

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

1 / 18

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 4003156-35.2025.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **Ação: Alienação Judicial de Bens** a qual à **Autora GEOVANA MOREIRA DOS SANTOS** move em relação ao **Interessado GUILHERME ALBERTO TAVARES**, em curso perante esta Vara Cível.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido da Autora, conforme evento n.º 60 dos Autos.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

2 / 18

atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga e Duartina, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado e locatício do imóvel localizado na Rua Yoischi Ogihara, nº 3-93, Parque Jaraguá, melhor caracterizado na matrícula n.º 12.129 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru em área maior sob n.º setor – 004, quadra – 1270, lote – 007, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi realizada no dia 12 de junho de 2026, as 10:00 hs., contando somente com a presença do interessado já qualificado nos Autos.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um imóvel para fins residenciais, padrão de construção médio, com uma área construída total de 72,00 metros quadrados, edificada em terreno com uma área superficial de 125,00 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: garagem, sala de estar, cozinha, circulação interna, banheiro social e dois quartos, tendo uma vida útil de 70 anos e estado de

conservação classificado entre regular a reparos simples e uma idade aparente de 20 anos.

Características Construtivas:

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas tijolos baianos de 8 furos.
- Piso frio.
- Forro: laje pré-moldada.
- Cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas e fibrocimento.
- Esquadrias externas compostas por janelas em ferro e vidro.
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira.
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro.
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas.
- Revestimento cerâmico até teto no banheiro e na cozinha.

Em relação aos melhoramentos públicos a mesma conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto sanitário, Iluminação pública e coleta de lixo doméstico.



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO
 Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95
 Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
121.209

FOLHA
01

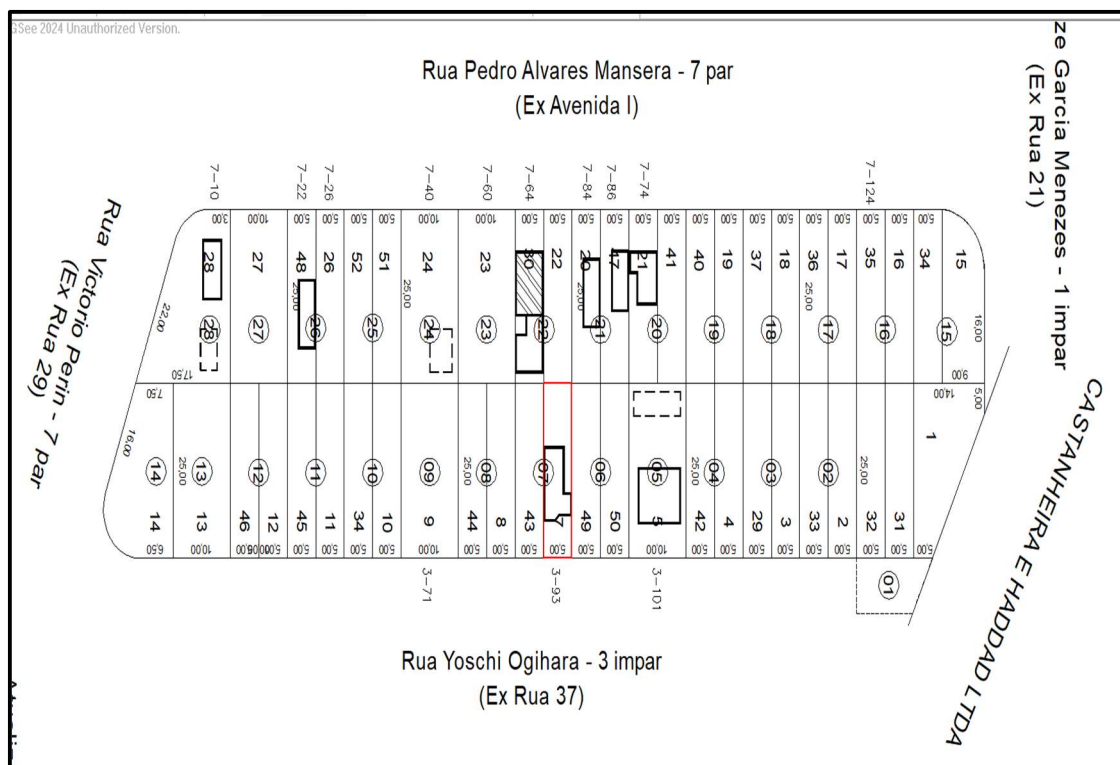
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CNS N.º 11.263-1
 DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 14 de março de 2016.

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 03, da Rua Yoichi Ogihara, distante 72,50 metros do alinhamento da Rua Victorio Perin, em relação a linha dos fundos, correspondente a **parte do lote 07 da quadra 76** do loteamento denominado **PARQUE JARAGUÁ**, nesta cidade de **Bauru-SP**, com área de **125,00 m²**, medindo 5,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Yoichi Ogihara; do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, com o lote 06; do lado esquerdo, com parte deste mesmo lote 07; e nos fundos, com o lote 22.

CADASTRO: 4/1270/07.

PROPRIETÁRIO: TOTAL IMÓVEIS LTDA., com sede nesta cidade de Bauru-SP, na Rua Monsenhor Claro, nº 3-56, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.884.638/0001-21.



Acima localização do imóvel na quadra de cadastro da prefeitura municipal de Bauru/SP.

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

Como descrito na NBR 14653-1 (2001), o método involutivo identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, a partir do valor do terreno, do custo de reedição das benfeitorias, como sugere Dantas (2005) na fórmula a seguir:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel;

VT = Valor do Terreno

CB = Custo das Benfeitorias.

O Valor do Terreno (VT), será determinado através Método Comparativo de Dados do Mercado, ou na impossibilidade, pelo Método Involutivo, através da seguinte fórmula:

$$VT = AT \times Vu$$

Onde:

AT = (área do terreno) em m²

Vu = Valor Unitário do Terreno (R\$/m²)

O Custo das Benfeitorias (CB), é determinado através da seguinte fórmula:

$$CB = AE \times CUB \times D$$

Onde:

AE = área equivalente (m^2)

CUB= Custo Unitário Básico de construção (Sinduscon SP).

D = Depreciação da construção

$D = R + K \times (1-R)$

R= % valor residual do imóvel – tabelado.

K= Fator de depreciação – tabelado.

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado com pesquisas de valores de terrenos e custo de reedição das benfeitorias, aplicando o CUB – Sinduscon – padrão - R8N – Padrão Normal – mês de referência maio/2026 – Valor= R\$ 2.172,71/ m^2 de construção e mão de obra e aplicado o fator de correção de 1,212 para área residencial, tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos e Ibape/SP. Doc. anexo.

8. DAS PESQUISAS E CÁLCULO DO TERRENO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas no escopo do presente Laudo e refletem a realidade do mercado para a região.

0

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO		
IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	02/06/2026	R\$ 600,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	02/06/2026	R\$ 620,00
FONE: 3312 - 3000		
WALTER		
INFORMANTE: SR. WALTER	02/06/2026	R\$ 590,00
FONE: (14)9974 - 8689		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	02/06/2026	R\$ 600,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	02/06/2026	R\$ 610,00
FONE: (14)99726 - 0338		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	02/06/2026	R\$ 600,00
FONE: 3202 - 9055		

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	R\$ 600,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 600,00	R\$ 600,00
2	R\$ 620,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 620,00	R\$ 620,00
3	R\$ 590,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 590,00	R\$ 590,00
4	R\$ 600,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 600,00	R\$ 600,00
5	R\$ 610,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 610,00	R\$ 610,00
6	R\$ 600,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 600,00	R\$ 600,00

Média/m² (x) =

R\$ 603,33

R\$ 603,33

Desvio Padrão (s)=

10,33

10,33

Limite Superior (30%) =

R\$ 784,33

R\$ 784,33

Limite Inferior (30%) =

R\$ 422,33

R\$ 422,33

Área do terreno

125,00

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites

Superior e Inferior

Valor Terreno

R\$ 75.416,67

9. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO					
1)	ÁREAS	m ²	DEPRECIÇÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	residência	72,00	R = Valor Residual	71%	entre regular
			K = % Vida Útil		a reparos simples (d)
			R = 0,20		
			K = 0,782		
			D= R + K * (1-R)		
			D= 0,20 + 0,782* (1-0,20)		
	TOTAL	72,00	D= 0,8256		
2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	residência	R\$ 2.633,32	0,8256		R\$ 156.533,24
		0,00	0,2000	CÁLCULO	R\$ 0,00
			0,2000		R\$ 0,00
			0,2000	VID = Cb x Área x Depr.	R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
				TOTAL	R\$ 156.533,24
			COEF. K	DEPRECIÇÃO	
			0,782	0,8256	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	

10. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

VALOR IMÓVEL	Valor do Terreno (VT) + Valor do Imóvel Depreciado (VID)		
VALOR IMÓVEL	R\$ 75.416,67	R\$ 156.533,24	R\$ 231.949,90
VALOR DO IMÓVEL =	VT + VID	R\$ 231.000,00	

. Valor do imóvel = R\$ 231.000,00 (Duzentos e trinta e um mil reais).

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

10 / 18

. Cálculo do valor locatício:

. Para este tipo de imóvel a taxa de retorno anual do capital investido é de 8% que dividido por 12 meses resulta na porcentagem mensal de 0,66%,

. $R\$ 231.000,00 \times 0,0066 = R\$ 1.524,60$ sendo 0,1088885 para cada parte = R\$ 166,00 (Centro e sessenta e seis reais).

11. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Acima localização do imóvel – em vermelho.

Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
11 / 18



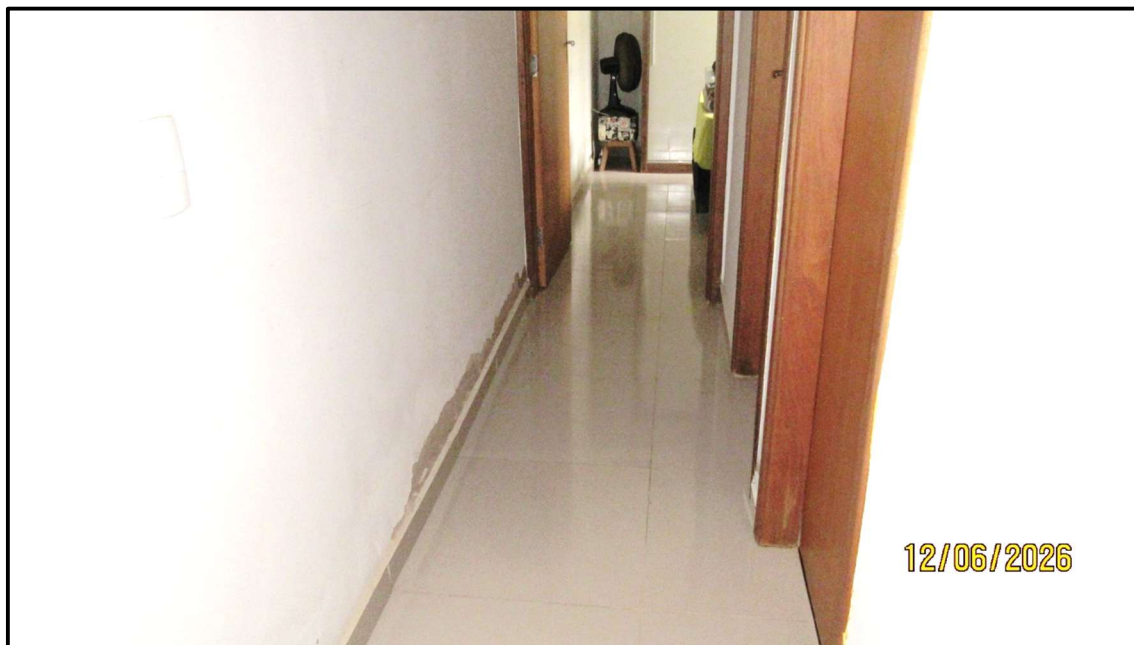
Acima fachada e abaixo garagem sem pintura.





Acima sala de estar com umidade ascendente vinda do banheiro social e abaixo cozinha.





Acima circulação interna e abaixo banheiro social.



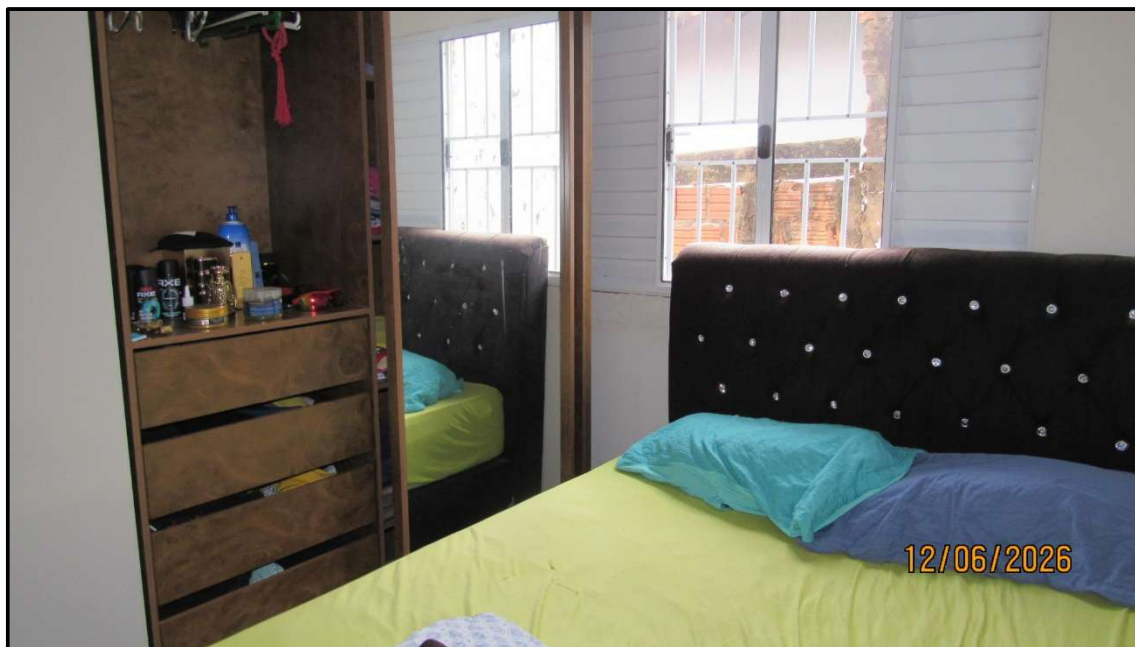
Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
14 / 18



Acima e abaixo quartos.



Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

15 / 18

Acima umidade ascendente – falta de impermeabilização.

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (15) quinze laudas mais anexos, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 15 de junho de 2.026.

José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial

ANEXOS



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N (Válida à partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Vida Útil e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

18 / 18

TABELA ROSS-HEIDECKE

Depreciação = $R + K \times (1-R)$

Tabela Fator "K"

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor