

EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**Processo nº 1005659-66.2014.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS** que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** promove em relação a **S M DE LIMA MÓVEIS E OUTROS** 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, 16 de setembro 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 Fernando Avila Parra, Quarteirão 6, lado par, lote 12, Bairro dos Tangaras, Bauru - SP

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$124.000,00 (cento e vinte quatro 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 = 25 de agosto de 2025

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, onde nenhuma das partes compareceu. Foi colhido fotos do imóvel para uma melhor avaliação do mesmo.

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. É dotado de quase toda infraestrutura urbana, servido por coletivos e sem pavimentação asfáltica.

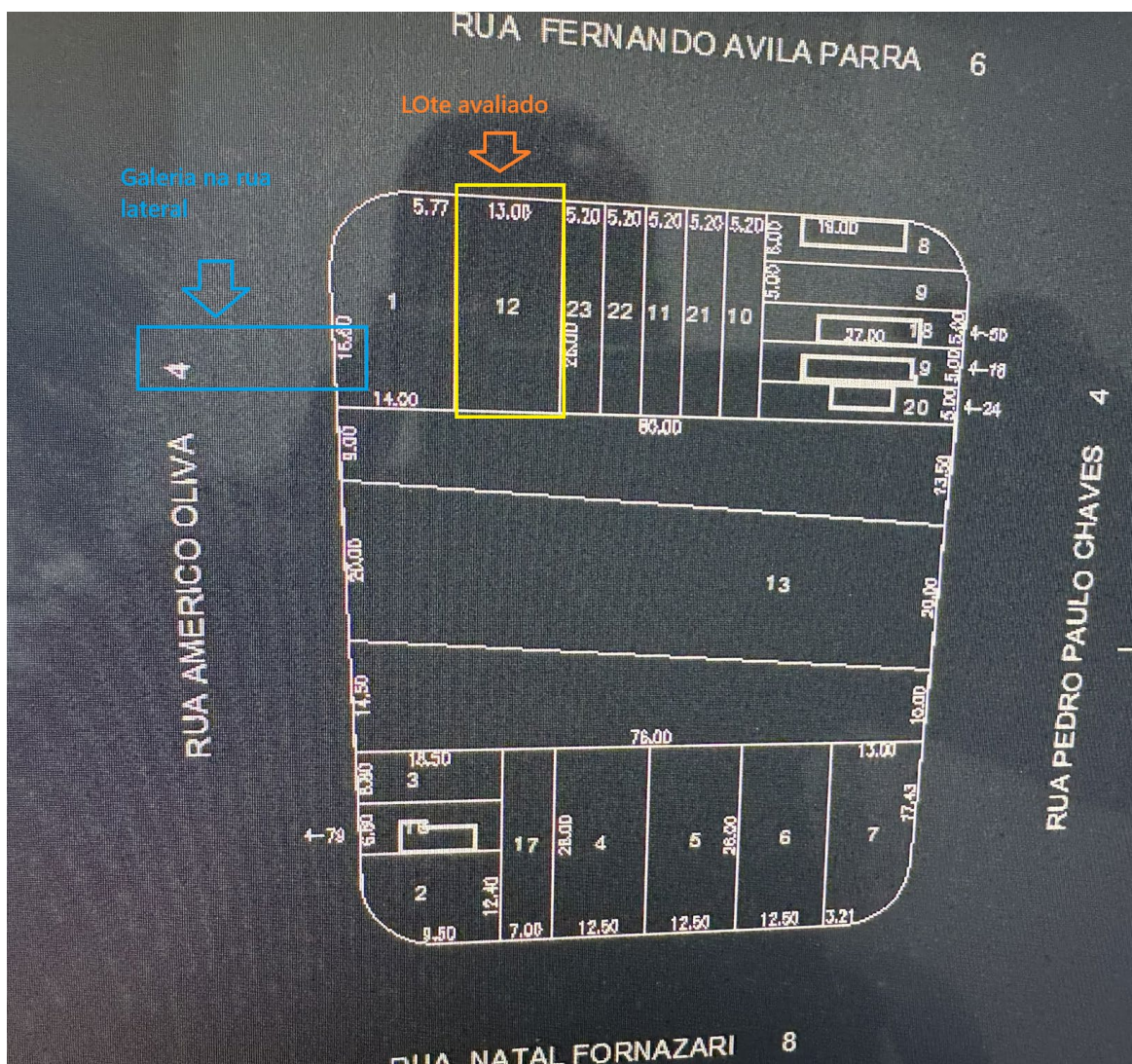
6.2 Do imóvel

O terreno está localizado em meio de quadra, tem depressão nos fundos, e está sendo feito como depósito de entulhos atualmente.

6.3 Quadro de áreas

O terreno tem 338,00 m² de área total, sendo 132,00 m de frente e mesma medida de fundos, sendo 26,00 m de cada lado, conforme matrícula nº 53.922 do 2º CRI de Bauru SP e cadastro na Prefeitura Municipal de nº 3/3056/12

Figura 1. Mapa de cadastro da PM Bauru onde tem uma passagem de água pluvial no terreno vizinho ao lote avaliado



7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

 <p>08/25/2025 11:02:42 S 22° 19' 7", W 49° 0' 17"</p>	 <p>08/25/2025 11:02:51 S 22° 19' 7", W 49° 0' 17"</p>
<p>Foto 01 = Vista da fachada da frente do lote</p>	<p>Foto 02 = Vista da rua em frente do lote sem asfalto</p>
 <p>08/25/2025 11:03:38 S 22° 19' 7", W 49° 0' 18"</p>	 <p>08/25/2025 11:04:19 S 22° 19' 8", W 49° 0' 18"</p>
<p>Foto 03 = Vista da esquina da rua lateral</p>	<p>Foto 04 = Vista da passagem de água pluvial no terreno da esquina</p>
 <p>08/25/2025 11:05:10 S 22° 19' 8", W 49° 0' 19"</p>	 <p>08/25/2025 11:05:31 S 22° 19' 8", W 49° 0' 18"</p>
<p>Foto 05 = Vista da passagem de água pluvial do outro lado da rua</p>	<p>Foto 06 = Vista da boca de lobo na rua lateral</p>



Foto 07 = Vista do fundo do lote



Foto 08 = Vista do interior do lote com depósito de lixo



Foto 09 = Vista do interior do lote com depósito de lixo



Foto 10 = Vista da rua lateral asfaltada

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

8. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel avaliando consta da parte relativa ao **terreno**, conforme estabelece a metodologia recomendada pela **NBR 14653 – 2004**:

8.1. MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme item 8.2.4 – **Método Evolutivo**, da NBR 14653-2: 2004, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, ou seja:

$$VA = (VT)$$

Onde:

VA = valor da avaliação do imóvel, em reais.

VT = valor do terreno, em reais.

8.1.2. APLICADA AO TERRENO

O método mais recomendável para avaliação de terrenos urbanos é o "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**", através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatísticos de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o imóvel avaliando, tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor *normal*.

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V_u).

$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário do terreno, R\$/m²

O valor do terreno será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor do terreno em R\$

A_T = área do terreno em (m²)

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$V_T = A \times M_s \times F_f \times F_p$$

V_T = Valor do Terreno

A = Área do terreno

M_s = Média saneada de Terreno Pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre imobiliárias)

Grupo I – 1ª Zona – Residencial horizontal Médio

Frente de referência = Fr= 10,00m

Profundidade mínima/máxima = 25,00 / 40,00 m

VT = 338,00m² x R\$407,00 x 1,00 x 1,00=

VT = R\$137.566,00

9.2 VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

VA = VT=

Onde:

VT = Valor do Terreno

Portanto:

VA = R\$137.566,00

Porém, o terreno tem uma passagem de água pluvial da Prefeitura dentro da quadra e do terreno vizinho, o que pode desvalorizar o valor final do terreno. Vamos considerar um fator de comercialização depreciativo de 10% sobre o valor encontrado:

VA = R\$137.566,00 x 90% = R\$123.809,00 arredondando-se para R\$ 124.000,00

10. CONCLUSÃO:

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, adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, aplicando o método comparativo direto de dados de mercado, para o terreno obteve-se um valor de **R\$ 124.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão, está avaliado em **R\$124.000,00 (cento e vinte quatro mil reais). Válido para Setembro de 2025.**

11. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 8(oito) folhas mais os anexos, e esta, datada e assinada digitalmente pelo Perito.

Bauru, 16 de setembro de 2025



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXO 01 – Pesquisa de mercado em imobiliárias

ANEXO 01 – Pesquisa de mercado em imobiliárias**Método comparativo de dados de mercado:****Pesquisa de mercado para terrenos no mesmo bairro ou próximos e de mesmo valor de transição com o avaliado**

- 1) Terreno Jardim Tangarás 12x30 m – 360,00 m²
Oferta: R\$ 130.000,00
Informante: Portão Imóveis Rua Saint Martin 19-39, Bauru SP fone 31045050
<https://portaoimoveis.com.br/imovel/7151/lote-terreno-em-tangaras-12x30>
- 2) Terreno Parque Paulista 12x24 m – 288,00 m²
Oferta: R\$ 130.000,00
Informante: Portão Imóveis Rua Saint Martin 19-39, Bauru SP fone 31045050
<https://portaoimoveis.com.br/imovel/7317/terreno-para-venda-com-288-m2-em-parque-paulista-proximo-ao-distrito-industrial-l-bauru-sp>
- 3) Terreno Jardim Tangarás 11x33 m – 363,00 m²
Oferta: R\$ 130.000,00
Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15, Bauru SP fone 32455050
<https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/47492>
- 4) Terreno Jardim Tangarás 11x33 m – 363,00 m²
Oferta: R\$ 120.000,00
Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15, Bauru SP fone 32455050
<https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/45039>
- 5) Terreno Vila Ipiranga 11x21 m – 231,00 m²
Oferta: R\$ 130.000,00
Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15, Bauru SP fone 32455050
<https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/26157>
- 6) Terreno Vila Ipiranga 11x20 m – 220,00 m²
Oferta: R\$ 135.000,00
Informante: Gilar Imóveis Rua Henrique Savi 12-15, Bauru SP fone 32455050
<https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/48161>
- 7) Terreno Jardim Tangarás 11x26,50m – 294,00 m²
Oferta: R\$ 150.000,00
Informante: Top Imóveis Rua Ruy Mendes de Rosis 11-45, Sala 8 - Bauru SP fone 38795000
<https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/terreno-bauru-294-m/TE0376-C9L?from=sale>
- 8) Terreno Parque Paulista 11x27m – 324,00 m²
Oferta: R\$ 140.000,00
Informante: Top Imóveis Rua Ruy Mendes de Rosis 11-45, Sala 8 - Bauru SP fone 38795000
<https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/terreno-bauru-324-m/TE0438-C9L?from=sale>

Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais (R\$)	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	361,00	0,95	1,00	1,00	1,00	343,00
X2	451,00	0,95	1,00	1,00	1,00	428,00
X3	358,00	0,95	1,00	1,00	1,00	340,00
X4	330,00	0,95	1,00	1,00	1,00	314,00
X5	562,00	0,95	1,00	1,00	1,00	534,00
X6	613,00	0,95	1,00	1,00	1,00	582,00
X7	510,00	0,95	1,00	1,00	1,00	484,00
X8	432,00	0,95	1,00	1,00	1,00	410,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$3.435,00 / 8 = R\$ 429,00$

- + 30 % = R\$ 558,00
- 30 % = R\$ 300,00

Como a amostra X6 está fora da média ponderada, vamos excluir e fazer nova pesquisa

Valor médio das ofertas pesquisadas: $R\$2.853,00 / 7 = R\$ 407,00$

- + 30 % = R\$ 530,00
- 30 % = R\$ 285,00

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\$ 407,00 (media saneada pesquisada)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEXTA VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 1005659-66.2014.8.26.0071**

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS que **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** promove em relação a **S M DE LIMA MÓVEIS E OUTROS** vem mui respeitosamente solicitar o levantamento dos **honorários definitivos já depositados, conforme MLE, anexa.**

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 16 de setembro de 2025.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engº Civil - CREA 0600574853

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo nº: 1005659-66.2014.8.26.0071

Nome do beneficiário do levantamento: JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS

CPF/CNPJ: 706.599.828-20

Tipo de Beneficiário: PERITO

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 483/484

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$1.640,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: JOSE CARLOS DA CUNHA BASTOS

CPF/CNPJ do titular da conta: 706.599.828-20

Banco: BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 5990-0

Conta nº: 5053-9 Tipo de Conta: Corrente Poupança



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 124.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Setembro/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	181 dias	1,021676
Percentual correspondente	181 dias	2,167629 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 126.687,86
Sub Total	(=)	R\$ 126.687,86
Valor total	(=)	R\$ 126.687,86

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	124.000,00
Data inicial	01/09/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	124.595,20
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	124.819,47
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	125.069,11
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	125.381,78
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	125.632,55
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	126.687,86

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 126.687,86
Valor total	(=)	R\$ 126.687,86

[Retornar](#) [Imprimir](#)