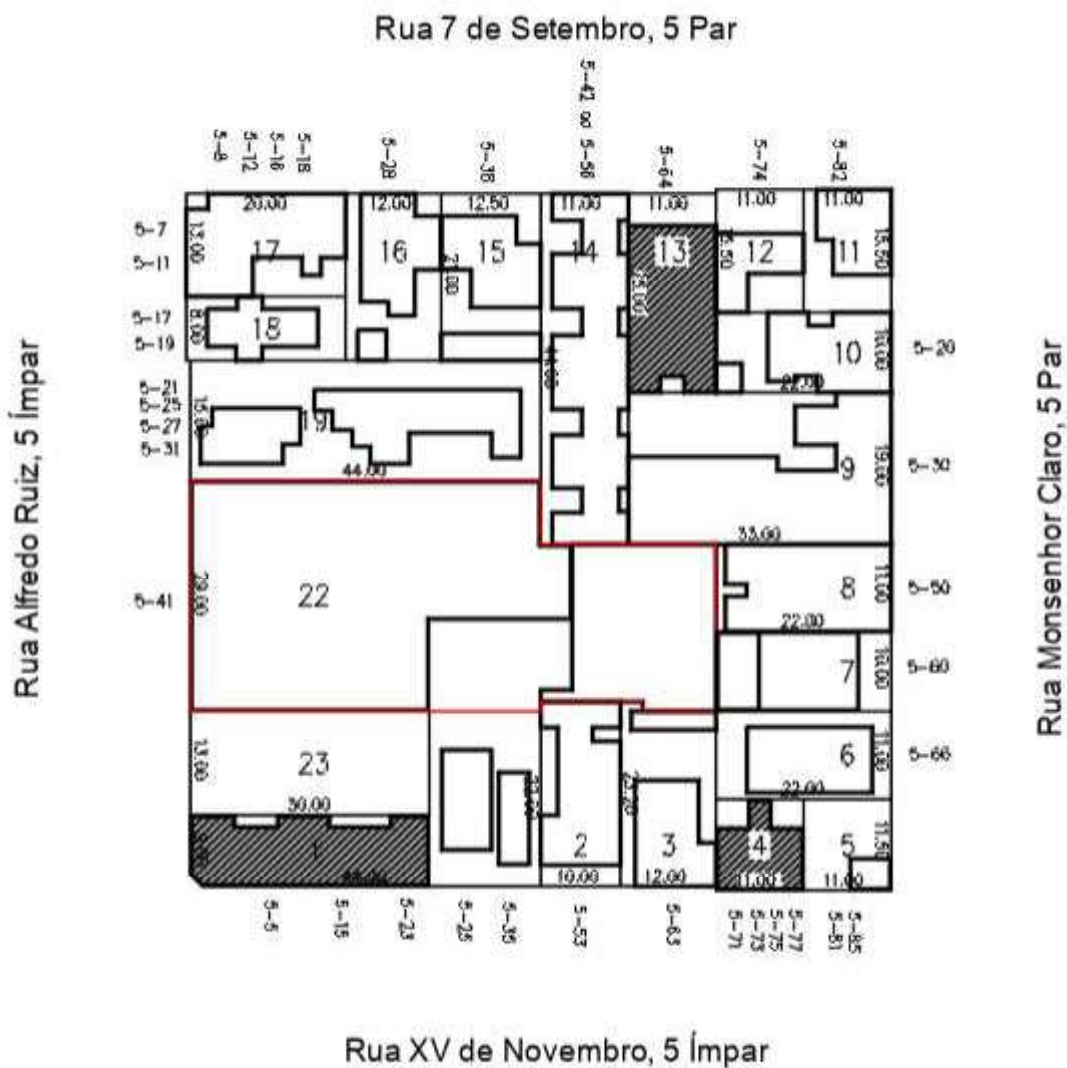
8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 12 páginas.

Bauru 16 de fevereiro de 2025


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial





Vista da frente



Piso térreo







Piso superior

