

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

Processo n.º 1013535-57.2023.8.26.0071

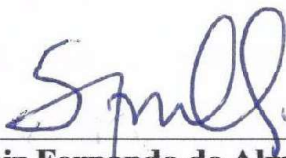
Ação de Alienação Judicial

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 ALIENAÇÃO JUDICIAL** que **MARIA LUCINEIA TERMIMANI NARCIZO** move em relação a **ORIDES NARCIZO**, vem respeitosamente manifestar e requerer o que se 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, 15 de setembro de 2024


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0. DADOS PROCESSO

Vara: 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.
Processo n.º: 1013535-57.2023.8.26.0071
Ação: AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
Requerente: MARIA LUCINEIA TERMIMANI NARCISO
Requerido: ORIDES NARCIZO

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM TERRENO, sem benfeitorias, de domínio pleno, situado no lado ímpar do quarteirão 11 da rua São Sebastião, distante 37,00 metros da esquina da rua Cabo Severino M. da Costa, correspondente ao lote 6 da quadra A, do loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM NOVA ESPERANÇA, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/1347/6, com a área de 160,00 metros quadrados, medindo 8,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida rua São Sebastião; de um lado com o lote 5; de outro lado com o lote 7, e pelos fundos com o lote 17.

Matrícula nº 58.252 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTÓRIAS E CONSULTAS

A vistoria foi feita externa no dia 11 de setembro de 2024, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

No dia e horário da vistoria o morador do imóvel objeto, não se identificou e não concedeu autorização para efetuarmos a vistoria interna.

Na parte externa compareceu a requerida nos informando dados do imóvel objeto.

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	160,00 m ²
Bairro	Conjunto Habitacional Jardim Nova Esperança
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído frente e aplainado em parte
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	4/1347/6
Lote	6
Quadra	A

Construções e benfeitorias	
Áreas	89,71 m ² (dados do cadastro da PMB)
Tipo	Residencial
Divisões	Parte inferior: garagem, sala, banheiro, cozinha e área de serviço Parte superior: três dormitórios e banheiro
Cobertura	Telha cerâmica e fibrocimento na área de serviço
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica
Revestimento	Cerâmico
Forração	Laje e parte sem forração (A/S)
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria, com parte lateral externa sem reboco e pintura
Conservação	Boa
Localização	Rua São Sebastião nº 12-45
Observações	Dados fornecidos pela requerida, cadastro municipal e possíveis de visualizar externamente. A requerida nos informou que foi construído um muro de arrimo para contenção do corte do terreno

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Metodologia aplicada

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescentando os valores das áreas construídas e aplicando um fator de oferta/procura.

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

Avaliação da construção: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e benfeitorias.

6.2. Cálculos da avaliação

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m²
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	500,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	500,00
3	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O. Guimaraes nº 7-25	500,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.500,00 Média aritmética: 500,00 30% Acima (desvio padrão): 650,00 30% Abaixo (desvio padrão): 350,00 Média saneada: 500,00 Q = Valor Saneado = 500,00 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ V_t = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m² $V_T = 160,00 \times 500,00$
$V_T = \text{R\\$ } 80.000,00$ (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)		

Avaliação da construção - V_C			
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 e localização: $V_{cu} = \text{Proxy} \times \text{CUB}$ Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	Vc: valor da construção: $V_c = \text{Suc} \times V_{cu} \times K_d$ Suc: Área construída Vcu: Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
1	$K = 1 - (14,90/100)$ $K = 0,851$	$V_{cu} = 1,00 \times 2.017,89$ $V_{cu} = 2.017,89 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 89,71 \times 2.017,89 \times 0,851$ $V_c = \text{R\$ } 154.052,20$
$V_C = \text{R\\$ } 154.052,20$ (valor sem fator de oferta/procura e arredondamento)			

Valor do imóvel - V_I	
$V_I = (V_T + V_C) F_c$ V_I : Valor do imóvel V_T : Valor do terreno V_C : Valor da construção F_c : Fator de comercialização	$V_I = (80.000,00 + 154.052,20) \times 0,90 = 210.646,98$ Arredondamento máximo 1% $V_I = \text{R\$ } 210.000,00$
$V_I = \text{R\\$ } 210.000,00$	

Valor do aluguel - V_A	
$V_A = V_I \times I_L$ V_A : Valor do aluguel V_I : Valor do imóvel I_L : Índice locativo	$V_A = 210.000,00 \times 0,5 \% = 1.050,00$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_A = \text{R\$ } 1.050,00$
$V_I = \text{R\\$ } 1.050,00$	

7.0. QUESITOS

1 – O imóvel periciado está habitado? Quantas pessoas habitam o referido imóvel?

Resposta:

Prejudicado

2 – Sr. Perito, favor descrever o imóvel periciado, destacando as características do terreno e das benfeitorias nele existentes, inclusive qual é a área construída do imóvel objeto da perícia? E quanto que é área de terreno?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

3 – Quantos cômodos o imóvel periciado possui?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

4 – Qual é o estado de conservação do mencionado imóvel?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

5 – Sr. Perito, descreva a região em que se situa o imóvel periciado. Existem comércios e meios de transportes nas proximidades?

Resposta:

Há meios de transportes de coletivos no local e comércio, escola etc.

6 – Qual o valor apurado para a locação do imóvel periciado?

Resposta:

Ver corpo do laudo

7 – Qual o valor apurado para a venda do imóvel periciado?

Resposta:

Ver corpo do laudo

8 – Sr. Perito, informe qual foi o método utilizado para avaliação do valor de venda e para a avaliação do valor locatício do imóvel periciado?

Resposta:

Ver corpo do laudo.

8.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM TERRENO, sem benfeitorias, de domínio pleno, situado no lado ímpar do quarteirão 11 da rua São Sebastião, distante 37,00 metros da esquina da rua Cabo Severino M. da Costa, correspondente ao lote 6 da quadra A, do loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM NOVA ESPERANÇA, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/1347/6, com a área de 160,00 metros quadrados, medindo 8,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida rua São Sebastião; de um lado com o lote 5; de outro lado com o lote 7, e pelos fundos com o lote 17.

Matricula nº 58.252 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Observações:

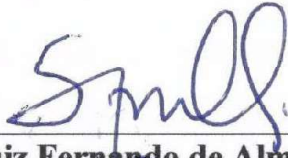
- a) Possui área construída.
- b) Avaliação indireta (externa), devido à não autorização para vistoriar internamente.
- c) Dados fornecidos pela requerida e coletados no cadastro da PMB.

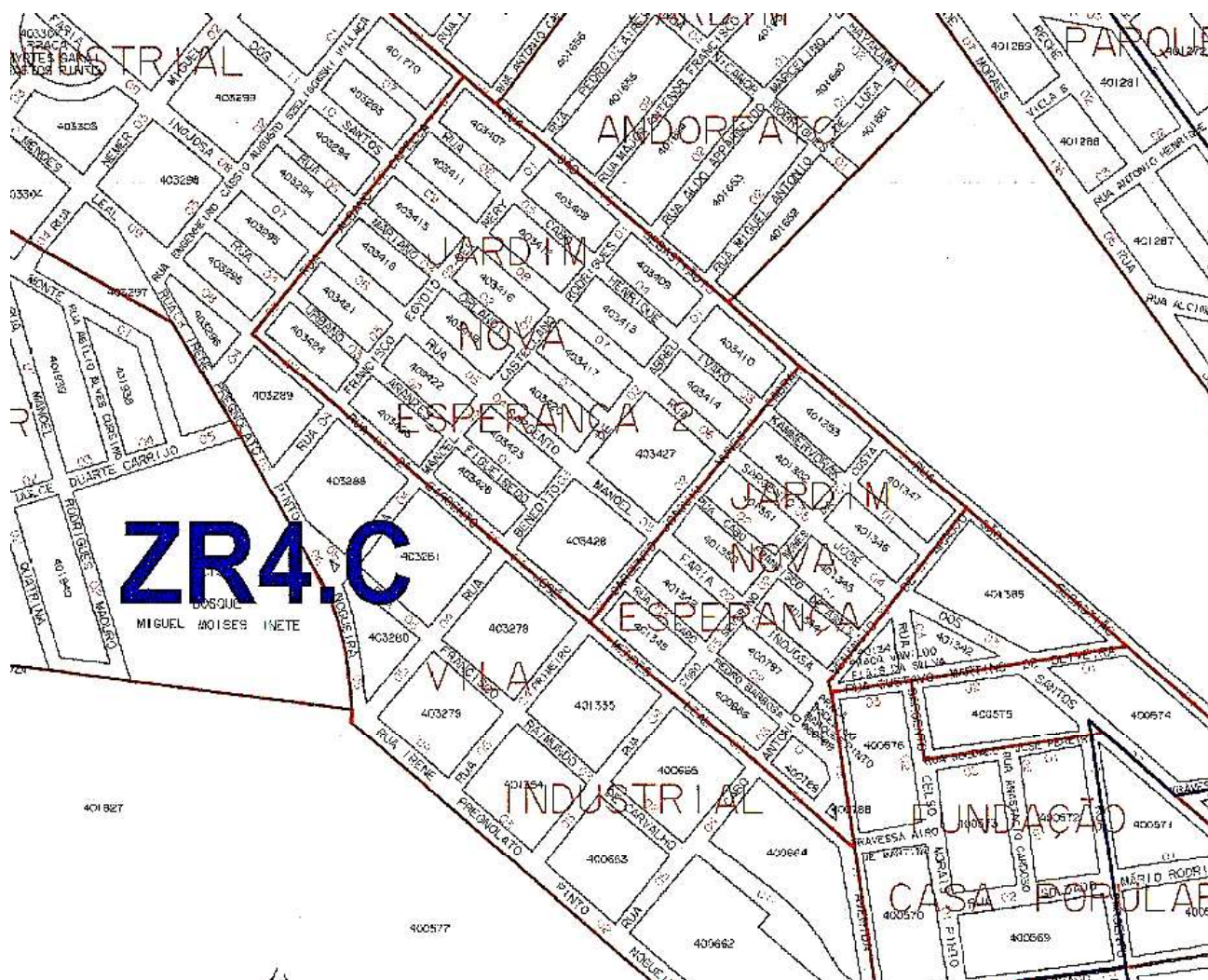
Em: **R\$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais)

E o valor do aluguel mensal em: **R\$ 1.050,00/mês** (um mil e cinquenta reais por mês)

9.0. OBSERVAÇÕES

Este laudo contém 10 páginas.
Bauru, 15 de setembro de 2024


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



Ass
R CABO SEVERINO M. DA COSTA

Ass
R SÃO SEBASTIÃO

Ass
R CABO ANTONIO VENANCIO DE ARAUJO

Ass
R CABO HENRIQUE I KAMMERVORAK - 1

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU											
CADASTRO				IMOBILIÁRIO				FISCAL			
SETOR: 4				QUADRA: 1347							
Q. A. J. NOVA				ESPERANÇA							
EXERCÍCIO		CANCELAMENTO		DEZEMBRO		ULTIMO N.º					
1974						22					



