

Processo: 1014022-90.2024.8.26.0071

Trata-se de **Ação: Carta Precatória – Penhora/Depósito/Avaliação**, a qual o Exequente **BANCO SAFRA S/A.** move em relação aos **Executado AUTO POSTO KM BAURU e Outro** em curso perante esta Vara Cível.

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido do Exequente, conforme decisão as fls. 55 dos Autos.

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico,
registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP.,
sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	2 / 15

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 de propriedade da Executada, localizado na Rua Jose Antonio Braga, n.º 4-50 – Vila Aviação, Apartamento n.º 409 – 4º Andar do Empreendimento Hotel Bauru, nesta cidade e comarca de Bauru, matrícula n.º 123.262 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – 2, quadra – 0769 – lote – 021 em área maior, melhor caracterizada no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 08 janeiro de 2024, as 9:30 hs., sendo acompanhada por este perito e o Nobre Procurador dos Executados, já qualificado nos Autos.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em estudo trata-se de um apartamento, com uma área privativa de 19,110 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 28,836 metros quadrados, totalizando uma área total de 47,946 metros quadrados, edificada em um terreno com uma fração ideal de 0,4418926 %, equivalente a 12,08 metros quadrados, com as seguintes divisões internas: quarto e banheiro, tendo uma vida útil de 60 anos e estado de conservação classificado bom a regular (b) e uma idade aparente de 5 anos.

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****3 / 15****Características Construtivas:**

- Fundações em viga baldrame apoiada em estacas.
- Alvenarias executadas tijolos baianos de 8 furos.
- Piso frio.
- Forro: laje pré-moldada.
- Cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas.
- Esquadrias externas compostas por janelas em ferro e vidro.
- Esquadrias internas compostas por batentes e portas lisas de madeira.
- Pintura de esmalte para esquadrias de ferro.
- Pintura em látex pva para alvenarias internas e externas.
- Revestimento cerâmico até teto em banheiro.

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

Assunto:

Vara/Comarca

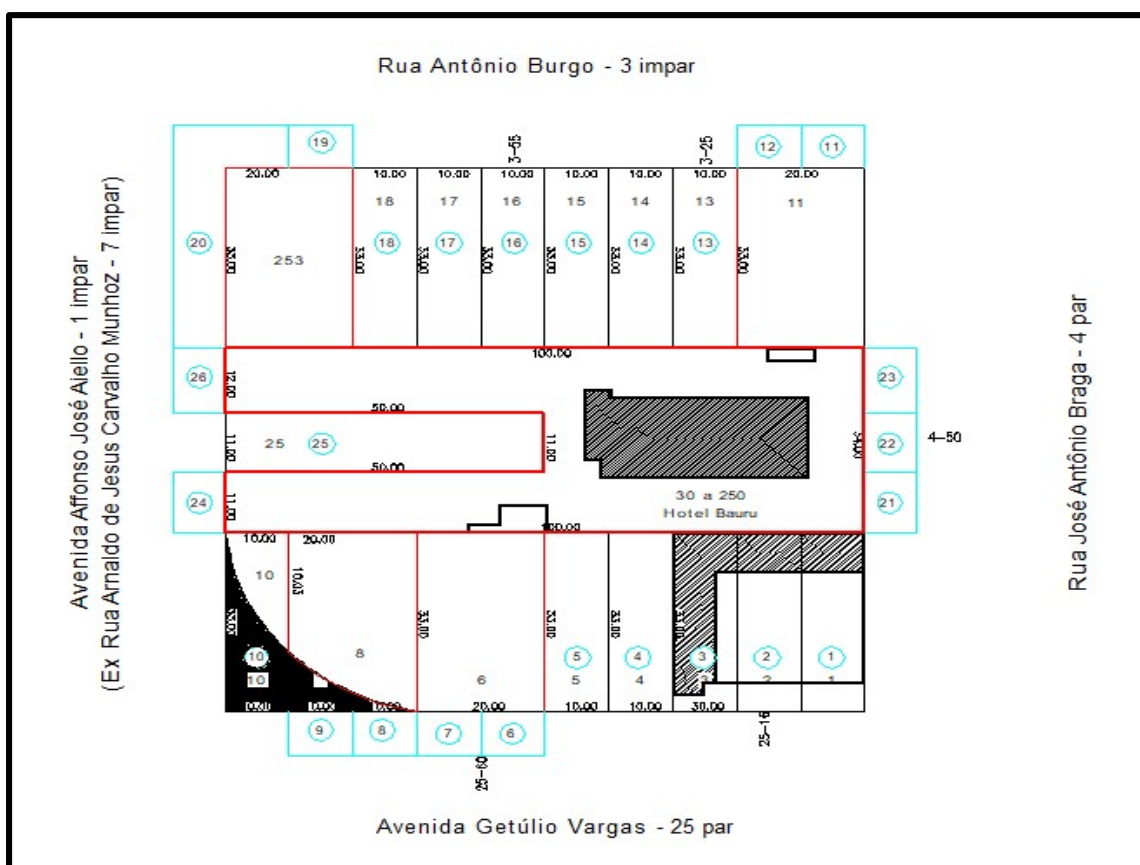
Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

4 / 15

Livre Nº 2 - Registro Geral		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO	
MATRÍCULA	FOLHA	CNS 11.153-4	
123.262	01	Bauru, 06 de Dezembro de 2017	
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 409, localizado no 4º andar, do empreendimento "HOTEL BAURU", situado na Rua José Antonio Braga, nº 4-50, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 19,110 metros quadrados, área comum de divisão proporcional de 28,836 metros quadrados, área total de 47,946 metros quadrados, correspondendo à fração ideal no terreno de 0,4418926%. Referido empreendimento foi edificado em terreno, com área de 2.733,36 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 113.667, na qual encontra-se registrada sob nº 93, a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 7.191, nesta Serventia. PMB (em maior área): 2/769/21. PROPRIETÁRIA: BILD HOTEL BAURU SPE LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas nº 21-70, Anexo D, CNPJ 18.441.497/0001-49, JUCESP 35.227.647.270.			



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

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****6 / 15****PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M²
NELSON SAES		
INFORMANTE: SR. NELSON	03/01/2025	R\$ 1.200,00
FONE: 3232 - 2594		
IMOBILIARIA CANAL		
INFORMANTE: SR. CANAL	03/01/2025	R\$ 1.250,00
FONE: 3312 - 3000		
WALTER		
INFORMANTE: SR. WALTER	04/01/2025	R\$ 1.230,00
FONE: (14)9974 - 8689		
PARREIRA IMÓVEIS		
INFORMANTE: SR. JACÓ	04/01/2025	R\$ 1.250,00
FONE: 3104 - 8088		
IMOBILIÁRIA RESIDEN		
INFORMANTE: SR. EDSON	03/01/2025	R\$ 1.200,00
FONE: (14)99726 - 0338		
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS		
INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA	03/01/2025	R\$ 1.200,00
FONE: 3202 - 9055		

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	R\$ 1.200,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
2	R\$ 1.250,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.250,00	R\$ 1.250,00
3	R\$ 1.230,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.230,00	R\$ 1.230,00
4	R\$ 1.250,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.250,00	R\$ 1.250,00
5	R\$ 1.200,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00
6	R\$ 1.200,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 1.200,00	R\$ 1.200,00

Média/m² (x) =

R\$ 1.221,67

R\$ 1.221,67

Desvio Padrão (s)=

24,83

24,83

Limite Superior (30%) =

R\$ 1.588,17

R\$ 1.588,17

Limite Inferior (30%) =

R\$ 855,17

R\$ 855,17

Área do terreno

12,08

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites

Superior e Inferior

Valor Terreno

R\$ 14.757,73

9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO					
1)	ÁREAS	m ²	DEPRECIACÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	Apartamento	47,95	R = Valor Residual	92%	bom a regular
			K = % Vida Útil		
			R = 0,20		
			K = 0,917		
			D = R + K * (1-R)		
			D = 0,20 + 0,917 * (1-0,20)		
	TOTAL	47,95	D = 0,9336		
2)	Custo Básico/m ²	R\$	DEPRECIACÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO	
	Apartamento	R\$ 4.184,91	0,9336		R\$ 187.342,20
		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\$ 187.342,20
VALOR IMÓVEL			Valor do Terreno (VT) + Valor do Imóvel Depreciado (VID)		
VALOR IMÓVEL	R\$	14.757,73	R\$	187.342,20	R\$ 202.099,93
VALOR DO IMÓVEL =		VT + VID	R\$	202.000,00	
			COEF. K	DEPRECIACÃO	
			0,917	0,9336	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	
			0,000	0,2000	

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\$ 202.000,00 (Duzentos e dois mil reais).

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação

6ª Bauru

9 / 15

11. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



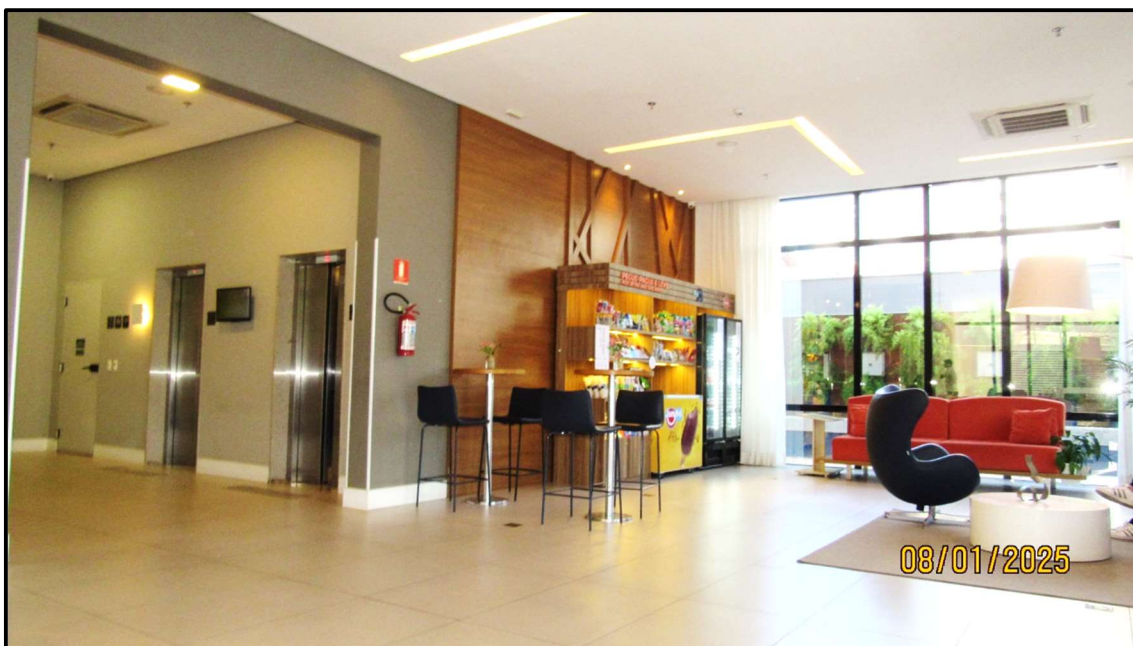
Acima localização do imóvel e abaixo fachada do hotel.



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****10 / 15**

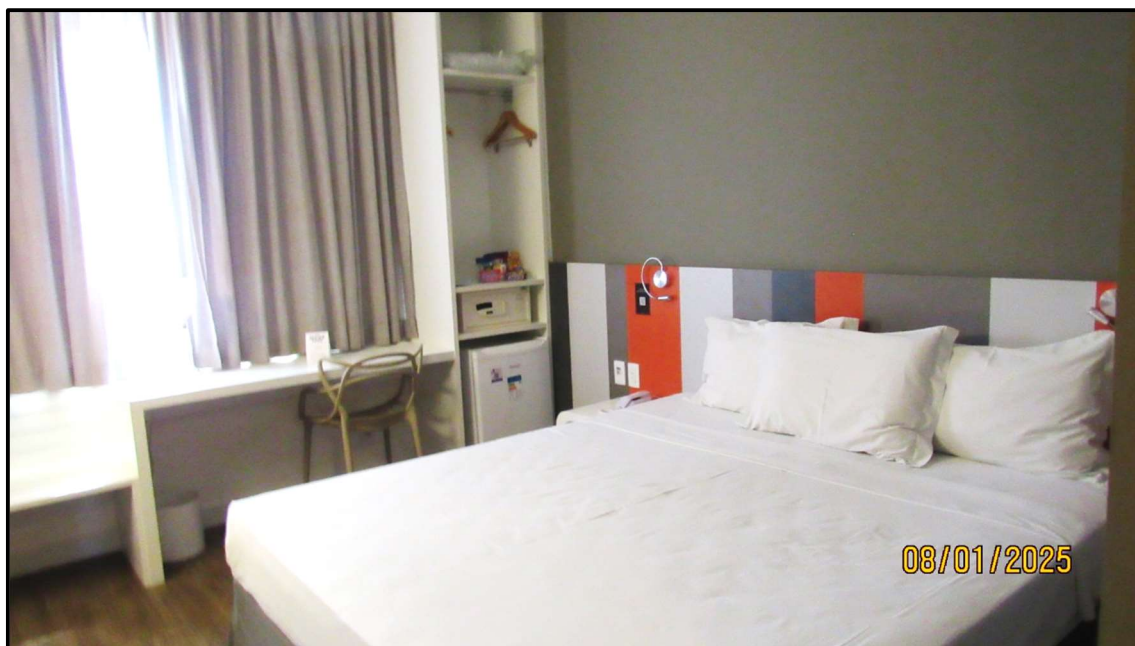
Acima vista da recepção e abaixo vista do restaurante.



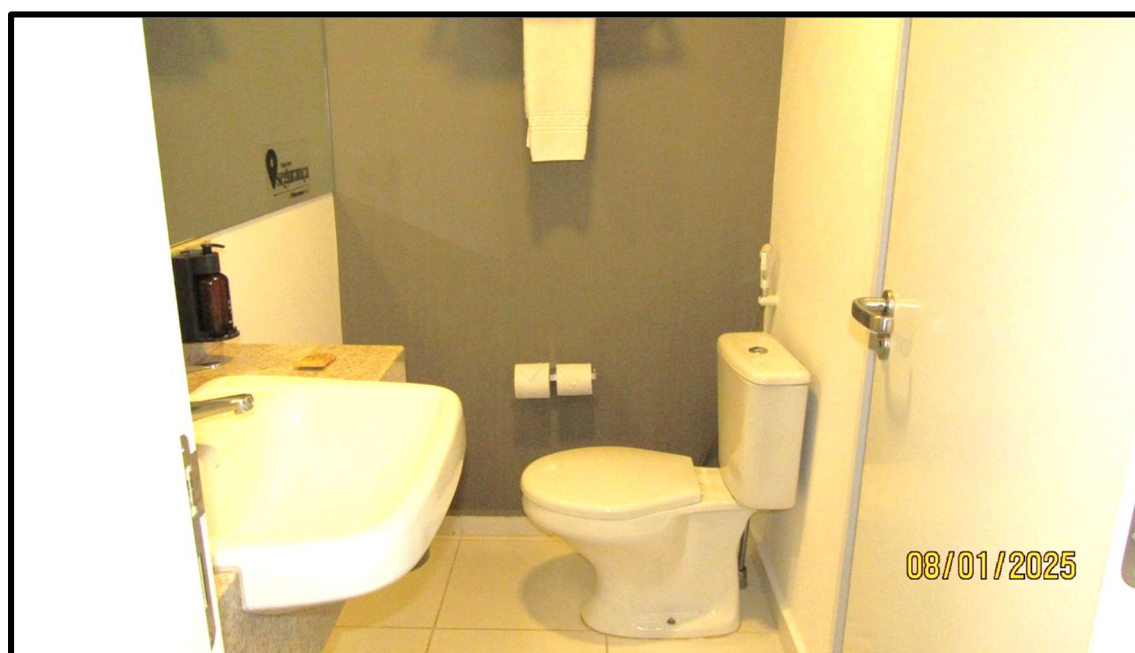
Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo Pericial de Avaliação**6ª Bauru****11 / 15**

Acima vista do quarto e abaixo vista do banheiro.



Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo Pericial de Avaliação	6ª Bauru	12 / 15

12. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (12) doze 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, 09 de janeiro 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	1,680
		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
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	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
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	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****14 / 15****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

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

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Impugnação ao laudo**13ª São Paulo****1 / 3**

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Processo n.º 1053230-28.2023.8.26.0100

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico registrado do CREA/SP. 0601085144, pós graduado em Engenharia Civil sentindo honrado para funcionar como perito do processo acima citado na **Ação: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários** a qual o **Exequente BANCO SAFRA S/S.** move em relação **aos Executados AUTO POSTO KM BAURU e Outro** vêm respeitosamente à presença de V.Exa., atendendo decisão de fls. 504 dos Autos, se manifestar em relação a impugnação do lado apresentado por este perito referente ao apartamento nº 409 do Empreendimento Hotel Bauru, apresentada pelo Nobre Procurador dos Executados, e o faz nos seguintes termos:

Primeiramente cabe esclarecer que o laudo apresentado está amparado nos Normas da ABNT e IBAPE/SP.

O valor calculado por este perito está em consonância com a realidade de mercado para a região e o ramo de negócio do imóvel.

Assunto:

Impugnação ao laudo

Vara/Comarca

13ª São Paulo

Página

2 / 3

Este perito junta a presente petição preços dos apartamentos de imobiliárias de Bauru e de São Paulo, com valores de 2 apartamentos a R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil) e um apartamento com valor de R\$ 183.000,00 (Cento e oitenta e três mil), dando uma média de R\$ 217.000,00 (Duzentos e dezessete mil), valores atuais representando 7,83% a maior do valor calculado na data base de janeiro/2025, o que no entendimento desse perito perfeitamente aceitável.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Piratininga, 12 de maio de 2.025.



José Henrique Guerini Comini
Perito Judicial

Assunto:

Impugnação ao laudo

Vara/Comarca

13ª São Paulo

Página

3 / 3

APARTAMENTO NO HOTEL INTERCITY
Apartamento Hotel - Vila Aviação Residencial para Venda em Bauru

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

Referência **100741**

Dormitório **1**

Banheiro **1**

Garagem **1**

A. Útil **19.11 m²**

Venda 235.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) [Consulte-nos](#)

Total [235.000,00](#)

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

[Quero Comprar](#)

[WhatsApp](#)

APARTAMENTO NO INTERCITY
Apartamento Hotel - Vila Aviação Residencial para Venda em Bauru

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

Referência **100739**

Dormitório **1** 1 Dormitório

Banheiro **1**

Garagem **1**

A. Útil **19.11 m²**

Venda 235.000,00

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) [Consulte-nos](#)

Total [235.000,00](#)

DÚVIDAS SOBRE O IMÓVEL
PREENCHA O FORMULÁRIO

[Quero Comprar](#)

Nome

E-mail

[WhatsApp](#)

[Descrição do Imóvel](#)

SÓ FLATS CRECI 19906

COMPRA - VENDA - LOCAÇÃO

HOME BUSCAR SEU FLAT ANUNCIE SEU FLAT CONDO-HOTEL **ÁREA DO INVESTIDOR** BLOG CONTATO

Imobiliária Só Flats - Flat em Bauru - REF: SF29922

[Selecionar imóvel](#) [VER FOTOS](#) [05/22](#) [VER VÍDEO](#) [Compartilhar](#)

Vila Aviação | Bauru - SP | REF: SF29922

Empreendimento: Intercity Bauru

R. José Antônio Braga

VENDA **R\$ 183.000,00**

[\(11\) 3059-0846](#) [\(11\) 97119-0488](#)

[SOLICITE MAIS INFORMAÇÕES](#)

Nome

Email

DDD Telefone

Mensagem

Tipo do Imóvel	Dormitório(s)	Suite(s)	Vaga(s)
Flat	1	1	1