

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

**Processo n.º 0042024-44.2011.8.26.0071**

**Ação de Execução de Título Extrajudicial**

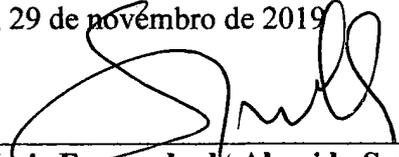
071 FBRU.19.00153362-3 291119 0914 83

**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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **ATIVOS S/A SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** move em relação a **CIRURGICA PIRAMIDE KEFREM LTDA E OUTROS**, 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 até o presente laudo 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 e MLE aos autos.
  - 3.2. Arbitramento dos honorários definitivos, até o presente laudo, em R\$ 3.000,00 (um mil e quinhentos reais).
  - 3.3. Autorização para levantamento dos honorários provisórios R\$ 800,00 (oitocentos reais), já depositados conforme fl. 383.
  - 3.4. Intime a parte autora para efetuar o depósito no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) referentes aos honorários complementares.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Bauru, 29 de novembro de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**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): 0042024-44.2011.8.26.0071****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: 382/383****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 800,00****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 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA BAURU/SP.**

**Processo n.º 0042024-44.2011.8.26.0071**

**Ação de Execução de Título Extrajudicial**

**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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **ATIVOS S/A SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** move em relação a **CIRURGICA PIRAMIDE KEFREM LTDA E OUTROS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o seguinte **Laudos de Avaliação**:

### **1.0. OBJETO DA AÇÃO**

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **ATIVOS S/A SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS** move em relação a **CIRURGICA PIRAMIDE KEFREM LTDA E OUTROS**.

### **2.0. OBJETIVO DO LAUDO**

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

### **3.0. IMÓVEL OBJETO**

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, em alvenaria de tijolos, térreo, contendo 1 abrigo para autos, 1 living, 1 copa-cozinha, 1 área de serviço, 1 hall, 1 banheiro w.c. e 2 dormitórios, sob nº 11-54 da **RUA BERNARDINO DE CAMPOS**, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, e seu respectivo terreno, correspondente a parte do lote 262, da Quadra 23, da **VILA SOUTO**, de formato irregular, medindo 9,68 mts de frente confrontando com a citada Rua Bernardino de Campos, quarteirão 11, lado par, distante 14,00 mts da esquina da Rua Altino Arantes, 37,00 mts do lado direito de quem da via pública olha para o terreno, dividindo com o lote 3, onde acha-se edificado um prédio sob nº 11-44 da mencionada Rua Bernardino de Campos, de propriedade de Jose Clovis Simões, 32,00 mts do lado esquerdo, dividindo com o prédio sob nº 11-64 da mesma Rua Bernardino de Campos, e 8,30 mts na linha dos fundos, dividindo com o lote 6, de propriedade de Joaquim da Silva Souza, encerrando uma área de 286,35 m<sup>2</sup>. P.M.B. 5/161/3

Matricula nº 77.539 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

### **4.0. VISTORIAS E CONSULTAS**

A vistoria foi feita no dia 26 de novembro de 2019, quando extraímos as fotos em anexo. Efetuamos consulta em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

Acompanharam a vistoria a Sra. que se identificou verbalmente como Terezinha.

### **5.0. ASSISTENTES TÉCNICOS**

Não indicaram

313

**6.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES**

<b>Terreno, cadastro e melhoramentos públicos</b>	
Área terreno	286,35 m <sup>2</sup>
Bairro	Vila Souto
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído frente, apainado em parte
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	5/161/3
Lote	Parte do lote 262
Quadra	23

<b>Construções e benfeitorias.</b>	
Área	146,69 m <sup>2</sup>
Tipo	Residencial
Divisões	2 quartos, sala, 1 wc, copa, cozinha, varanda e garagem Edícula com varanda com churrasqueira, banheiro e depósito.
Cobertura	Telhas cerâmicas
Estrutura da cobertura	Madeira
Piso	Cerâmica
Revestimento	Reboco com pintura Banheiro e cozinha cerâmica
Forro	Laje e madeira
Esquadrias	Madeira e metálicas
Pintura	Látex, esmalte e verniz
Fechamento	Alvenaria de tijolos
Conservação	Boa, com parte ruim devido umidades e goteiras
Localização	Rua Bernardino de Campos nº 11-54

394

**7.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****Metodologia**

Devido às características *sui generis* do imóvel objeto elaboraremos a avaliação pelo método evolutivo, com a separação do valor do terreno acrescido dos valores das áreas construídas e aplicando um fator de comercialização.

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

Avaliação da construção: Pelo valor decrescente e variável de aproximação *Proxy* devido às características do imóvel.

Coleta de valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor R\$/m <sup>2</sup>
1	Joel de Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50	600,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	600,00
3	Parreira Imóveis, Rua Araújo Leite nº 38-10	600,00

Avaliação do terreno - V <sub>T</sub>	
Soma dos valores: 1.800,00	<b>V<sub>T</sub> = S x Q</b>
Média aritmética: 600,00	V <sub>T</sub> = Valor do terreno
30% Acima (desvio padrão): 780,00	S = Área do terreno
30% Abaixo (desvio padrão): 420,00	Q = Valor Saneado em R\$/m <sup>2</sup>
Q = Valor Saneado = 600,00 R\$/m <sup>2</sup>	V <sub>T</sub> = 286,35 x 600,00 =
<b>V<sub>T</sub> = R\$ 171.810,00</b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)	

Avaliação da construção - V <sub>C</sub>			
<b>Item</b>	Kd: depreciação pela idade <b>Kd = (1 - r)<sup>n</sup></b> Kd: depreciação r: razão de depreciação n: numero de anos estimado/aparente	V <sub>cu</sub> : Valor unitário da construção devido suas características: <b>V<sub>cu</sub> = Proxy x CUB</b> Proxy: variável aproximação CUB: índice estadual	V <sub>c</sub> : valor da construção: <b>V<sub>c</sub> = Suc x V<sub>cu</sub> x Kd</b> Suc: Área construída V <sub>cu</sub> : Valor unitário construção Kd: Depreciação idade
1	Kd = (1-0,015) <sup>14</sup> Kd = 0,8092	V <sub>cu</sub> = 1,00 x 1.431,53 V <sub>cu</sub> = 1.431,53 R\$/m <sup>2</sup>	V <sub>c</sub> = 146,69 x 1.431,53 x 0,8092
<b>V<sub>C</sub> = R\$ 169.924,82</b> (valor sem fator de comercialização e arredondamento)			

Valor do imóvel - V <sub>I</sub>	
<b>V<sub>I</sub> = (V<sub>T</sub> + V<sub>C</sub>) F<sub>C</sub></b> V <sub>I</sub> : Valor do imóvel V <sub>T</sub> : Valor do terreno V <sub>C</sub> : Valor da construção F <sub>C</sub> : fator de comercialização	V <sub>I</sub> = (171.810,00 + 169.924,82) 0,95 = 324.648,07 Arredondamento máximo 1% item 7.7.1. NBR 14653-1 V <sub>I</sub> = R\$ 325.000,00
<b>V<sub>I</sub> = R\$ 325.000,00</b>	