

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº 1008184-74.2021.8.26.0071

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS** que **BANCO DO BRASIL S/A** promove em relação a **GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA,,** 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, 23 de junho de 2025.



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, localizado à Rua Benjamin Constant nº 9-20, apto nº 604, Edifício Residencial Abrolhos, Bauru, SP.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos 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, e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

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 = 20 de junho de 2025

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, onde fui recebido pelo zelador do condomínio Sr. Leoncio Castro, que interfonou no apartamento da Requerida e depois foi até a vaga da garage e constatou que a mesma não se encontrava no condomínio. Aguardei até 14:45 h e a Requerida não compareceu.

Como os apartamentos são todos idênticos e com a mesma metragem, fiz por bem avaliar por comparação de anúncios de imobiliárias e vendas diretas.

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de pequeno movimento de veículos, situada num bairro residencial, entre as Avenidas Duque de Caxias e Avenida Rodrigues Alves. 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 4 apartamentos por andar, com uma entrada principal e duas vagas de garage cobertas.

O apartamento tem três dormitórios sendo um tipo suite, sala de estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de alumínio e as portas internas são de madeira pintadas. Está situado no sexto andar, de nº 604

6.3 Quadro de áreas

O apartamento tem 155,55 m2 de área total, sendo 81,03 m2 de área privativa, área real comum (divisão não proporcional) de 23,04 m2, área real comum (divisão proporcional) de 47,48 m2. Tem uma fração ideal do terreno de 1,4688 % ou 35,54496m2, conforme matrícula 91.573 do 1º CRI de Bauru SP, anexa.

6.4 Relatório Fotográfico

6.4.1. Portaria do condomínio



6.4.2 Fachada do condomínio



6.4.3 Rua Lateral do condomínio



6.4. 4 Placa de identificação do condomínio



6.4.5 Entrada de veículos pela rua Benjamin Constant



7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, 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.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Método comparativo de dados de mercado:

Pesquisa de mercado para apartamentos de três quartos e duas vagas de garagem, no mesmo condomínio.

1) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 435.000,00

Informante: K Soluções Imobiliárias Rua Antonio Alves 31-04, Bauru SP fone 32042007

<https://www.ksolucoesimobiliarias.com.br/imoveis/a-venda/apartamento/bauru/edificio-residencial-abrolhos>

2) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 435.000,00

Informante: Moraes Consultoria Imobiliária, Rua Alberto Segala 11-62, Bauru SP fone 33217000

<https://www.moraesimobiliaria.com.br/imoveis/a-venda/apartamento/bauru/edificio-residencial-abrolhos>

3) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 435.000,00

Informante: Denise Garcia Negocios Imobiliários Av. Getulio Vargas 2225, torre 2, sala 1305, fone 3879-2536

<https://www.denisegarciaimoveis.com.br/imovel/apartamento-bauru-3-quartos-84-m/AP0181-NIS7?from=sale>

4) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 397.000,00

Informante: Denise Garcia Negocios Imobiliários Av. Getulio Vargas 2225, torre 2, sala 1305, fone 3879-2536

<https://www.denisegarciaimoveis.com.br/imovel/apartamento-bauru-3-quartos-84-m/AP0174-NIS7?from=sale>

5) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 410.000,00

Informante: B2B Imoveis Rua Luiz Bleriot 8-33, Lojas 8 e 9 – Galeria Europa – Vila Aviação – Bauru SP, fone 98810-8771

<https://www.b2bimoveis.com.br/imovel/apartamento-bauru-3-quartos-84-m/AP0879-B2B8?from=sale>

6) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 435.000,00

Informante: B2B Imoveis Rua Luiz Bleriot 8-33, Lojas 8 e 9 – Galeria Europa – Vila Aviação – Bauru SP, fone 98810-8771

<https://www.b2bimoveis.com.br/imovel/apartamento-bauru-3-quartos-81-m/AP0500-B2B8?from=sale>

7) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 430.000,00

Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15 Sala 10, Bauru SP
Fone 3245-5050

<https://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/48732>

8) Condomínio Edifício Residencial Abrolhos

Oferta: R\$ 410.000,00

Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15 Sala 10, Bauru SP
Fone 3245-5050

<https://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/46443>

Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	435.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	413.000,00
X2	435.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	413.000,00
X3	435.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	413.000,00
X4	397.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	377.000,00
X5	410.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	390.000,00
X6	435.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	413.000,00
X7	430.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	408.000,00
X8	410.000,00	0,95	1,00	1,00	1,00	390.000,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$3.217.000,00 / 8 = R\$ 402.125,00$

+ 30 % = R\$ 522.762,00

- 30 % = R\$ 281.487,00

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

Ms = R\$ 402.125,00 (media saneada pesquisada)

Assim, para o imóvel avaliando, temos:

V = 402.125; arredondando-se para R\$400.000,00

V= R\$ 400.000,00

9. CONCLUSÃO:

Pelo método comparativo de dados do mercado para imóveis prontos e ofertados por imobiliárias, obteve-se um valor de **R\$ 400.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão, está avaliado em **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Válido para Junho de 2025.**

10. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 7(sete) folhas mais, o anexo e esta, datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Bauru, 23 de junho de 2025



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

Anexo 1 – Matrícula do imóvel avaliado

Anexo 1 – Matrícula do imóvel avaliado

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

MATRÍCULA	FOLHA	
91.573	01	Bauru, 19 de outubro de 2007

IMÓVEL: Apartamento- nº 604, localizado no 6º pavimento-tipo, do **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ABROLHOS**, situado na Rua Benjamin Constant nº 9-20, nesta cidade município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, possuindo as seguintes áreas: Área real privativa de 81,0300 metros quadrados; Área real comum (divisão não proporcional) de 23,0400 metros quadrados; Área real comum (divisão proporcional) de 47,4800 metros quadrados; Área real total de 151,5500 metros quadrados; Fração Ideal no terreno de 1,4688% ou 35,54496 metros quadrados; ao apartamento acima encontram-se vinculadas as vagas de garagem 39 e 41. Referido empreendimento foi edificado em terreno com a área total de 2.420,00 metros quadrados, matriculado nesta serventia, sob nº 33.996, onde está registrada sob o nº 137, a instituição e especificação condominial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 5.746. Cadastro PMB: 03.238.01 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: PRATA CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade de Bauru, na Rua Xingu, nº 4-21, inscrita no CNPJ. 46.138.251/0001-38.

REGISTRO ANTERIOR: 107, na aludida matrícula 33.996, em 06/05/2002.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*
Emols. R\$5,32; Est. R\$1,51; Apos. R\$1,12; RC. R\$0,28; TJ. R\$0,28.
protocolo/microfilme 209988 de 17/10/2007 – ALS/TPBP.

R. 1/91.573, em 20 de outubro de 2008.

Por escritura de venda e compra lavrada no 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru, livro 718, páginas 347/349, datada de 24 de setembro de 2008, RODRIGO LUCAS LENHARO DE SOUZA, administrador de empresas, RG 27.867.077-5 SSP/SP, CPF 270.495.678-25, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 4/12/2003, com GABRIELA DIAS BESSON DE SOUZA, jornalista, RG 32.102.521-0 SSP/SP, CPF 290.889.478-56, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Benjamin Constant, 9-20, ap. 604, adquiriu da PRATA CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, pelo preço de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), o imóvel objeto desta matrícula. A escritura ora registrada cumpre o compromisso de 22/5/2007. Foram apresentadas no ato pela ora transmitente a Certidão Positiva de Débito do INSS, com efeitos de Negativa, nº 073992008-21023020, emitida em 20/6/2008, válida até 17/12/2008, e a Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com efeitos de Negativa, nº 1FEG.C96A.B613.DBO, emitida em 19/6/2008, válida até 16/12/2008. Valor venal 2008 (empreendimento): R\$201.924,80.

A Escrevente Autorizada, *[Assinatura]*
Emols. R\$692,21; Est. R\$196,74; Apos. R\$145,73; R.C. R\$36,43; T.J. R\$36,43.
protocolo/microfilme 219.287 de 15/10/2008 – vad/sai.

SEGUE VERSO...

Página: 0001/0013