

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo. 0013990-44.2020.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, engenheiro civil, perito nomeado e compromissado, nos autos de ASSUNTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO que ELIZIO AFONSO CARDOSO DE MENEZES E OUTRO move contra KELLY RENATA DE OLIVEIRA E OUTRO vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 19 de janeiro de 2026.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento residencial e uma vaga de garagem, localizado à Avenida Maria Ranieri, nº 7-50, apartamento 12-A, Bloco 4, no Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás III/IV na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais)

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA = 16 de janeiro de 2026

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, onde fui recebido pela Portaria do Condomínio, sra. Michele, que interfonou ao apartamento, mas não tinha ninguém para liberar a entrada no apartamento e nos informou que a moradora estava viajando. Como os apartamentos são padronizados podemos conseguir avaliar por amostragem.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de movimento moderado de veículos, situada num bairro residencial, perto da Avenida Castelo Branco, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

6.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado em condomínio fechado, com cinco blocos, sendo que o bloco 4, é um prédio de apartamentos residenciais com 4 apartamentos por andar, sendo um térreo e mais três andares, com uma entrada principal e uma vaga de veículo coberta em frente ao bloco.

Está cadastrado na Prefeitura sob nº 5/1249/09 e na matrícula 130.824, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.

O terreno é irregular, com a área total de 21.930,681 m², com frente para a avenida Maria Ranieri, registrado na Prefeitura Municipal sob nº 5/1249/09.

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 75,1598 m² de área total, sendo 68,93 m² de área privativa e 6.2298m² de área real de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 0,390625% correspondendo a 85,6667 metros quadrados de área.

6.4 Relatório Fotográfico no local



Foto 01. Vista geral da entrada do Condomínio.

Foto 02. Vista da portaria

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação. O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas.

7.1 Método comparativo de dados de mercado:

Pesquisa de mercado para apartamentos de três quartos e uma vaga de garagem, no mesmo condomínio Parque dos Sabiás.

1) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás II – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 200.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, fone 3233344

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC2300/apartamento-no-residencial-sabia-5>

2) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás III – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 150.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, fone 3233344

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/SAB43/lindo-apartamento-de-2-dormitorios-completo-em-armarios>

3) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás II – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 180.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, fone 3233344,

<https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC1486/sabia-2-com-3-dormitorios>

4) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás III – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 130.000,00

Informante: Bolsa Imóveis, fone 3233344, código 969255

5) Condomínio Edifício Residencial Parque dos Sabiás V – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 160.000,00

Informante: Fama Imóveis, fone 38793500,

<https://imobiliariafama.com.br/imovel/9086/apartamento-para-venda-no-sabia-v-bauru-sp>

Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	200.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	180.000,00
X2	150.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	135.000,00
X3	180.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	162.000,00
X4	130.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	117.000,00
X5	160.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	144.000,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$738.000,00 / 5 = R\$ 147.000,00$

+ 30 % = R\$ 191.880,00

- 30 % = R\$ 103.320,00

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é :

PUP = R\$ 147.000,00 (preço unitário pesquisado)

Ou, em números redondos :

R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais)

8. CONCLUSÃO :

Pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos `venda por imobiliárias, obteve-se um valor de **R\$147.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil reais)**.

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 5(cinco) folhas, e esta datada e assinada pelo perito.

Bauru, 19 de janeiro de 2026.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS

Engenheiro Civil - CREA 0600574853