

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

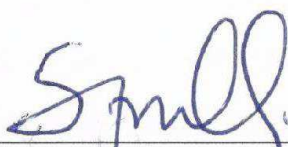
Processo n.º 1005683-94.2014.8.26.0071/01

Ação de Cumprimento de Sentença

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, **Perito Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMINIO EUROPA** move em relação a **MATSUE SHINOHARA SUZUKI E OUTRO**, vem respeitosamente manifestar e requerer o que se segue:

1. Devido ao teor do laudo, vistorias, consultas, cálculos e elaboração do laudo, estimamos os honorários definitivos em R\$ 3.000,00 (três mil reais).
2. Na apresentação de quesitos ou outro esclarecimento que envolvam horas trabalhadas ou serviços complementares estimaremos os custos que serão arcados pela parte solicitante.
3. Requer:
 - 3.1. Juntada do laudo aos autos.
 - 3.2. Arbitramento dos honorários definitivos em R\$ 3.000,00 (três mil reais).
 - 3.3. Autorização para levantamento dos honorários provisórios R\$ 1.000,00 (um mil reais), já depositados conforme fl. 129
 - 3.4. Intime a parte autora para efetuar o depósito no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) referentes aos honorários complementares.

Termos em que.
Pede deferimento.
Bauru, 03 de julho de 2018.


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 1005683-94.2014.8.26.0071/01

Ação de Cumprimento de Sentença

LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI 30622, Engenheiro Civil, CREA 0600936580, Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações, **Perito Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMINIO EUROPA** move em relação a **MATSUE SHINOHARA SUZUKI E OUTRO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar seu **Laudo de Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **CONDOMINIO EUROPA** move em relação a **MATSUE SHINOHARA SUZUKI E OUTRO**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo, avaliar os imóveis objetos deste processo.

3.0. IMÓVEIS OBJETOS

Os imóveis são assim descritos conforme matriculas:

APARTAMENTO DUPLEX nº 114/124, localizado no 11º/12º andares, bloco A, do CONDOMINIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 269,2176 metros quadrados, comum de 131,6000 metros quadrados, total de 400,8176 metros quadrados, com a fração ideal de 1,77902283 % ou 76,0929 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matricula nº 101.030 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

VAGA DUPLA nº 42/43, localizado no 1º Subsolo, do CONDOMINIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 25,0000 metros quadrados, comum de 6,1103 metros quadrados, total de 31,1103 metros quadrados, com a fração ideal de 0,08260153 % ou 3,5331 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matricula nº 101.124 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

VAGA UNITÁRIA nº 87, localizado no 1º Subsolo, do CONDOMÍNIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 12,5000 metros quadrados, comum de 3,0551 metros quadrados, total de 15,5551 metros quadrados, com a fração ideal de 0,04130076 % ou 1,7665 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matrícula nº 101.083 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 28 de junho de 2018, quando elaboramos as fotos em anexo.

Acompanhou a vistoria o Sr. Fernando Suzuki e Adv. Fabricio Oliveira.

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

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

APARTAMENTO DUPLEX nº 114/124	
Item	Descrições
Áreas	Privativa de 269,2176 metros quadrados Comum de 131,6000 metros quadrados Total de 400,8176 metros quadrados Fração ideal de 1,77902283 % ou 76,0929 metros quadrados do terreno
Cadastro	Cadastro: 02/0879/008 (maior) Setor: 2 Quadra cadastro: 879 Bairro: Vila Samaritana
Especificações terreno	Área: 4.277,24 m ² Formato: irregular, aparente retangular Posição: esquina Topografia: anterior caído lateral, aplainado em patamares Superfície: firme e seco Cadastro PMB: 02/0879/008
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: 12 andares, térreo e subsolo. Divisão: 1º piso: 4 dormitórios sendo um banheiro privativo, banheiro social, sala dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, lavabo varanda, circulação e escada de acesso. 2º piso: sala três ambientes, lavabo, cozinha, varanda, piscina e depósito tipo armário Piso: cerâmica, porcelanato e carpete Revestimentos: pastilhas cerâmicas e cerâmicas. Pintura: Látex e esmalte Armários: sim nos dormitórios, salas e cozinha Conservação: Boa Localização: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 2-55 Nº apartamento: 114/124

VAGA DUPLA n° 42/43	
Item	Descrições
Áreas	Privativa de 12,5000 metros quadrados Comum de 3,0551 metros quadrados Total de 15,5551 metros quadrados Fração ideal de 0,04130076 % ou 1,7665 metros quadrados do terreno
Cadastro	Cadastro: 02/0879/008 (maior) Setor: 2 Quadra cadastro: 879 Bairro: Vila Samaritana
Especificações terreno	Área: 4.277,24 m ² Formato: irregular, aparente retangular Posição: esquina Topografia: anterior caído lateral, aplainado em patamares Superfície: firme e seco Cadastro PMB: 02/0879/008
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: garagem em edifício residencial Localização: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato n° 2-55 N° garagem: 42/43

VAGA UNITÁRIA n° 87	
Item	Descrições
Áreas	Privativa de 12,5000 metros quadrados Comum de 3,0551 metros quadrados Total de 15,5551 metros quadrados Fração ideal de 0,04130076 % ou 1,7665 metros quadrados do terreno
Cadastro	Cadastro: 02/0879/008 (maior) Setor: 2 Quadra cadastro: 879 Bairro: Vila Samaritana
Especificações terreno	Área: 4.277,24 m ² Formato: irregular, aparente retangular Posição: esquina Topografia: anterior caído lateral, aplainado em patamares Superfície: firme e seco Cadastro PMB: 02/0879/008
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: garagem em edifício residencial Localização: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato n° 2-55 N° garagem: 87

6.0. CALCULO DA AVALIAÇÃO

Metodologia.

Devido às características sui generis do imóvel objeto e a inexistência de dados de mercado para aplicação do método comparativo, conforme NBR 14653-1 item 8.1.1 e 8.1.2, elaboraremos a avaliação pela homogeneização dos valores encontrados nos pareceres verbais colhidos em imobiliárias ou corretores de imóveis e aplicando um fator de oferta/procura.

APARTAMENTO DUPLEX nº 114/124		
N.º	Imobiliárias	Valor R\$
1	Parreira Imóveis Rua Araújo Leite nº 38-10	1.400.000,00
2	H 2 Imobiliária Rua Luso Brasileira nº 4-44, loja 1	1.400.000,00
3	Reis Junior Imóveis Rua Antonio Alves nº 21-85	1.400.000,00
4	Soma	4.200.000,00
5	Média aritmética	1.400.000,00
6	30 % acima - desvio padrão	1.820.000,00
7	30 % abaixo - desvio padrão	980.000,00
8	Média saneada	1.400.000,00
9	Fator oferta/procura	1,00
10	Subtotal	1.400.000,00
11	Arredondamento: NBR14653-1, item 7.7.1 a) Máximo	1%
12	Valor do imóvel - Vi	1.400.000,00

VAGA DUPLA nº 42/43		
N.º	Imobiliárias	Valor R\$
1	Parreira Imóveis Rua Araújo Leite nº 38-10	80.000,00
2	H 2 Imobiliária Rua Luso Brasileira nº 4-44, loja 1	60.000,00
3	Reis Junior Imóveis Rua Antonio Alves nº 21-85	80.000,00
4	Soma	220.000,00
5	Média aritmética	73.333,34
6	30 % acima - desvio padrão	95.333,34
7	30 % abaixo - desvio padrão	51.333,34
8	Média saneada	73.333,34
9	Fator oferta/procura	1,00
10	Subtotal	73.333,34
11	Arredondamento: NBR14653-1, item 7.7.1 a) Máximo	1%
12	Valor do imóvel - Vi	74.000,00

VAGA UNITÁRIA n° 87		
N.º	Imobiliárias	Valor R\$
1	Parreira Imóveis Rua Araújo Leite n° 38-10	50.000,00
2	H 2 Imobiliária Rua Luso Brasileira n° 4-44, loja 1	40.000,00
3	Reis Junior Imóveis Rua Antonio Alves n° 21-85	50.000,00
4	Soma	140.000,00
5	Média aritmética	46.666,67
6	30 % acima - desvio padrão	60.666,67
7	30 % abaixo - desvio padrão	32.666,67
8	Média saneada	46.666,67
9	Fator oferta/procura	1,00
10	Subtotal	46.666,67
11	Arredondamento: NBR14653-1, item 7.7.1 a) Máximo	1%
12	Valor do imóvel - Vi	47.000,00

7.0.CONCLUSÃO

Avaliaram-se os imóveis conforme segue:

APARTAMENTO DUPLEX nº 114/124, localizado no 11º/12º andares, bloco A, do CONDOMINIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 269,2176 metros quadrados, comum de 131,6000 metros quadrados, total de 400,8176 metros quadrados, com a fração ideal de 1,77902283 % ou 76,0929 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matricula nº 101.030 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

Em: **R\$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais)

VAGA DUPLA nº 42/43, localizado no 1º Subsolo, do CONDOMINIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 25,0000 metros quadrados, comum de 6,1103 metros quadrados, total de 31,1103 metros quadrados, com a fração ideal de 0,08260153 % ou 3,5331 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matricula nº 101.124 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

Em: **R\$ 74.000,00** (setenta e quatro mil reais)

VAGA UNITÁRIA nº 87, localizado no 1º Subsolo, do CONDOMINIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, nº 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 12,5000 metros quadrados, comum de 3,0551 metros quadrados, total de 15,5551 metros quadrados, com a fração ideal de 0,04130076 % ou 1,7665 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 12, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta serventia. PMB (em área maior): 02/0879/008.

Matricula nº 101.083 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – SP

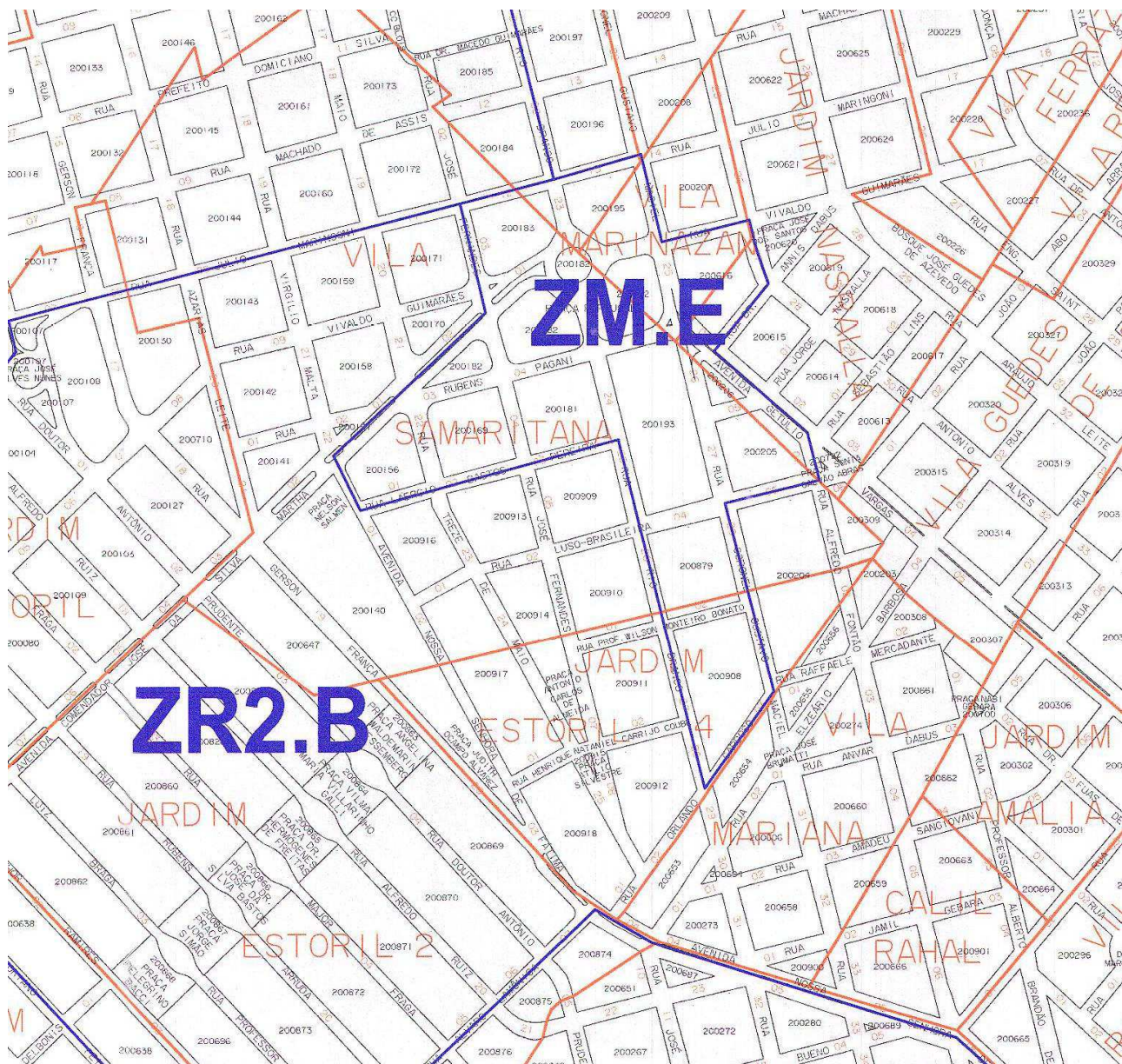
Em: **R\$ 47.000,00** (quarenta e sete mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 20 páginas.
Bauru, 03 de julho de 2018.



Eng^o Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

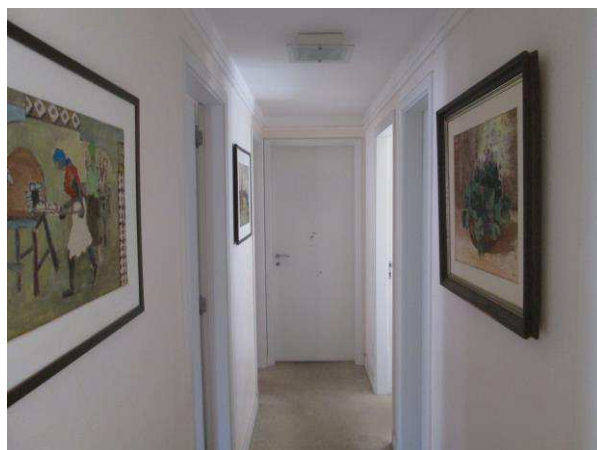


Vistas externas



Vistas 1º piso







Vistas 2º piso



Vaga dupla nº 42/43



Vaga unitária nº 87



Área comum



