

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DA PRIMEIRA VARA CÍVEL  
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 1028409-86.2019**

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**, engenheiro civil, perito nomeado e compromissado, nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESEDAS RESIDENCIAL PARK** move contra **ROBERTA RAMOS LAMONICA**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Bauru, 15 de agosto de 2022.



---

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engº Civil - CREA 0600574853

## 1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um imóvel residencial, localizado no **Rua Gonzaga Machado nº 5-35, apto. 33, Bloco B, Condomínio Resedas Residencial Park – Bauru – SP.**

**2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta 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 DIRETO DE DADOS DE MERCADO, aplicando o método do custo de reprodução, para a construção e o método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno 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 = 12 de agosto de 2022

No dia combinado, compareci na vistoria, e fui recebido na portaria pela Porteira Sra. Viviane Casasanta, que interfonou diversas vezes e não foi atendida. Daí solicitou para que o Zelador Sr. Edi, nos acompanhasse no interior do Condomínio para que pudéssemos conhecer a parte externa do Condomínio, que nos acompanhou na vistoria e aproveitamos para retirar fotos para uma melhor avaliação.

## 6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma região mista comercial e residencial e é dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentado e servido por coletivos.

### 6.2 Do imóvel

O imóvel é um apartamento padrão, com três dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, e banheiro social. Tem ainda uma vaga de garagem coberta na parte externa.

Consta na matrícula nº 126.654 do Segundo Cartório de Registro de Imóveis e na Prefeitura Municipal de Bauru está registrado com a identificação municipal como setor 3, quadra 0658, lote 60.

### 6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem uma área total construída de 139,87m<sup>2</sup>, uma área privativa de 76,25 m<sup>2</sup> e uma área de uso comum de 63,62m<sup>2</sup>. Tem uma fração ideal de terreno correspondendo à 0,7686 % com a área de 70,1007m<sup>2</sup> de terreno.

## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO NO LOCAL



Imagem 01. Vista da fachada do condomínio



Imagem 02. Vista da porta de entrada

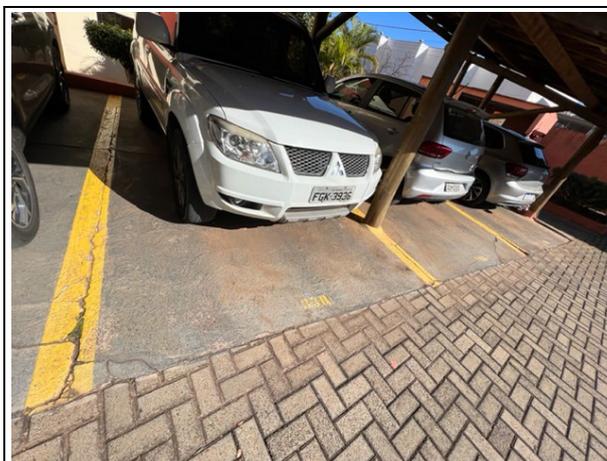


Imagem 03. Vista da vaga de garagem



Imagem 04. Vista da area de lazer

## 8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação do imóvel urbano, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, 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.

### 8.1 Método comparativo de dados de mercado:

#### 8.1.1. Pesquisa de mercado para apartamentos de três quartos e uma vaga de garagem.

1) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 250.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 3.289,00

Informante: Bolsa Imóveis, código da oferta c131, fone 32343344

2) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 270.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 3.714,00

Informante: Bolsa Imóveis, código da oferta ac122, fone 32343344

3) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 290.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 3.552,00

Informante: Gilar Imóveis, código da oferta 17147, fone 32341333

4) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 270.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 3.552,00

Informante: Gilar Imóveis, código da oferta 31810, fone 32341333

5) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 220.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 2.894,00

Informante: Central Imobiliária, código da oferta 8330, fone 21060060

6) Condomínio Resedas Residencial Park

Área: 76,00 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 300.000,00

Preço / m<sup>2</sup>: 3.947,00

Informante: Central Imobiliária, código da oferta 8306, fone 21060060

## 7.2. Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais ( R\$ )	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	3.289,00	0,95	1,00	1,00	1,00	3.124,00
X2	3.714,00	0,95	1,00	1,05	1,00	3.528,00
X3	3.552,00	0,95	1,00	1,00	1,00	3.374,00
X4	3.552,00	0,95	1,00	1,00	1,00	3.374,00
X5	2.894,00	0,95	1,00	1,06	1,00	2.750,00
X6	3.947,00	0,95	1,00	1,00	1,00	3.750,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: R\$ 19.900,00 / 06 = R\$ 3.317,00

+ 30 % = R\$ 4.312,00

- 30 % = R\$ 2.322,00

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

**PUP = R\$ 3.317,00 (preço unitário pesquisado)**

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 3.107,00 / m<sup>2</sup>, temos:

V = R\$ 3.317,00 x 76,00 m<sup>2</sup> = R\$ 252.092,00; arredondando-se pela Norma até 1%.

Ou, em números redondos:

**R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais),**

**9. CONCLUSÃO:**

Pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis pesquisados em imobiliárias e que estavam à venda no mesmo condomínio, obteve-se um valor de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta reais)**.

**10. ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de seis folhas, digitalizadas e assinadas digitalmente pelo Perito.

Bauru, 15 de julho de 2022.



---

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engenheiro Civil - CREA 0600574853