

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0011892-57.2018.8.26.0071

Ação de Cumprimento de Sentença

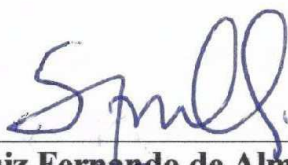
LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, Perito Judicial, nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **MZA EMPREENDIMENTOS LTDA** move em relação a **ESPAÇO INTERNO COMPONENTES E MODULADOS DE BAURU LTDA E OUTRO**, vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

- 1) Manifestar: estimar seus honorários periciais até o presente laudo em R\$ 3.000,00 (três mil reais)
- 2) Na apresentação de quesitos suplementares, complementares ou de esclarecimentos que envolvam horas trabalhadas estimaremos os honorários que serão depositados antes do manifesto, pois não estão inclusos nesta estimativa.
- 3) Requerer:
 - a. Juntada do laudo de avaliação e formulário do Mandado de Levantamento Eletrônico aos autos.
 - b. Autorização para levantamento dos honorários R\$ 3.000,00 (três mil reais), já depositados, conforme fl. 110/113.

Termos em que.

Pede deferimento.

Bauru, 23 de janeiro de 2020


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): 0011892-57.2018.8.26.0071**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: 110/113****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00****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

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o seguinte **Laudo**:

1.0. DADOS DO PROCESSO

Vara: 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0011892-57.2018.8.26.0071

Ação: de Cumprimento de Sentença

Requerente: MZA EMPREENDIMENTOS LTDA

Requeridos: ESPAÇO INTERNO COMPONENTES E MODULADOS DE BAURU LTDA E OUTRO

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 05 da quadra 13, do loteamento denominado RESIDENCIAL LAGO SUL, situado na Rua 11, quarteirão 1, lado ímpar, distante 75,60 mts da esquina da Avenida, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 15,00 mts de frente para a citada Rua 11; 30,00 mts de lateral direita confrontando com o lote 4; 30,00 mts de lateral esquerda confrontando com o lote 06; e 15,00 mts nos fundos com o lote 16, encerrando a área de 450,00 m². PMB: 02/996/05

Matrícula nº 77.623 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 15 de janeiro de 2020, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria o Sr. que se identificou verbalmente como Carlos Gustavo.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados dos imóveis e em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	450,00 m ²
Bairro	Residencial Lago Sul
Formato terreno	Retangular
Posição terreno	Meio quadra
Topografia terreno	Aplainado, anterior caído lateral
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	02/996/05
Lote	05
Quadra	13

Construções e benfeitorias.	
Área	340,62 m ²
Tipo	Residencial
Divisões	Térreo: garagem, sala 3 ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço e escada de acesso Superior: circulação, dois dormitórios, banheiro, suíte com closed e banheiro, sala e sacada
Piso interno	Porcelanato
Piso externo	Cimentado
Revestimento	Cerâmica nos banheiros, cozinha e área de serviço
Forro	Laje
Esquadrias	Metálicas e madeira
Pintura	Látex, verniz e esmalte
Fechamento	Alvenaria
Conservação	Boa, com partes regulares
Localização	Rua Jose de Barros Castro nº 1-99

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelos seguintes procedimentos:

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido à falta de transações recentes e seguras.

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

Ao final aplicaremos um fator de comercialização procedimento adotado em transações imobiliárias.

Avaliação do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m ²
1	Imóveis Mercúrio – Código: TE 1197-A3K Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 350.000,00	777,78
2	Imóveis Mercúrio – Código: TE 1136-A3K Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 350.000,00	777,78
3	Imóveis Mercúrio – Código: TE 1175-A3K Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 370.000,00	822,23
4	Imóveis Mercúrio – Código: TE 1197-A3K Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 350.000,00	822,23
5	AX Imobiliária – Código: TE 0140-AXAA Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 360.000,00	800,00
6	AX Imobiliária – Código: TE 0170-AXAA Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 360.000,00	800,00
7	AX Imobiliária – Código: TE 0205-AXAA Área: 450,00 m ² – Valor: R\$ 380.000,00	844,45
Cálculos		
Soma dos valores: 5.644,47 Média aritmética: 806,35 30% Acima (desvio padrão): 1.048,25 30% Abaixo (desvio padrão): 564,44 Média saneada: 806,35 Q = Valor Saneado = 806,35 R\$/m²		$V_t = S \times Q$ Vt = Valor do terreno S = Área do terreno Q = Valor Saneado em R\$/m ² $V_T = 450,00 \times 806,35$
$V_T = \text{R\\$ } 362.857,50$ (valor sem fator de comercialização 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	V _{cu} : Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = Proxy \times CUB$ Proxy: variável aproximação CUB: custo unitário básico-índice estadual	V _c : valor da construção: $V_c = Suc \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída V _{cu} : Valor unitário construção K: depreciação física
1	$K = 1 - (5,62/100)$ K = 0,9438	$V_{cu} = 2,50 \times 1.433,00$ $V_{cu} = 3.582,50 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 340,62 \times 3.582,50 \times 0,9438$
V_C = R\$ 1.151.691,91 (valor sem fator de comercialização 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	$V_I = (362.857,50 + 1.151.691,91) 0,95 = 1.438.821,93$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1
V_I = R\$ 1.440.000,00	

Valor da fração ideal – V_{FI}
Fração ideal: 50 % $V_{FI} = V_T \times F_I$ V _{FI} : Valor da fração ideal V _I : Valor do imóvel $V_{FI} = 1.440.000,00 \times 50 \%$
V_{FI} = R\$ 720.000,00

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se o imóvel:

UM LOTE DE TERRENO, sob nº 05 da quadra 13, do loteamento denominado RESIDENCIAL LAGO SUL, situado na Rua 11, quarteirão 1, lado ímpar, distante 75,60 mts da esquina da Avenida, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 15,00 mts de frente para a citada Rua 11; 30,00 mts de lateral direita confrontando com o lote 4; 30,00 mts de lateral esquerda confrontando com o lote 06; e 15,00 mts nos fundos com o lote 16, encerrando a área de 450,00 m². PMB: 02/996/05

Matricula nº 77.623 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

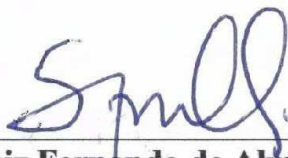
Observação: possui área construída

Em: **R\$ 1.440.000,00** (um milhão quatrocentos e quarenta mil reais)

E a fração ideal de 50 % em: **R\$ 720.000,00** (setecentos e vinte mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 14 páginas.
Bauru, 23 de janeiro de 2020.


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

