

EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**Processo nº 0019641-38.2012.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **MARIA APARECIDA ZAGO ABREU E OUTROS**, move em relação à **ACIZIO GUIMARÃES**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 06 de dezembro de 2025.



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 terreno, localizado no Parque Santa Rita, à Rua 3, Quarteirão 6, lado par, lote 15 da quadra 13, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco 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 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 = 01 de dezembro de 2025

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando é uma rua de mata fechada, sem acesso. Não é dotado de nenhuma infraestrutura urbana.

6.2 Do imóvel

O imóvel é um terreno em loteamento sem nenhuma infraestrutura, sem acesso e sem ruas abertas, sendo o lote 15, da quadra 13, registrado na Prefeitura

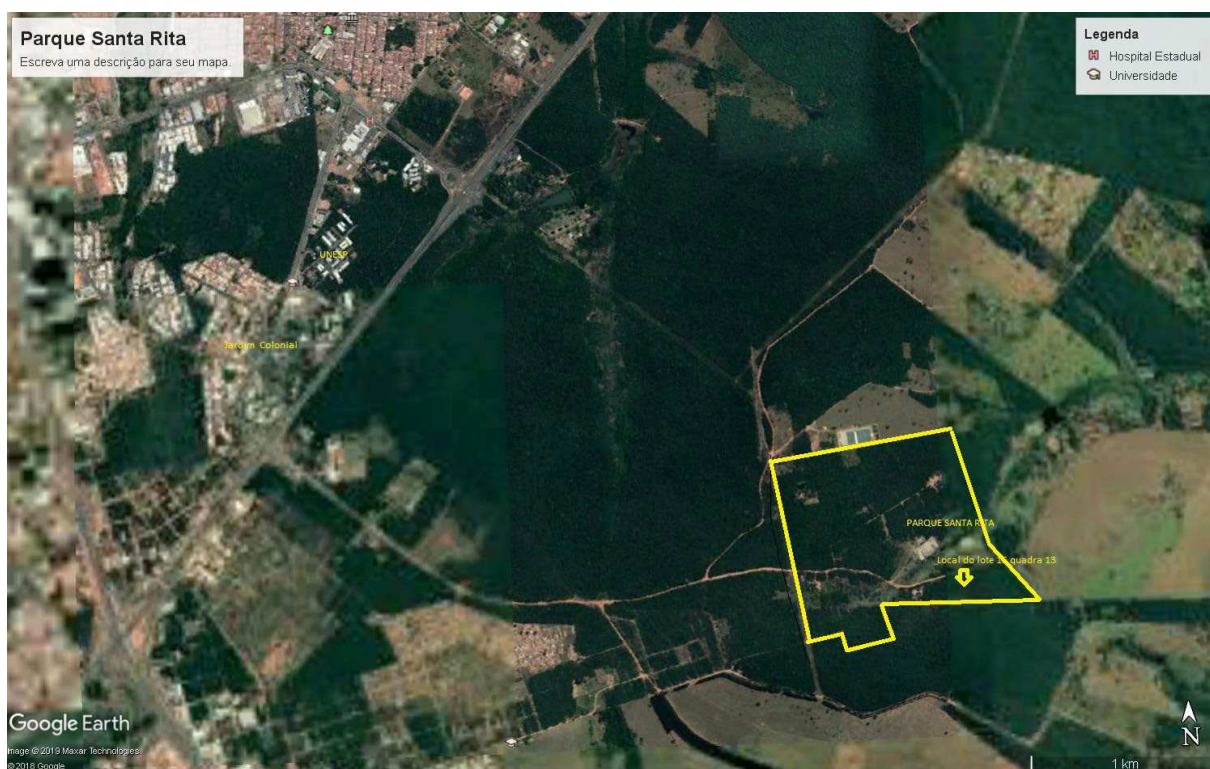
Municipal como PMB 003/3556/015 e no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, na matrícula 31.066.

6.3 Quadro de áreas

O lote 15, da quadra 13, tem uma área de 250,00 m², sendo 10,00 metros de frente para a rua 3, igual metragem nos fundos, 25,00 metros de cada lado.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto nº 01 – Local do Loteamento Parque Santa Rita



8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PELA COMPARAÇÃO

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.

O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas e se encontram anexas.

8.2 PESQUISA DE MERCADO

Conforme pesquisa em diversas imobiliárias, foi encontrado nove anúncios para venda no Loteamento Parque Santa Rita, onde ficou na média de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), vide anexo 1.

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno será baseado no valor do terreno de 250,00 m2 nas nove ofertas de imobiliária, conforme anexo:

$$VA = 250,00 \text{ m}^2 \times R\$100,00/\text{m}^2 = R\$ 25.000,00(\text{vinte e cinco mil reais})$$

10. CONCLUSÃO

Pelos métodos de avaliação, vigentes e utilizados no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, concluímos que para o imóvel residencial em questão, chegamos a conclusão que o **VALOR JUSTO DE MERCADO PARA O IMÓVEL É DE R\$ 25.000,00(vinte e cinco mil reais), VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2025.**

11. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente **LAUDO** que se compõe de 4 (quatro) folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo perito.

Bauru, 06 de dezembro de 2025



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexos:

ANEXO 01 – Pesquisa de mercado para terrenos

ANEXO 01 – Pesquisa de mercado para terrenos

06/12/2025, 11:55
Terrenos à venda no Parque Santa Rita em Bauru | Chaves na Mão

Imóveis
Veículos
Anuncie
Favoritos
Entrar

Terrenos à venda > SP > Bauru > Parque Santa Rita

Ordenar por
Mais relevantes

Parque Santa Rita ☒
Alphaville ☐
Vila Aviação ☐
Residencial Tar ☐

Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar

Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar

https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/sp-bauru/parque-santa-rita/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_cam...
1/8

06/12/2025, 11:55

Terrenos à venda no Parque Santa Rita em Bauru | Chaves na Mão



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru



Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

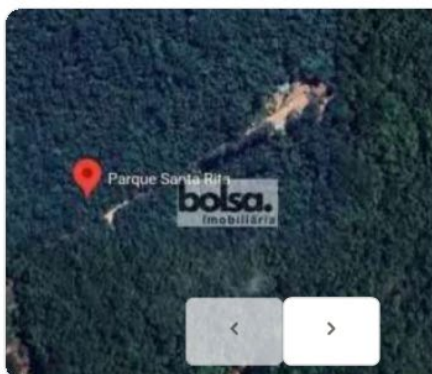


Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru



Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar

https://www.chavesnamao.com.br/terrenos-a-venda/sp-bauru/parque-santa-rita/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_cam... 2/8

06/12/2025, 11:55

Terrenos à venda no Parque Santa Rita em Bauru | Chaves na Mão



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar



Terreno à venda no
Parque Santa Rita, Bauru

Endereço indisponível
Parque Santa Rita, Bauru/SP

250m²

R\$ 25.000

Contatar

https://www.chavesnaomao.com.br/terrenos-a-venda/sp-bauru/parque-santa-rita/?utm_source=google&utm_medium=conversao_venda&utm_cam... 3/8

06/12/2025, 12:01

Terreno para venda com 250 m² em Parque Santa Rita, Bauru - SP - Bc

Venda

R\$ 25.000



Robson Mecca
CRECI: TI904-J
☎ (14) 99125-9000

Nome

Seu nome

E-mail

Seu e-mail

Telefone

Seu telefone

Mensagem

Olá, estou interessado nesse imóvel que encontrei no site.
Aguardo seu retorno.

📞 WhatsApp

Enviar

VOCÊ TAMBÉM PODE GOSTAR



Terreno - FLORATTA ALTOS DAS
NAÇÕES

Jardim Marília, Bauru - SP

R\$ 205.000

📏 250 m²



Terreno
Vila São João da Boa V

R\$ 315.0

📏 316,93 m