

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

PROCESSO N.º 4001709-75.2026.8.26.0071/SP

RAFAEL DORICO, engenheiro pós graduado em perícias e avaliações de engenharia, perito judicial nomeado nos autos da ação **Carta Precatória Cível** requerida por **KATIA MARIA DE OLIVEIRA SANTOS** em face de **RENATO DIOGO DA CUNHA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO**.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento

Bauru, 13 de maio de 2026

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 Dados Locais e Zoneamento Urbano	7
4.5 Relatório fotográfico	8
5 - METODOLOGIA E CÁLCULO	9
5.1 Metodologia da avaliação dos imóveis	9
5.2 Tratamento por fatores	10
5.3 Avaliação	11
5.4 Pesquisa de dados amostrais	12
5.5 Fundamentação	13
6 - CONCLUSÃO	14
7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
8 - ANEXOS	16
Anexo I – Matrícula do imóvel nº 127.473 do 2º ORI de Bauru. Evento 1	16

1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial de Evento 04, seu objetivo é fazer a avaliação do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes. A vistoria foi realizada no dia 24 de abril de 2026, sexta-feira às 15:00 horas por meio de vistoria do imóvel, conforme endereço indicado:

- Rua Arnaldo Rodrigues de Menezes, nº 20-26, Parque Jaraguá, Bauru-SP.

As partes não apresentaram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos. De modo que não foi possível acessar o imóvel na ocasião da vistoria diante da periculosidade apurada no entorno, a avaliação será realizada através de modo paradigmático, respeitando as recomendações das normas técnicas. Caso necessário, este signatário reforça que se dispõe a realizar nova vistoria, contudo, com a solicitação de auxílio policial.

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.

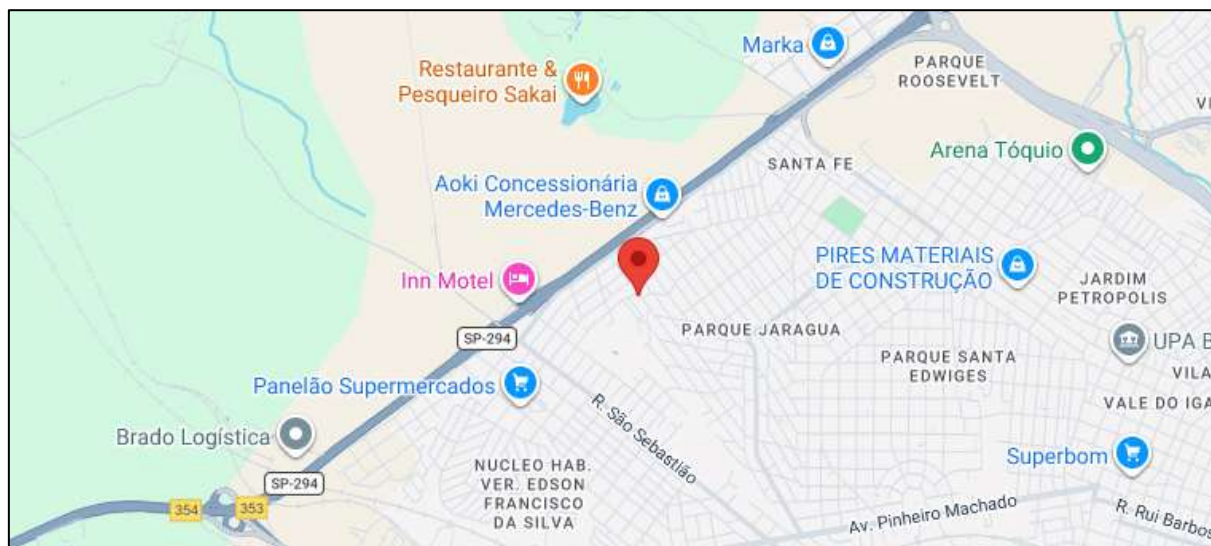
A população estimada em agosto de 2019 era de 376.818 habitantes. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio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

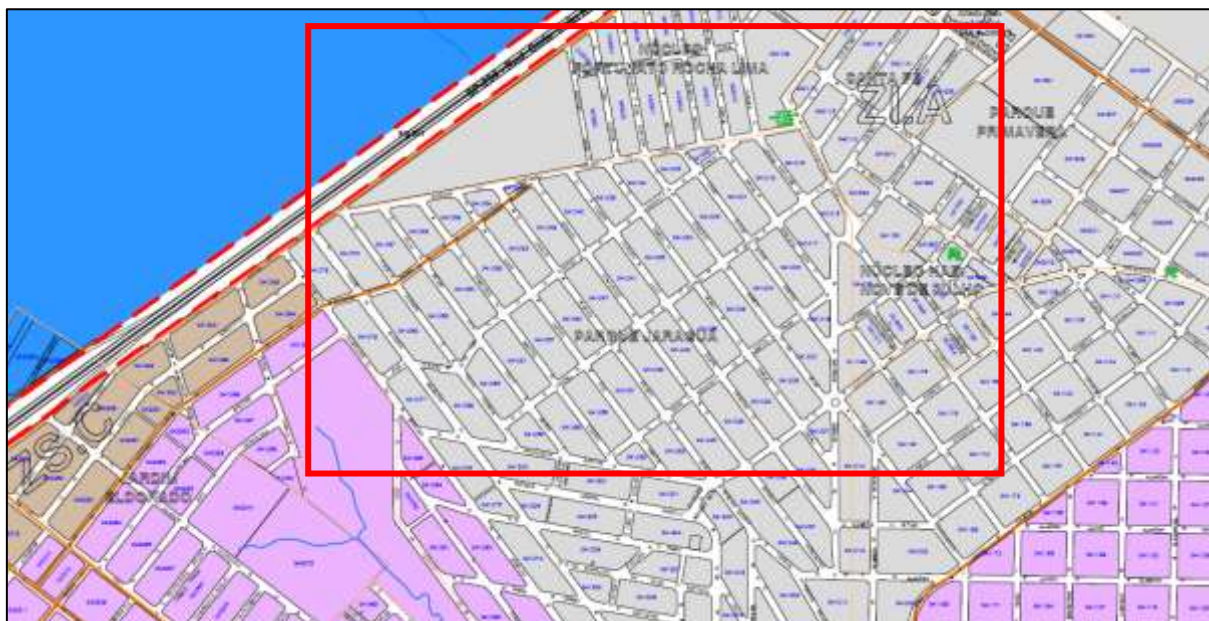
O imóvel está situado na Rua Arnaldo Rodrigues de Menezes, nº 20-26, Parque Jaraguá, Bauru/SP.



4.3 Imediações e localização do imóvel



4.4 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 em Zona ZI.A do município, classificada como zona industrial, contudo, com grande quantidade de imóveis residenciais no entorno e distante cerca de 6,0 km 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.

O imóvel trata-se de uma residência térrea de aproximadamente 72,00 metros quadrados de área construída sobre um terreno de 250,00 metros quadrados. Seu padrão foi considerado como Regular/Simples, com estado de Conservação Regular/Necessitando de alguns reparos, conforme regulamentação de normas técnicas do ibape. De modo que não foi possível acessar o imóvel na ocasião da vistoria, a avaliação será realizada através de modo paradigmático, respeitando as recomendações das normas técnicas.

4.5 Relatório fotográfico



Fonte: autor



Fonte: GoogleMaps

5 - METODOLOGIA E CÁLCULO

5.1 Metodologia da avaliação dos imóveis

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 consequentemente, 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 Padrão Construtivo; Fator Localização (sendo todos do mesmo bairro, tornando a variável irrelevante; fator Estado de Conservação; 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 adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel: Residencial térreo 72,00 m²
- Padrão: Simples
- Estado de conservação: Regular/necessitando de alguns reparos
- Localização: Parque Jaraguá

5.3 Avaliação

Com a pesquisa de mercado atual para o mês de maio de 2026, foi possível obter 11 (onze) elementos com características semelhantes, os quais foram tratados posteriormente por fatores, como segue:

DADOS	Valores		Fatores homogeneizantes					Valor Ajustado (R\$/m²)
	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Oferta	Padrão	Localiz	Conserv	F. hom	
1	R\$ 250.000,00	R\$ 2.500,00	0,9	1,00	1,00	0,95	0,86	R\$ 213.750,00
2	R\$ 300.000,00	R\$ 3.191,49	0,9	0,95	1,00	0,95	0,81	R\$ 243.675,00
3	R\$ 179.000,00	R\$ 2.712,12	0,9	1,10	1,00	1,00	0,99	R\$ 177.210,00
4	R\$ 230.000,00	R\$ 1.769,23	0,9	1,05	1,00	0,95	0,90	R\$ 206.482,50
5	R\$ 290.000,00	R\$ 2.636,36	0,9	1,00	1,00	0,95	0,86	R\$ 247.950,00
6	R\$ 230.000,00	R\$ 3.709,68	0,9	1,05	1,00	1,00	0,95	R\$ 217.350,00
7	R\$ 245.000,00	R\$ 2.355,77	0,9	0,95	1,00	0,95	0,81	R\$ 199.001,25
8	R\$ 345.000,00	R\$ 1.994,22	0,9	0,92	1,00	0,95	0,79	R\$ 271.377,00
9	R\$ 220.000,00	R\$ 4.074,07	0,9	1,00	1,00	0,95	0,89	R\$ 196.460,00
10	R\$ 220.000,00	R\$ 2.750,00	0,9	1,00	1,00	1,00	0,94	R\$ 206.800,00
11	R\$ 320.000,00	R\$ 3.047,62	0,9	0,90	1,00	0,90	0,76	R\$ 243.648,00
							Média	R\$ 220.336,70
Considerando que os valores das amostras encontram-se dentro do limite de confiança (+30% / - 30% da média) estabelecido, tem-se:							>30%	R\$ 286.437,72
							<30%	R\$ 154.235,69
Dados descartados fora do intervalo:							Média Saneada	R\$ 220.336,70

5.4 Pesquisa de dados amostrais

DADO	Pesquisa
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-100m2-venda-RS250000-id-2868141488/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-94m2-venda-RS300000-id-2877960206/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-66m2-venda-RS179000-id-2873086882/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-130m2-venda-RS230000-id-2873081323/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-110m2-venda-RS290000-id-2872309607/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-62m2-venda-RS230000-id-2873079249/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-104m2-venda-RS245000-id-2871799038/
8	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Parque-Jaragua/108108
9	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Parque-Jaragua/101378
10	https://www.aeroimoveis.com.br/imovel/casa-bauru-3-quartos-80-m/CA5011-AERO
11	https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/casa-bauru-2-quartos-105-m/CA4031-MPI?from=sale

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 127.473 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 15 (quinze) 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

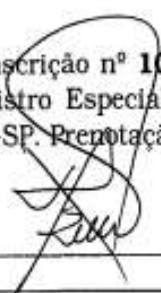
Bauru, 13 de maio de 2026

RAFAEL DORICO

Perito Judicial

8 - ANEXOS

Anexo I – Matrícula do imóvel nº 127.473 do 2º ORI de Bauru. Evento 1

Livro n.º 2 - Registro Geral	2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO CNS N.º 11.263-1 Bauru, 23 de fevereiro de 2018.
MATRÍCULA 127.473 FOLHA 01	
IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lado par do quarteirão 20, da Rua 4, distante 12,00 metros mais o raio da curva de esquina da Rua 51, correspondente ao lote 27 da quadra 74, do loteamento denominado Parque Jaraguá, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 250,00 m², medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua 4; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, com o lote 28; do lado esquerdo com o lote 26; e nos fundos com o lote 12. CADASTRO: 4/1278/27. PROPRIETÁRIOS: ARIIVALDO DE ALMEIDA, economista, RG nº 1.205.923-SP e sua mulher JUDITH LOPES MANHÃES DE ALMEIDA, do lar, RG. nº 1.611.618-SP, brasileiros, casados sob o regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77 (conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 251, no Livro próprio do 15º O.R.I. da comarca de São Paulo-SP), inscritos no CPF nº 001.975.218-00; e NATALE JOSÉ DE ALICE, engenheiro, RG. nº 461.430-SP e sua mulher, MARIA DE LOURDES BERENICE RUSSO DE ALICE, de prendas domésticas, RG nº 2.746.469-SP, brasileiros, inscritos no CPF nº 006.437.938-87, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua José Bonifácio nº 24. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 10.452, Livro 3-F e Inscrição nº 53, à pagina 165 do Livro de Registro Especial nº 8-A, ambas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP. prenotação nº 314.248 de 16/02/2018.  O Oficial Substituto, _____ Paulo Sergio Martin Garcia.	
R.1 - Em 23 de fevereiro de 2018. Por escritura lavrada aos 18/07/1997, páginas 109/110 do livro 733 do 1º Cartório de Notas de Bauru-SP, acompanhada de requerimento firmado em Bauru-SP aos 16/02/2018, ARIIVALDO DE ALMEIDA e sua esposa JUDITH LOPES MANHÃES DE ALMEIDA; e NATALE JOSÉ DE ALICE e sua esposa MARIA DE LOURDES BERENICE RUSSO DE ALICE venderam o imóvel para 1) MARIA SUELI MIRANDA, brasileira, divorciada, professora, RG nº 11.225.933-SP e CPF nº 001.992.968-47; e 2) PEDRO HENRIQUE MIRANDA, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público estadual, RG nº 11.225.934-SP e CPF nº 124.023.001-32, - segue no verso -	