

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 0034060-24.2016.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANDORINHAS** promove em relação a **NILTON CÉSAR ALMEIDA ROSA E OUTROS**, 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, 03 de maio de 2024.



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 13-50, apartamento 22-A, Bloco 7, no Condomínio Edifício Residencial Parque das Andorinhas I, Parque Viaduto, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta 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 = 31 de maio de 2024

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, onde fui recebido pela Portaria do Condomínio, e sr. Osmar, que interfonou ao apartamento, mas não tinha ninguém para liberar a entrada no apartamento que atualmente se encontra, alugado. Como os apartamentos são padronizados, adentrei ao condomínio na companhia da zeladora Sra. Raimunda Bonfin, para conferir o número e o local do apartamento e da garage, onde pudemos fotografar e fazer um anexo fotográfico do local.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de pequeno movimento 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, sendo que o bloco 7, 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.

O apartamento tem três dormitórios, sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro pintadas e as portas internas são de madeira pintadas.

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 75,183884 m² de área total, sendo 68,93 m² de área privativa e 6,253884 m² de área real de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 0,1342418 % conforme matrícula 79.661 do 1º CRI de Bauru SP, anexa.

6.4 Relatório Fotográfico no local



Foto 01. Vista geral da entrada do Condomínio.



Foto 02. Vista do bloco 7

	
Foto 03. Vista da porta de entrada	Foto 04. Vista da vaga de garagem coberta

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.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Método comparativo de dados de mercado:

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

1) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 135.000,00

Preço / m²: 1.956,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC283>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344,

2) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m²

Oferta: R\$ 130.000,00

Preço / m2: 1.884,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/SIL101>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344

3) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m2

Oferta: R\$ 120.000,00

Preço / m2: 1.739,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/F64>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344,

4) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m2

Oferta: R\$ 150.000,00

Preço / m2: 2.173,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/324472>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344,

5) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m2

Oferta: R\$ 150.000,00

Preço / m2: 2.173,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/820392>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344,

6) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 69,00 m2

Oferta: R\$ 140.000,00

Preço / m2: 2.028,00

Informante: Bolsa Imobiliária, <https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/26863>
rua Gustavo Maciel 17-56, fone 32343344,

7) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 59,00 m2

Oferta: R\$ 150.000,00

Preço / m2: 2.173,00

Informante: Bru-lar Bauru Imóveis, <https://brular.com.br/imovel/3576>
Rua Cons. Antonio Prado 2-83, fone 38792595,

8) Condomínio Edifício Residencial Andorinhas – 3 quartos

Área: 59,00 m²

Oferta: R\$ 150.000,00

Preço / m²: 2.173,00

Informante: Bru-lar Bauru Imóveis, <https://brular.com.br/imovel/701>

Rua Cons. Antonio Prado 2-83, fone 38792595,

Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	1956,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.305,00
X2	1884,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.305,00
X3	1739,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.525,00
X4	2173,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.660,00
X5	2173,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.696,00
X6	2028,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.696,00
X7	2173,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.525,00
X8	2173,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1.678,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$16.299,00 / 8 = R\$ 2.037,00$

+ 30 % = R\$ 2.648,00

- 30 % = R\$ 1.426,00

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\$ 2.037,00 (preço unitário pesquisado)

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R\$ 2.037,00 / m², temos
 $V = R\$ 2.037,00 \times 69,00 \text{ m}^2 = R\$ 140.553,00$; arredondando-se para R\$140.000,00

V= R\$ 140.000,00

9. CONCLUSÃO:

Pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos, obteve-se um valor de **R\$140.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão, está avaliado em **R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)**.

10. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de sete folhas e esta datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Bauru, 03 de junho de 2024



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853