

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

Processo n.º 1025843-38.2017.8.26.0071
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 **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA MASSARI** move em relação a **JACIEL ALVES FERREIRA E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **EDIFÍCIO RESIDENCIAL VIA MASSARI** move em relação a **JACIEL ALVES FERREIRA E OUTROS**

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

APARTAMENTO 22 (VINTE E DOIS), tipo G1, localizado no 2º andar tipo do Edifício Residencial Via Massari, situado na rua Nicolau de Assis, nº 4-49, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área útil de 136,927000 metros quadrados, área comum de 36,01435233 metros quadrados, área total de 172,9413523 metros quadrados, e a correspondente fração ideal no terreno de 1,33801366 %. O terreno onde se assenta o referido Edifício Residencial Via Massari, encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 41.881, desta Serventia. PMB: 02/0423/19

Matricula nº 104.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

VAGA DUPLA 37/38, localizada no térreo, do Edifício Residencial Via Massari, situado na rua Nicolau de Assis, nº 4-49, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área útil de 20,00000 metros quadrados, área comum de 12,1653937 metros quadrados, área total de 32,1653937 metros quadrados, e a correspondente fração ideal no terreno de 0,09024552 %. O terreno onde se assenta o referido Edifício Residencial Via Massari, encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 41.881, desta Serventia. PMB: 02/0423/3

Matricula nº 104.803 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 06 de dezembro de 2022, quando elaboramos as fotos em anexo.

Acompanharam a vistoria as seguintes pessoas: o requerido, Advª Bruna Folego e Moacyr Paes.

Efetuamos consultas às imobiliárias, sites ou corretores de imóveis que possuem conhecimentos de valores para o imóvel objeto.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

Item	Apartamento	Garagem
Áreas	Área útil: 136,927000 m ² Área comum: 36,01435233 m ² Área total: 172,9413523 m ² Fração ideal no terreno: 1,33801366%	Área útil: 20,00000 m ² Área comum: 12,1653937 m ² Área total: 32,1653937 m ² Fração ideal no terreno: 0,09024552%
Cadastro	Cadastro: 02/0423/19 Setor: 2 Quadra cadastro: 423 Bairro: Jardim Panorama e Vila Cidade Universitária	Cadastro: 02/0423/3 Setor: 2 Quadra cadastro: 423 Bairro: Jardim Panorama e Vila Cidade Universitária
Especificações terreno	Formato: irregular Posição: meio Topografia: caído frente avenida, aplainado em patamares Superfície: firme e seco	
Melhoramentos públicos	Rede de água: sim Rede de esgoto: sim Iluminação pública: sim Guias e sarjetas: sim Pavimento: asfalto Rede telefone: sim	
Especificações construção	Tipo: Edifício residencial Andares: 16 pavimentos, térreo e subsolo Divisão: sala de jantar, sala de estar com terraço, circulação, 2 dormitórios, 1 suíte com banheiro, banheiro social, copa, cozinha, terraços Piso: cerâmica nos banheiros, cozinha e área de serviço, restante madeira Revestimento da cozinha, área serviço e banheiros: cerâmica Pintura: Látex, verniz e esmalte Armários: sim nos dormitórios, corredor, sala, cozinha e banheiros. Conservação: regular com pontos ruins para o apartamento, a garagem esta em bom estado Garagem: coberta e piso cimentado em bom estado Localização: Rua Nicolau de Assis, 4-49, 2º andar Nº apartamento: 22 Nº Garagem: 37/38	

6.0. CALCULO DA AVALIAÇÃO

Devido às características do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pela homogeneização dos valores encontrados nos pareceres verbais colhidos em imobiliárias, sites ou corretores de imóveis e após, aplicaremos um fator de comercialização, procedimento adotado na comercialização de mercado de imóveis.

Coletas – avaliação apartamento com garagem dupla em bom estado		
Nº	Imobiliárias	Valor R\$
1	Bush Imóveis, Rua Antonio Alves nº 23-45	650.000,00
2	Addad-Volpe Negócios Imobiliários Rua Joaquim da Silva Martha nº 12-52 Código 1218	700.000,00
3	K Soluções Imobiliárias Rua Antonio Alves nº 31-04 Código AP 0187	630.000,00
4	K Soluções Imobiliárias Rua Antonio Alves nº 31-04 Código AP 0192	680.000,00
5	K Soluções Imobiliárias Rua Antonio Alves nº 31-04 Código AP 0466	680.000,00
6	Soma	3.340.000,00
7	Média aritmética	668.000,00
8	30 % acima - desvio padrão	868.400,00
9	30 % abaixo - desvio padrão	467.600,00
10	Média saneada	668.000,00
11	Fator comercialização	0,95
12	Sub-total	634.600,00
13	Arredondamento máximo	1 %
14	Valor do imóvel – Vi (apartamento e garagem dupla em bom estado)	635.000,00
15	Valor garagem (a objeto está em bom estado)	75.000,00
16	Valor apartamento (em bom estado)	560.000,00
17	Fator de depreciação devido ao estado do apartamento	0,95
18	Valor do apartamento objeto sem garagem (já depreciado devido ao estado)	532.000,00

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se os imóveis:

APARTAMENTO 22 (VINTE E DOIS), tipo G1, localizado no 2º andar tipo do Edifício Residencial Via Massari, situado na rua Nicolau de Assis, nº 4-49, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área útil de 136,927000 metros quadrados, área comum de 36,01435233 metros quadrados, área total de 172,9413523 metros quadrados, e a correspondente fração ideal no terreno de 1,33801366 %. O terreno onde se assenta o referido Edifício Residencial Via Massari, encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 41.881, desta Serventia. PMB: 02/0423/19

Matricula nº 104.802 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

Em: **R\$ 532.000,00** (quinhentos e trinta e dois mil reais)

VAGA DUPLA 37/38, localizada no térreo, do Edifício Residencial Via Massari, situado na rua Nicolau de Assis, nº 4-49, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com a área útil de 20,00000 metros quadrados, área comum de 12,1653937 metros quadrados, área total de 32,1653937 metros quadrados, e a correspondente fração ideal no terreno de 0,09024552 %. O terreno onde se assenta o referido Edifício Residencial Via Massari, encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 41.881, desta Serventia. PMB: 02/0423/3

Matricula nº 104.803 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

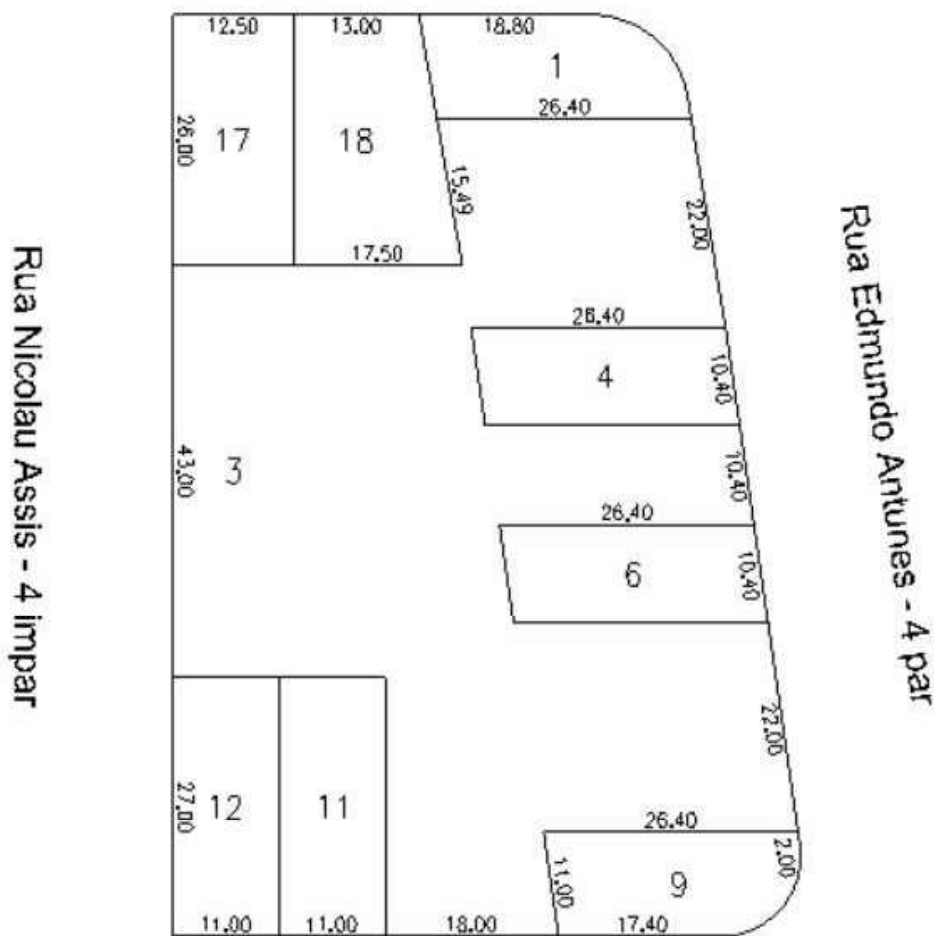
Em: **R\$ 75.000,00** (setenta e cinco mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

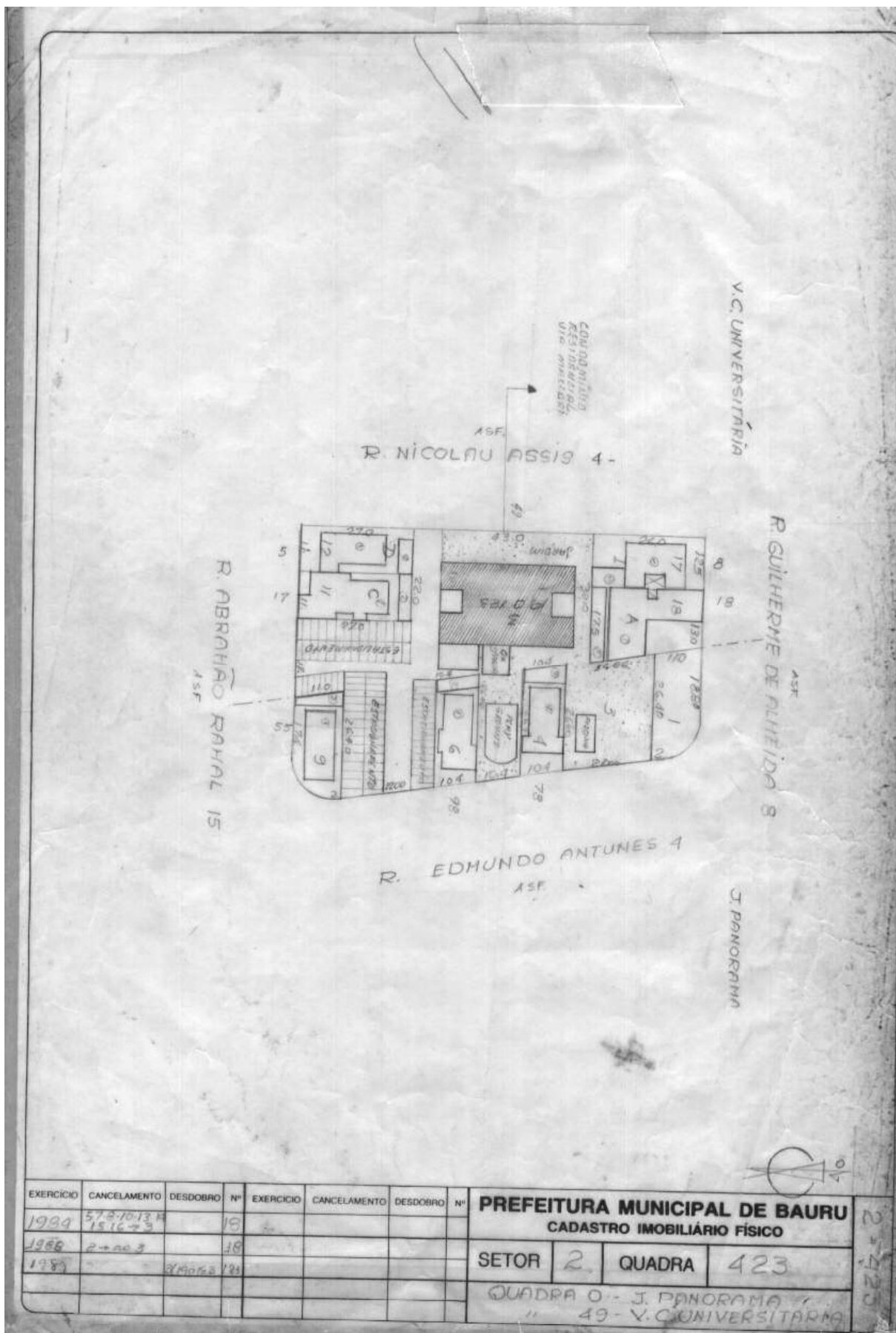
Este laudo contém 14 paginas
Bauru, 11 de dezembro de 2022

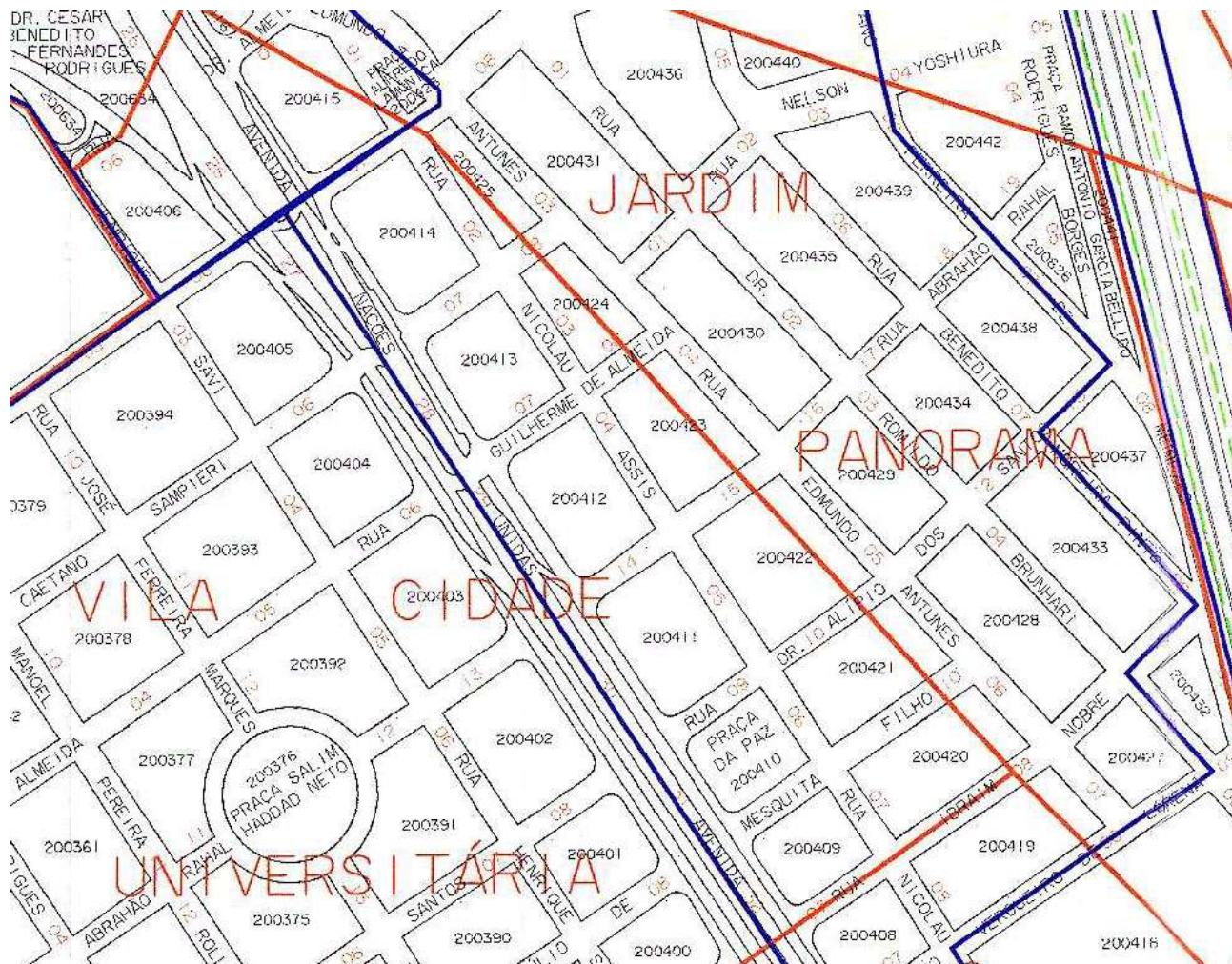

Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

Rua Guilherme de Almeida - 8 par



Rua Abrahão Rahal - 15 impar





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 11/12/2022 às 14:45, sob o número WBRU22707208107. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025843-38.2017.8.26.0071 e código n1SQQXvu.







