

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3^a VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0025940-36.2009.8.26.0071

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 **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI** move em relação a **BENEDITO AUGUSTO FERREIRA E OUTRO** vem respeitosamente na presença de Vossa Excelência, manifestar e requerer o que segue:

1. Manifestar:

Estimar os honorários definitivos até o presente laudo, nos valores já depositados. Na apresentação de quesitos ou outro procedimento que envolvam horas trabalhadas estimaremos os honorários pois não estão inclusos nos aqui já depositados.

2. Requerer:

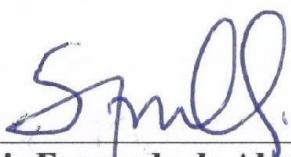
2.1. Juntada aos autos do laudo e MLE Mandado de Levantamento Eletrônico.

2.2. Autorização para levantamento dos honorários periciais, R\$ 4.554,00, já depositados conforme fl. 867

Termos em que.

Pede deferimento.

Bauru, 01 de junho de 2025.



Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0025940-36.2009.8.26.0071

Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ: 029.302.598-33

Tipo de Beneficiário: Perito

Parte

Advogado – OAB/ ____ nº ____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 867

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 4.554,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Luiz Fernando de Almeida Spinelli

CPF/CNPJ do titular da conta: 029.302.598-33

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 4776-7

Conta nº: 60.237- X

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3^a VARA CIVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo n.º 0025940-36.2009.8.26.0071 - 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 **CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI** move em relação a **BENEDITO AUGUSTO FERREIRA E OUTRO**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte **Laudo Avaliação**:

1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** que **CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL PREVI** move em relação a **BENEDITO AUGUSTO FERREIRA E OUTRO**

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEIS OBJETOS

3.1. Imóvel de matricula nº 42.593 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

O APARTAMENTO, sob nº 102, no 10º andar-tipo, do Edifício Maranello, situado à Rua Maria Jose, quarteirão 1, lado par, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, composto de sala de estar e jantar, sala de estar com terreno, circulação, 3 dormitórios, sendo um com banheiro conjugado, banheiro social, escritório, cozinha, área de serviço, e wc, com a areal útil de 121,885 m², comum de 77,66 m², total de 199,545 m², e a correspondente fração ideal no terreno de 26,63 m², ou 4,74 %....

3.2. Imóvel de matricula nº 42.606 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

A GARAGEM, sob nº 12, no 1º subsolo do Edifício Maranello, nesta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 2,30 metros de frente e de fundos e 5,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, perfazendo a área de 11,20 metros quadrados, com a área útil de 11,50 m², área comum de 3,749 m²; área total de 15,249 m² e a correspondente fração ideal no terreno de 1,29 metros quadrados, ou 0,23 % ...

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria (externa) foi feita no dia 27 de maio de 2025, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Na entrada do edifício entramos em contato através de interfone com o referido apartamento e a moradora que se identificou como Sr. Luciana, nos informou que é inquilina e que o proprietário se chama Sr. Marcio.

A mesma Sra. Luciana não concedeu autorização para entrar no apartamento, pois é inquilina e desconhecia os fatos.

Posteriormente entremos em contato com o Sr. Marcio onde nos forneceu dados do imóvel e informou que adquiriu o apartamento através de leilão.

5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS

Não indicaram

6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

6.1. Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	562,275 m ²
Bairro	Centro
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Quadra
Topografia terreno	Aplainado
Superfície terreno	Firme e seca
Rede de água	Sim
Rede esgoto	Sim
Rede elétrica	Sim
Rede iluminação	Sim
Rede telefonia	Sim
Guias e sarjetas	Sim
Pavimento da rua	Asfalto
Cadastro	3/220/4
Lote	n/c
Quadra	n/c

6.2. Construções e benfeitorias – Apartamento nº 102	
Áreas	1. Útil: 121,885 m ² 2. Comum: 77,66 m ² 3. Total: 199,565 m ² 4. Fração no terreno: 26,63 m ² ou 4,74%
Tipo	Edifício residencial
Divisões	Sala de estar e jantar, sala de estar com terreno, circulação, 3 dormitórios, sendo um com banheiro conjugado, banheiro social, escritório, cozinha, área de serviço, e wc
Piso	Madeira na sala e restante de cerâmica
Revestimento	Cerâmica
Esquadrias	Metálicas, alumínio e madeiras
Pintura	Látex
Conservação	Boa
Localização	Rua Maria Jose nº 1-34, 10º andar, apartamento 102
Observação	Parte das informações foram informadas pelo Sr. Marcio

6.3. Construções e benfeitorias – Garagem nº 12	
Áreas	1. Útil: 11,50 m ² 2. Comum: 3,749 m ² 3. Total: 15,249 m ² 4. Fração no terreno: 1,29 m ² ou 023 %
Tipo	Garagem para autos
Divisões	Única
Piso	Cimentado
Conservação	Boa
Localização	Rua Maria Jose nº 1-34, 1º subsolo, garagem 12

7.0. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Metodologia

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, calculando o valor do terreno e acrescendo os valores das áreas construídas e aplicando um fator de comercialização.

Avaliação do terreno: Pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, profissionais liberais ou sites devido às características do imóvel.

Avaliação da construção: Pelo método Ross-Heidecke, utilizando a tabela e estado das construções e benfeitorias.

7.2. Avaliação do terreno

Avaliação fração do terreno - V_T		
Coleta de valores		
N.º	Fontes/Imóveis	Valor R\$/m ²
1	Reis Jr Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	600,00
2	Corretor Manoel O. Godoy, Rua Oliciar de O Guimaraes nº 7-25	650,00
3	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	600,00
Cálculos		
Soma dos valores: 1.850,00 $Q = \text{Valor Saneado} = 616,67 \text{ R\$/m}^2$		
Valor da fração do terreno no apartamento 102		$V_T = S \times Q$ $V_T = \text{Valor do terreno}$ $S = \text{Área do terreno}$ $Q = \text{Valor Saneado em R\$/m}^2$ $V_T = 26,63 \times 616,67$ $V_T = \text{R\$ 16.421,92}$
Valor da fração do terreno na vaga de garagem nº 12		$V_T = S \times Q$ $V_T = \text{Valor do terreno}$ $S = \text{Área do terreno}$ $Q = \text{Valor Saneado em R\$/m}^2$ $V_T = 1,29 \times 616,67$ $V_T = \text{R\$ 795,50}$

Observações: valores sem fator de comercialização e arredondamento

7.3. Avaliação do apartamento nº 102

Avaliação da construção – V_C			
Item	K : depreciação física $K = 1 - (V/100)$ V =Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	V_{cu} : Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = \text{Proxy} \times \text{CUB}$ Proxy: variável aproximação CUB : custo unitário básico-índice estadual	V_c : valor da construção: $V_c = \text{Suc} \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída V_{cu} : Valor unitário construção K : depreciação física
1	$K = 1 - (32,20/100) = 0,678$	$V_{cu} = 2,00 \times 2.053,66 = 4.107,32 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 121,885 \times 4.107,32 \times 0,678 = 339.420,83$
2	$K = 1 - (32,20/100) = 0,678$	$V_{cu} = 0,80 \times 2.053,66 = 1.642,92 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 77,66 \times 1.642,92 \times 0,678 = 86.505,45$
$V_C = \text{R\\$ } 425.926,28$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			

Valor do imóvel - V_I	
$V_I = (V_T + V_C) F_C$ V_I : Valor do imóvel V_T : Valor do terreno V_C : Valor da construção F_C : Fator de comercialização	$V_I = (16.421,92 + 425.926,28) 0,90 = 398.113,38$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I = \text{R\$ } 400.000,00$
$V_I = \text{R\\$ } 400.000,00$	

7.4. Avaliação da vaga de garagem nº 12

Avaliação da construção – V_C			
Item	K : depreciação física $K = 1 - (V/100)$ V =Variável entre estado de conservação, idade aparente e classificação	V_{cu} : Valor unitário da construção devido suas características: $V_{cu} = \text{Proxy} \times \text{CUB}$ Proxy: variável aproximação CUB : custo unitário básico-índice estadual	V_c : valor da construção: $V_c = \text{Suc} \times V_{cu} \times K$ Suc: Área construída V_{cu} : Valor unitário construção K : depreciação física
1	$K = 1 - (32,20/100) = 0,678$	$V_{cu} = 1,00 \times 2.053,66 = 2.053,66 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 11,50 \times 2.053,66 \times 0,678 = 16.012,38$
2	$K = 1 - (32,20/100) = 0,678$	$V_{cu} = 0,80 \times 2.053,66 = 1.642,92 \text{ R\$/m}^2$	$V_c = 3,749 \times 1.642,92 \times 0,678 = 4.176,01$
$V_C = \text{R\\$ } 20.188,39$ (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			

Valor do imóvel - V_I	
$V_I = (V_T + V_C) F_C$ V_I : Valor do imóvel V_T : Valor do terreno V_C : Valor da construção F_C : Fator de comercialização	$V_I = (795,50 + 20.188,39) 1,00 = 20.983,89$ Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 $V_I = \text{R\$ } 21.000,00$
$V_I = \text{R\\$ } 21.000,00$	

8.0. CONCLUSÃO

Avaliaram-se os imóveis conforme segue:

8.1. Imóvel de matricula nº 42.593 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

O APARTAMENTO, sob nº 102, no 10º andar-tipo, do Edifício Maranello, situado à Rua Maria Jose, quarteirão 1, lado par, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, composto de sala de estar e jantar, sala de estar com terreno, circulação, 3 dormitórios, sendo um com banheiro conjugado, banheiro social, escritório, cozinha, área de serviço, e wc, com a areal útil de 121,885 m², comum de 77,66 m², total de 199,545 m², e a correspondente fração ideal no terreno de 26,63 m², ou 4,74 %....

Em: **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais)

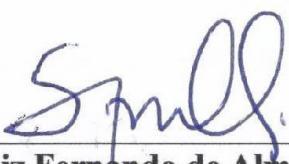
8.2. Imóvel de matricula nº 42.606 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

A GARAGEM, sob nº 12, no 1º subsolo do Edifício Maranello, nesta cidade, 1º subdistrito, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 2,30 metros de frente e de fundos e 5,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, perfazendo a área de 11,20 metros quadrados, com a área útil de 11,50 m², área comum de 3,749 m²; área total de 15,249 m² e a correspondente fração ideal no terreno de 1,29 metros quadrados, ou 0,23 % ...

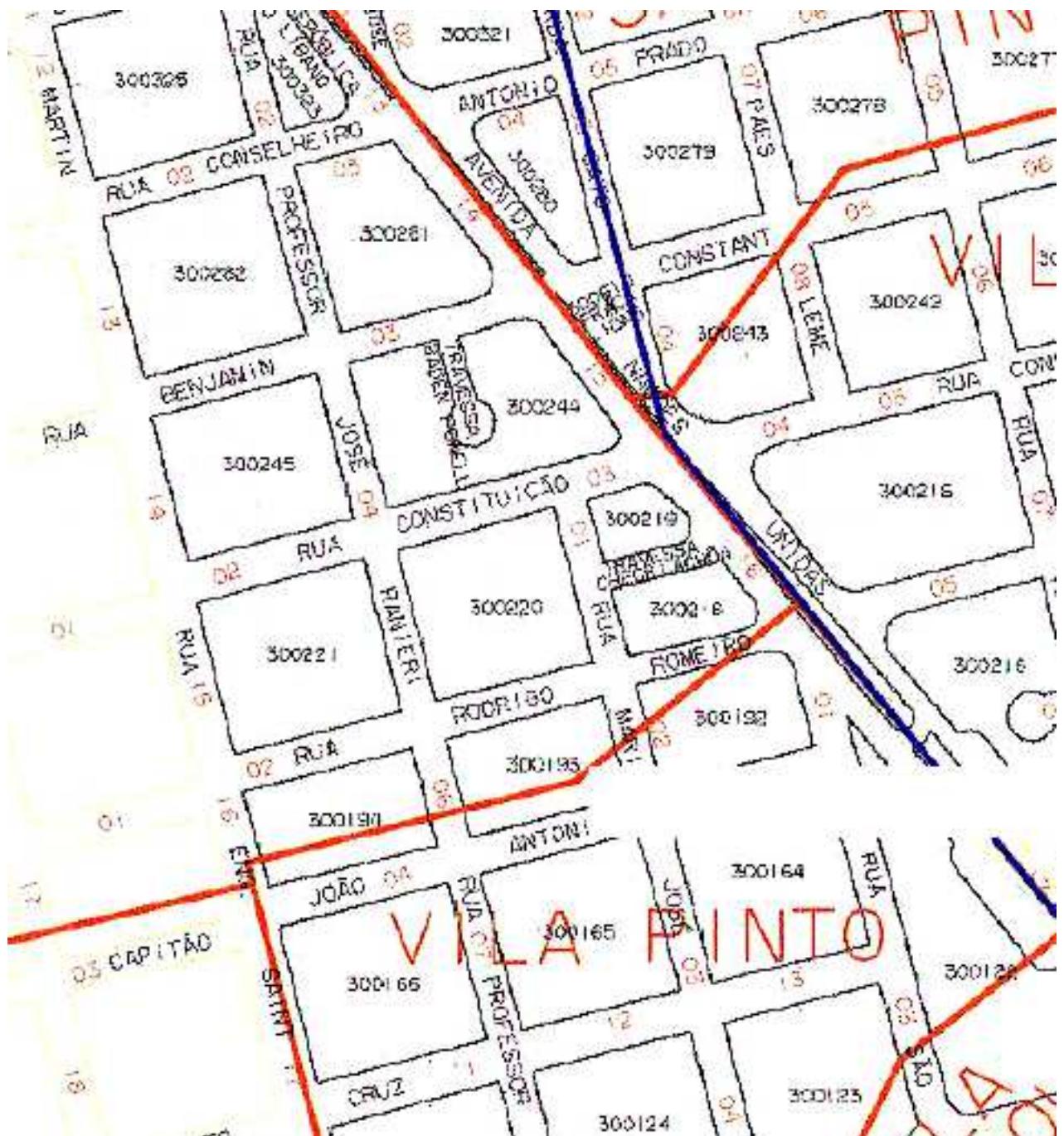
Em: **R\$ 21.000,00** (vinte e um mil reais)

9.0. OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 13 páginas.
Bauru, 01 de junho de 2025.

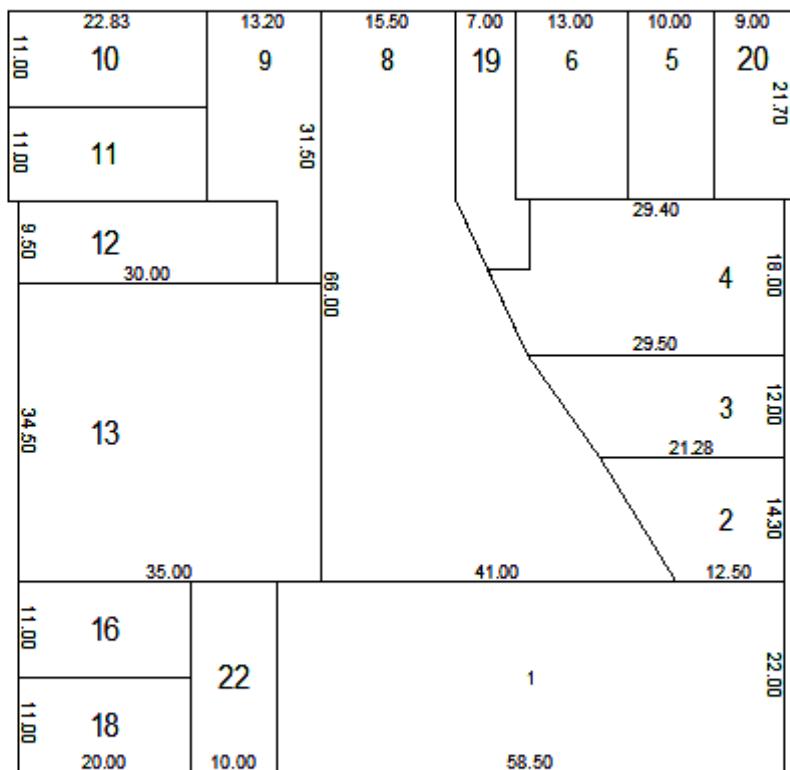


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial



Rua Constituição - 3 par

Rua Profº. José Raniéri - 5 ímpar



Rua Rodrigo Romeiro - 3 ímpar

Rua Maria José - 1 par





