

## 04.01 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

O TERRENO do IMÓVEL OBJETO possui área total de **23,95 metros quadrados**.

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/m²</u> <u>(R\$)</u>
REIS JR IMÓVEIS	400,00
IMOBILIÁRIA H2 S/C LTDA	410,00
LEME IMÓVEIS	400,00
PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS	410,00
ADDAD & VOLPE	400,00
JOSÉ CARLOS BIZARRA (CRECI 20.407)	400,00
LINO ANTONIO L. PAVAN (CRECI 26.336)	410,00
ARTHUR GUEDES NETO (CRECI 32.644)	400,00
<b>SOMA DOS VALORES</b>	<b>3.230,00</b>
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>403,75</b>
<b>DESVIOS PADRÕES</b>	
* 30 % ACIMA	524,88
* 30 % ABAIXO	282,63
<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>402,75</b>

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

$$qm = \mathbf{R\$ 402,75 / m^2}$$

O valor do terreno do IMÓVEL OBJETO é de:

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

$$S_t = \text{Área do terreno} = 8,41$$

$$qm = \text{Valor saneado} = \text{R\$ } 402,75 / \text{m}^2$$

$$T = 8,41 \times \text{R\$ } 402,75$$

**T = R\$ 3.387,13 (três mil, trezentos e oitenta e sete reais e treze centavos).**

## 04.02 – AVALIAÇÃO DA PARTE CONSTRUÍDA

A parte construída do IMÓVEL OBJETO, se refere à GARAGEM n.º 10, do tipo P1, da Ala Sul do EDIFÍCIO FURLAN, localizado na Rua Piauí, nesta cidade.

Sua área total é de **23,95 metros quadrados**, assim distribuída:

- Área real de USO PRIVATIVO = 9,15 m<sup>2</sup>
- Área real de USO COMUM = 14,80 m<sup>2</sup>

Sua idade estimada é de 30 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:

$$K = 34,10 \% (1,000 - 0,341 = 0,659)$$

Dentro dos critérios dos CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES, de DEZEMBRO de 2017, o IMÓVEL OBJETO, em função de seus padrões construtivos, deve ser enquadrado como PRÉDIO COM ELEVADOR, PADRÃO MÉDIO, em 70 % desse valor.

O Custo Unitário será:

$$CU_1 = \text{R\$ } 1.590,86 / \text{m}^2 \times 0,60$$

$$CU_1 = \text{R\$ } 954,51 / \text{m}^2$$

O valor da parte construída da GARAGEM N.º 10 do EDIFÍCIO Furlan será:

$C = S_c \times CU \times K$ , onde:

$$\begin{aligned} S_c &= \text{Área construída do IMÓVEL} &= 23,95 \text{ m}^2 \\ CU &= \text{Custo Unitário do IMÓVEL} &= \text{R\$ } 954,51 /\text{m}^2 \\ K &= \text{Depreciação física do IMÓVEL} &= 0,659 \text{ (34,1 \%)} \end{aligned}$$

$$C = 23,95 \times \text{R\$ } 954,51 \times 0,659$$

$$C = \text{R\$ } 15.065,08 \text{ (quinze mil, sessenta e cinco reais e oito centavos).}$$

### 04.03 – VALOR FINAL DO IMÓVEL OBJETO

O valor final do IMÓVEL OBJETO é obtido pela expressão:

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

$$T = \text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 3.387,13$$

$$C = \text{Valor da parte construída} = \text{R\$ } 15.065,08$$

$$I = \text{R\$ } 3.387,13 + \text{R\$ } 15.065,08$$

$$I = \text{R\$ } 18.452,20 \text{ (dezoito mil, quatrocentos e cinquenta e}$$

**dois reais e vinte centavos).**

### 05 – CONCLUSÃO

O valor final encontrado para a UNIDADE AUTÔNOMA – UNIDADE AUTÔNOMA designada GARAGEM n.º 10, do tipo P1, da Ala Sul do EDIFÍCIO FURLAN, localizado na Rua Piauí, nesta cidade, com área total de **23,95 metros quadrados** e fração ideal relativa ao terreno de 0,73 %, representando uma área proporcional de **8,41 metros quadrados**, Matriculado sob n.º 32.193, no 2.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru como SETOR 02, QUADRA 302, LOTE 03, com o arredondamento previsto nas Normas Técnicas é de:

**R\$ 18.500,00**

**(dezoito mil e quinhentos reais).**

## 06 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

- Fotos do IMÓVEL OBJETO;
- Planta de Localização;
- Planta da Quadra.

Bauru, 23 de abril de 2018.



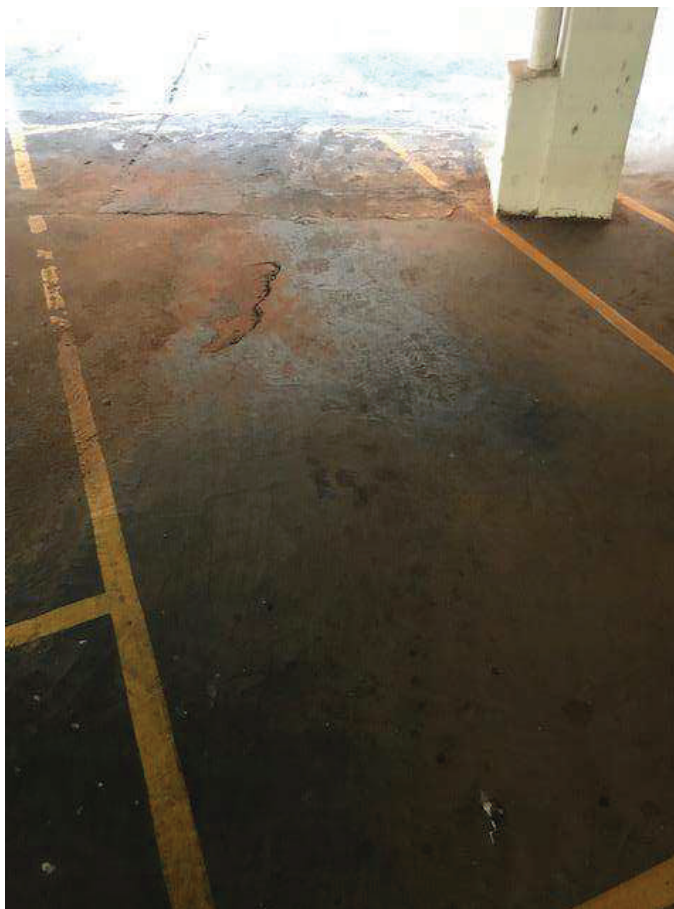
**ENG.º RICHARD GEBARA**  
**PERITO JUDICIAL**



**FOTOS N.ºS 01 E 02**

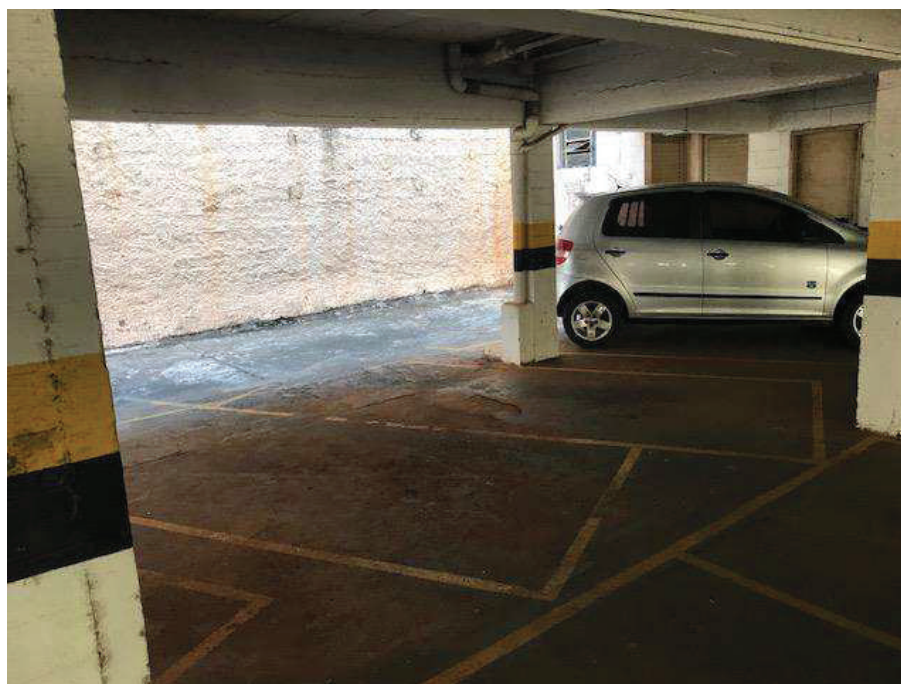
**MOSTRAM A FACHADA DO EDIFÍCIO FURLAN**





**FOTOS N.ºS 03 E 04**

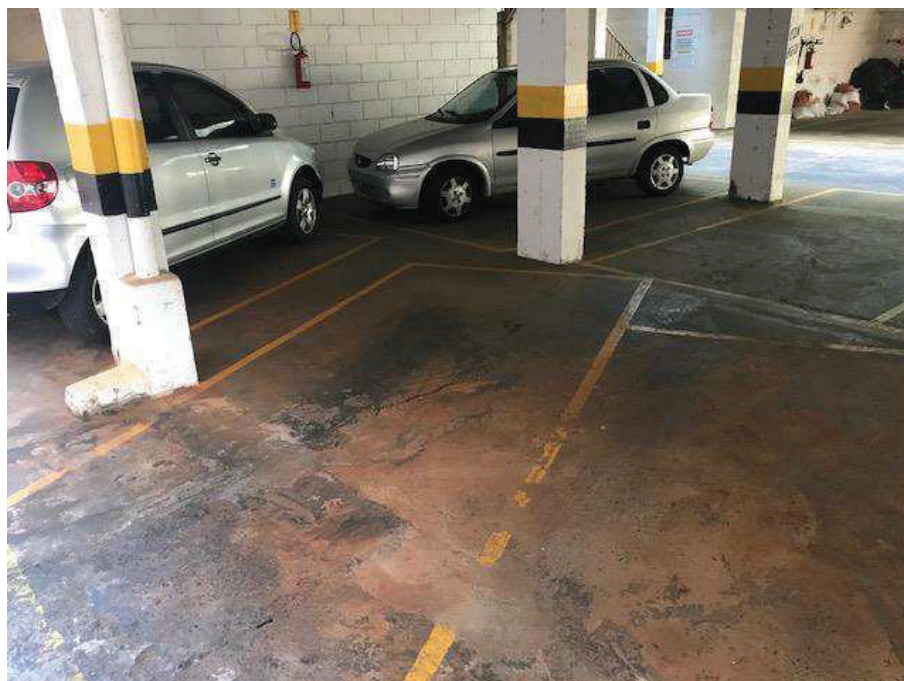
**VISTAS PARCIAIS DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO DO EDIFÍCIO FURLAN**





**FOTOS N.ºS 05 E 06**

**VISTAS PARCIAIS DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO DO EDIFÍCIO FURLAN**



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



\*1020488-18.2015.8.26.0071\*

**RICHARD GEBARA**, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 060020304-9, **PERITO** nomeado por V.Ex.ª nos **Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FURLAN** em relação a **LEILA SILVIA OREFICE PEREIRA**, após proceder a entrega de seu Laudo pericial solicita autorização para levantamento da importância depositada a título de Honorários.

Bauru, 23 de abril de 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Gebara'.

**ENG.º RICHARD GEBARA**

**PERITO JUDICIAL**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BAURU**  
**FORO DE BAURU**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA AFONSO PENA 5-40, Bauru-SP - CEP 17060-250**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1020488-18.2015.8.26.0071**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Requerente: **Condomínio Edifício Furlan**  
 Requerido: **Leila Silvia Orefice Pereira**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Arthur de Paula Gonçalves**

Vistos.

1. Expeça-se mandado de levantamento dos honorários periciais depositados a favor do perito avaliador (página 679).

2. Digam as partes, se quiserem, sobre o laudo de avaliação (páginas 710/718), no prazo de quinze dias (CPC/15, art. 477, § 1º), sob pena de preclusão.

Intime-se.

Bauru, 24 de abril de 2018.

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