

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO  
DA 4.ª VARA CÍVEL BAURU**



\*1012923-32.2017.8.26.0071\*

**RICHARD GEBARA**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE BENS** requerida por **LEIZE MAZETE BETTIL RODRIGUES** em relação a **VALDOIR APARECIDO BAIO**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

**01 – OBJETIVO**

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

---

## 02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao PRÉDIO RESIDENCIAL, localizado na Rua José de Azevedo Maia n.º 3-85, Vila São Paulo, com área total de 117,52 metros quadrados, distribuída nas seguintes dependências:

### RESIDÊNCIA

- Abrigo para Autos;
- Sala;
- Hall de circulação;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro Solcial;
- Copa e Cozinha;
- Despensa.
- Área de Serviços.

### EDÍCULA

- Sala;
- Quarto;
- Banheiro.

Está edificado sobre o Lote de terreno situado no lado ímpar, quarteirão 3, da Rua José de Azevedo Maia, distante 9,00 metros da esquina com a rua Sebastião Ferraz da Costa, correspondente a parte dos lotes “S” e “T” da quadra 23 da Vila São Paulo, desta cidade, com área de 140,00 metros quadrados, medindo 7,00 metros de frente e de fundos, por 20 metros de cada lado, de frente aos fundos; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, divide com o terreno formado por parte dos lotes S e T, pelo lado esquerdo, divide com o terreno formado por parte dos lotes S e T, e pelos fundos, divide com o terreno correspondente a parte do lote r.

Está Matriculado sob n.º 38.613 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru.

Na Prefeitura Municipal de Bauru está cadastrado como SETOR 04, QUADRA 3095, LOTE 24.

### 03 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 85, foi agendado o dia 13 de dezembro para o Início dos trabalhos.

Na ocasião compareceu a AUTORA.

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

### 04 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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.

#### 04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO DO IMÓVEL OBJETO correspondente a parte dos lotes “S” e “T” da quadra 23 da Vila São Paulo, desta cidade, situado no lado ímpar, quarteirão 3, da Rua José de Azevedo Maia, distante 9,00 metros da esquina com a rua Sebastião Ferraz da Costa, medindo 7,00 metros de frente e de fundos, por 20 metros de cada lado, de frente aos fundos; encerrando área de **140,00 metros quadrados**.

Confronta pela frente com a citada Rua José de Azevedo Maia; pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, divide com o terreno formado por parte dos lotes “S” e “T”, pelo lado esquerdo, divide com o terreno formado por parte dos lotes S e T, e pelos fundos, divide com o terreno correspondente a parte do lote “R”.

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/m<sup>2</sup></u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	290,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	295,00
LEME IMÓVEIS	290,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	290,00
ADDAD & VOLPE	295,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	300,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	290,00
<b>SOMA DOS VALORES</b>	<b>2.050,00</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>292,86</b>
<b>DESVIOS PADRÕES</b>	
* 30 % ACIMA	380,71
* 30 % ABAIXO	205,00
<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>292,86</b>

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

$$\mathbf{qm = R\$ 292,86 / m^2}$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO será:

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

$$S_t = \text{Área do terreno} = 140,00$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } \mathbf{292,86} / \text{m}^2$$

$$T = 140,00 \times \text{R\$ } \mathbf{292,86}$$

$$\mathbf{T = R\$ 41.000,40 \text{ (quarenta mil e quarenta centavos).}$$

## 04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do **IMÓVEL OBJETO**, edificado em alvenaria de tijolos, térreo, localizado na Rua José de Azevedo Maia n.º 3-85, Vila São Paulo, possui área total de **117,52 metros quadrados**, distribuída nas seguintes dependências:

### RESIDÊNCIA

- Abrigo para Autos;
- Sala;
- Hall de circulação;
- Dois Dormitórios;
- Banheiro Solcial;
- Copa e Cozinha;
- Despensa.
- Área de Serviços.

### EDÍCULA

- Sala;
- Quarto;
- Banheiro.

Sua idade estimada é de 25 anos e seu estado de conservação está “necessitando de reparos simples”, devendo ser enquadrada no **estado 3,0** do critério de Heidecke.

Por esses parâmetros, a depreciação física é de:

$$K = 30,9 \% (1,000 - 0,309 = 0,691)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, mês de referência DEZEMBRO /2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como HABITACIONAL, padrão MÉDIO, em 60%.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = R\$ 1.786,17 \times 0,60$$

$$CU_1 = \mathbf{R\$ 1.071,70 / m^2}$$

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

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

$$CU = R\$ 1.071,70 \times 1,20$$

$$CU = \mathbf{R\$ 1.286,04 / m^2}$$

O valor da parte construída será:

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

$$S_c = \text{Área construída do IMÓVEL} = 117,52 \text{ m}^2$$

$$CU = \text{Custo Unitário do IMÓVEL} = R\$ 1.286,04 / \text{m}^2$$

$$K = \text{Depreciação física do IMÓVEL} = 0,691 (30,9 \%)$$

$$C = 117,52 \times R\$ 1.286,04 \times 0,691$$

$C = \mathbf{R\$ 104.434,58}$  (cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e cinquenta e oito centavos).

#### 04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

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

$$T = \text{Valor do terreno} = R\$ 41.000,40$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = R\$ 104.434,58$$

$$I = R\$ 41.000,40 + R\$ 104.434,58$$

$I = \mathbf{R\$ 145.434,98}$  (cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e oito centavos).

## 05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para IMÓVEL OBJETO representado pela PRÉDIO RESIDENCIAL, localizado na Rua José de Azevedo Maia n.º 3-85, com área total de 117,52 metros quadrados, edificado sobre o Lote de terreno correspondente à parte dos lotes “S” e “T” da quadra 23 da Vila São Paulo, desta cidade, com área de 140,00 metros quadrados, Matriculado sob n.º 38.613 no 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 04, QUADRA 3095, LOTE 24, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

**R\$ 145.450,00**

**(cento e quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais).**

## 06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Planta de Localização.

Bauru, 30 de janeiro de 2018.

**ENG.º RICHARD GEBARA**

**PERITO JUDICIAL**



**FOTOS N. OS 01 E 02**  
**MOSTRAM A FACHADA DO IMÓVEL**





**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**





**FOTOS N.ºS 09 E 10**  
**VISTAS PARCIAIS DA EDÍCULA**





**FOTOS N.ºS 11 E 12**  
**VISTAS PARCIAIS DA EDÍCULA**





**FOTOS N. OS 13 E 14**  
**VISTAS PARCIAIS DA EDÍCULA**  
**IPTU DO IMÓVEL**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU - IPTU 2017**

**NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO**

Nota: termos da Lei 1.920/1975, Artigos 36 a 38, 178, 183, 195 e 196, Lei 5.326/2.005, Lei 6.485/2.013, Decreto 13.266/2016 e Decreto nº 10.645/2.008, artigos 45 a 47 e 367 e Lei 6.587 de 07/11/2014, fica o contribuinte notificado do lançamento do IPTU, que deverá ser recolhido nos prazos estipulados, sob pena de suscitarem-se aos acréscimos legais e cobrança judicial. Fica também notificado a regularizar a situação em que se encontra o imóvel, com relação ao cancelamento de notificação, nome do proprietário e área construída (se diferente da constante no carnê), com relação ao imóvel, com relação ao PROPRICIETÁRIO, 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 localizá-lo, não implica na dilatação do prazo concedido para o cumprimento da obrigação tributária ou para a apresentação da reclamação ou interposição de recursos. Diretoria do Departamento de Arrecadação Tributária - Secretaria de Economia e Finanças.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	ÁREA DO TERRENO	ÁREA DO TERRAÇO TRIBUTÁVEL	ÁREA CONSTRUIDA	PERCENTUAL DE ÁREA	VALOR M² (R\$)	DESCONTO NOTA FISCAL BAURUENSE
043095024-1	140,00	140,00	117,52	0,00	125,95	0,00
FATOR DEVALORIZAÇÃO (A)	FATOR DEVALORIZAÇÃO (B)	FATOR DEVALORIZAÇÃO (C)	FATOR DEVALORIZAÇÃO (D)	VALOR DEVALORIZAÇÃO (E)	FATOR DEVALORIZAÇÃO (G)	ZONA
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	ZR4
VALOR FISCAL ORIGINAL (R\$)	VALOR VERBAL PREDIAL (R\$)	VALOR VERBAL TOTAL (R\$)	IMPOSTO TERREITORIAL (R\$)	IMPOSTO PREDIAL (R\$)		
17.633,94	106.577,45	124.211,39	0,00	315,85		
TOTAL LANÇADO (R\$)	PAGAMENTO À VISTA COM DESCONTO (R\$)	PAGAMENTO EM 09 PARCELAS DE R\$	VENCIMENTO PARCELA ÚNICA SI/DESC	VENCIMENTO PARCELA ÚNICA G/DESC		
315,85	284,26	35,09	15/05/2017	17/04/2017		



**FOTOS N. OS 15 E 16**

**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E PLANTA DA QUADRA DO IMÓVEL OBJETO**

