

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

1 / 16

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

Processo: 1025228-72.2022.8.26.0071

1. DA AÇÃO

Trata-se de AÇÃO: EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, a qual a Exequerente COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB BAURU move em relação à Executada FÁTIMA APARECIDA BARBOSA em curso perante esta Vara Cível, visando à retomada do imóvel, por estarem em atraso com as prestações do financiamento junto a Exequerente.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido do Exequerente, conforme decisão as fls. 496 dos Autos.

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP.,

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****2 / 16**

sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial 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 Santa Tereza, nº 5-50, Vila Industrial, melhor caracterizado na matrícula n.º 62.438 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n.º setor – 5, quadra – 0064, lote – 027, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 11 fevereiro de 2025, as 10:00 hs., participando junto com este perito a Assistente Técnica da Exequente e a Sra. Ana Rodrigues Soares Gotti, locatária do imóvel.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de uma residência unifamiliar, térrea, com uma área construída de 43,11 metros quadrados, contando com as seguintes divisões internas: sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, circulação interna, banheiro social e dois quartos, edificada em terreno com uma área superficial de 152,50 metros quadrados, sendo seu estado de conservação classificado como entre novo e regular necessitando pintura externa e uma idade aparente de 8 anos para uma vida útil de 70 anos – padrão de construção médio.

Características Construtivas:

- **Características Construtivas:**
- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas em tijolos cerâmicos de 8 furos.
- Revestimento em reboco tipo paulista em alvenarias internas e externas.
- Piso frio em todos os ambientes.
- Forro: forro de madeira.
- Cobertura com estrutura de madeira coberta por telhas cerâmicas do tipo capa-canal.
- Esquadrias externas compostas por janelas venezianas e portas de ferro e madeira.
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira.
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro e madeira.
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas.
- Revestimento cerâmico até 1,50 metros no banheiro e 1,20 metros na cozinha.

O imóvel acima descrito está matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., sob n.º 62.438, a qual conta com um prédio residencial, com uma área construída de 43,11 metros quadrados, localizado na Rua Santa Tereza, n.º 5-50 – Vila Industrial e seu respectivo terreno, destacado dos lotes E, L, M, N e parte

Assunto:

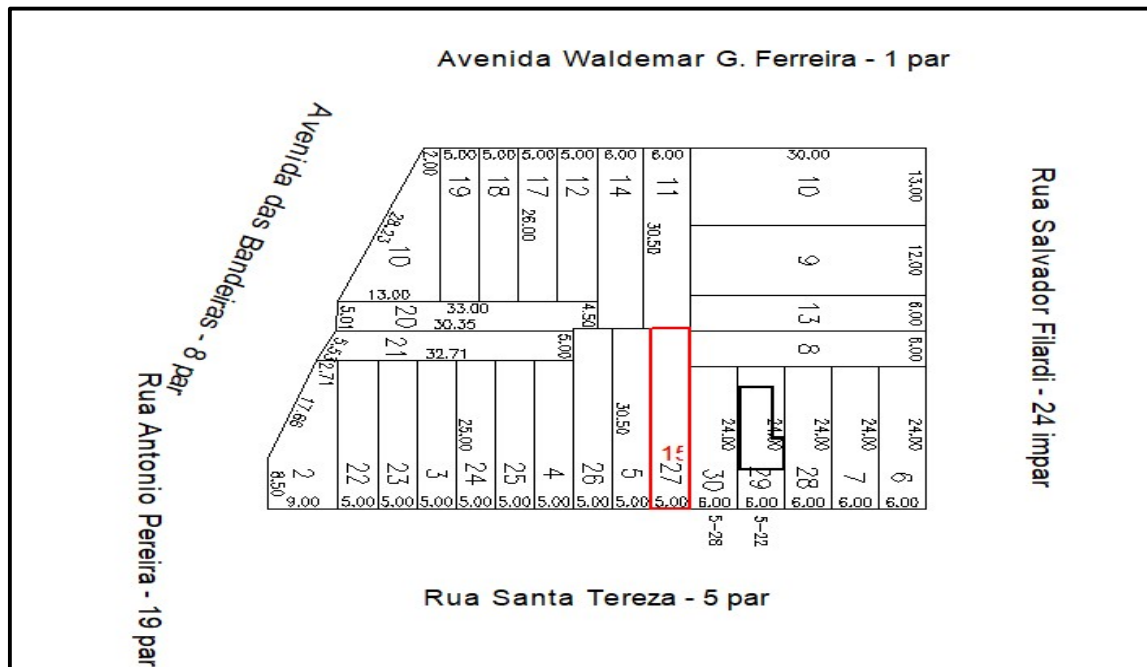
Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****4 / 16**

dos lotes A, B, C e D, identificado como lote L e parte dos lotes B, M, e N, designado como lote L, da quadra 21, no loteamento denominado Vila Industrial, situado na Rua Santa Tereza, quarteirão 5, lado par, distante 49,00 metros da esquina da Rua Antonio Pereira, nesta cidade e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma área superficial de 152,50 metros quadrados, medindo 5,00 metros de frente e de fundos por 30,50 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua Santa Tereza; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel divide com os lotes I, J e K; do lado esquerdo parte dos lotes B, M e N, designado como parte do lote L e pelos fundos com o lote F.

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



Acima localização do imóvel na quadra do cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****5 / 16**

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

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 janeiro/2025 – Valor= R\$ 2.044,29/m² 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.

Elemento 1

**Terreno medindo 5,00 x 25,00 metros = 125,00 m²- valor = R\$ 90.000,00
= R\$ 720,00/m²–Vila Industrial – Concreto Imóveis;**

Elemento 2

**Terreno medindo 5,50 x 24,00 metros = 132,00 m²- valor = R\$ 85.000,00
= R\$ 643,94/m²–Vila Industrial – Canal Imóveis;**

Elemento 3

**Terreno medindo 6,00 x 24,00 metros = 144,00- valor = R\$ 110.000,00=
R\$ 763,89/m²–Vila Industrial – Grizoni Imobiliária;**

Elemento 4

**Terreno medindo 5,00 x 25,00 metros = 125,00 m²- valor = R\$ 97.750,00=
R\$ 782,00/m²–Vila Industrial – Zwicker Imobiliária;**

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****6 / 16****Elemento 5**

**Terreno medindo 5,75 x 27,00 metros = 155,25 m²- valor = R\$ 105.000,00
= R\$ 676,33/m²–Vila Industrial – Concreto Imóveis;**

HOMOGEINEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO												
N ^o	Valor/m ²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	R\$ 720,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 648,00	R\$ 648,00
2	R\$ 643,94	x	0,90	x	1,13	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 654,89	R\$ 654,89
3	R\$ 763,89	x	0,90	x	1,11	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 763,13	R\$ 763,13
5	R\$ 782,00	x	0,90	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 703,80	R\$ 703,80
6	R\$ 676,33	x	0,90	x	1,12	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 681,74	R\$ 681,74
Média/m ² (x) =							R\$ 690,31				R\$ 690,31	
Desvio Padrão (s)=							46,37				46,37	
Limite Superior (30%) =							R\$ 897,40				R\$ 897,40	
Limite Inferior (30%) =							R\$ 483,22				R\$ 483,22	
											Área do terreno	
											152,50	
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior											Valor Terreno	
											R\$ 105.272,39	

Foi utilizado o fator de oferta – desconto a vista para negociação de 10%.

Foi utilizado o fator de testada demonstrado acima.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****7 / 16****9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO					
1)	ÁREAS	m ²	DEPRECIAÇÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	Residência	43,11	R = Valor Residual	89%	novo a regular
			K = % Vida Útil		
			R = 0,20		
			K = 0,904		
			D= R + K * (1-R)		
			D= 0,20 + 0,904* (1-0,20)		
	TOTAL	43,11	D= 0,9336		
2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	Residência	R\$ 2.483,74	0,9232		R\$ 98.850,73
		0,00	0,2000	CÁLCULO	R\$ 0,00
			0,2000		R\$ 0,00
			0,2000	Vi = Cb x Área x Depr.	R\$ 0,00
					R\$ 0,00
					R\$ 0,00
				TOTAL	R\$ 98.850,73
VALOR IMÓVEL			Valor do Terreno (VT) + Valor do Imóvel Depreciado (VID)		
VALOR IMÓVEL			R\$ 105.272,39	R\$ 98.850,73	R\$ 204.123,11
VALOR DO IMÓVEL =			VT + VID	R\$ 204.000,00	
			COEF. K	DEPRECIAÇÃO	
			0,904	0,9232	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	

Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

8 / 16

10. DA CONCLUSÃO

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

. Valor do imóvel = R\$ 204.000,00 (Duzentos e quatro mil reais).

11. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Acima localização do imóvel – ponto vermelho.

Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
9 / 16



Acima vista da fachada do imóvel e abaixo sala de estar e jantar conjugadas.



Assunto:
Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca
6ª Bauru

Página
10 / 16



Acima vista da cozinha e abaixo vista do banheiro social.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****11 / 16****Vista dos dois quartos.**

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****12 / 16**

Parte externa necessitando de pintura.



Assunto:

Laudo Pericial de Avaliação

Vara/Comarca

6ª Bauru

Página

13 / 16

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (13) treze 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, 12 de fevereiro de 2.025.



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	1,470
		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****15 / 16****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

16 / 16

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