

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE BAURU - FORO DE BAURU/SP**

**Processo Digital nº:** 0009347.67.2025.8.26.0071

**Classe do Processo:** Laudo Pericial- Posicionamento – Eletrônico – Petição Peritos

**Requerente:** Teresa Cristina Ghirardello Calzavaral

**Requerido:** Fabio Ghirardello Calzavara

**Juiz de Direito:** Dr Marcelo Andrade Moreira

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

**IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

IMÓVEL SE ENCONTRA CADASTRADO NA SEGUINTE INFORMAÇÕES, PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU SP, LOCALIDADE: **CONFORME MATRICULA COM BENFEITORIAS**, DE FORMA REGULAR, DESTACADO DA AREA LETRA O, QUADRA 13, QUARTEIRÃO 09, NESTA CIDADE, MUNICIPIO, COMARCA E 1ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIARIA DE BAURU, ANTIGA SERVIDÃO DE ACESSO DO AERO CLUBE DE BAURU, CONFORME DESCRITO NA **MATRICULA 15.458, COM CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU PELA INSCRIÇÃO 02.0537.011 IDFISICO 19196, SITUAÇÃO: ATIVO.**

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo deste trabalho é estabelecer o valor de mercado do imóvel parte deste, um **IMÓVEL RESIDENCIAL** constando no processo as seguintes informações, na **MATRICULA 15.458** no 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP, CONFORME MENSURADA A CIMA, situado O SEU ENDEREÇO E começo das informações, Jardim Aeroporto/Vila Riachuelo, CEP 17017-050, com metragem de 363,00 m2 Terreno e 156,06 m2 Área edificada, Bauru/SP.

**FINALIDADE DO LAUDO**

Avaliação para Valor de Comercialização do imóvel (RESEIDENCIAL).

**Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti**

## IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Região com infraestrutura urbana COM ASFALTO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA / índice de área edificada, nível socioeconômico e fator TAMBÉM comercial. RESIDENCIA SENDO VIA UMA RUA DE ACESSO PARA AMBAS AS AVENIDAS E RUAS, formato conforme projeto EXECUTADO e cadastrado na PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU e sua MATRICULA constando, TERRENO E SUA METRAGEM EDIFICADA, conforme já mencionada.

## DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Matriculas do imóvel (Constante no processo)

Valor Venal ( Atualizado )

Visita técnica in loco



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**  
PRACA PRAÇA DAS CEREJEIRAS, 1-59 - CEP 17014-500 - VILA NOEMY - FONE (14) 3235-1000

---

### Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2692251/2026**

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

|                   |                                                                       |          |       |           |       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------|-----------|-------|
| Inscrição:        | 20537011                                                              | IdFísico | 19196 | Situação: | Ativo |
| Proprietário:     | *PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2016* |          |       |           |       |
| Local do Imóvel   | 17017-050 - RUA DR. ARMANDO PIERONI, 9-40 - LO Q 13 JD AEROPORTO      |          |       |           |       |
| Bairro/Loteamento | VILA RIACHUELO                                                        |          |       |           |       |

|                         |        |                         |            |
|-------------------------|--------|-------------------------|------------|
| Exercício de Lançamento | 2026   | Valor Venal Territorial | 352.661,76 |
| Área Terreno            | 363,00 | Valor Venal Predial     | 176.157,13 |
| Área Tributável         | 363,00 | Valor Venal Imóvel      | 528.818,89 |
| Área Edificada          | 156,06 |                         |            |

A Prefeitura de Bauru, através da Secretaria de Economia e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para o imóvel em questão, na data da emissão da certidão, ressaltando o direito da Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

BAURU, 12 de Julho de 2026  
Esta Certidão é válida até: 31/12/2026

Data Geração: 12/07/2026

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <https://www.bauru.sp.gov.br/>

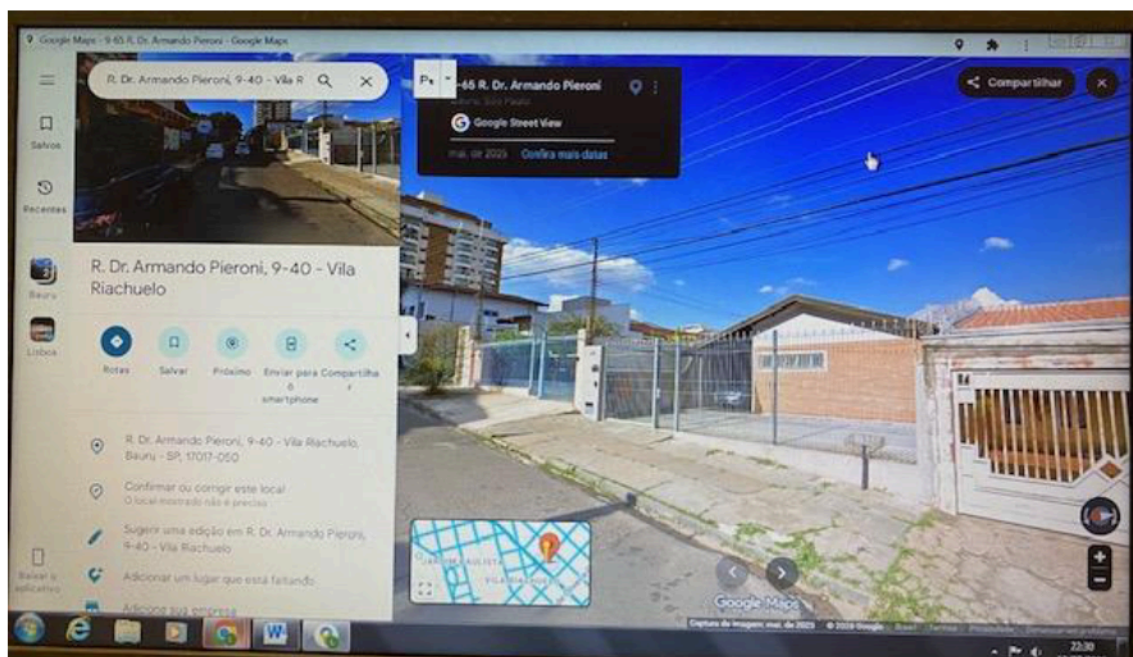
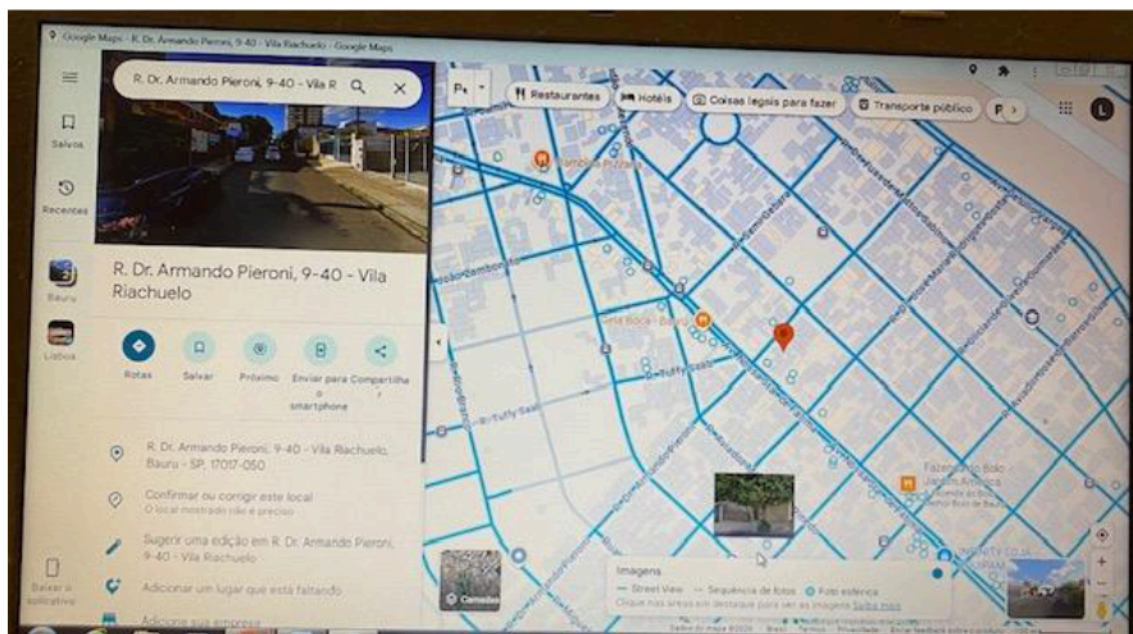
|                     |            |                  |             |
|---------------------|------------|------------------|-------------|
| Identificação       | 2692251    | Data Emissão:    | 12/07/2026  |
| Número da Certidão: | 99948/2026 | Chave validação: | MQMAU-TLHZV |
| Controle:           | 19196      |                  |             |

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

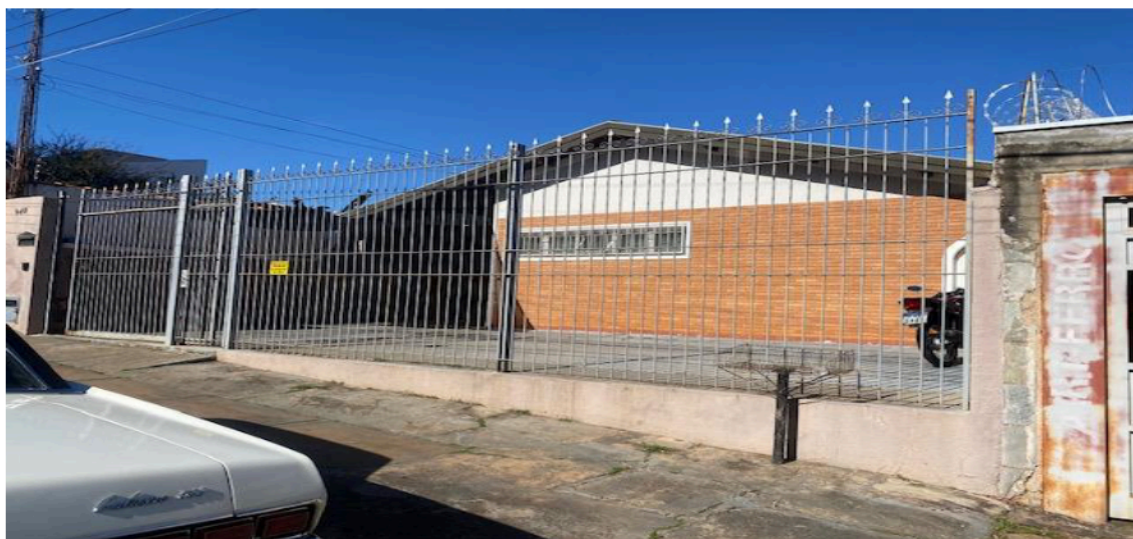
Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti

## LOCALIZAÇÃO DO LAGRADOURO

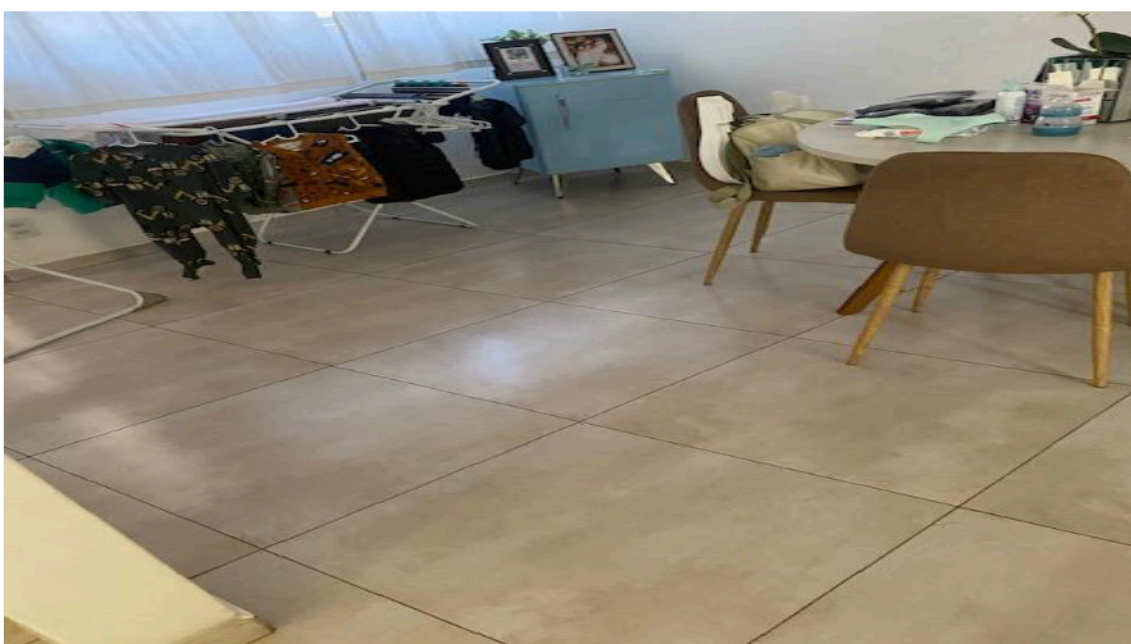
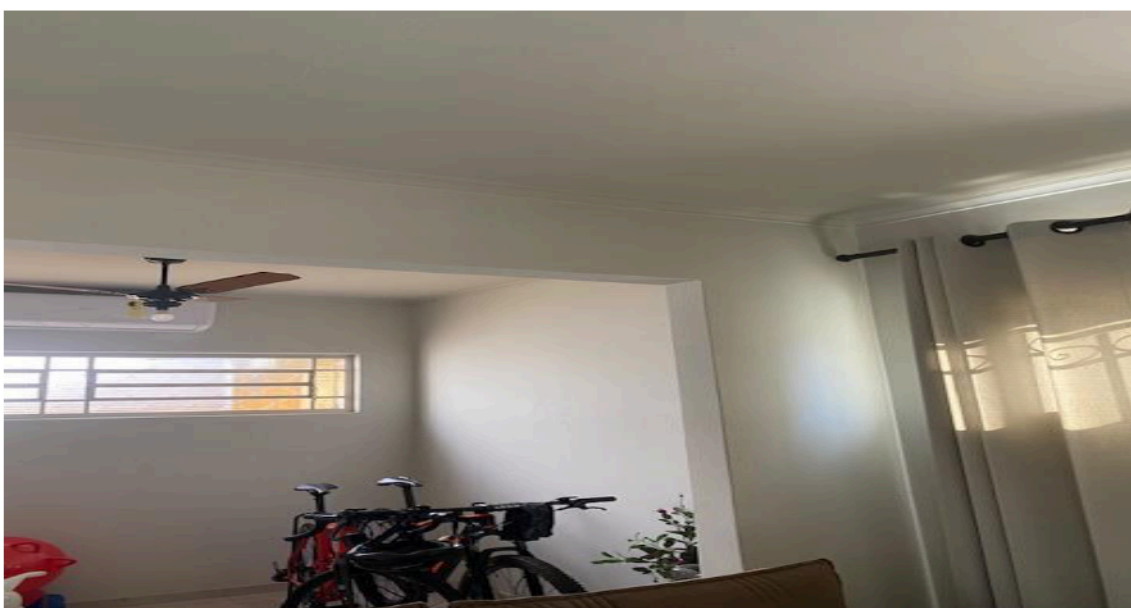
<https://maps.app.goo.gl/yC6Pxh11HJL8skpHA>



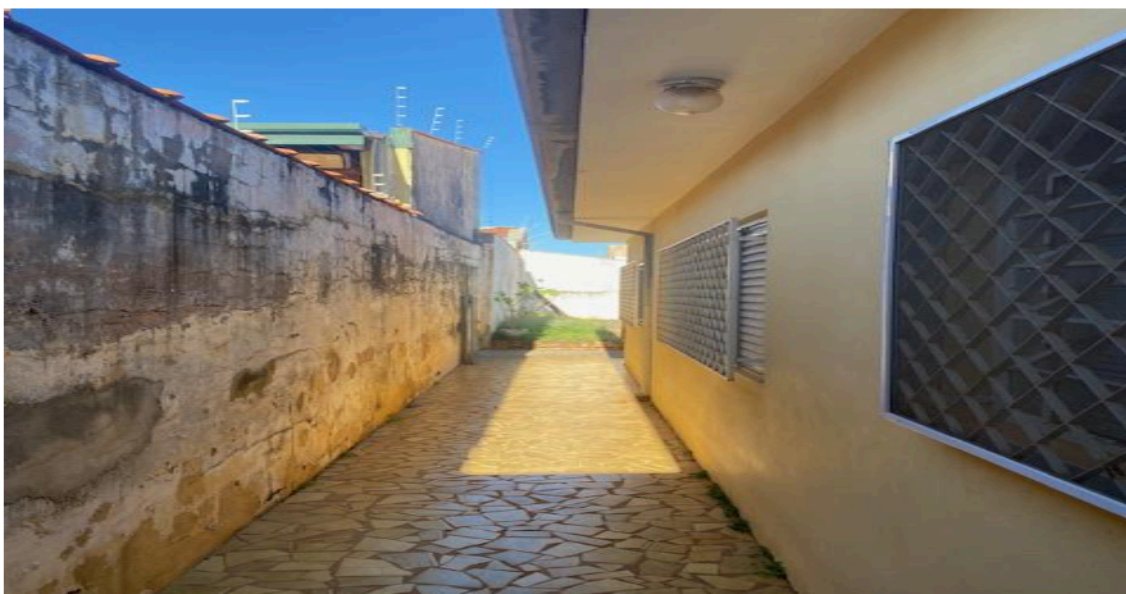
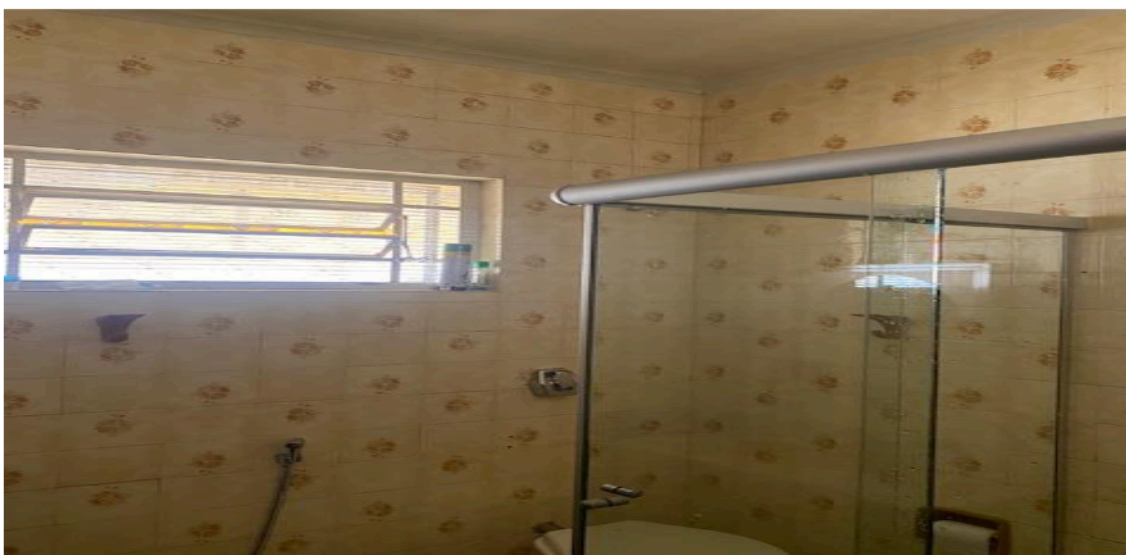
R. Dr. Armando Pieroni, 9-40 - Vila Riachuelo, Bauru - SP, 17017-050

**FOTOGRAFIAS DO LAGRADOURO**

Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti



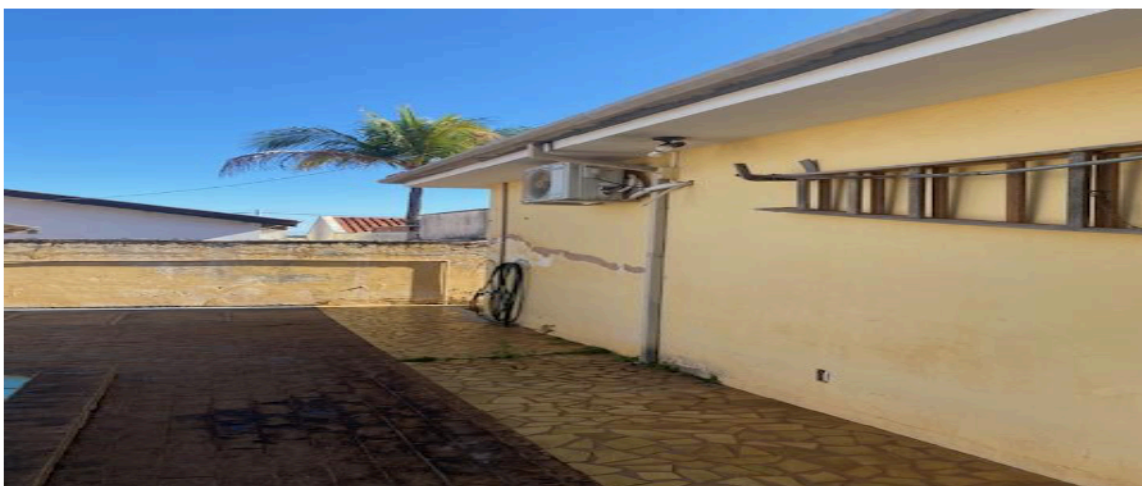
Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti

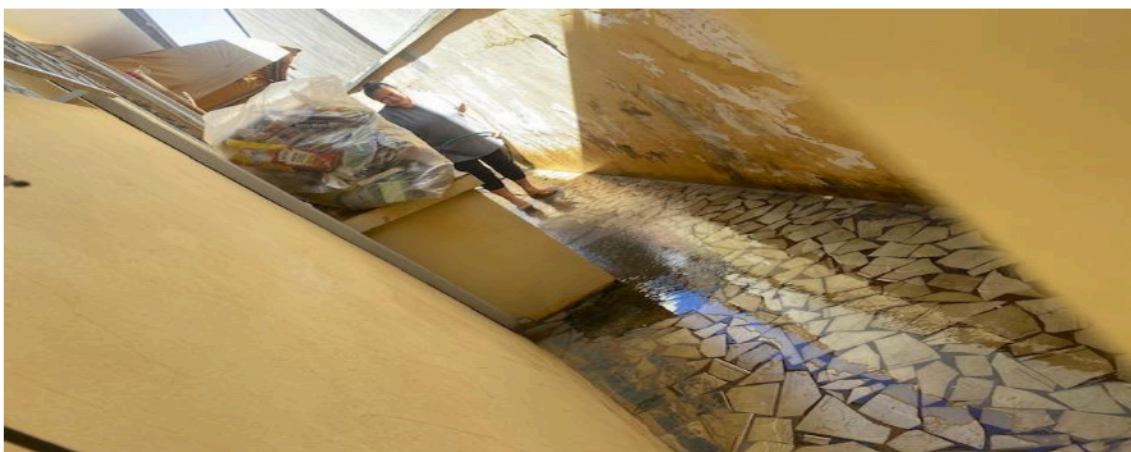


Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti



Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti





### **NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES**

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão é orientada pelas normas da ABNT:

NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 12721:2006 – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edifícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **METODOLOGIA**

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas na visita INLOCO. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

#### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### **Método Involutivo**

**Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti**

- Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**Método da renda**

- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.

**Método Evolutivo**

- Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

**Método da Quantificação de Custo**

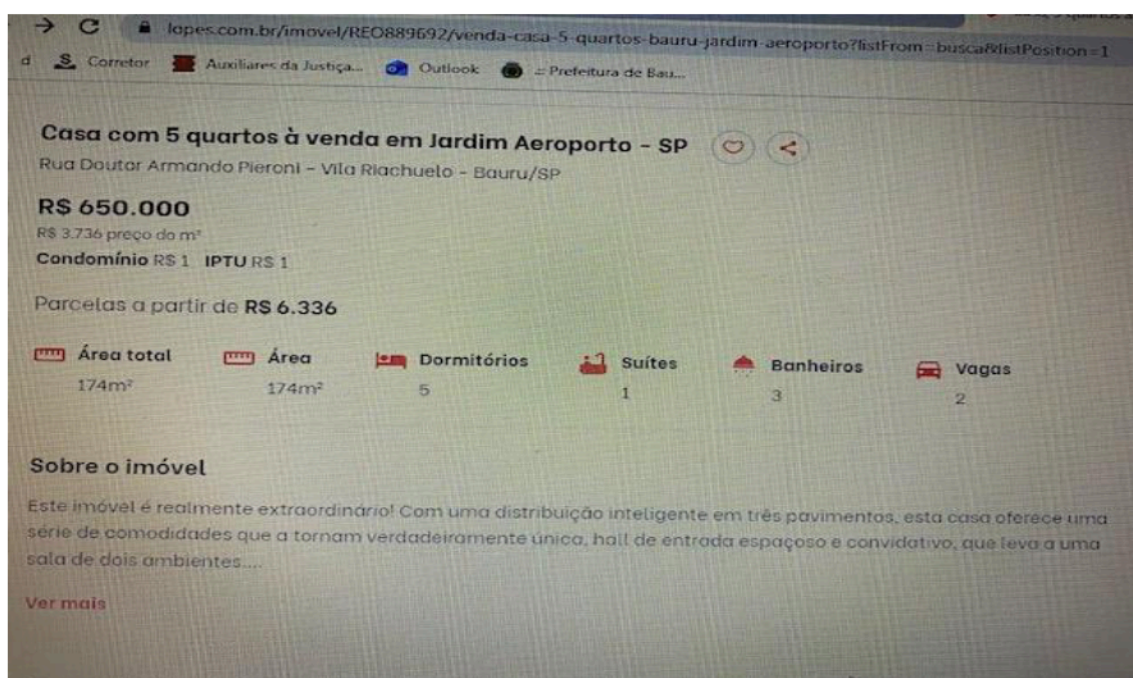
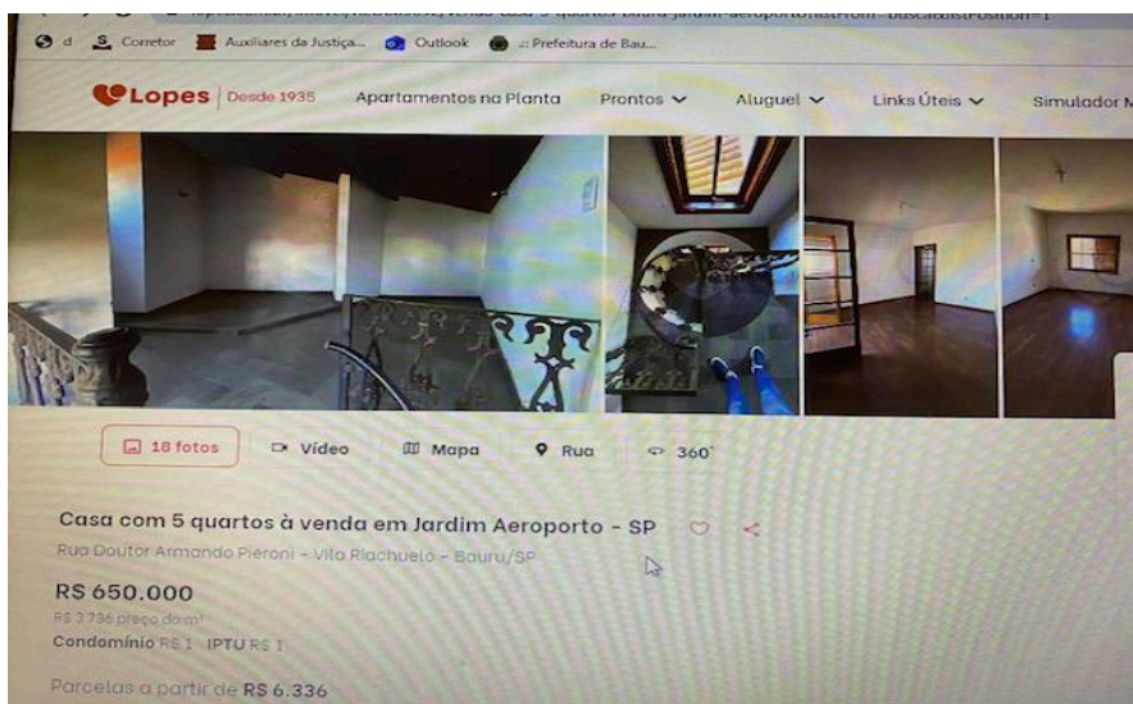
- Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

**METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira-NBR 14.653:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas adotaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o “Tratamento por Fatores de Homogeneização”. Neste tratamento, aplicável ao método comparativo de dados de mercado, é admitida a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos e específicos e os respectivos preços. Para isso, são utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (ABNT NBR 14.653-3:2004). A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e o uso da Homogeneização por Fatores por não dispor de dados de mercado em abundância.

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.**

- Todos os imóveis pesquisados estão situados em Bauru/SP.
- Os dados de mercado foram levantados nos últimos meses; LOCALIZAÇÃO Imóvel E AOS SEUS REDORES, conforme endereço e localização descrita junto a matrícula e dados cadastrados na Prefeitura de Bauru, com imóvel no CEP 17017-050, Bauru/SP.

**IMOVEIS A VENDA SEMELHANTES****Lopes Imóveis anuncio Internet Chaves na Mão****CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO**

**Região:** O local onde está situado o imóvel RESIDENCIAL conforme matrícula e cadastrado junto a PMB, avaliando é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, passeio e meio-

**Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti**

fio, rede de água potável e esgoto NESTA VIA, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo.

**Imóvel:** Área útil do IMÓVEL avaliando deste, com suas medidas e metragens, tem sua HOMOGENEIZAÇÃO conforme da sua idade, da conservação e do estado atual, sendo conforme descrição e visita INN loco nesta.

**Benfeitorias:** O imóvel de uso PARTICULAR, com as seguintes características:

- Estrutura;
- Via asfaltada;
- Via com guias e sarjetas;
- Iluminação publica, rede de esgoto e saneamento básico;
- Via publica;

**ESCOPO**

Esta avaliação tem como finalidade e determinação do valor de mercado para comercialização do imóvel aqui apresentado. Dentro da área de avaliação de imóveis, define-se “valor de mercado” como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data referencia, dentro das condições de mercado. Tendo o imóvel destas suas características de zeladorias, BENFEITORIAS FEITAS ATUAIS e anos de construção.

| DESCRIÇÃO ÁREA (M2)    | COEF. DE EQUIVALÊNCIA  | ÁREA EQUIVALENTE (M2) |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| ÁREA EDIFICADA: 156,06 | 100%                   | 156,06                |
| AREA TERRENO: 363,00   | 100%                   | 363,00                |
| TOTALIZANDO: M2 X R\$  | TOTAL: VALOR ATRIBUIDO |                       |

**ÁREA EQUIVALENTE** – É a transformação das diversas áreas que compõem o imóvel, tais como suas repartições de seus projetos de edificação, possuindo o mesmo valor unitário.

O imóvel avaliando é o que atende às necessidades do município, devido à sua localização, fácil acesso aos serviços essenciais, estruturas e condições. Além disso, oferece um bom custo-benefício, regularizada junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru e em sua matrícula, assim com todos tramite necessários dentro

Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti

da legislação municipal para aprovação do projeto com a regularização e recolhimento dos seus respectivos impostos, para assim viabilidade sua situação Ativa. Abaixo estão as características que respaldam a escolha desse imóvel:

- **Acesso Facilitado:** O imóvel está situado em uma área no bairro com fácil acesso aos principais meios de transporte, facilitando o deslocamento dos beneficiários que possui no local. *Sendo sua localidade já funcional em Residencial e Comercial de identificação da PM.*

- **Espaço Físico:** O imóvel possui um espaço físico conforme descrito na matrícula.

- **Condições de Segurança:** A infraestrutura que foi efetivada no imóvel conforme uma via de acesso atende a todas as normas de segurança, pois tendo a mesma regularização ora aprovada pela secretaria da Prefeitura Municipal de Bauru com seus órgãos responsáveis, ora assim descritos na matrícula.

- **Investimento Inicial:** *O custo de aquisição da forma em que foi efetuada, cabe a quem ao mesmo efetivou, sabendo dos custos e elaboração do que foi feito, considerando as vantagens oferecidas e a necessidade de adaptações nesta área que possui apenas construção deste imóvel.*

- **Manutenção:** O imóvel ora avaliando, **possui uma estrutura que demanda algumas manutenções**, o que é essencial para a sustentabilidade do imóvel avaliando na visita INN LOCO, percebemos que o imóvel esta com uma boa aparência e um bom estado de conservação, salientando algumas demanda de manutenção específicas de pontos necessário a ser futuramente providencial.

- **Atendimento à Demanda:** A localização e a estrutura do imóvel permitem atender ao seu setor RESIDENCIAL E COMERCIAL a um número maior de beneficiários, suprimindo a demanda de comercialização.

- **Integração Comunitária:** O imóvel facilita a integração da sua localização com a comunidade local, ainda que promovendo ações e parcerias com instituições locais.

- **Adequação a Normas:** A propriedade ESTA regularizada dentro dos princípios necessários, junto aos órgãos de aprovação junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU e sua Matrícula, onde assim esta de acordo com as normas urbanísticas e sanitárias exigidas pelos órgãos competentes, garantindo a conformidade do projeto.

**DATA DA VISTORIA**

*Data: 30/06/2026 as 14:37Hs.*

*Recebido pelas partes do processo.*

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário está em meio do aquecimento, com grande destaque e um nível elevado de ofertas no segmento. A procura e a liquidez relativamente altas indicam um ambiente favorável para transações, refletindo a confiança dos investidores e a dinâmica positiva do setor.

**PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficiente ou transformações matemáticas e os do bem avaliando. Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter da amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra. Os fatores utilizados na correção foram: área, localização, estado de conservação. O processo de homogeneização é o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado. Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Grau de Fundamentação: O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação II de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2. Grau de Precisão: de acordo com a NBR 14653, foi obtido o Grau III de precisão do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a de 8,68 % a 12,34%.

## CALCULO DO VALOR TOTAL PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO ÁREA (M2) COEF. DE EQUIVALÊNCIA ÁREA EQUIVALENTE (M2) VALOR R\$/m² VALOR TOTAL R\$ ÁREA DE TERRENO: SENDO METRAGENS TOTAIS DE TERRENO E AREA EDIFICADA EM m2 OBTENDO 100% O Nº DA MATRICULA 15.458.

## CONCLUSÃO

Diante do exposto o valor de comercialização do imóvel, **imóvel sendo uma RESIDENCIA** que no seu cadastro municipal e sua respectiva Matrícula nº 15.458, conforme já descrito, sua localizado no CEP 17017-050, Jardim Aeroporto/Vila Riachuelo, com área terreno de 363,00 m² e área edificada 156,06 m², cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru, inscrição 02.0537.011, constando RESIDENCIAL em ambos os documentos. **Sendo IMÓVEL avaliado em \$ 581.700,77 (Quinhentos e oitenta e um mil setecentos reais e setenta e sete centavos) referência a presente data em 13/07/2026.**

IMÓVEL, já qualificado junto as manifestações e ponderações já especificadas nesta, e conforme sua descrição na Matrícula e cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru, com uma RESIDENCIA, com morador, onde fui recebido na visita técnica pelas partes integrantes do processo, que me receberam e relataram que imóvel se encontra com habitável e com moradia, conforme os conhecimentos dos proprietários da Residência desta, onde esses mesmo se dão pelo zelo desta em sua manutenção e necessidade já ponderadas.

FATO DA AVALIAÇÃO SE DAR PELA HOMOGENIZAÇÃO DE VALORES. Sendo utilizados coeficientes (fatores) para corrigir diferenças de características utilizadas no Imóvel avaliando. Incluem fator de oferta por preços anunciados, onde geralmente no estado do imóvel é utilizado na redução e ou adição entre 0,8 e 0,9 por cento, pelo padrão construtivo e como seu estado atualmente vigente.

**PRECIFICAÇÕES DO IMÓVEL****Dados de Mercado****Valor Unitário**

Mínimo do valor de m2 do mercado R\$ 3.388,56

Médio do valor de m2 do Mercado R\$ 3.651,34

Máximo de valor de m2 do mercado R\$ 3.914,12

**Valor Total pelo (M2) = área edificada 156,06 m2**

Mínimo \$ 528.818,67

Médio \$ 569.828,12

Máximo \$ 610.837,56

PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL (M2) R\$ 3.727,41

**VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL****R\$ 581.700,77**

Data, Bauru 13/07/2026

Luiz Gustavo Forti, CRECISP 157.791-F

**AVALIAÇÃO DE PREÇO DE IMÓVEL**

Pelo presente declaro para os devidos fins, e a pedido da parte interessada, que a/o RESIDÊNCIA.

**Esta avaliada em R\$ 581.700,77 (Quinhentos e oitenta e um mil setecentos reais e setenta e sete centavos)**

A avaliação corresponde ao valor estimativo e médio de mercado praticado na região do imóvel, e em relação a outros anúncios e ofertas nos portais e de negociações imobiliários.

**Notas:**

1. O valor consiste aproximadamente em R\$ 3.727,77 o m<sup>2</sup>.
2. Imóvel devidamente cadastrado sob nº 02.0537.011 na Prefeitura Municipal de Bauru/SP

## COMERCIALIZAÇÃO

Em atenção à sua solicitação, apresenta-se o presente Parecer de Comercialização Imobiliária, o qual se fundamenta no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 [1] e tem como base a experiência de mercado do corretor subscritor.

A finalidade de o presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.

Considerando os dados mencionados no tópico "**CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIADO**", é imperativo ressaltar que o RESIDENCIA objeto de avaliação neste documento constitui a única opção que satisfaz integralmente as demandas pelos comercios que se utiliza desta via. Tendo sua característica modificada com a via.

## CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização; Sendo ponderada a penhora AV.8 15.458, em 10 de fevereiro de 2026 sendo deste objeto e bem avaliando deste processo.

- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;

- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;

- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não utilizá-lo como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado.

## ANEXOS

- Anexo I: Quadro de dados de mercado;
- Anexo II: Fundamentação;

**Assistente Técnico/Perito Judicial Luiz Gustavo Forti**

- Anexo III: Fotográfico do Imóvel Avaliando;

**APRESENTAÇÃO DE QUESITOS:**

**Conforme petição folha 36 - 37 de quesitos a responder:**

Saliento que nos item de Quesito ao valor do bem avaliando de forma objetiva.

**Resposta: Segue o Valor AVALIADO em \$ 581.700,77 (Quinhentos e oitenta e um mil setecentos reais e setenta e sete centavos)**

Valor da Cota-parte do direito da executada nos cinquenta por cento (50%).

**Resposta: Valor dos 50% (cinquenta por cento) \$ 290.850,38 (Duzentos e noventa mil oitocentos e cinquenta reais e trinta e oito centavos).**

**Respostas conforme solicitação do Excelentíssimo Dr Juiz de Direito da 5ª vara cível de Bauru.**

**Dr Marcelo Andrade Moreira**

DATA: Bauru, 13 de julho de 2026

**Luiz Gustavo Forti**

**CRECISP 157.791-F**

**Perito Judicial**