

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

Processo n.º 0044386-87.2009.8.26.0071
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 **CONSTRUTOP ENGENHARIA E COMERCIO LTDA** move em relação a **MARIA AUGUSTA VALLE GERMANO**, 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 **CONSTRUTOP ENGENHARIA E COMERCIO LTDA** move em relação a **MARIA AUGUSTA VALLE GERMANO**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEL OBJETO

Apartamento nº 3 do bloco 6, denominado Duque de Monaco, e conterá 73,92 m² de área útil privativa e 14,66 m² de área comum, num total de 88,58 m² de área de construção, correspondente a uma fração ideal de 51,7684 m² equivalente a 0,5571 % do terreno. O condomínio possuirá área de estacionamento descoberta para estacionamento de veículos de passeio, pelo que cada apartamento tem direito a 1 vaga de estacionamento.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 08 de outubro de 2019, quando elaboramos as fotos em anexo.

Acompanharam a vistoria o Sr. André informando ser o zelador e a Sra. que se identificou verbalmente como sendo a requerida.

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
Áreas	73,92 m ² de área útil privativa 14,66 m ² de área comum 88,58 m ² de área de construção Fração ideal de 51,7684 m ² equivalente a 0,5571 % do terreno
Cadastro	Cadastro: 03/1635/04 Setor: 3 Quadra cadastro: 1635 Bairro: Destacado da antiga Fazenda Campo Redondo; anexo ao Jardim Auri Verde, na planta do cadastro quadras F e G do Parque Agua Comprida
Especificações terreno	Formato: irregular Posição: esquina Topografia: caído lateral, 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: 8 pavimentos e térreo Divisão: sala de jantar, circulação, 2 dormitórios, 1 suíte com banheiro, banheiro social, copa, cozinha, garagem Piso: cerâmica Revestimento: cerâmica Pintura: Látex e esmalte Conservação: regular com pontos ruins Garagem: coberta e piso cimentado Localização: Rua Sebastião Pregnolato, nº 6-70 Nº apartamento: 3 Bloco: 6 Edifício Duque de Monaco

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		
Nº	Imobiliárias	Valor R\$
1	Bush Imóveis, Rua Antonio Alves nº 23-45	270.000,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	260.000,00
3	Parreira Imóveis, Rua Araújo Leite nº 38-10	260.000,00
4	Soma	790.000,00
5	Média aritmética	263.333,34
6	30 % acima - desvio padrão	342.333,34
7	30 % abaixo - desvio padrão	184.333,34
8	Média saneada	263.333,34
9	Fator comercialização	0,95
10	Sub-total	250.166,67
11	Arredondamento: NBR14653-1, item 7.7.1 a) Máximo	1%
12	Valor do imóvel - Vi	250.000,00

7.0. CONCLUSÃO

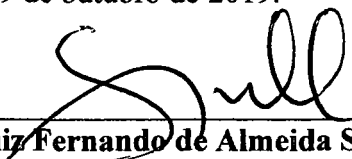
Avaliou o imóvel:

Apartamento nº 3 do bloco 6, denominado Duque de Monaco, e conterà 73,92 m² de área útil privativa e 14,66 m² de área comum, num total de 88,58 m² de área de construção, correspondente a uma fração ideal de 51,7684 m² equivalente a 0,5571 % do terreno. O condomínio possuirá área de estacionamento descoberta para estacionamento de veículos de passeio, pelo que cada apartamento tem direito a 1 vaga de estacionamento.

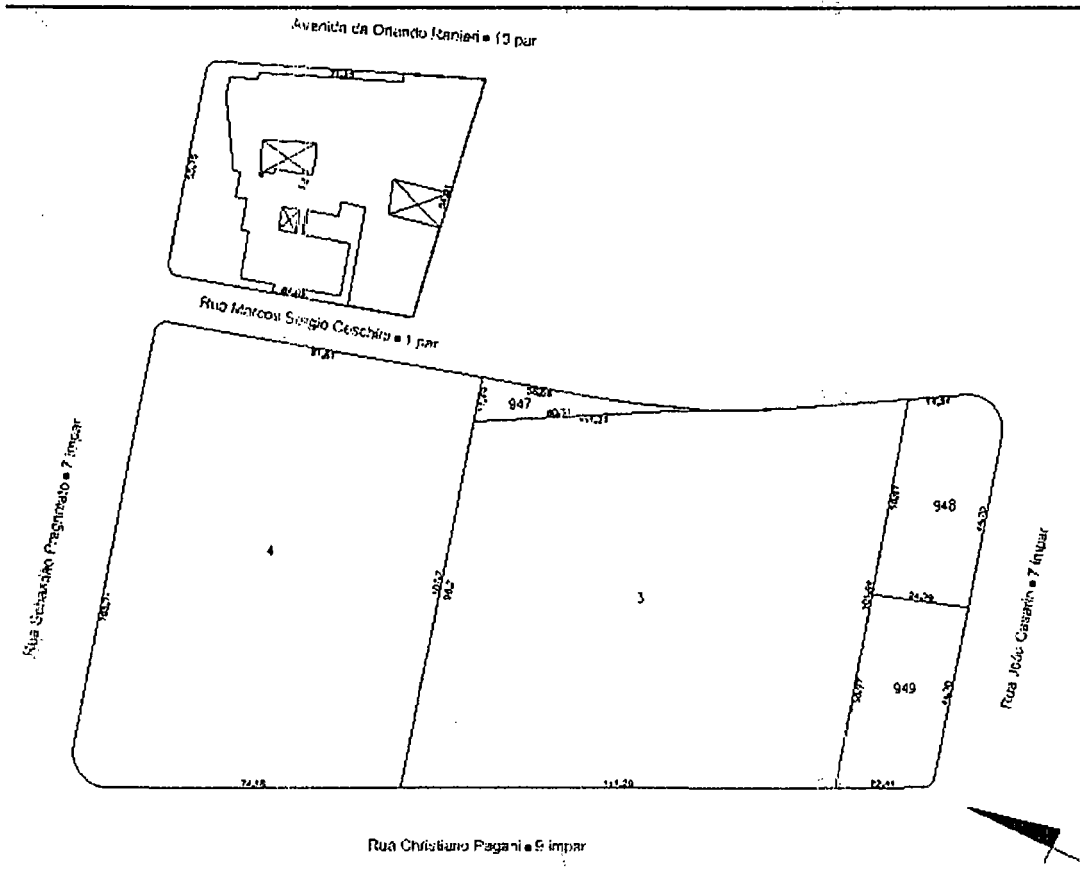
Em: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

8.0. OBSERVAÇÕES:

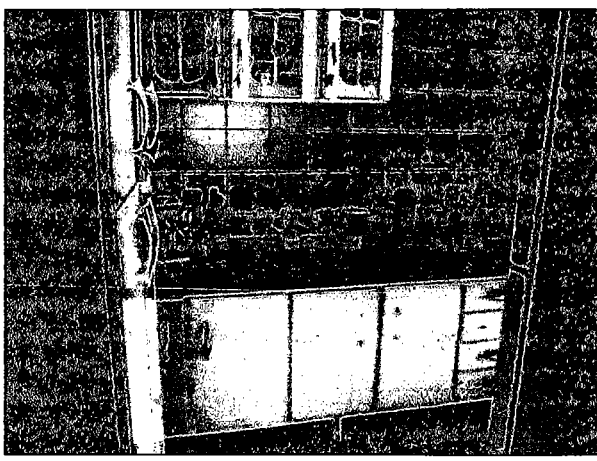
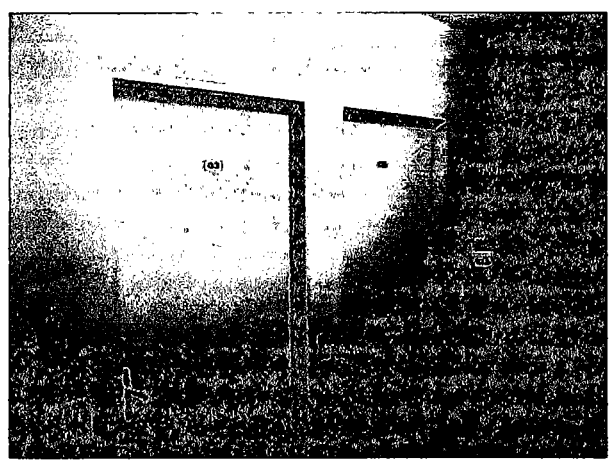
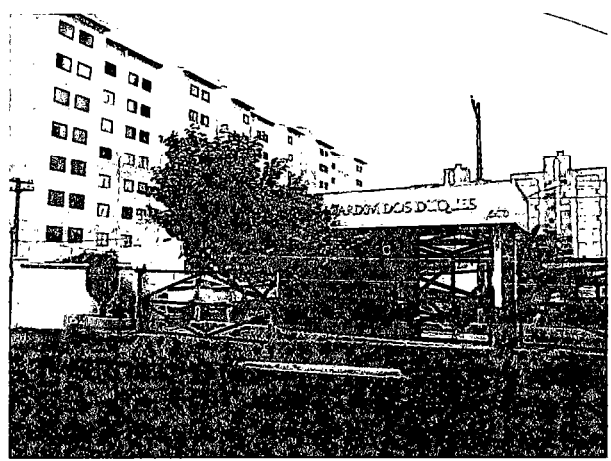
Este laudo contém 10 paginas
Bauru, 09 de outubro de 2019.


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial

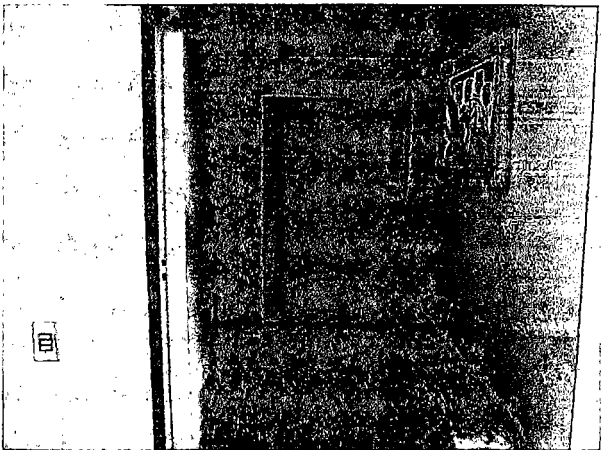
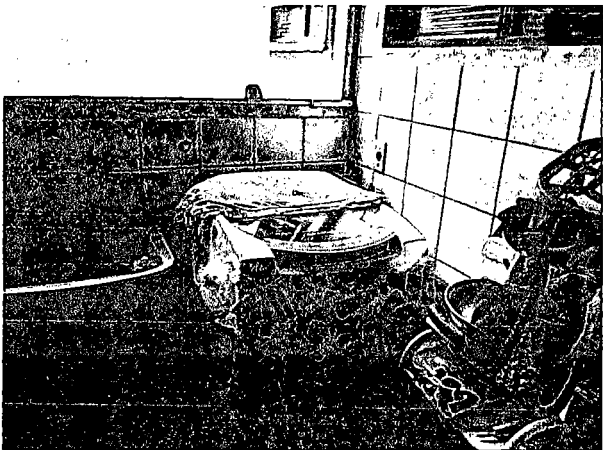




PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU				03 - 1635
CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO				
SETOR	03	QUADRA	1635	
Qdras. "F" e "G" • Parque Água Comprida				



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

