

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

Processo n.º 1001722-09.2018.8.26.0071

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 **BANCO DO BRASIL S/A** move em relação a **URBALEST LOTEADORA LTDA E OUTROS**, 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 **BANCO DO BRASIL S/A** move em relação a **URBALEST LOTEADORA LTDA E OUTROS**.

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

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

3.0. IMÓVEIS OBJETOS

3.1. Matrícula nº 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 14,37 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 07 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 279,85 m², medindo 14,23 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel mede 33,31 metros confrontando com o lote 08; do lado esquerdo mede 37,50 metros confrontando com os lotes 03, 04, 05 e 06.

3.2. Matrícula nº 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 28,60 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 08 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 264,11 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel mede 38,85 metros confrontando com o lote 09; do lado esquerdo mede 33,31 metros confrontando com o lote 07; e nos fundos mede 7,29 metros confrontando com o lote 02.

3.3. Matrícula nº 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 38,60 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 09 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 278,69 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel mede 43,22 metros confrontando com terras de Guerino Silvestri; do lado esquerdo mede 38,85 metros confrontando com o lote 08; e nos fundos mede 4,74 metros confrontando com o lote 01 e 02.

3.4. Matrícula nº 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado par do quarteirão 01, da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, esquina com a avenida Jose Silvestri, correspondente ao terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado como parte do lote 06 da quadra F do loteamento denominado Jardim Silvestri II, nesta cidade Bauru-SP, com a área de 160,83 m², com as seguintes medidas e confrontações: começa num ponto do alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, na divisa do terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado como parte dos lotes 05 e 06, deste segue em linha curva com desenvolvimento de 17,40 metros e raio de 9,00 metros até outro ponto, no alinhamento da Avenida Jose Silvestri, quarteirão 06, lado ímpar, com a qual faz esquina, daí segue 11,96 metros em linha reta até outro ponto, confrontando com a referida Avenida; daí deflete à direita em ângulo interno de 102°20'48'' segue na distancia de 4,22 metros em linha inclinada confrontando com o lote 09 da quadra A do Jardim Silvestri, daí deflete à direita em ângulo interno de 98° 25'04'' segue na distancia de 22,76 metros até outro ponto no alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, ponto inicial da descrição, confrontando com o terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado com parte dos lotes 05 e 06.

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria no imóvel foi feita no dia 15 de abril de 2024, quando elaboramos as fotos anexas a este laudo.

Efetuamos consulta à Prefeitura Municipal, para coleta de dados do imóvel e em imobiliárias, sites ou pessoas que possuem conhecimentos de valores de mercado de imóveis.

5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

5.1. Matrícula nº 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	279,85 m ²
Bairro	Jardim Silvestri
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído fundo
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	Sim
Cadastro	4/2303/7
Lote	07
Quadra	A

5.2. Matrícula nº 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	264,11 m ²
Bairro	Jardim Silvestri
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído fundo
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	Sim
Cadastro	4/2303/8
Lote	08
Quadra	A

5.3. Matrícula nº 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	278,69 m ²
Bairro	Jardim Silvestri
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Meio
Topografia terreno	Caído fundo
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	Sim
Cadastro	4/2303/9
Lote	09
Quadra	A

5.4. Matrícula nº 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Terreno, cadastro e melhoramentos públicos	
Área terreno	160,83 m ²
Bairro	Jardim Silvestri II
Formato terreno	Irregular
Posição terreno	Esquina
Topografia terreno	Plano
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	Sim
Cadastro	4/2303/15
Lote	Parte do lote 06
Quadra	F

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia

Devido à características *sui generis* dos imóveis objetos elaboraremos a avaliação dos terrenos pela homogeneização dos valores colhidos verbalmente em imobiliárias, sites ou profissionais liberais devido às características do imóvel e aplicando um fator de comercialização.

6.1. Matrícula nº 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Coleta de valores/cálculos		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valores (R\$/m ²) (m ²) (R\$)
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	850,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	850,00
3	Corretor Manoel de Oliveira Godoy, Rua Oliciar de O Guimaraes nº 7-25	850,00
4	Soma dos valores	2.550,00
5	Media aritmética	850,00
6	30 % acima (desvio padrão adotado)	1.105,00
7	30 % abaixo (desvio padrão adotado)	595,00
8	Media saneada	850,00
9	Q = Valor Saneado (R\$/m ²)	850,00
10	Vt = S x Q x Fc	
11	S = Área do terreno (m ²)	279,85
12	Q = Valor Saneado (R\$/m ²)	850,00
13	Fc = Fator comercialização (índice)	1,0
14	Sub-total	237.872,50
15	Arredondamento máximo	1 %
16	Vt	R\$ 238.000,00

6.2. Matrícula nº 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Coleta de valores/cálculos		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valores (R\$/m²) (m²) (R\$)
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	850,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	850,00
3	Corretor Manoel de Oliveira Godoy, Rua Oliciar de O Guimaraes nº 7-25	850,00
4	Soma dos valores	2.550,00
5	Media aritmética	850,00
6	30 % acima (desvio padrão adotado)	1.105,00
7	30 % abaixo (desvio padrão adotado)	595,00
8	Media saneada	850,00
9	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	850,00
10	Vt = S x Q x Fc	
11	S = Área do terreno (m²)	264,11
12	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	850,00
13	Fc = Fator comercialização (índice)	1,0
14	Sub-total	224.493,50
15	Arredondamento máximo	1%
16	Vt	225.000,00

6.3. Matrícula nº 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Coleta de valores/cálculos		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valores (R\$/m²) (m²) (R\$)
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Prof. Wilson M. Bonato nº 1-38	850,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	850,00
3	Corretor Manoel de Oliveira Godoy, Rua Oliciar de O Guimaraes nº 7-25	850,00
4	Soma dos valores	2.550,00
5	Media aritmética	850,00
6	30 % acima (desvio padrão adotado)	1.105,00
7	30 % abaixo (desvio padrão adotado)	595,00
8	Media saneada	850,00
9	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	850,00
10	Vt = S x Q x Fc	
11	S = Área do terreno (m²)	278,69
12	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	850,00
13	Fc = Fator comercialização (índice)	1,0
14	Sub-total	236.886,50
15	Arredondamento máximo	1%
16	Vt	237.000,00

6.4. Matrícula nº 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

Coleta de valores/cálculos		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valores (R\$/m²) (m²) (R\$)
1	Corretor Joel de Araújo Junior, Rua Gustavo Maciel nº 21-50, sala 19	1.050,00
2	Reis Junior Imóveis, Rua Antonio Alves nº 21-85	1.100,00
3	Corretor Manoel de Oliveira Godoy, Rua Oliciar de O Guimaraes nº 7-25	1.050,00
4	Soma dos valores	3.200,00
5	Media aritmética	1.066,67
6	30 % acima (desvio padrão adotado)	1.386,67
7	30 % abaixo (desvio padrão adotado)	746,67
8	Media saneada	1.066,67
9	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	
10	$V_t = S \times Q \times F_c$	
11	S = Área do terreno (m²)	160,83
12	Q = Valor Saneado (R\$/m²)	1.066,67
13	Fc = Fator comercialização (índice)	1,0
14	Sub-total	171.552,53
15	Arredondamento máximo	1%
16	Vt	172.000,00

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se os imóveis:

7.1. Matrícula nº 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado impar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 14,37 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 07 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 279,85 m², medindo 14,23 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel mede 33,31 metros confrontando com o lote 08; do lado esquerdo mede 37,50 metros confrontando com os lotes 03, 04, 05 e 06.

Em: R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)

7.2. Matrícula nº 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado impar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 28,60 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 08 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 264,11 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel mede 38,85 metros confrontando com o lote 09; do lado esquerdo mede 33,31 metros confrontando com o lote 07; e nos fundos mede 7,29 metros confrontando com o lote 02.

Em: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais)

7.3. Matrícula nº 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado impar, quarteirão 06, da Avenida 02, distante 38,60 metros mais a curva de esquina da Avenida 01, correspondente ao lote 09 da quadra A, do loteamento denominado Jardim Silvestri, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 278,69 m², medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida 02; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel mede 43,22 metros confrontando com terras de Guerino Silvestri; do lado esquerdo mede 38,85 metros confrontando com o lote 08; e nos fundos mede 4,74 metros confrontando com o lote 01 e 02.

Em: R\$ 237.000,00 (duzentos e trinta e sete mil reais)

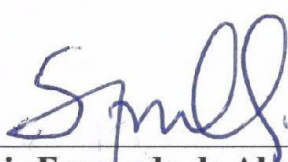
7.4. Matrícula nº 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.

UM TERRENO situado no lado par do quarteirão 01, da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, esquina com a avenida Jose Silvestri, correspondente ao terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado como parte do lote 06 da quadra F do loteamento denominado Jardim Silvestri II, nesta cidade Bauru-SP, com a área de 160,83 m², com as seguintes medidas e confrontações: começa num ponto do alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, na divisa do terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado como parte dos lotes 05 e 06, deste segue em linha curva com desenvolvimento de 17,40 metros e raio de 9,00 metros até outro ponto, no alinhamento da Avenida Jose Silvestri, quarteirão 06, lado impar, com a qual faz esquina, daí segue 11,96 metros em linha reta até outro ponto, confrontando com a referida Avenida; daí deflete à direita em ângulo interno de 102°20'48" segue na distancia de 4,22 metros em linha inclinada confrontando com o lote 09 da quadra A do Jardim Silvestri, daí deflete à direita em ângulo interno de 98° 25'04" segue na distancia de 22,76 metros até outro ponto no alinhamento da Rua Yolanda Serigatto Bincoletto, ponto inicial da descrição, confrontando com o terreno destacado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06, identificado com parte dos lotes 05 e 06.

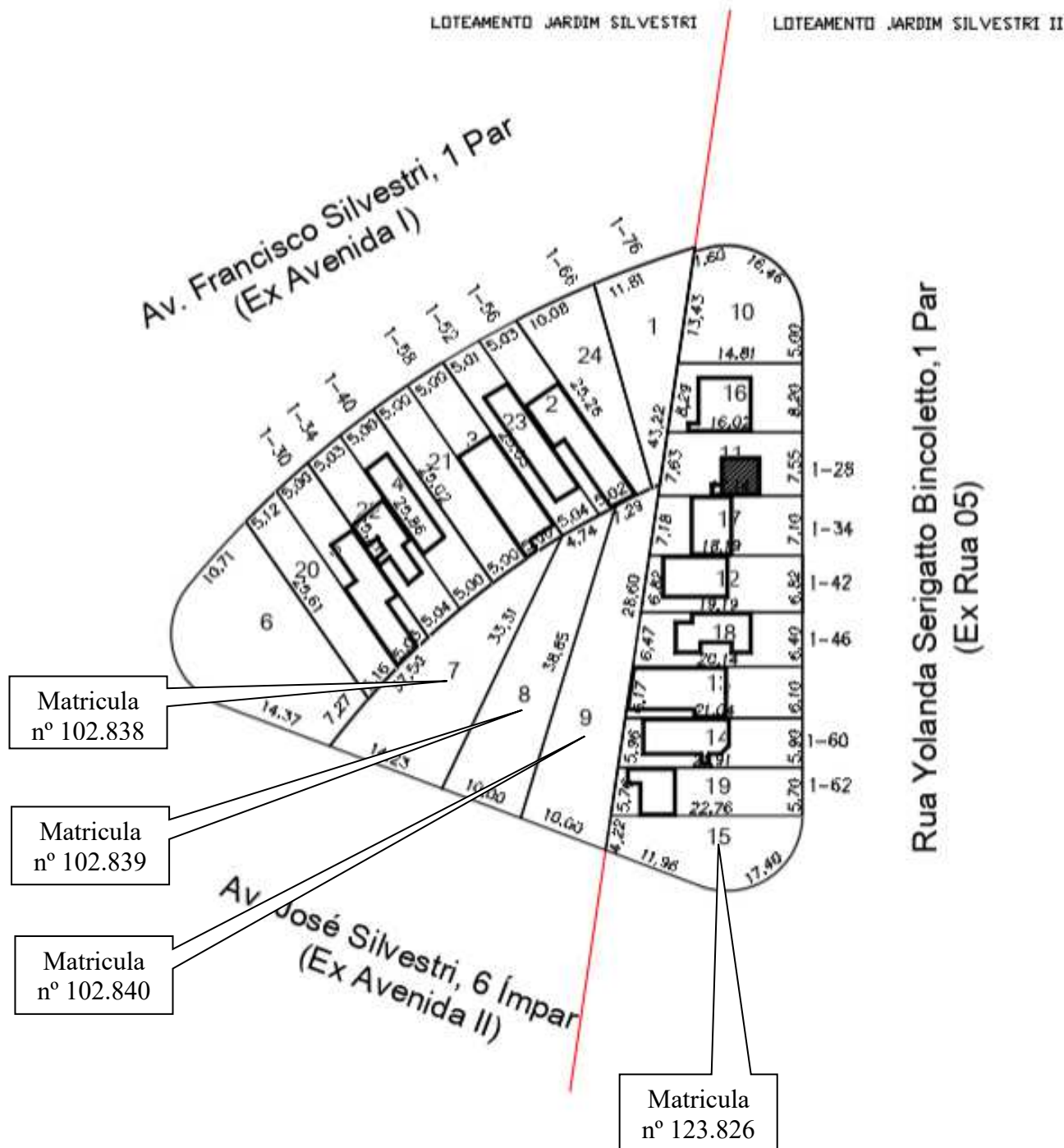
Em: R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais)

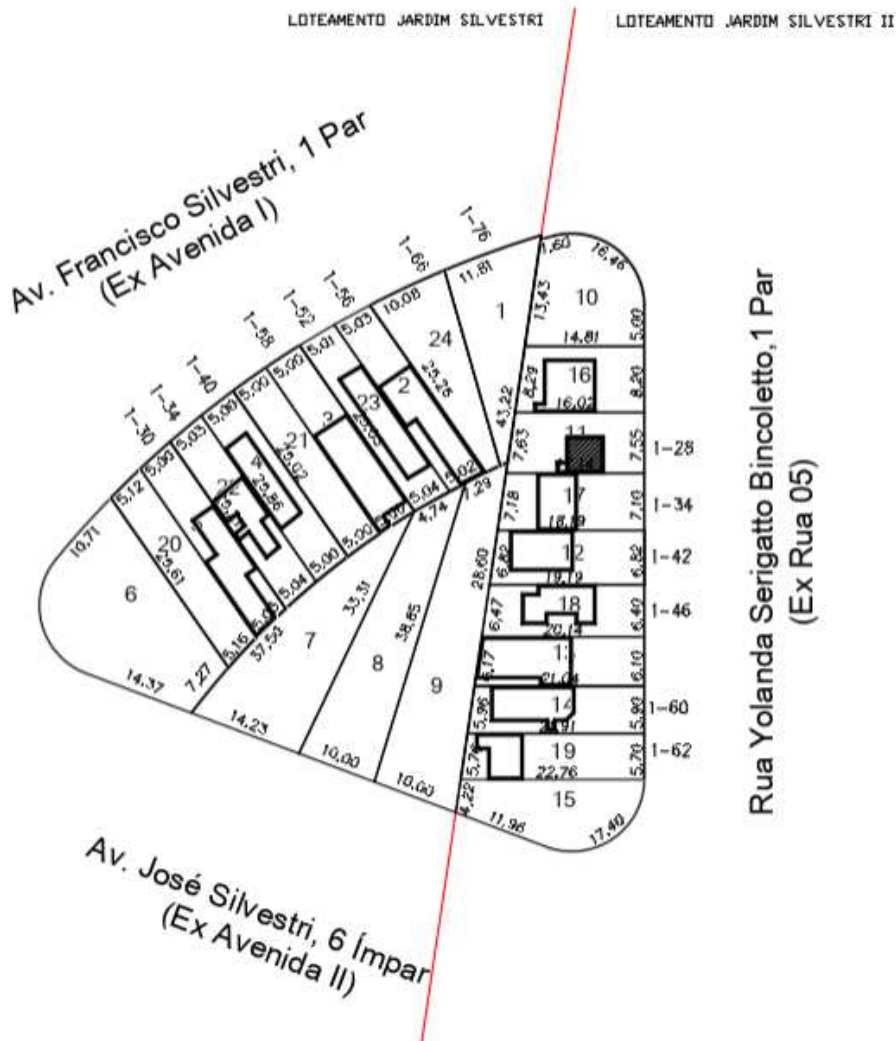
8.0.OBSERVAÇÕES:

Este laudo contém 21 páginas.
Bauru, 21 de abril de 2024


Engº Luiz Fernando de Almeida Spinelli
Perito Judicial







ENTRADA	CANCELAMENTO	DETALHADO	QUADRA Nº
2411		10-24	24
ENTRADA	CANCELAMENTO	DETALHADO	QUADRA Nº
2416		10-24 15-36-17-18 e 19	16
2417		11-25	25
2418		12-26	26
2419		13-27	27
2420		14-28	28
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU CADASTRO IMOBILIÁRIO FÍSICO			
SETOR		04	QUADRA
			2303
Qdrr. A - Jardim Silvestri / Qdrr. F - Jardim Silvestri II			
04-2303			





Matricula nº 102.838 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.



Matricula nº 102.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.



Matricula nº 102.840 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.



Matricula nº 123.826 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, SP.



Outras fotos da quadra/quarteirão





Cálculo de Atualização Monetária

Descrição do cálculo		Dados básicos informados para cálculo	
Valor Nominal		LOTE 03	
Indexador e metodologia de cálculo		R\$ 237.000,00	
Período da correção		TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.	
		01/04/2024 a 01/01/2026	
		Dados calculados	
Fator de correção do período		640 dias	1,077555
Percentual correspondente		640 dias	7,755466 %
Valor corrigido para 01/01/2026		(=)	R\$ 255.380,45
Sub Total		(=)	R\$ 255.380,45
Valor total		(=)	R\$ 255.380,45

[Retornar](#) [Imprimir](#)