

EXCELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6^a VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 1010088-71.2017.8.26.0071

Ação: Execução de Título Extrajudicial

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Celular: (14) 99101 – 9662 – email: jcomini@hotmail.com

1. DO OBJETIVO DA AÇÃO

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, a qual o Exequente CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK move em relação aos Executados JACIEL ALVES FERREIRA e Outra, em curso perante a 6^a Vara cível da Comarca de Bauru/SP., visando o resarcimento de taxas de condomínio impagadas pelos Executados.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6^a. Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, a pedido do Exequente como meio de produção de prova no processo 1010088-71.2017.8.26.0071.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique GueriniComini, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.^º 0601085144, tendo efetuado vários cursos de aperfeiçoamento no IBAPE – SP., em avaliações de imóveis, Perito Judicial atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga, Varas da Fazenda Pública e da Justiça Federal em Bauru, com escritório à Rua Felix Pola, n.^º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Albino Tambara, nº 9-16, Jardim Panorama, Apartamento nº 13, primeiro pavimento, melhor caracterizado na matrícula nº 70.459 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru em área maior sob nº setor – 02, quadra – 0436, lote – 001, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 26 de Agosto de 2020, as 10:00 hs., encontrando o apartamento sem a presença dos Executados e em contato no o Nobre Procurador do Exequente Dr. Fabrício O. C. Santos, através do fone: (14) 2108-7777, autorizou esse Perito a realizar a avaliação por estimativa.

Esse Perito anexa ao presente, print da tela de seu celular para comprovação a acima citado.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um apartamento para fins residenciais, padrão de construção médio, com uma área construída total de 177,566040 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: sala de estar e jantar conjugadas com varanda, circulação interna, banheiro social, dois quartos, uma suíte com varanda, copa, cozinha, área de serviço com banheiro, incluindo duas vagas de garagem, com uma fração ideal do terreno de 44,0633251 metros quadrados.

Referido condomínio conta com entrada com guarita e portão com acionamento eletro-mecânico, interfone, porta de acesso ao bloco com interfone.

Seu padrão de construção é do alto, com alvenaria em blocos de concreto, pintura em látex pva na parte interna e externa, conta com piso frio, cozinha, copa e área de serviço com revestimento cerâmico até o teto, no banheiro social piso e revestimento cerâmico até o teto, sendo seu estado de conservação classificado como regular e com uma idade aparente de 30 anos.

MATRÍCULA	FOLHA	<i>[Assinatura]</i>
70.459	01	Bauru, 02 de Julho de 19 99
<p>IMÓVEL: - O APARTAMENTO TIPO N° 13, no PRIMEIRO ANDAR, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARK", situado na Rua Albino Tâmbara, nº 9-16, contendo sala de estar/jantar com varanda, 2 dormitórios, WC., suite com WC. e varanda, copa/cozinha, área de serviço com WC., possuindo ÁREA PRIVATIVA de 106,87250 m²; ÁREA COMUM (INCLUINDO DUAS VAGAS NA GARAGEM) de 70,69354 m²; ÁREA TOTAL de 177,566040 m²; e, FRAÇÃO IDEAL de 2,5670% ou 44,0633251 m²., localizado na parte dos fundos, atrás do apartamento nº 11 e confronta no sentido de quem da rua o olha, pela frente com o apartamento nº 11, pelo lado direito com a circulação, poço do elevador e apartamento nº 14, pelo lado esquerdo e pelos fundos com o recuo da construção. O TERRENO sobre o qual se assenta o referido Edifício é formado pela totalidade dos lotes 1, 2, 3 e por parte do lote 18, da Quadra "G", do JARDIM PANORAMA, situado à rua Dr. Romildo Brunhari, quarteirão 1, lado ímpar, esquina com a Rua Albino Tâmbara, nesta cidade, município, comarca e zona da 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 1.716,53 metros quadrados, medindo 39,45 metros de frente, confrontando com a citada Rua Dr. Romildo Brunhari, 44,85 metros pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, até um ponto e divide nesta linha com o lote 4, onde acha-se edificado o prédio sob nº 1-45 da Rua Dr. Romildo Brunhari, deste ponto deflete a direita e segue na distância de 11,13 metros até outro ponto e divide nesta linha com o citado prédio sob nº 1-45 da Rua Dr. Romildo Brunhari e com o lote 5, deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 14,36 metros até outro ponto na linha dos fundos do imóvel, e divide nesta linha com parte do lote 18, 29,50 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a Rua Albino Tâmbara, com a qual faz esquina e entre estas a curva de esquina com o raio de 9,00 metros e finalmente 34,87 metros nos fundos, dividindo com o perímetro da Vila Maracy. PMB: - 2/436/1.</p>		

Av.2/70.459, em 26 de agosto de 2019.

Por certidão expedida em 12/8/2019, pelo 6º Ofício Cível da comarca de Bauru, emitida por Jose Geraldo Correa Junior (escrevente técnico judiciário), com protocolo de penhora online sob nº PH000281049, extraída dos autos da ação de execução civil nº 10100887120178260071, tendo como exequente Edifício Residencial Golden Park, CNPJ 59.994.889/0001-12, e executados Jaciel Alves Ferreira, CPF 372.760.188-49, e Beti Alves Ferreira, CPF 082.325.318-00, foi determinada, em 19/7/2019, a penhora do imóvel objeto desta matrícula, tendo sido nomeados, como depositários, Jaciel Alves Ferreira e Beti Alves Ferreira. Valor da causa: R\$71.348,16.

A escrevente autorizada, Gedenilza Maria Teixeira Góes de Souza,
Emols. R\$124,82; Est. R\$35,48; Sec. Faz. R\$24,28; R.C. R\$6,57; T.J. R\$8,57;
ISS. R\$2,50; M.P. R\$5,99. Selo digital nº 111534321000000081589193.

gs/cag

Protocolo/microfilme 337.583, de 12/8/2019.

Em relação os melhoramentos públicos os mesmos contam com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

8. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo, utilizando o nível normal de reedição da benfeitoria com os índices do CUB - Sinduscon para construção, mês de referencia Setembro /2020 – prédio com acima de 4 andares com elevador R\$ 3.450,38/m² de construção, incluindo material e mão de obra, já incluso BDI de 20%, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT.

9. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo:

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M ²
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	21/10/2020	R\$ 800,00
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	21/10/2020	R\$ 850,00
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	20/10/2020	R\$ 870,00
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	20/10/2020	R\$ 850,00
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	20/10/2020	R\$ 900,00
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	20/10/2020	R\$ 850,00
MÉDIA/M² DO TERRENO		R\$ 853,33
LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)		R\$ 1.109,33
LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA)		R\$ 597,33
TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR		

Celular: (14) 99101 – 9662 – email: jcomini@hotmail.com

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m ²	Fo	Fard	Fz	Ftopogr	V homog	Saneamento
1	800,00	x	1,00	x	1,00	x	800,00
2	850,00	x	1,00	x	1,00	x	850,00
3	870,00	x	1,00	x	1,00	x	870,00
4	850,00	x	1,00	x	1,00	x	850,00
5	900,00	x	1,00	x	1,00	x	900,00
6	850,00	x	1,00	x	1,00	x	850,00
7		x		x		x	= 0,00
8		x		x		x	= 0,00
9		x		x		x	= 0,00
10		x		x		x	= 0,00
11		x		x		x	= 0,00
12		x		x		x	= 0,00
13		x	x	x	x	x	= 0,00

Média/m² (x) = 853,33 853,33

Desvio Padrão (s)= 32,66 32,66

Limite Superior (30%) = R\$ 1.109,33 R\$ 1.109,33

Limite Inferior (30%) = R\$ 597,33 R\$ 597,33

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites
Superior e Inferior

O campo de arbítrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n = 6 Tp = 1,44 (n - 1) = 5 2,24 = (n-1)^{0,5}

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)^{0,5})

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)^{0,5})

Vmin = R\$ 832,30

Vmáx = R\$ 874,37

Área do Terreno	44,06
	m²

Vmin = R\$ 36.673,94

Vmáx = R\$ 38.527,47

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO

1)	ÁREAS	m ²	DEPRECIAÇÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	Apartamento	177,57	CÁLCULO $D = (100 - K)/100$ TABELA ROSS-HEIDECKE	67%	regular
	TOTAL	177,57			

2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	Apartamento	R\$ 3.450,38	0,8016	CÁLCULO $Vi = Cb \times \text{Área} \times \text{Depr.}$	R\$ 491.128,05
		0,00	0,2000		R\$ 0,00
			0,2000		R\$ 0,00
			0,2000		R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					TOTAL R\$ 491.128,05

$$\text{VALOR MÍNIMO} = \text{Valor Mínimo do Terreno} + \text{Valor do Imóvel Depreciado}$$

$$V_{\min} = R\$ 36.673,94 \quad R\$ 491.128,05 \quad R\$ 527.801,99$$

$$\text{VALOR MÁXIMO} = \text{Valor Máximo do Terreno} + \text{Valor do Imóvel Depreciado}$$

$$V_{\max} = R\$ 38.527,47 \quad R\$ 491.128,05 \quad R\$ 529.655,51$$

$$\text{VALOR MÉDIO DO IMÓVEL} = (V_{\min} + V_{\max})/2 \quad R\$ 528.700,00$$

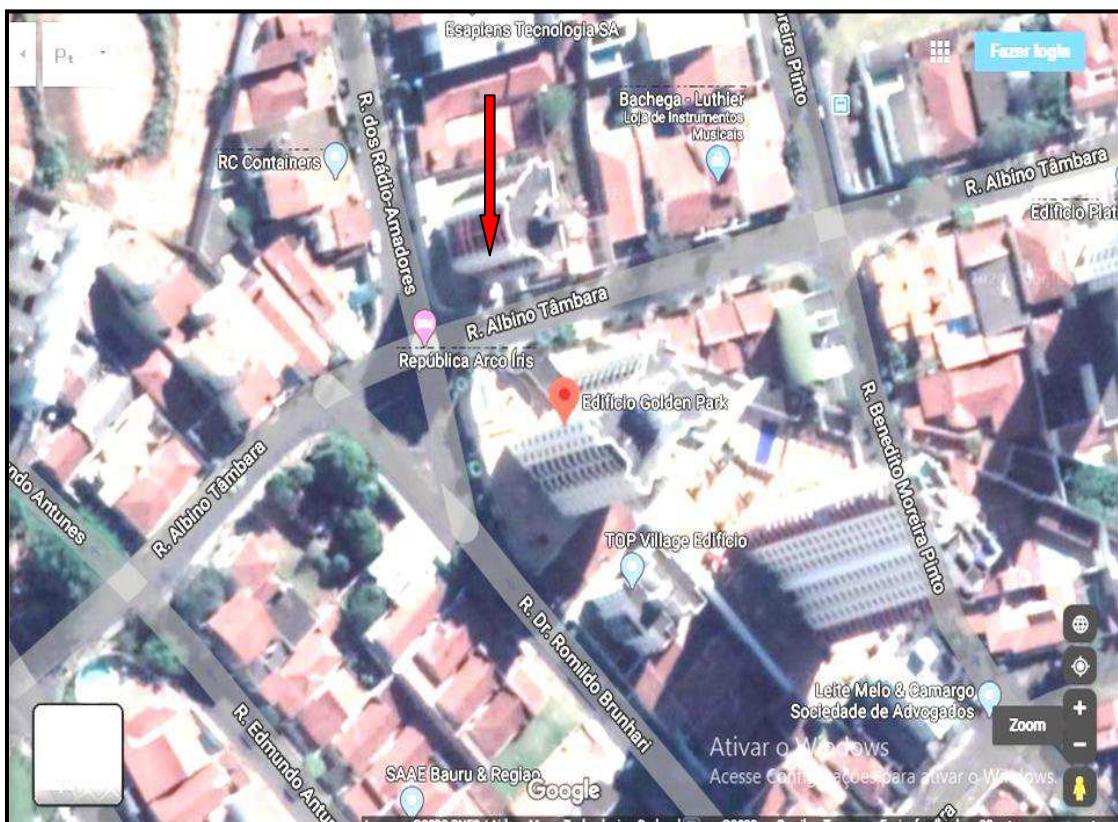
COEF. K	DEPRECIAÇÃO
0,752	0,8016
0,000	0,2000
0,000	0,2000
0,000	0,2000

10. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

. R\$ 528.700,00 (Quinhentos e vinte e oito mil e setecentos reais).

11. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO



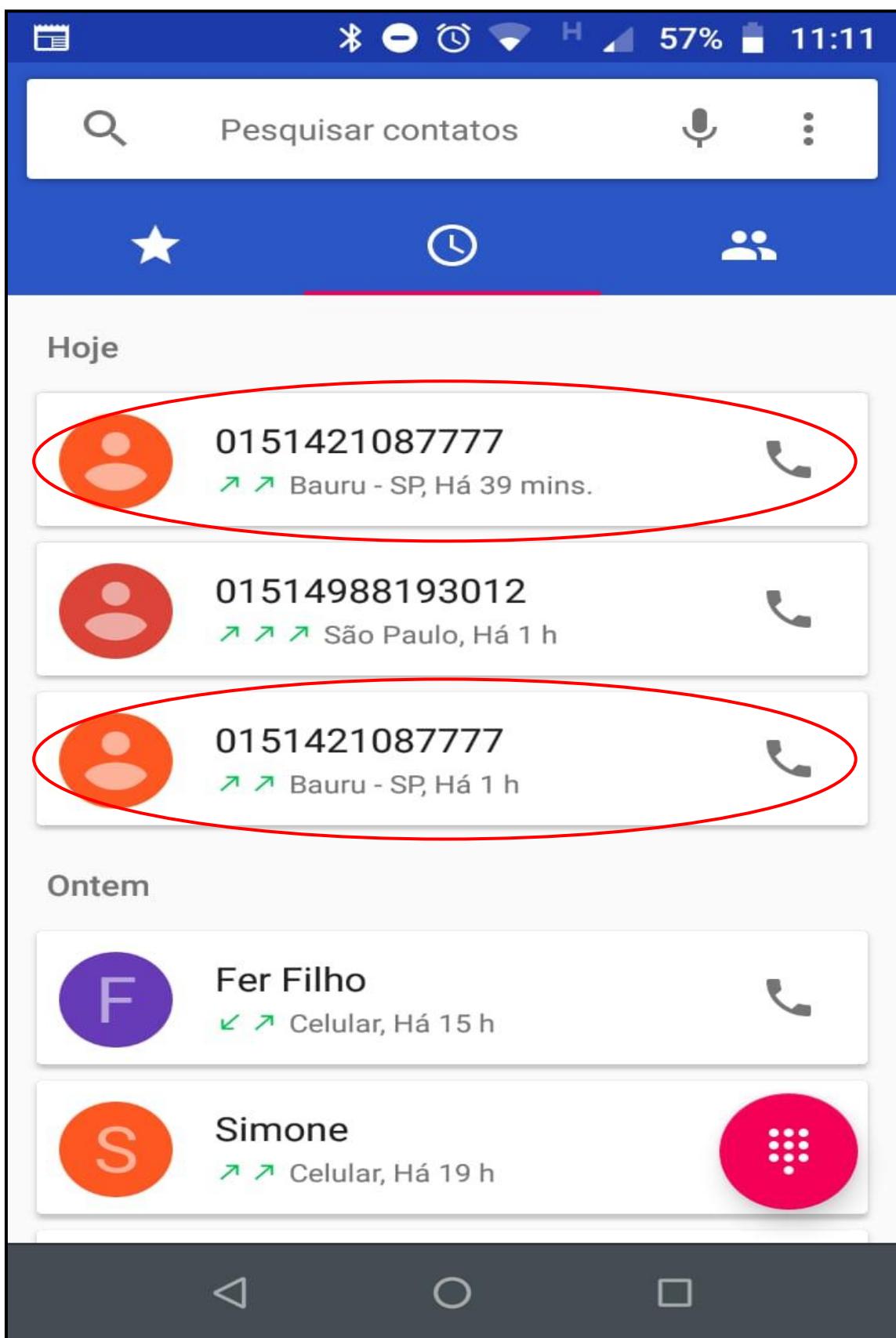
Acima localização do imóvel.



Acima vista do acesso pela Rua Albino Tambara e abaixo vista da fachada do condomínio.



Celular: (14) 99101 – 9662 – email: jcomini@hotmail.com



Celular: (14) 99101 – 9662 – email: jcomini@hotmail.com

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (12) doze laudas, digitadas de um só lado, sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 22 de Outubro de 2.020.



José Henrique GueriniComini
Perito Judicial

Celular: (14) 99101 – 9662 – email: jcomini@hotmail.com