

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.**

**Processo n.º 0011629-25.2018.8.26.0071**

**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 **CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI** move em relação a **PAULO SERGIO DE SOUZA**, vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1. Manifestar que na apresentação de quesitos ou esclarecimentos posteriores ao laudo, que envolvam horas trabalhadas estimaremos os custos pois não estão inclusos nos honorários aqui estimados.
2. **Requer:**
  - a. Juntada do laudo e formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico.
  - b. Autorização para levantamento dos honorários periciais, R\$ 2.000,00, depositados conforme fl. 347

Termos em que.  
Pede deferimento.  
Bauru, 07 de agosto de 2021

  
**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): 0011629-25.2018.8.26.0071****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: 347****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.000,00****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: 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º: 0011629-25.2018.8.26.0071

Ação: de Cumprimento de Sentença

Requerente: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI

Requeridos: PAULO SERGIO DE SOUZA

### **2.0. OBJETIVO DO LAUDO**

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

### **3.0. IMÓVEL OBJETO**

**UM TERRENO**, situado no lado ímpar do quarteirão 3 da rua Sandro Cervantes Chacão, distante 25,00 metros deduzível a curva de esquina da rua Argemiro Jorge Ferras, correspondente a parte do lote sob nº 14, da quadra sob letra P, do loteamento denominado **PARQUE BAURU, NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE Bauru-SP**, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/516/14, com a área de 176,00 metros quadrados, cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 8,00 metros de frente e de fundos por 22,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada rua Sandro Cervantes Chacão, do lado direito e pelos fundos, confrontando com parte deste mesmo lote 14, do lado esquerdo com o lote 15.

Av. 02 – Em 22 de novembro de 2000. Da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru – SP, sob nº 1531/00, acompanhada de requerimento protocolados em 21/11/2000 sob nº 163.432, devidamente microfilmadas da qual consta que, por aprovação através do processo nº 10072/96 da Prefeitura Municipal, a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com 63,73 m<sup>2</sup> de área construída, contendo os seguintes cômodos: 1 sala, 1 cozinha, 1 circulação, 1 banheiro social e 2 dormitórios, que recebeu – nº 3-59 pela Rua Sandro Cervantes Chacão.

Matrícula nº 62.033 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

### **4.0. VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria no imóvel foi feita no dia 05 de agosto de 2021, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Acompanhou a vistoria, a pessoa que se identificou verbalmente como Yuri Tofanello.

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**

| <b>Terreno, cadastro e melhoramentos públicos</b> |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Área terreno</b>                               | 176,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bairro</b>                                     | Parque Bauru                      |
| <b>Formato terreno</b>                            | Retangular                        |
| <b>Posição terreno</b>                            | Meio                              |
| <b>Topografia terreno</b>                         | Aplainado, caído lateral anterior |
| <b>Superfície terreno</b>                         | Firme e seca                      |
| <b>Rede de água</b>                               | Sim                               |
| <b>Rede esgoto</b>                                | Sim                               |
| <b>Rede elétrica</b>                              | Sim                               |
| <b>Rede iluminação</b>                            | Sim                               |
| <b>Rede telefonia</b>                             | Sim                               |
| <b>Guias e sarjetas</b>                           | Sim                               |
| <b>Pavimento da rua</b>                           | Asfalto                           |
| <b>Cadastro</b>                                   | 3/516/14                          |
| <b>Lote</b>                                       | Parte do lote 14                  |
| <b>Quadra</b>                                     | P                                 |

| <b>Construções e benfeitorias.</b> |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Área</b>                        | 135,22 m <sup>2</sup>   |
| <b>Tipo</b>                        | Residencial   |
| <b>Divisões</b>                    | Garagem com churrasqueira e pia, sala, cozinha, três dormitórios (1 com banheiro), banheiro social e área de serviço. |
| <b>Piso interno</b>                | Cerâmica  |
| <b>Revestimento</b>                | Cerâmica nos banheiros e cozinha  |
| <b>Forro</b>                       | Laje e parte sem forração   |
| <b>Esquadrias</b>                  | Metálicas e madeira   |
| <b>Pintura</b>                     | Látex, verniz e esmalte   |
| <b>Fechamento</b>                  | Alvenaria   |
| <b>Conservação</b>                 | Regular na parte externa e boa na parte interna   |
| <b>Localização</b>                 | Rua Sandro Cervantes Chacão nº 3-59, Bauru  |

## 6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### Metodologia

Devido às características 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 <sub>T</sub>  |  |   |
|--|--|---|
| Coleta de valores  |  |   |
| N.º  | Imobiliárias/corretores  | Valor R\$/m <sup>2</sup>  |
| 1  | Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar O. Guimaraes nº 7-25       | 550,00  |
| 2  | Corretor Joel Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50 sala 19 | 550,00  |
| 3  | Reis Jr Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85                      | 550,00  |
| Cálculos   |  |   |
| Soma dos valores: 1.650,00   |  | $V_t = S \times Q$<br>V <sub>t</sub> = Valor do terreno<br>S = Área do terreno<br>Q = Valor Saneado em R\$/m <sup>2</sup><br>V <sub>T</sub> = 176,00 x 550,00 |
| Média aritmética: 550,00   |  |   |
| 30% Acima (desvio padrão): 715,00  |  |   |
| 30% Abaixo (desvio padrão): 385,00   |  |   |
| <b>Q = Valor Saneado = 550,00 R\$/m<sup>2</sup></b>  |  |   |
| <b>V<sub>T</sub> = R\$ 96.800,00</b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento) |  |   |

| Avaliação da construção – V <sub>C</sub>  |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Item  | K: depreciação física<br>$K = 1 - (V/100)$<br>V = Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação | V <sub>cu</sub> : Valor unitário da construção devido suas características:<br><b>V<sub>cu</sub> = Proxy x CUB</b><br>Proxy: variável aproximação<br>CUB: custo unitário básico-índice estadual | V <sub>c</sub> : valor da construção:<br><b>V<sub>c</sub> = Suc x V<sub>cu</sub> x K</b><br>Suc: Área construída<br>V <sub>cu</sub> : Valor unitário construção<br>K: depreciação física |
| 1   | $K = 1 - (14,20/100)$<br>K = 0,858   | $V_{cu} = 0,90 \times 1.724,52$<br>V <sub>cu</sub> = 1.552,06 R\$/m <sup>2</sup>  | $V_c = 135,22 \times 1.552,06 \times 0,858$<br>V <sub>c</sub> = R\$ 180.068,07   |
| <b>V<sub>C</sub> = R\$ 180.068,07</b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento) |  |   |  |

| Valor do imóvel - V <sub>I</sub>  |  |
|---|--|
| $V_I = (V_T + V_C) F_C$<br>V <sub>I</sub> : Valor do imóvel<br>V <sub>T</sub> : Valor do terreno<br>V <sub>C</sub> : Valor da construção<br>F <sub>C</sub> : fator de comercialização | $V_I = (96.800,00 + 180.068,07) \times 0,95 = 263.024,66$<br>Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1<br>V <sub>I</sub> = R\$ 263.000,00 |
| <b>V<sub>I</sub> = R\$ 263.000,00</b>   |  |

## **7.0. CONCLUSÃO**

Avaliou-se o imóvel:

**UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 3 da rua Sandro Cervantes Chacão, distante 25,00 metros deduzível a curva de esquina da rua Argemiro Jorge Ferras, correspondente a parte do lote sob nº 14, da quadra sob letra P, do loteamento denominado PARQUE BAURU, NESTE MUNICIPIO E COMARCA DE Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 3/516/14, com a área de 176,00 metros quadrados, cujas confrontações de quem da via pública olha para o terreno, medindo 8,00 metros de frente e de fundos por 22,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada rua Sandro Cervantes Chacão, do lado direito e pelos fundos, confrontando com parte deste mesmo lote 14, do lado esquerdo com o lote 15.**

**Av. 02 – Em 22 de novembro de 2000. Da certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru – SP, sob nº 1531/00, acompanhada de requerimento protocolados em 21/11/2000 sob nº 163.432, devidamente microfilmadas da qual consta que, por aprovação através do processo nº 10072/96 da Prefeitura Municipal, a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com 63,73 m<sup>2</sup> de área construída, contendo os seguintes cômodos: 1 sala, 1 cozinha, 1 circulação, 1 banheiro social e 2 dormitórios, que recebeu – nº 3-59 pela Rua Sandro Cervantes Chacão.**

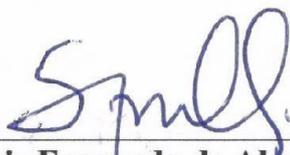
Matricula nº 62.033 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Observação: área construída maior que a contida na tabua registral.

Em: **R\$ 263.000,00** (duzentos e sessenta e três mil reais)

## **8.0. OBSERVAÇÕES:**

Este laudo contém 12 páginas.  
Bauru, 07 de agosto de 2021.



**Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli**  
Perito Judicial







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2021 às 07:47, sob o número WBRU21702414477. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011629-25.2018.8.26.0071 e código 9563591.



