

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	1 / 20

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

Processo: 1019150-91.2024.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **Ação: Alienação Judicial de Bens** a qual à **Autora LUCIMARA MORETTO ORLANDI** move em relação ao **Réu LUIZ CARLOS MORETO**, 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 decisão as fls. 375/376 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:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	2 / 20

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 do imóvel localizado na Rua Santos Dumont, nº 14-62, Vila Lemos, melhor caracterizado na matrícula n.º 3.182 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 – 0485, lote – 016, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi realizada no dia 28 de abril de 2026, as 10:00 hs., contando somente com a presença do filho do Réu Sr. Kellungton Luíz Freitas Moretto.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um imóvel para fins residenciais, padrão de construção simples, com uma área construída total de 185,24 metros quadrados, edificada em terreno com uma área superficial de 363,00 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: garagem, sala de estar, três quartos, circulação interna, banheiro social, copa, cozinha, lavanderia e quarto de despejo, tendo uma vida útil

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

3 / 20

de 70 anos e estado de conservação classificado entre reparos simples a importantes (f) e uma idade aparente de 50 anos.

Características Construtivas:

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas tijolos baianos de 8 furos.
- Piso frio.
- Forro: madeira e fibrocimento.
- 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 1,80 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.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

4 / 20

vro Nº 2 - Registro Geral

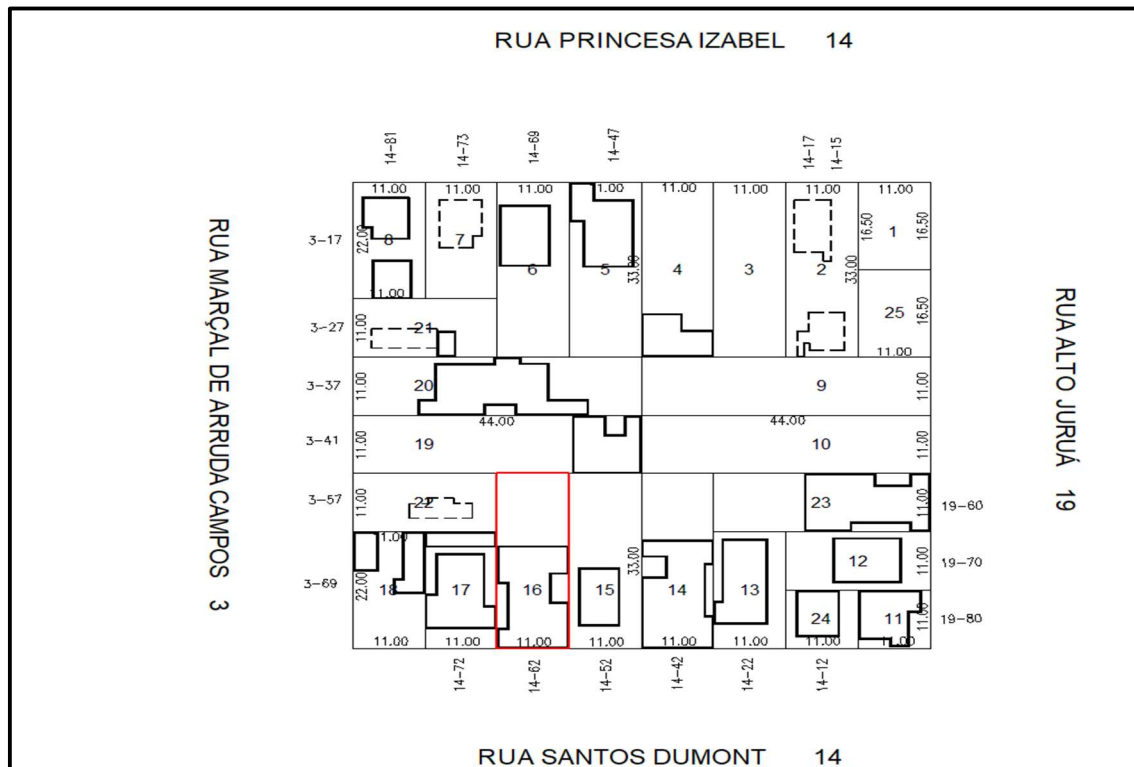
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 3.182 FOLHA 1

Bauru, 02 de dezembro de 1976

IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 18 da quadra 23, do loteamento - Vila Lemos, desta cidade de Bauru, com frente para a rua Santos Dumont, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros de cada lado da frente aos fundos e 11,00 metros, ou sejam 363,00 metros quadra - dos, confrontando pela frente com a referida rua Santos Dumont, de um lado com Sebastião Serrano Modesto, de outro lado com Antonio Paini - e pelos fundos com Dionísio Ceschini.- Imóvel éssé cadastrado na Pre - feitura sob nº 4/485/16.- PROPRIETÁRIOS: MARIA DOMICO WARDELLI, tam - hem conhecida por Maria Domico, de prendas domésticas e seu marido - LUIZ WARDELLI, proprietário sem profissão definida, ambos brasilei - ros, portadores do Lic nº 123.631.622, residente na cidade de Peder - neiras, deste Estado.- REGISTRO ANTERIOR: 5.138, deste Cartório.- O - Escrevente designado.

cs/LKQQL-5VMHW-UL3SB-F3P76



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

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

5 / 20

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:

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

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

6 / 20

Onde:

AE = área equivalente (m²)

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

D = Depreciação da construção

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 março/2026 – Valor= R\$ 2.133,91/m² de construção e mão de obra e aplicado o fator de correção de 0,912 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.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****7 / 20**

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO		
IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	24/04/2026	R\$ 600,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	24/04/2026	R\$ 620,00
FONE: 3312 - 3000		
WALTER		
INFORMANTE: SR. WALTER	27/04/2026	R\$ 590,00
FONE: (14)9974 - 8689		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	27/04/2026	R\$ 600,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	25/04/2026	R\$ 610,00
FONE: (14)99726 - 0338		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	24/24/2026	R\$ 600,00
FONE: 3202 - 9055		

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****8 / 20**

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

363,00

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites

Superior e Inferior

Valor Terreno

R\$ 219.010,00

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	185,24	R = Valor Residual	43%	entre reparos simples
			K = % Vida Útil		a importantes (f)
			R = 0,20		
			K = 0,254		
			D= R + K * (1-R)		
			D= 0,20 + 0,254* (1-0,20)		
	TOTAL	185,24	D= 0,4032		
2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	residência	R\$ 1.946,13	0,4032		R\$ 145.353,75
		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\$ 145.353,75
			COEF. K	DEPRECIÇÃO	
			0,254	0,4032	
			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\$ 219.010,00	R\$ 145.353,75	R\$ 364.363,75
VALOR DO IMÓVEL =	VT + VID	R\$ 364.000,00	

. Valor do imóvel = R\$ 364.000,00 (Trezentos e sessenta e quatro mil reais).

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

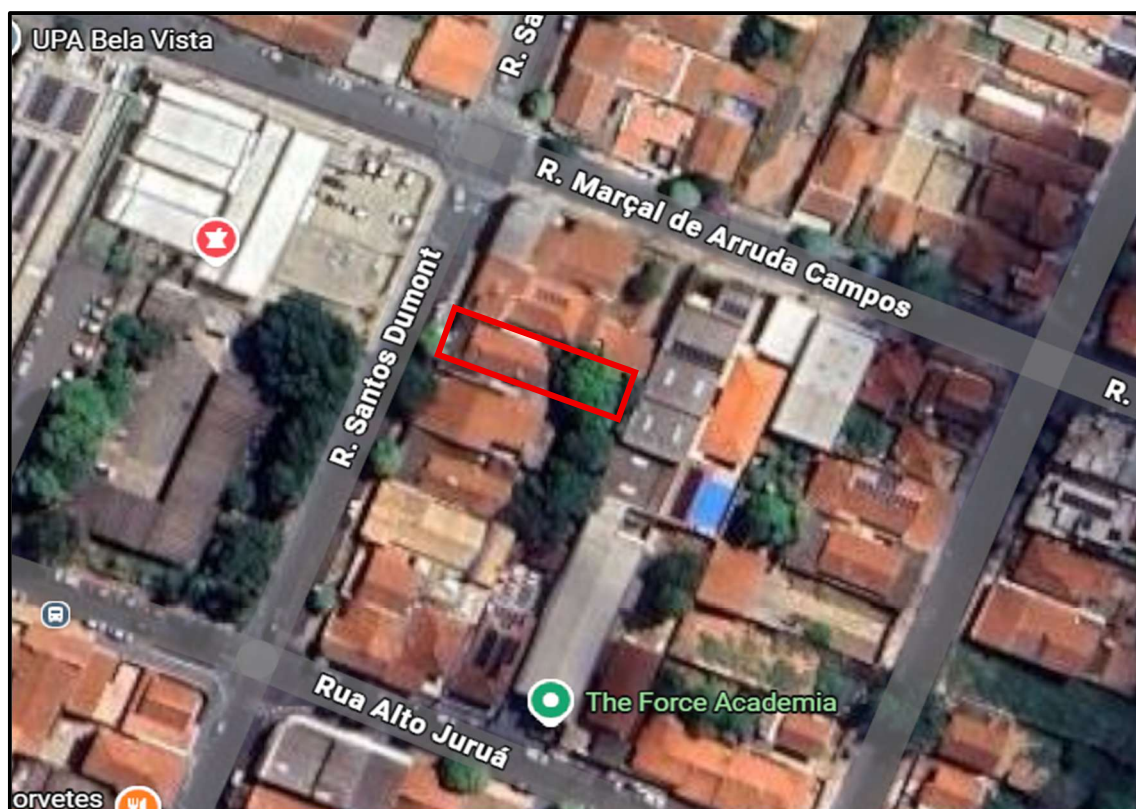
6ª Bauru

Página

10 / 20

- . Cálculo do valor locatício:
- . Conforme se verifica nas fotografias do imóvel o mesmo se encontra em péssimo estado de conservação.
- . Levando em consideração o acima citado esse perito estima o valor locatício de R\$ 900,00 (Novecentos reais), sendo que para parte resulta no valor de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta 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 / 20

Acima vista da fachada e abaixo vista do corredor lateral direito necessitando de reformas.



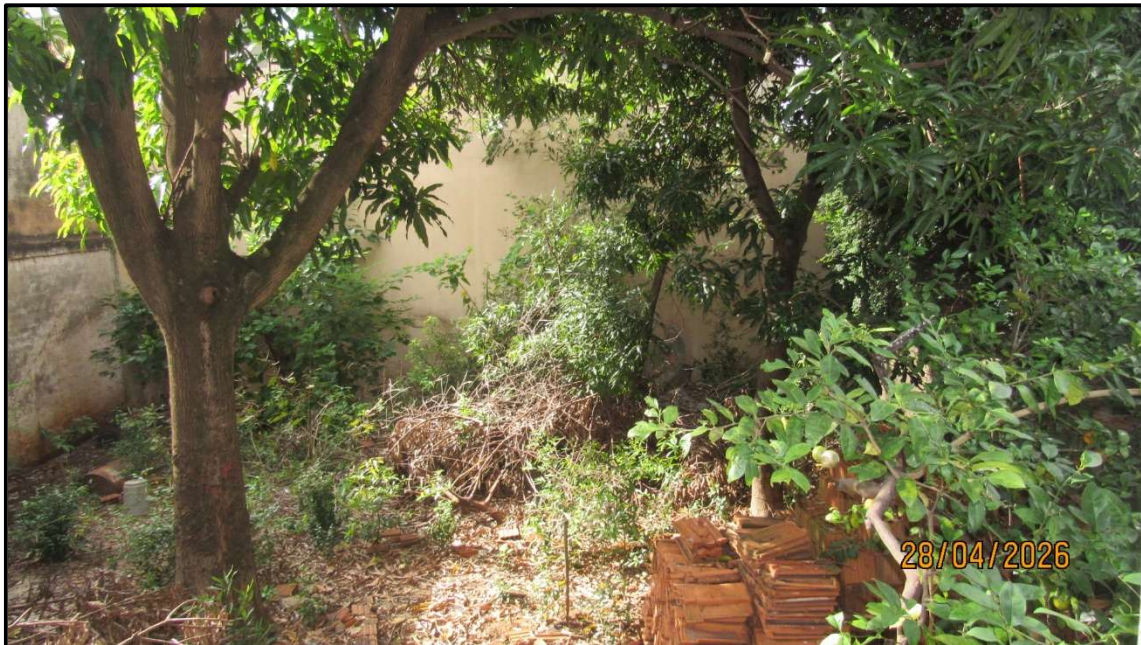
Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****12 / 20**

Acima vista do corredor lateral esquerdo necessitando de reformas e abaixo fundos do terreno.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****13 / 20**

Acima vista da lavanderia e abaixo vista do quarto de despejo.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****14 / 20**

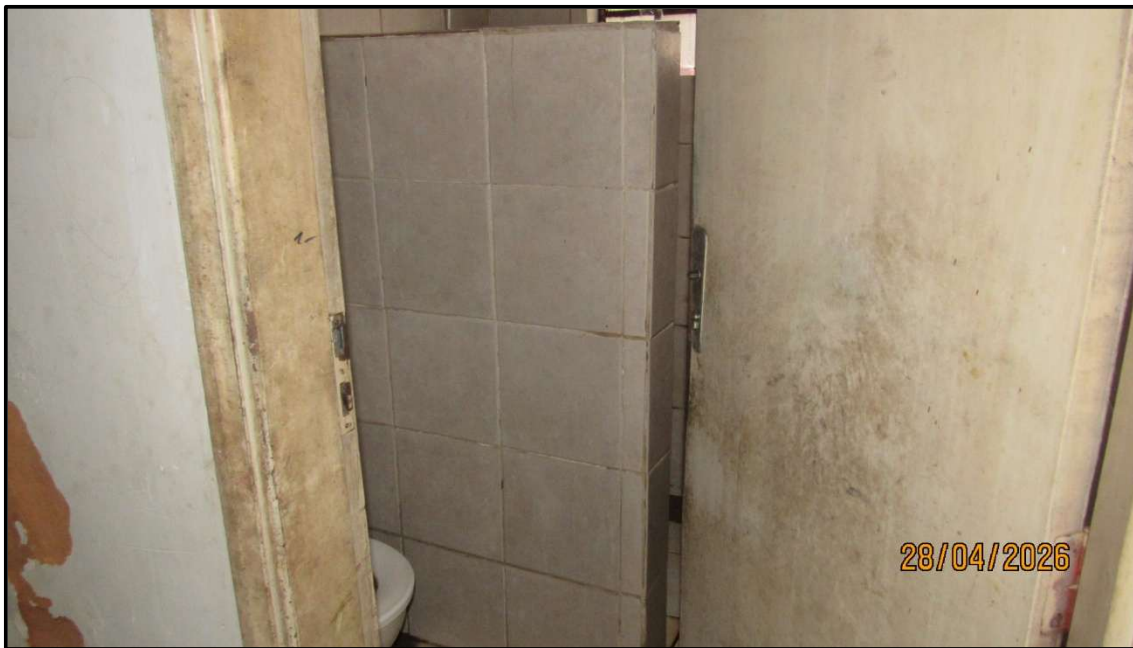
Acima vista da cozinha necessitando de reparos e abaixo vista da copa.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****15 / 20**

Acima vista do banheiro social e abaixo vista da sala de estar.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****16 / 20**

Acima vista dos três quartos necessitando de reparos.

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

17 / 20

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (17) dezessete 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, 29 de abril 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
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
	2.2- GALPÃO	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
		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

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****19 / 20****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:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

20 / 20

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

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	1 / 20

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

Processo: 1019150-91.2024.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de **Ação: Alienação Judicial de Bens** a qual à **Autora LUCIMARA MORETTO ORLANDI** move em relação ao **Réu LUIZ CARLOS MORETO**, 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 decisão as fls. 375/376 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:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	2 / 20

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 do imóvel localizado na Rua Santos Dumont, nº 14-62, Vila Lemos, melhor caracterizado na matrícula n.º 3.182 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 – 0485, lote – 016, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi realizada no dia 28 de abril de 2026, as 10:00 hs., contando somente com a presença do filho do Réu Sr. Kellungton Luíz Freitas Moretto.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um imóvel para fins residenciais, padrão de construção simples, com uma área construída total de 185,24 metros quadrados, edificada em terreno com uma área superficial de 363,00 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: garagem, sala de estar, três quartos, circulação interna, banheiro social, copa, cozinha, lavanderia e quarto de despejo, tendo uma vida útil

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****3 / 20**

de 70 anos e estado de conservação classificado entre reparos simples a importantes (f) e uma idade aparente de 50 anos.

Características Construtivas:

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas tijolos baianos de 8 furos.
- Piso frio.
- Forro: madeira e fibrocimento.
- 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 1,80 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.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

4 / 20

vro Nº 2 - Registro Geral

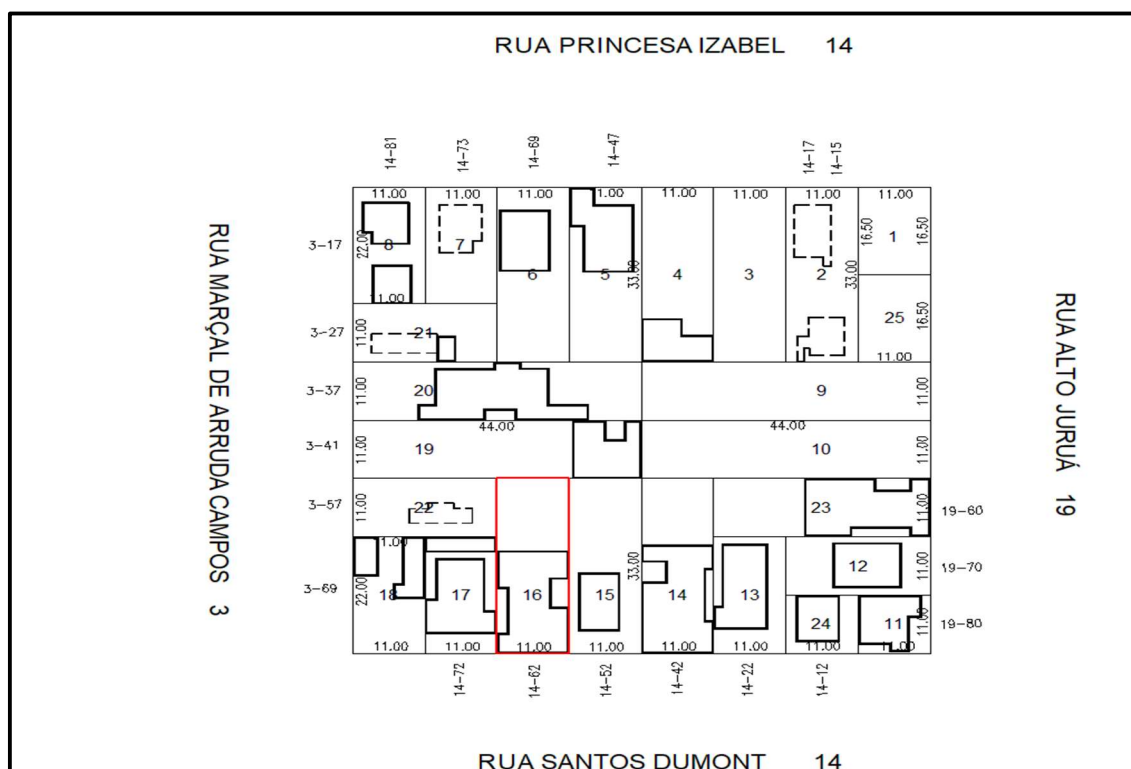
2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 3.182 FOLHA 1

Bauru, 02 de dezembro de 1976

IMÓVEL: Um lote de terreno, sob nº 18 da quadra 23, do loteamento - Vila Lemos, desta cidade de Bauru, com frente para a rua Santos Dumont, medindo 11,00 metros de frente, por 33,00 metros de cada lado da frente aos fundos e 11,00 metros, ou sejam 363,00 metros quadra - dos, confrontando pela frente com a referida rua Santos Dumont, de um lado com Sebastião Serrano Modesto, de outro lado com Antonio Paini - e pelos fundos com Dionísio Ceschini.- Imóvel éssé cadastrado na Pre - feitura sob nº 4/485/16.- PROPRIETÁRIOS: MARIA DOMICO WARDELLI, tam - hem conhecida por Maria Domico, de prendas domésticas e seu marido - LUIZ WARDELLI, proprietário sem profissão definida, ambos brasilei - ros, portadores do Lic nº 123.631.622, residente na cidade de Peder - neiras, deste Estado.- REGISTRO ANTERIOR: 5.138, deste Cartório.- O - Escrevente designado.

cs/LKQQL-5VMHW-UL3SB-F3P76



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

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

5 / 20

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:

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

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

6 / 20

Onde:

AE = área equivalente (m²)

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

D = Depreciação da construção

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 março/2026 – Valor= R\$ 2.133,91/m² de construção e mão de obra e aplicado o fator de correção de 0,912 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.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****7 / 20**

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO		
IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	24/04/2026	R\$ 600,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	24/04/2026	R\$ 620,00
FONE: 3312 - 3000		
WALTER		
INFORMANTE: SR. WALTER	27/04/2026	R\$ 590,00
FONE: (14)9974 - 8689		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	27/04/2026	R\$ 600,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	25/04/2026	R\$ 610,00
FONE: (14)99726 - 0338		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	24/24/2026	R\$ 600,00
FONE: 3202 - 9055		

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****8 / 20**

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

363,00

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites

Superior e Inferior

Valor Terreno

R\$ 219.010,00

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

9 / 20

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	185,24	R = Valor Residual	43%	entre reparos simples
			K = % Vida Útil		a importantes (f)
			R = 0,20		
			K = 0,254		
			D= R + K * (1-R)		
			D= 0,20 + 0,254* (1-0,20)		
	TOTAL	185,24	D= 0,4032		
2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	residência	R\$ 1.946,13	0,4032		R\$ 145.353,75
		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\$ 145.353,75
			COEF. K	DEPRECIÇÃO	
			0,254	0,4032	
			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\$ 219.010,00	R\$ 145.353,75	R\$ 364.363,75
VALOR DO IMÓVEL =	VT + VID	R\$ 364.000,00	

. Valor do imóvel = R\$ 364.000,00 (Trezentos e sessenta e quatro mil reais).

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

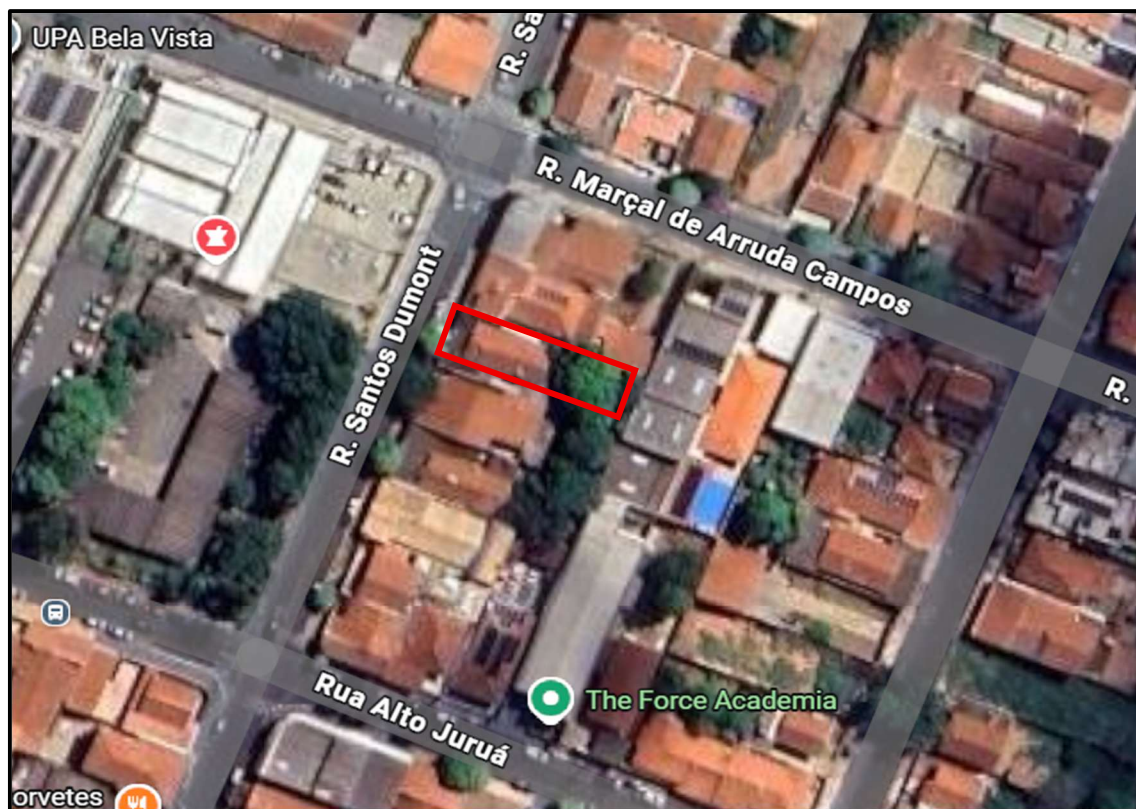
6ª Bauru

Página

10 / 20

- . Cálculo do valor locatício:
- . Conforme se verifica nas fotografias do imóvel o mesmo se encontra em péssimo estado de conservação.
- . Levando em consideração o acima citado esse perito estima o valor locatício de R\$ 900,00 (Novecentos reais), sendo que para parte resulta no valor de R\$ 450,00 (Quatrocentos e cinquenta 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 / 20

Acima vista da fachada e abaixo vista do corredor lateral direito necessitando de reformas.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****12 / 20**

Acima vista do corredor lateral esquerdo necessitando de reformas e abaixo fundos do terreno.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****13 / 20**

Acima vista da lavanderia e abaixo vista do quarto de despejo.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****14 / 20**

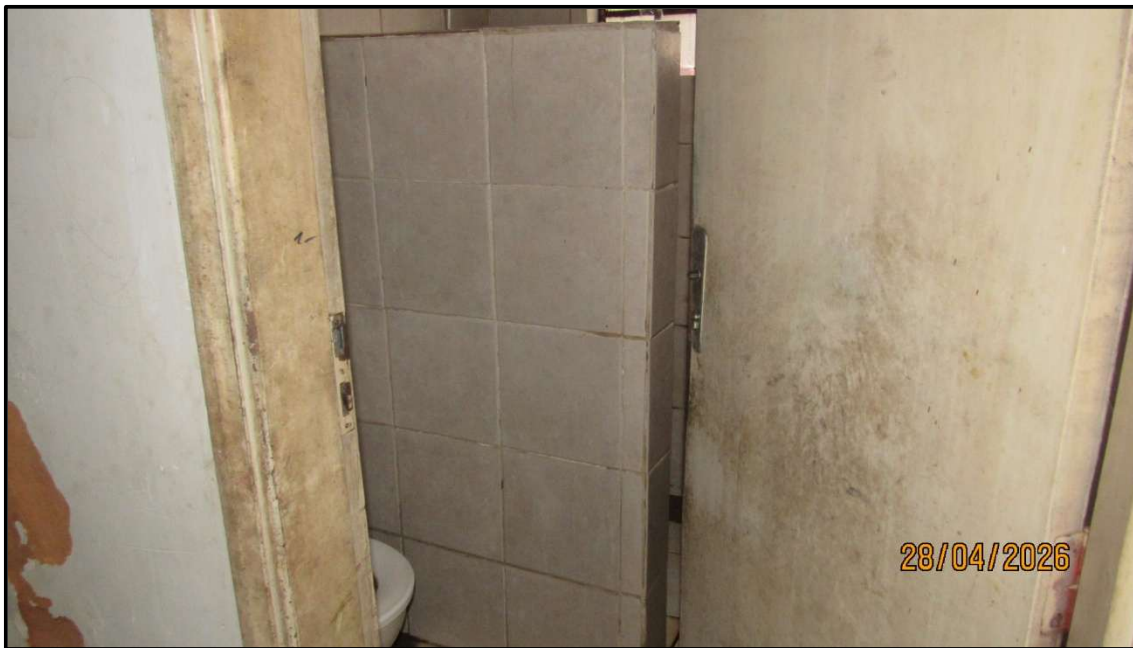
Acima vista da cozinha necessitando de reparos e abaixo vista da copa.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****15 / 20**

Acima vista do banheiro social e abaixo vista da sala de estar.



Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
16 / 20



Acima vista dos três quartos necessitando de reparos.

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

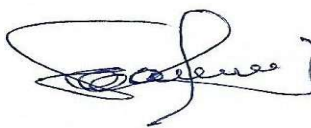
Página

17 / 20

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (17) dezessete 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, 29 de abril 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
			Com elevador	1,260	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		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

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****19 / 20****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
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
	GALPÕES	LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****20 / 20****TABELA ROSS-HEIDECKE****Depreciação = R + K x (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