

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEGUNDA VARA CÍVEL  
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 1016534-56.2018**

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**, engenheiro civil, perito nomeado e compromissado, nos autos de ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CRISTINA** move em relação à **ANDRE EDUARDO MEDNIS**, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Bauru, 07 de dezembro de 2020.

---

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

## 1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de um apartamento residencial e uma vaga de garagem, localizado à Praça Rui Barbosa 2-68, apto 101-102, Edifício Cristina, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

## 2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta 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 DE DADOS DE MERCADO, implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

## 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 2020,

No dia combinado, vistoriamos o apartamento internamente, na presença da esposa do Requerido, Sra. Sueli Cristina Brock Mednis, onde pudemos vistoriar o imóvel e tirar fotografias para uma melhor avaliação.

## 6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de muito movimento de veículos, situada num bairro comercial, no centro comercial de Bauru. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servido por coletivos.

### 6.2 Do imóvel

O imóvel residencial está situado em condomínio fechado, é um prédio de apartamentos residenciais com 2 apartamentos por andar, em dois blocos, separados e servidos por elevadores individuais, com uma entrada principal e uma vaga de veículo coberta no subsolo.

O apartamento tem três dormitórios, sala, cozinha, área de serviço, circulação, despensa e dois banheiros, quarto de empregada e wc. Os pisos da sala, dormitórios tem piso de madeira tipo parquet e as paredes do banheiro e cozinha são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro pintadas e as portas internas são de madeira pintadas.

O apartamento vistoriado encontra-se em reformas pontuais, no banheiro social foi feito reparos na parte hidráulica, faltando o acabamento em azulejos. Na cozinha foi aberta a parede entre a sala e a cozinha para adaptar a cozinha à sala, faltando acabamento de pisos, forro de gesso e revestimento de paredes.

Está cadastrado na Prefeitura sob nº 1/0035/045 e na matrícula 26.675, do Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Bauru.

### 6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 284,90 de área total, sendo 186,00 m<sup>2</sup> de área privativa mais e 98,90 de área de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 3,494%.

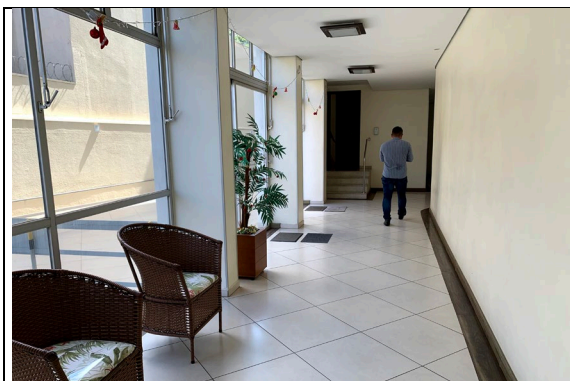
### 6.4 Relatório Fotográfico no local



**Foto 01. Vista da fachada do Condomínio.**



**Foto 02. Vista da entrada do condomínio**



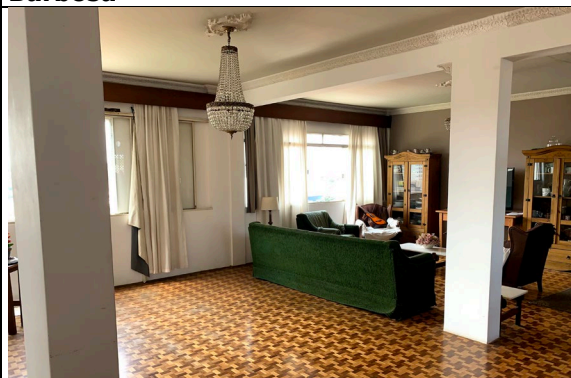
**Foto 03. Vista da entrada do bloco**



**Foto 04. Vista da rua em frente a Praça Rui Barbosa**



**Foto 05. Vista da cozinha em reforma.**



**Foto 06. Vista da sala**



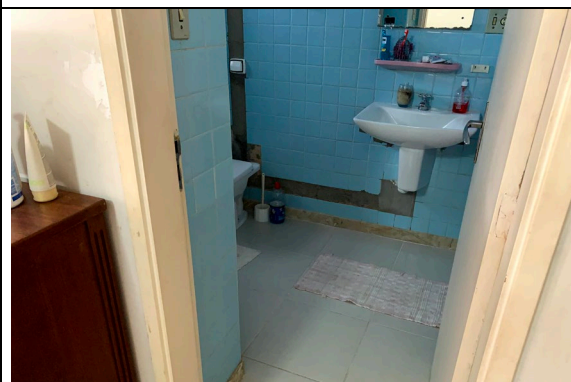
**Foto 07. Vista de um dos quartos**



**Foto 08. Vista de um dos quartos**



**Foto 09. Vista da lavanderia e área de serviço**



**Foto 10. Vista de um dos banheiros**



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação do imóvel urbano, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de apartamentos e escritórios. Admite-se neste caso que os apartamentos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que as construções analisadas ocupam adequadamente a área do terreno e são do mesmo tamanho em área real de uso privativo, que foi adotada neste trabalho e ajustando as diferenças de qualidade de acabamento e de estado de conservação.

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

### 7.1 Método comparativo de dados de mercado:

#### 7.1.1. Pesquisa de mercado para apartamentos de três quartos e uma vaga de garagem.

1) Condomínio Edifício Bandeirantes

Área: 157,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 500.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 3.184,00

Informante : Bolsa Imóveis, código da oferta ROB119, fone 32343344

2) Condomínio Edifício Bandeirantes

Área: 157,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 450.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 2.866,00

Informante : Bolsa Imóveis, código da oferta 25122, fone 32343344

**3) Condomínio Edifício Bandeirantes**Área: 157,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 400.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 2.547,00

Informante : Bolsa Imóveis, código da oferta 4714, fone 32343344

**4) Condomínio Edifício Cristina**Área: 88,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 270.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 3.068,00

Informante : Bolsa Imóveis, código da oferta 984024, fone 32343344

**5) Condomínio Edifício Cristina**Área: 88,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 285.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 3.238,00

Informante : Bolsa Imóveis, código da oferta 3458, fone 32343344

**6) Condomínio Edifício Cristina**Área: 186,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 400.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 2.150,00

Informante : Elias Imóveis, código da oferta 3858, fone 21063555

**7) Condomínio Edifício Cristina**Área: 88,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 220.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 2.500,00

Informante : Central Imóveis, código da oferta 5859, fone 21060060

**8) Condomínio Edifício Bandeirantes**Área: 90,00 m<sup>2</sup>

Oferta : R\$ 280.000,00

Preço / m<sup>2</sup> : 3.111,00

Informante : Concreto Imóveis, código da oferta 57574, fone 21069500

## 7.2. Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais ( R\$ )	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	3.184,00	0,95	1,00	0,97	1,00	2.934,00
X2	2.866,00	0,95	1,00	0,97	1,00	2.641,00
X3	2.547,00	0,95	1,00	0,97	1,00	2.347,00
X4	3.068,00	0,95	1,00	0,91	1,00	2.652,00
X5	3.238,00	0,95	1,00	0,91	1,00	2.799,00
X6	2.150,00	0,95	1,00	1,00	1,00	2.042,00
X7	2.500,00	0,95	1,00	0,91	1,00	2.161,00
X8	3.111,00	0,95	1,00	0,91	1,00	2.689,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas:  $R\$ 20.265,00 / 8 = R\$ 2.533,00$   
 + 30 % =  $R\$ 3.293,00$   
 - 30 % =  $R\$ 1.773,00$

Portanto, com os valores da pesquisa nenhuma oferta de imóvel está fora do desvio e todas serão consideradas. Portanto a média saneada é:

**PUP = R\$ 2.533,00 (preço unitário pesquisado)**

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de  $R\$ 2.533,00 / m^2$ , temos:  
 $V = R\$ 2.533,00 \times 186,00 m^2 = R\$ 471.138,00$ ;

Ou, em números redondos:

**R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)**

## 8. CONCLUSÃO :

Pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos e à venda em imobiliárias locais, obteve-se um valor de **R\$ 475.000,00** portanto analisando o mercado imobiliário local, e também o **restante de reforma para a conclusão do apartamento estar em condições de venda**, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

**9. ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de seis folhas, mais os anexos, digitalizadas e assinadas digitalmente pelo Perito.

Bauru, 07 de dezembro de 2020.

---

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**  
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

**Anexo 1 – Certidão de valor venal do imóvel avaliando**

## Anexo 1 – Certidão de valor venal do imóvel avaliando



### PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

### ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2263589

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à PRAÇA RUI BARBOSA, 2-68, BLOCO A A102, identificação municipal 010035045, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **ESPOLIO DE SALVADOR CARLOS DE ALMEIDA CAMPOS** - CPF/CNPJ: **008.527.758-49**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	36,66 m <sup>2</sup>
Área Construída:	282,00 m <sup>2</sup>
Valor Venal Territorial:	R\$ 33.483,44
Valor Venal Predial:	R\$ 439.372,92
Valor Venal Total:	R\$ 472.856,36
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 472.856,36

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 07/12/2020

BDABB5DBB2E5DF989C1951D0D44B2CAB  
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 – Bauru/SP – CEP: 17040-900  
Fone: (14) 3223-1514 – Fax: (14) 3234-2993  
<http://www.bauru.sp.gov.br>