

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.****PROCESSO N.º 1018545-19.2022.8.26.0071**

RAFAEL DORICO, engenheiro pós graduado em perícias e avaliações de engenharia, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais** requerida por **Condomínio Terra Brasilis Residencial Guanabara** em face de **Renato Matheus Cardoso**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**, pelo qual chegou aos valores avaliatórios a seguir:

Valor da Avaliação do imóvel

Matrícula nº 108.149 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.

**R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento  
Bauru, 25 de julho de 2023.

RAFAEL DORICO  
Perito Judicial

## SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES.....	3
2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO .....	3
3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO .....	4
4 – AVALIAÇÃO .....	5
4.1. Localização e dados do município .....	5
4.2 Localização da área avaliada .....	6
4.3 Imediações e localização do imóvel.....	6
4.4 Vista geral da fachada do condomínio .....	7
4.5 Relatório fotográfico da vistoria .....	7
4.6 Dados Locais e Zoneamento Urbano .....	10
5 - METODOLOGIA E CÁLCULO.....	11
5.1 Metodologia da avaliação do imóvel .....	11
5.2 Tratamento por fatores.....	12
5.3 Avaliação.....	13
5.4 Pesquisa de dados de mercado.....	13
5.5 Fundamentação .....	14
6 - CONCLUSÃO .....	15
7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	16
ANEXOS.....	17

## 1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 98/99, seu objetivo é de fazer a avaliação do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes. A vistoria foi realizada no dia 20 de junho de 2023, terça-feira às 10:15 horas por meio de vistoria do imóvel, conforme endereço indicado:

- Apartamento 103, Bloco 03, Residencial Guanabara. Rua Estados Unidos, nº 4-45, Jardim Terra Branca, Bauru/SP.

As partes não elaboraram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhar a vistoria. Esclarece que não foi permitida a entrada no apartamento na ocasião da vistoria, portanto será utilizada situação paradigma na avaliação.

## 2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

### 1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

### 2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### 3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

### 4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## 3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

## 4 – AVALIAÇÃO

### 4.1. Localização e dados do município

O município de Bauru fica localizado no Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui um PIB per capita de R\$ 35.577,22 e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao município a 160ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 742ª posição entre os 5570 municípios do Brasil. A Tabela 1 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

A população estimada em agosto de 2019 era de 376.818 habitantes. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:



## 4.2 Localização da área avaliada

O imóvel está situado com a seguinte descrição: Apartamento 103, Bloco 03, Residencial Guanabara. Rua Estados Unidos, nº 4-45, Jardim Terra Branca, Bauru/SP, conforme demonstram os mapas a seguir:



## 4.3 Imediações e localização do imóvel



#### 4.4 Vista geral da fachada do condomínio



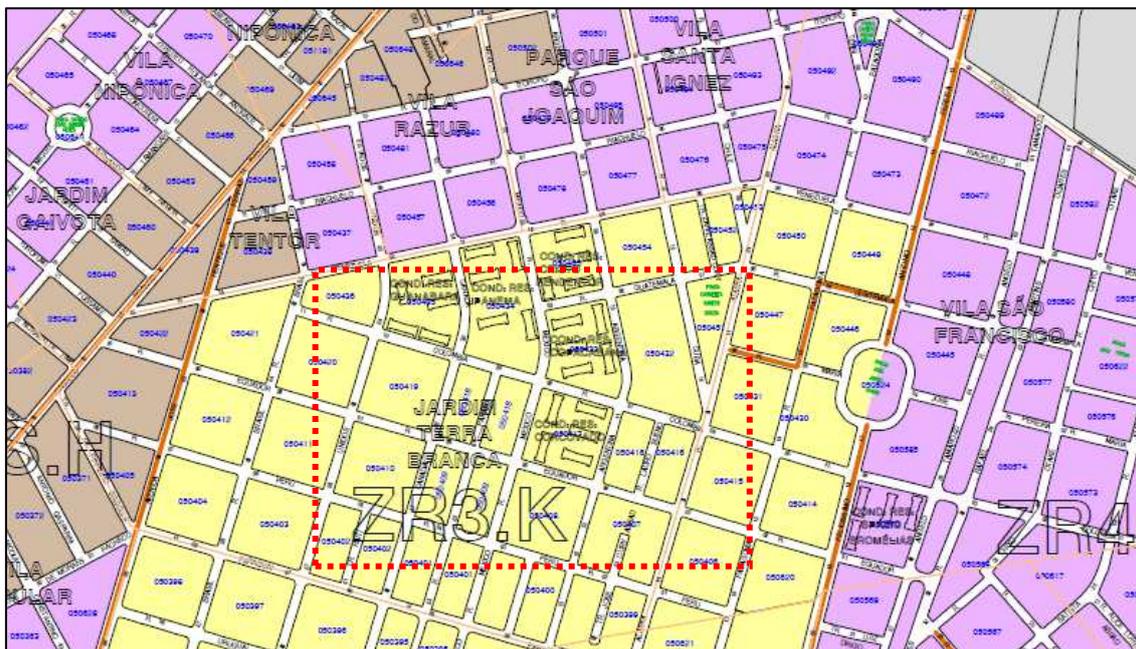
#### 4.5 Relatório fotográfico da vistoria







## 4.6 Dados Locais e Zoneamento Urbano



O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal comercial e residencial. O imóvel situa-se na zona ZR3 do município, zona residencial, aproximadamente 4,2 km distante do centro da cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

Conforme avaliado e apurado na vistoria e documentação, consta um apartamento de 2 quartos, sala, cozinha, lavanderia e banheiro, totalizando 47,00 metros quadrados de área privativa interna e 77,79 metros quadrados de área privativa externa, com uma vaga de garagem, situado no bloco 3, pavimento térreo. O condomínio dispõe de playground, salão de festas e portaria em período integral.

## 5 - METODOLOGIA E CÁLCULO

### 5.1 Metodologia da avaliação do imóvel

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP", utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

#### *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." Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor. Devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## 5.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para o estudo em questão, os fatores aplicáveis foram: Fator área (considerando a proporção da dimensão da área); Fator padrão / conservação (móveis e instalações); Fator oferta (desconto de 10% se tratando de ofertas).

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos. Demais considerações e esclarecimentos foram destacados anteriormente neste laudo.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel: Apartamento Giardino no Residencial Guanabara;
- Área: 47,00 m<sup>2</sup> (interna) + 77,79 m<sup>2</sup> (externa);
- Padrão / conservação: regular (paradigma);

### 5.3 Avaliação

Com a pesquisa de mercado atual foi possível obter 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:

DADOS	Valores		Fatores homogeneizantes				Valor Ajustado (R\$/m <sup>2</sup> )
	Valor Total (R\$)	F. oferta	F. Padrão (móveis e acabamentos)	F. área privativa (benfeitorias)	F. hom		
1	R\$ 264.560,00	0,9	0,9	0,9	0,729	R\$ 192.864,24	
2	R\$ 230.000,00	0,9	1	1	0,9	R\$ 207.000,00	
3	R\$ 265.000,00	0,9	0,9	0,9	0,729	R\$ 193.185,00	
4	R\$ 275.000,00	0,9	0,9	0,9	0,729	R\$ 200.475,00	
5	R\$ 238.000,00	0,9	1	1	0,9	R\$ 214.200,00	
6	R\$ 300.000,00	0,9	0,9	0,9	0,729	R\$ 218.700,00	
7	R\$ 248.000,00	0,9	0,9	1	0,81	R\$ 200.880,00	
Média						R\$ 203.900,61	
Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança (+30% / - 30% da média)			>30%	R\$ 265.070,79			
			<30%	R\$ 142.730,42			
Média Saneada						R\$ 203.900,61	

### 5.4 Pesquisa de dados de mercado

DADOS	Pesquisa
1	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-com-garagem-50m2-venda-RS264650-id-2630334666/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-com-garagem-50m2-venda-RS264650-id-2630334666/</a>
2	<a href="https://vivamapio.com/arquivo/29634233-1-1-2-s/">https://vivamapio.com/arquivo/29634233-1-1-2-s/</a>
3	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-estados-unidos-jardim-terra-2979821034.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-em-rua-estados-unidos-jardim-terra-2979821034.html</a>
4	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-125m2-venda-RS275000-id-2606649986/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-125m2-venda-RS275000-id-2606649986/</a>
5	<a href="https://vivamapio.com/arquivo/29634233-1-1-2-s/">https://vivamapio.com/arquivo/29634233-1-1-2-s/</a>
6	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-com-garagem-88m2-venda-RS300000-id-2564681066/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-terra-branca-bairros-bauru-com-garagem-88m2-venda-RS300000-id-2564681066/</a>
7	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-terra-branca-bauru-sp-68m2-id-2635795707/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-terra-branca-bauru-sp-68m2-id-2635795707/</a>

### 5.5 Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

## 6 - CONCLUSÃO

A avaliação realizada seguiu as recomendações da norma de avaliações NBR 14653-2. Com o resultado encontrado na avaliação ajustado com fundamentação da norma de modo que não varie mais que 1%, o valor atribuído ao imóvel é de:

Valor da Avaliação do imóvel

Matrícula nº 108.149 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.

**R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).**

## 7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 16 (dezesesseis) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 01 (uma) folha de anexo com a matrícula do imóvel.

Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento  
Bauru, 25 de julho de 2023.

RAFAEL DORICO  
Perito Judicial

**ANEXOS**

Anexo I – Matrícula do imóvel nº 108.149 do 1º ORI Bauru. Fls. 52/53

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO  
José Alexandre Dias Canheo  
OFICIAL

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA: 108.149 FOLHA: 01

Bauru, 27 de Março de 2013

**IMÓVEL: APARTAMENTO 103**, localizado no pavimento térreo, do Bloco 3, do **TERRA BRASILIS RESIDENCIAL GUANABARA**, situado na Rua Estados Unidos, nº 4-59, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa coberta - 47,000 metros quadrados; privativa descoberta - 77,790 metros quadrados; estacionamento (divisão não proporcional) - 11,500 metros quadrados; comum (divisão proporcional) - 33,807 metros quadrados; total - 170,097 metros quadrados; correspondente a fração Ideal de 0,6156684% ou 57,904 metros quadrados no terreno. **Ao apartamento acima, corresponde uma vaga de garagem sob nº 60.** Refêrido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 9.405,09 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 96.881, na qual encontra-se registrada sob nº 359, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.503, nesta Serventia. PMB (em maior área): 05/0435/001.

**PROPRIETÁRIO: RENATO MATHEUS CARDOSO**, brasileiro, solteiro, nascido em 19/12/1980, comerciante, RG 28.059.075-1-SSP/SP, CPF 218.300.448-77, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Julio Maringoni nº 8-47, apartamento 21.

**REGISTRO ANTERIOR: R.415/96.881**, em 27/2/2013, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,  
Protocolo/microfilme 269589 de 4/3/2013 - ALS/TPBP.

Av.1/108.149 em 27 de março de 2013.

Procede-se a presente para consignar que, nos termos do R.64/96.881, o imóvel nesta descrito, foi dado em **alienação fiduciária**, à **Caixa Econômica Federal**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento, da importância de R\$63.124,60 (sessenta e três mil, cento e vinte e quatro reais e sessenta centavos). Demais cláusulas e condições (inclusive sobre a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, em virtude de mora não purgada e conseqüente inadimplemento absoluto, nos termos da Lei 9.514/1997): as constantes do instrumento objeto do citado registro.

O Escrevente Autorizado,  
Protocolo/microfilme 269589 de 4/3/2013 - ALS/TPBP.