

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP**PROCESSO: 1012930-58.2016.8.26.0071**

Antônio Roberto Leal, engenheiro civil e de segurança do trabalho, infra-assinado, **perito** nomeado e compromissado nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença** que **José Rodrigues Mota** promove em relação a **Hedivaldo Canho**, tendo procedido a vistorias, pesquisas e análise, vem, mui respeitosamente, solicitar de V. Exa. mandar que seja juntado aos autos o resultado do seu trabalho contido no seguinte:

LAUDO PERICIAL

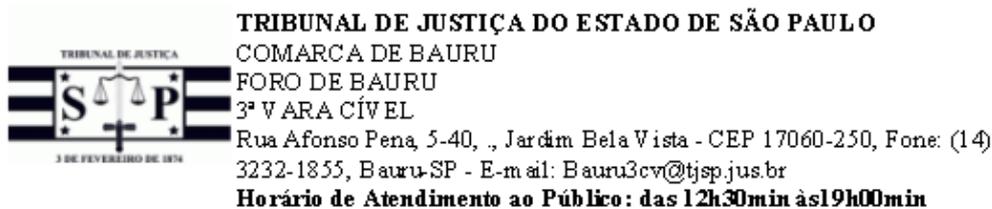
I – Finalidade

O presente **Lauda Pericial** tem por objetivo a avaliação do imóvel penhorado, Termo de Penhora às fls. 85 dos autos, de conformidade com a determinação expressa desse **R. Juízo**.

Extrai-se das fls. 85 dos autos, a saber:

- **Termo de Penhora e Depósito**

fls. 85



TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: 101.2930-58.2016.8.26.0071/01
 Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel
 Exequente: Jose Rodrigues Mota
 Executado: Hedivaldo Canho

Prioridade Idoso

*Em Bauru, aos 08 de outubro de 2018, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Bauru, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **UM TERRENO sem benfeitorias, de domínio pleno, situado no lado ímpar do quarteirão 03 da rua 3, distante 56,50 metros da esquina da rua Carlos Aloia, correspondente ao lote sob o nº 14, da quadra 17-8, do loteamento denominado "QUINTA DA BELA OLINDA", nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob o nº 4/1697/14, com área de 260,00 metros quadrados, medindo 13,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente, com a referida rua 3; de uma lado com o lote 15; de outro lado com o lote 13; e nos fundos com o lote 32, melhor descrito e caracterizado na matrícula 54.232 do 2º CRI. do(s) qual(is) foi(tram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Hedivaldo Canho, CPF nº 707.511.618-53, RG nº . O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.***

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

ado digitalmente por MAURO RUIZ DAFÓ e CARLOS ROBERTO VIEIRA ALARCON, liberado nos autos em 08/10/2018 às 16:57.
 ://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/abr/ConferenciaDocumento.do. informe o processo 1012930-58.2016.8.26.0071 e código 3DC.F3C9.

• **Cadastro Imobiliário Físico - PMB: 04/1697/14**

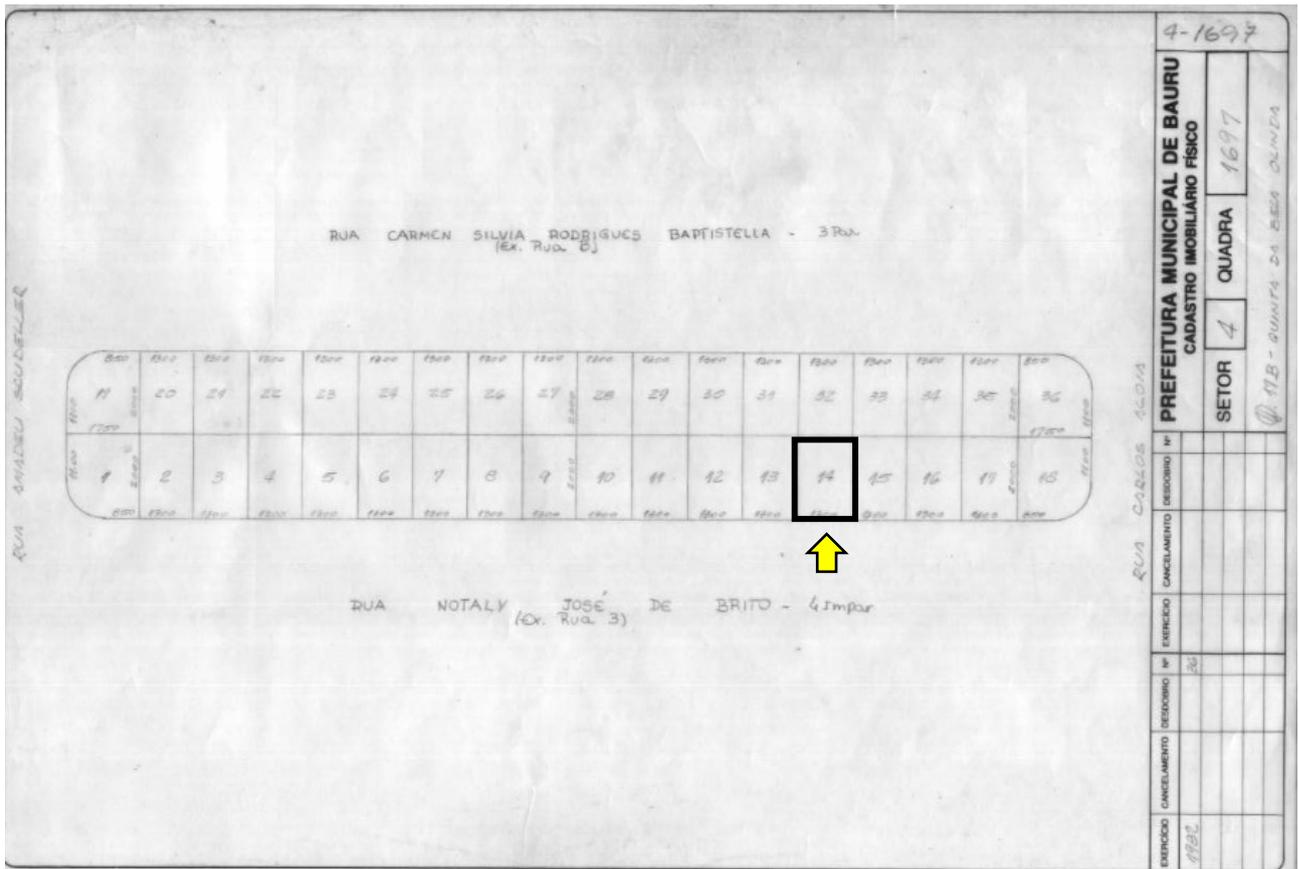
“UM TERRENO, sem benfeitorias, de domínio pleno, situado no lado ímpar do quarteirão 03 da rua 3, distante 56,50 metros da esquina da rua Carlos Loia, correspondente ao lote sob o nº 14, da quadra 17-8, do loteamento denominado QUINTA DA BELA OLINDA, nesta cidade, cadastrado na Prefeitura sob o nº 4/1697/14, com área de 260,00 metros quadrados, medindo 13,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida rua 3; de um lado com o lote 15; de outro lado com o lote 13; e nos fundos com o lote 32, melhor descrito e caracterizado na matrícula 54.232 do 2º CRI.”

II – Vistoria

2.1. Data: 29/10/2020

Horário: das 10:00 hs às 11:00 hs;

Local: Quinta da Bela Olinda, Bauru - SP.



**Foto 01**

Rua Notaly José de Brito – Quinta da Bela Olinda: via pública com a maioria dos melhoramentos públicos e locais, tais como guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, água, iluminação pública e domiciliar, além do passeio público, tipo cimentado.

**Foto 02**

Rua Carlos Aloia, via pública da qual o imóvel objeto desta lide, lote 14, dista 56,50 metros.

**Foto 03**

Imóvel objeto desta lide, vizinho e confrontante dos fundos do lote 15, imóvel vizinho e confrontante do lado direito do lote 14.

**Foto 04**

Imóvel vizinho e confrontante dos fundos do lote 15, que por sua vez é vizinho e confrontante do lado direito do lote 14.

**Foto 05**

Imóvel vizinho e confrontante dos fundos do lote 13, que por sua vez é vizinho e confrontante do lado esquerdo do lote 14.

III – Características do Imóvel

4.1 – Situação

- **Bairro:** Quinta da Bela Olinda.
- **Localização:** Rua Notaly José de Brito, PMB: 04/1697/14, Bauru-SP.
- **Melhoramentos públicos e locais:** dispõe da maioria dos melhoramentos públicos, tais como: guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, água, energia elétrica pública e domiciliar.
- **Características:** trata-se de um local com características residencial, densidade baixa, zona geoeconômica residencial, ocupado atualmente principalmente por prédios residenciais térreos, geralmente de padrão popular.

4.2 – Benfeitorias

Prejudicado, não constam benfeitorias no imóvel objeto desta lide, exceção feita ao passeio público, tipo cimentado.

V – Avaliação

A presente avaliação atende aos requisitos da **Norma Brasileira**, NBR 14563-2, Avaliação de bens, Parte 2 – Imóveis urbanos, tais como:

- **Método comparativo direto de dados de mercado**

Tendo sido realizado uma pesquisa junto a diversas imobiliárias locais e/ou ofertas publicadas nos jornais locais, com a finalidade de se compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, usando-se toda a evidência disponível, em especial valores praticados pelo mercado para terrenos no bairro, Quinta da Bela Olinda, eis que, sem dúvidas com características semelhantes às dos avaliandos.

Sendo que a qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- ➔ Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- ➔ Isenção e identificação das fontes de informação;
- ➔ Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- ➔ Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

- **Valor do Terreno**

Efetivada a pesquisa, obtivemos opiniões e ofertas sobre o valor praticado pelo comércio local para o terreno em questão, L14, dimensões: 13m x 20m = 260m², sendo que as ofertas de terrenos similares à venda naquele bairro, Quinta da Bela Olinda, caracterizadas a seguir:

- **Pesquisa**

1. Imobiliária Leme Imóveis, Leme, fone 3234-5411: terreno 13m x 20m – área = 260m², Quinta da Bela Olinda, Opinião: R\$ 65.000,00.
2. Imobiliária H2, Paulo, fone 99772-1290: terreno 13m x 20m – área = 260m², Quinta da Bela Olinda, Opinião: R\$ 62.500,00 (Entre R\$ 60.000,00 e R\$ 65.000,00).
3. Joaquim Lima Júnior, Corretor, fone 99762-3001: terreno 13m x 20m – área = 260m², Quinta da Bela Olinda, Opinião: R\$ 60.000,00.
4. Imobiliária Itikawa, Jorge, fone 99712-2511: terreno 13m x 20m – área = 260m², Quinta da Bela Olinda, Opinião: R\$ 60.000,00.
5. Imobiliária Wilson, Nelson, fone 3232-2594: terreno 13m x 20m – área = 260m², Quinta da Bela Olinda, Opinião: R\$ 65.000,00.

- **Cálculo do valor médio**

Terreno – Quinta da Bela Olinda		
Dimensões: testada = 13m; profundidade = 20m; área = 260m ² , topografia: declive suave.		
Limite Superior (+30%)	R\$ 62.500,00 x 1,30 =	R\$ 81.250,00
Média	(R\$ 312.500,00 x 1) / 5	R\$62.500,00
Limite Inferior (-30%)	R\$ 62.500,00 x 0,70 =	R\$43.750,00

Assim, como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo de confiança, temos que a média aritmética corresponde à média saneada, logo:

$$V_i = \text{R\$ } 62.500,00 \text{ – valor arredondado}$$

VI – Conclusão

Portanto, o valor encontrado através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, o qual determina o valor por comparação direta com outros imóveis similares colocados à venda e/ou vendidos naquele bairro, Quinta da Bela Olinda, ou seja, o valor pelo qual se realiza atualmente as transações de compra e venda de terrenos similares ao avaliando no mercado imobiliário local, corresponde a:

- **Lote 14 (13m x 20m = 260m²) = R\$ 62.500,00.**
- **Condição de pagamento: à vista**
- **Data de referência: novembro/2020**

VII – Encerramento

Consta do presente laudo pericial 07(sete) páginas digitadas de um só lado, todas assinadas digitalmente.

Bauru, 03 de novembro de 2020

Antônio Roberto Leal
Engº Civil e de Segurança do Trabalho
Crea 060054720-1
Perito Judicial