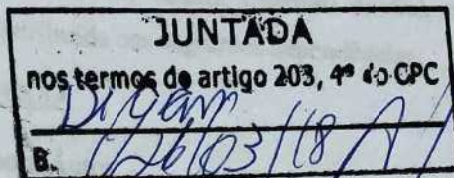


Eng.º Richard Gebara

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO
DA 3.ª VARA CÍVEL BAURU**



0001106-81.2000.8.26.0071

N.º Ordem: 156 /2000

RICHARD GEBARA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **JOÃO PASCUTTI E OUTRO** em relação a **ANTÔNIO FAUSTO SAMADELLO E OUTRO**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu **LAUDO PERICIAL**:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente **LAUDO PERICIAL** é proceder à avaliação do imóvel descrito nos Autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BERNARDO GOMES DE MORAES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/09/2018 às 12:38, sob o número WBRU01970233300. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001106-81.2000.8.26.0071 e código 60826373.

399
u

BERTO DA

• Abrigo para A...

- Banheiro Social:

EDÍCULA

- Área de Serviços.

Está edificado sobre o LOTE DE TERRENO situado no lado par, quarteirão 2, da Rua Dr. Bernardino Tranchesi, distante 13,00 metros da Rua Minas Gerais, caracterizado como LOTE "G" da Quadra 13-A do Jardim Cruzeiro do Sul, medindo 13,00 metros de frente e de fundos por 19,75 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando área de 256,71 metros quadrados.

Confronta pela frente com a citada Rua Dr. Bernardino Tranchesi; de um lado com o Lote "F"; de outro com o Lote "H"; e, nos fundos com o Lote "J".

Está Matriculado sob n.º 15.237 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.

Na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 03, QUADRA 1042, LOTE 22.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/07/2020 às 16:38, sob o número WBRU29700-3. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10211883-3/2015.2.26.00071 e código 665253.

Durante a vistoria foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

A avaliação do IMÓVEL OBJETO será feita em separado, ou seja, inicialmente a avaliação do terreno e posteriormente a avaliação das partes edificadas sobre ele.

O TERRENO DO IMÓVEL OBJETO está situado no lado par, quarteirão 2, da Rua Dr. Bernardino Tranchesi, distante 13,00 metros da Rua Minas Gerais, caracterizado como LOTE “G” da Quadra 13-A do Jardim Cruzeiro do Sul, medindo 13,00 metros de frente e de fundos por 19,75 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando área de **256,71 metros quadrados**.

Confronta pela frente com a citada Rua Dr. Bernardino Tranchesi; de um lado com o Lote “F”; de outro com o Lote “H”; e, nos fundos com o Lote “J”.

Está Matriculado sob n.º 15.237 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.

Na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 03, QUADRA 1042, LOTE 22.

Não tendo sido possível localizar transações recentes realizadas na região, para se obter o real valor do metro quadrado na região avalianda, foram realizadas pesquisas em Jornais, Sites Imobiliários, Imobiliárias e Corretores credenciados, quando foram obtidas as ofertas abaixo relacionadas:

QUADRO RESUMO

<u>IMOBILIÁRIAS E</u> <u>CORRETORES</u>	<u>VALOR/m²</u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	410,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	420,00
LEME IMÓVEIS	410,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	410,00
ADDAD & VOLPE	415,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	420,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	410,00
SOMA DOS VALORES	2.895,00
MÉDIA ARITMÉTICA	413,57
DESVIOS PADRÕES	
* 30 % ACIMA	537,64
* 30 % ABAIXO	289,50
MÉDIA SANEADA	413,57

Portanto o valor saneado por metro quadrado de terreno no local avaliando é de:

$$qm = R\$ 413,57 / m^2$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO será:

$$T = S_t \times qm, \text{ onde:}$$

$$S_t = \text{Área do terreno} = 256,71$$

$$qm = \text{Valor saneado} = R\$ 413,57 / m^2$$

$$T = 256,71 \times R\$ 413,57$$

$$T = R\$ 106.167,55 \text{ (cento e seis mil, cento e sessenta e sete reais e}$$

cinquenta e cinco centavos).

402
40

SP

703.

- 8972, 8973, 8974, 8975, 8976, 8977, 8978, 8979, 8980, 8981, 8982, 8983, 8984, 8985, 8986, 8987, 8988, 8989, 8990, 8991, 8992, 8993, 8994, 8995, 8996, 8997, 8998, 8999, 9000, 9001, 9002, 9003, 9004, 9005, 9006, 9007, 9008, 9009, 9010, 9011, 9012, 9013, 9014, 9015, 9016, 9017, 9018, 9019, 9020, 9021, 9022, 9023, 9024, 9025, 9026, 9027, 9028, 9029, 9030, 9031, 9032, 9033, 9034, 9035, 9036, 9037, 9038, 9039, 9040, 9041, 9042, 9043, 9044, 9045, 9046, 9047, 9048, 9049, 9050, 9051, 9052, 9053, 9054, 9055, 9056, 9057, 9058, 9059, 9060, 9061, 9062, 9063, 9064, 9065, 9066, 9067, 9068, 9069, 9070, 9071, 9072, 9073, 9074, 9075, 9076, 9077, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085, 9086, 9087, 9088, 9089, 9090, 9091, 9092, 9093, 9094, 9095, 9096, 9097, 9098, 9099, 9100, 9101, 9102, 9103, 9104, 9105, 9106, 9107, 9108, 9109, 9110, 9111, 9112, 9113, 9114, 9115, 9116, 9117, 9118, 9119, 9120, 9121, 9122, 9123, 9124, 9125, 9126, 9127, 9128, 9129, 9130, 9131, 9132, 9133, 9134, 9135, 9136, 9137, 9138, 9139, 9140, 9141, 9142, 9143, 9144, 9145, 9146, 9147, 9148, 9149, 9150, 9151, 9152, 9153, 9154, 9155, 9156, 9157, 9158, 9159, 9160, 9161, 9162, 9163, 9164, 9165, 9166, 9167, 9168, 9169, 9170, 9171, 9172, 9173, 9174, 9175, 9176, 9177, 9178, 9179, 9180, 9181, 9182, 9183, 9184, 9185, 9186, 9187, 9188, 9189, 9190, 9191, 9192, 9193, 9194, 9195, 9196, 9197, 9198, 9199, 9200, 9201, 9202, 9203, 9204, 9205, 9206, 9207, 9208, 9209, 9210, 9211, 9212, 9213, 9214, 9215, 9216, 9217, 9218, 9219, 9220, 9221, 9222, 9223, 9224, 9225, 9226, 9227, 9228, 9229, 9230, 9231, 9232, 9233, 9234, 9235, 9236, 9237, 9238, 9239, 9240, 9241, 9242, 9243, 9244, 9245, 9246, 9247, 9248, 9249, 9250, 9251, 9252, 9253, 9254, 9255, 9256, 9257, 9258, 9259, 9260, 9261, 9262, 9263, 9264, 9265, 9266, 9267, 9268, 9269, 9270, 9271, 9272, 9273, 9274, 9275, 9276, 9277, 9278, 9279, 9280, 9281, 9282, 9283, 9284, 9285, 9286, 9287, 9288, 9289, 9290, 9291, 9292, 9293, 9294, 9295, 9296, 9297, 9298, 9299, 9300, 9301, 9302, 9303, 9304, 9305, 9306, 9307, 9308, 9309, 9310, 9311, 9312, 9313, 9314, 9315, 9316, 9317, 9318, 9319, 9320, 9321, 9322, 9323, 9324, 9325, 9326, 9327, 9328, 9329, 9330, 9331, 9332, 9333, 9334, 9335, 9336, 9337, 9338, 9339, 9340, 9341, 9342, 9343, 9344, 9345, 9346, 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352, 9353, 9354, 9355, 9356, 9357, 9358, 9359, 9360, 9361, 9362, 9363, 9364, 9365, 9366, 9367, 9368, 9369, 9370, 9371, 9372, 9373, 9374, 9375, 9376, 9377, 9378, 9379, 9380, 9381, 9382, 9383, 9384, 9385, 9386, 9387, 9388, 9389, 9390, 9391, 9392, 9393, 9394, 9395, 9396, 9397, 9398, 9399, 9400, 9401, 9402, 9403, 9404, 9405, 9406, 9407, 9408, 9409, 9410, 9411, 9412, 9413, 9414, 9415, 9416, 9417, 9418, 9419, 9420, 9421, 9422, 9423, 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9441, 9442, 9443, 9444, 9445, 9446, 9447, 9448, 9449, 9450, 9451, 9452, 9453, 9454, 9455, 9456, 9457, 9458, 9459, 9460, 9461, 9462, 9463, 9464, 9465, 9466, 9467, 9468, 9469, 9470, 9471, 9472, 9473, 9474, 9475, 9476, 9477, 9478, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487, 9488, 9489, 9490, 9491, 9492, 9493, 9494, 9495, 9496, 9497, 9498, 9499, 9500, 9501, 9502, 9503, 9504, 9505, 9506, 9507, 9508, 9509, 9510, 9511, 9512, 9513, 9514, 9515, 9516, 9517, 9518, 9519, 9520, 9521, 9522, 9523, 9524, 9525, 9526, 9527, 9528, 9529, 9530, 9531, 9532, 9533, 9534, 9535, 9536, 9537, 9538, 9539, 9540, 9541, 9542, 9543, 9544, 9545, 9546, 9547, 9548, 9549, 9550, 9551, 9552, 9553, 9554, 9555, 9556, 9557, 9558, 9559, 9560, 9561, 9562, 9563, 9564, 9565, 9566, 9567, 9568, 9569, 9570, 9571, 9572, 9573, 9574, 9575, 9576, 9577, 9578, 9579, 9580, 9581, 9582, 9583, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595, 9596, 9597, 9598, 9599, 9600, 9601, 9602, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614, 9615, 9616, 9617, 9618, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9624, 9625, 9626, 9627, 9628, 9629, 9630, 9631, 9632, 9633, 9634, 9635, 9636, 9637, 9638, 9639, 9640, 9641, 9642, 9643, 9644, 9645, 9646, 9647, 9648, 9649, 9650, 9651, 9652, 9653, 9654

1:39
ID:33

- 5986

à s
idig

2026
CÓ

09/21/2016

20070786

26.

10 e 18.4

plad
Q15

Esse valor deve ser acrescido de 20 %, referentes às taxas de BDI e outras despesas, tais como, projetos, cópias, fundações, movimento de terra, etc...

$$CU = CU_1 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.339,63 \times 1,20$$

$$CU = R\$ 1.607,56 /m^2$$

O valor da parte construída será:

$$C = S_c \times CU \times K, \text{ onde:}$$

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 168,18 \text{ m}^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.607,56 /m^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,59 (41,0 \%)$$

$$C = 168,18 \times R\$ 1.607,56 \times 0,59$$

C = R\$ 159.512,07 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e doze reais e sete centavos).

04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

$$I = T + C, \text{ onde:}$$

$$T = \text{Valor do terreno} = R\$ 106.167,55$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 159.512,07$$

$$I = R\$ 106.167,55 + R\$ 159.512,07$$

I = R\$ 265.679,62 (duzentos e sessenta e cinco mil, seiscentos e setenta e nove reais e sessenta e dois centavos).

05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO representado pela PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Dr. Bernardino Tranchesini n.º 2-16, com área total de 168,18 metros quadrados, edificado sobre o Lote de Terreno, caracterizado como LOTE "G" da Quadra 13-A do Jardim Cruzeiro do Sul, com área de 256,71 metros quadrados, Matriculado sob n.º 15.237 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis

- SP

0001
5990

UT

10,00
10,00
0,00
0,00
31,40

ACOE

alor

0,00

3,60

5,10

5,10

4,80

4,80

4,80

8,00

e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 03, QUADRA 1042, LOTE 22, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

R\$ 265.700,00

(duzentos e sessenta e cinco mil e setecentos reais).

06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

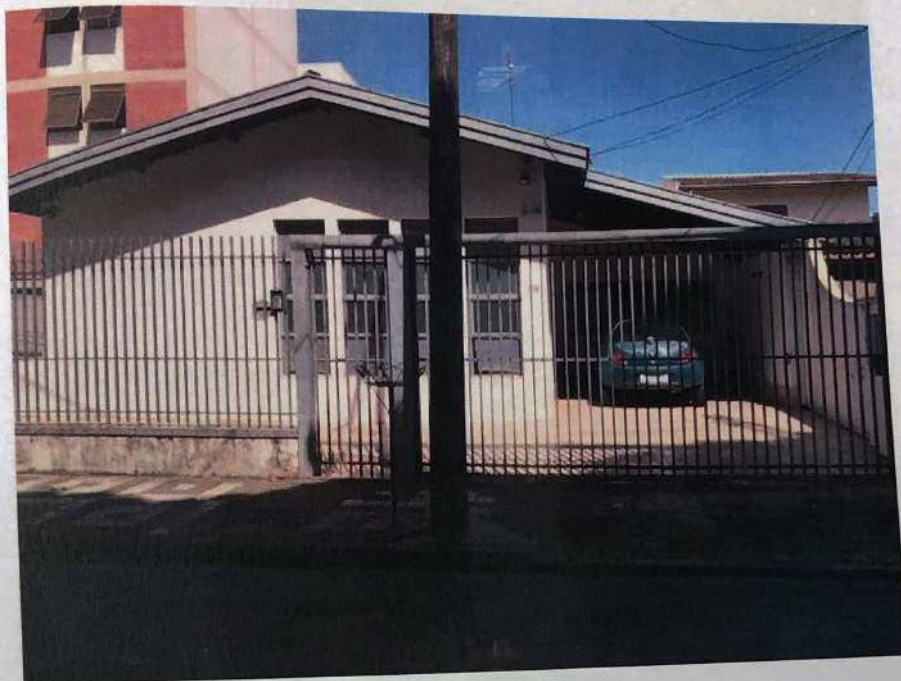
- Fotos do imóvel;
- Planta de Localização.

Bauru, 22 de março de 2018.


ENG.º RICHARD GEBARA

PERITO JUDICIAL

405
u



FOTOS N.ºS 01 E 02
MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL



406
ee



FOTOS N.ºS 03 E 04

VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA





FOTOS N.ºS 05 E 06

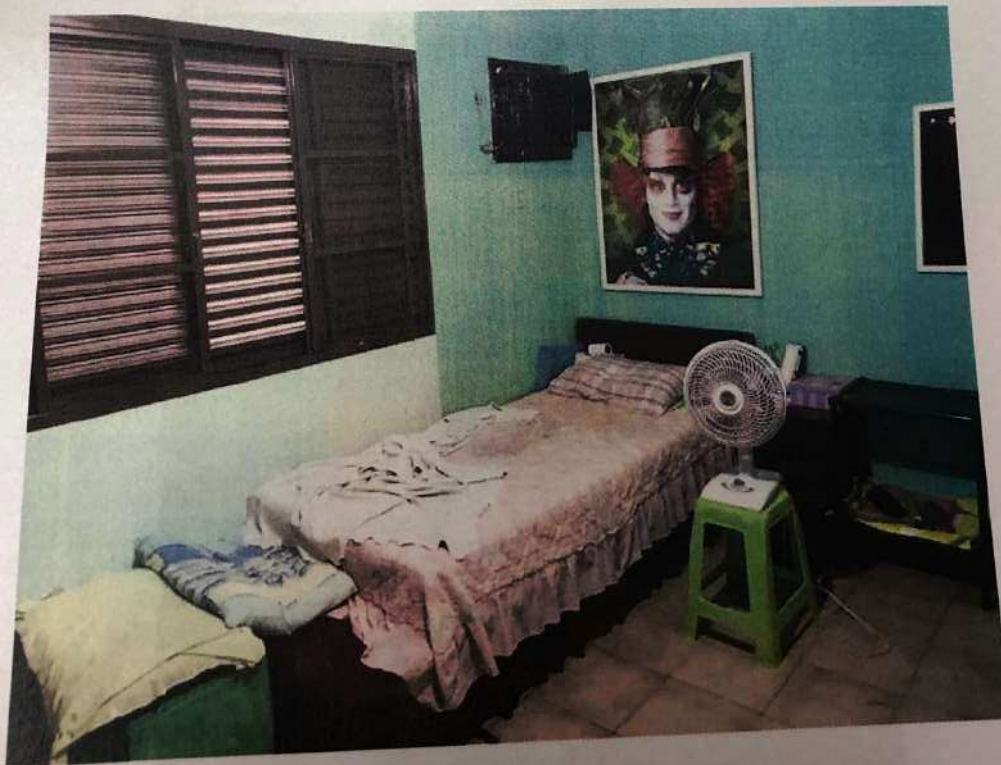
VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA





FOTOS N.ºS 07 E 08

VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA



1001
5990

JT

0,0
0,0
0,
0,
1,

CO
11
,
,
,
5,
5,
1,
1,
1,
3



FOTOS N.ºS 09 E 10

VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA



410
se



FOTOS N.ºS 11 E 12

VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA





FOTOS N.ºS 13 E 14

VISTAS PARCIAIS DA RESIDÊNCIA





FOTOS N.ºS 15 E 16

MOSTRAM PLACA INDICATIVA DE RUA E IPTU DO IMÓVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU - IPTU 2017

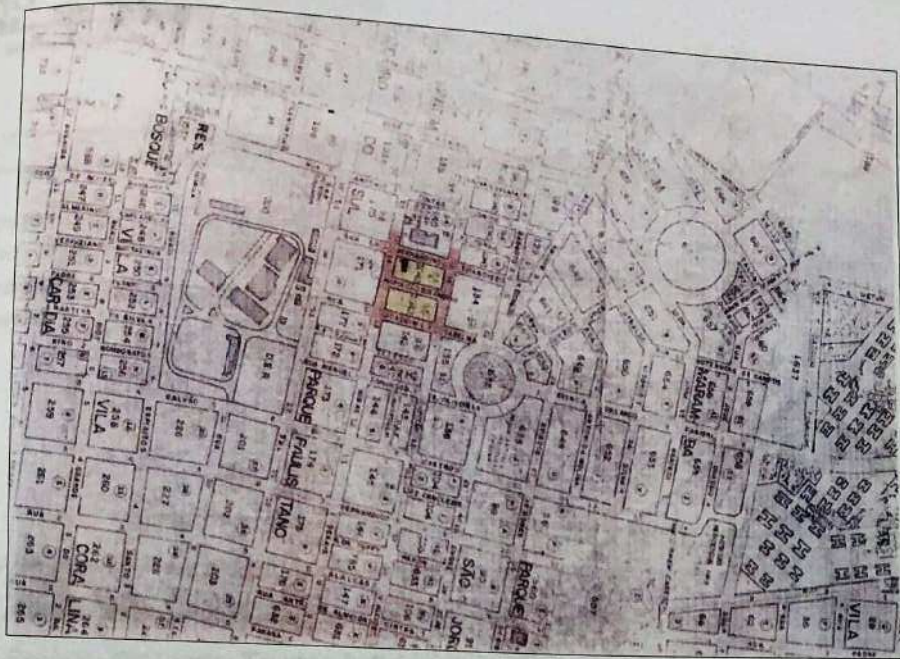
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

Nos termos da Lei 1.929/1975, Artigos 36 a 38, 178, 183, 185 e 186, Lei 6.329/2.005, Lei 6.486/2.011, Decreto 13.481/2016 e Decreto nº 10.916/2017, Artigo 45 a 47 e 367 e Lei 5.587 de 07/11/2014, fica o contribuinte notificado do lançamento do IPTU, que deverá ser realizado nos prazos estipulados para de acordo com os procedimentos legais e cobrança judicial. Fica também notificado a regularizar a situação em que se encontra o imóvel, com o encerramento da notificação, como de proprietário e área construída (se diferente da constante no cartão). Se o nome do contribuinte estiver diferente do PROPRETÁRIO, providencie o registro da escritura e solicite a alteração na Prefeitura.

A recusa do sujeito passivo em receber a presente notificação de lançamento ou a impossibilidade de localização do imóvel implica na dilatação concedida para o cumprimento da obrigação tributária ou para a representação de reclamação ou interposição de recurso.

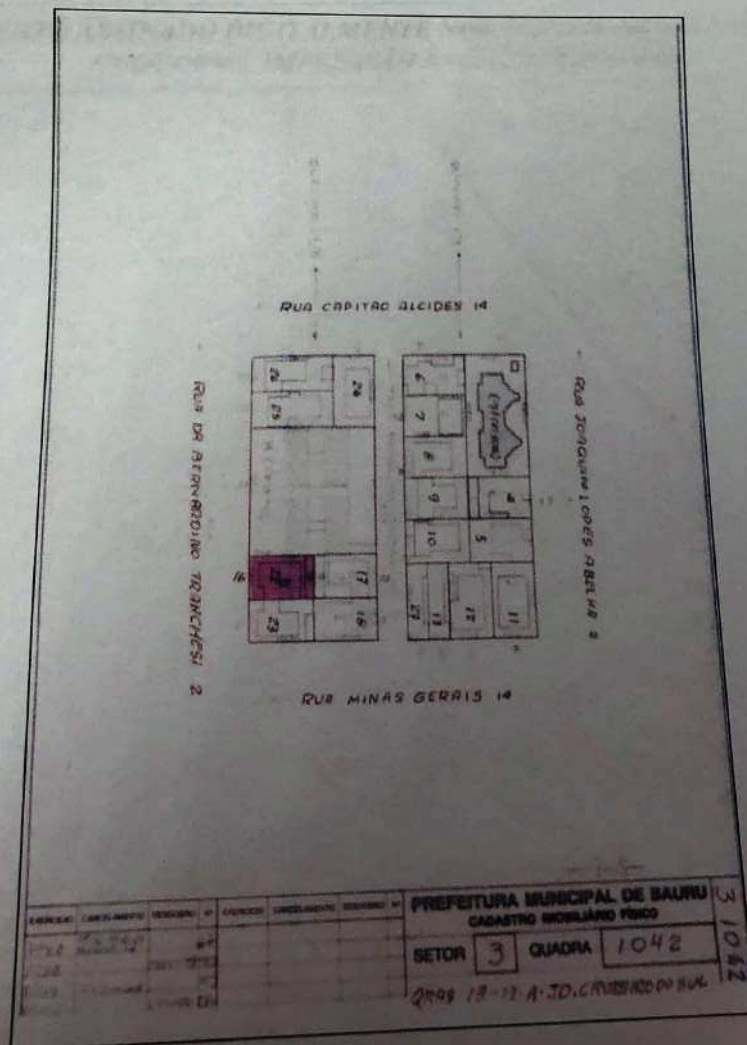
"Diretoria do Departamento de Arrecadação Tributária - Secretaria da Economia e Finanças"

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO IMÓVEL (CONSTRUÇÃO)	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL	VALOR DO IMÓVEL
031042022-9	256,75	256,75	166,18	0,00	377,87	0,00	
FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR	FATOR DE CORREÇÃO DE VALOR
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
97.018,12	126.434,64	223.452,76	0,00	544,5			
VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)
544,53	490,08	60,50	15/05/2017	17/04/2			



FOTOS N.ºS 17 E 18

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E PLANTA DA QUADRA DO IMÓVEL OBJETO



0001
5990

OUT

00,00
00,00
0,00
0,00
31,44

00,00
3,62
5,16
5,17
4,86
4,86
4,77
28,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BARBARA ZANIN DO AMARAL, em 09/09/2019 às 12:38, sob o número WBRU201902534200. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021082-24.2016.8.26.0071 e código 60926373.