

**EXMO. SR. DR. JUIZ DA SEGUNDA VARA CÍVEL  
COMARCA DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO****Processo nº 0000676-60.2022.8.26.0071**

**JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS**, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **Cumprimento de Sentença - Pagamento que GUSTAVO MOREIRA DA CUNHA** em relação à **JAFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTRO** 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, 20 de outubro 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 Avenida Adélia José Jorge nº 4-200, Lote 11 da Quadra AA no Condomínio Residencial ALPHAVILLE BAURU - Bauru - SP

**2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$780.000,00 (setecentos e oitenta 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 = 17 de outubro de 2025

5.1 No dia combinado, compareci ao local determinado, onde nenhuma das partes compareceram. 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 condomínio residencial fechado. É dotado de toda infraestrutura urbana, servido por coletivos, com pavimentação asfáltica e portaria 24 horas.

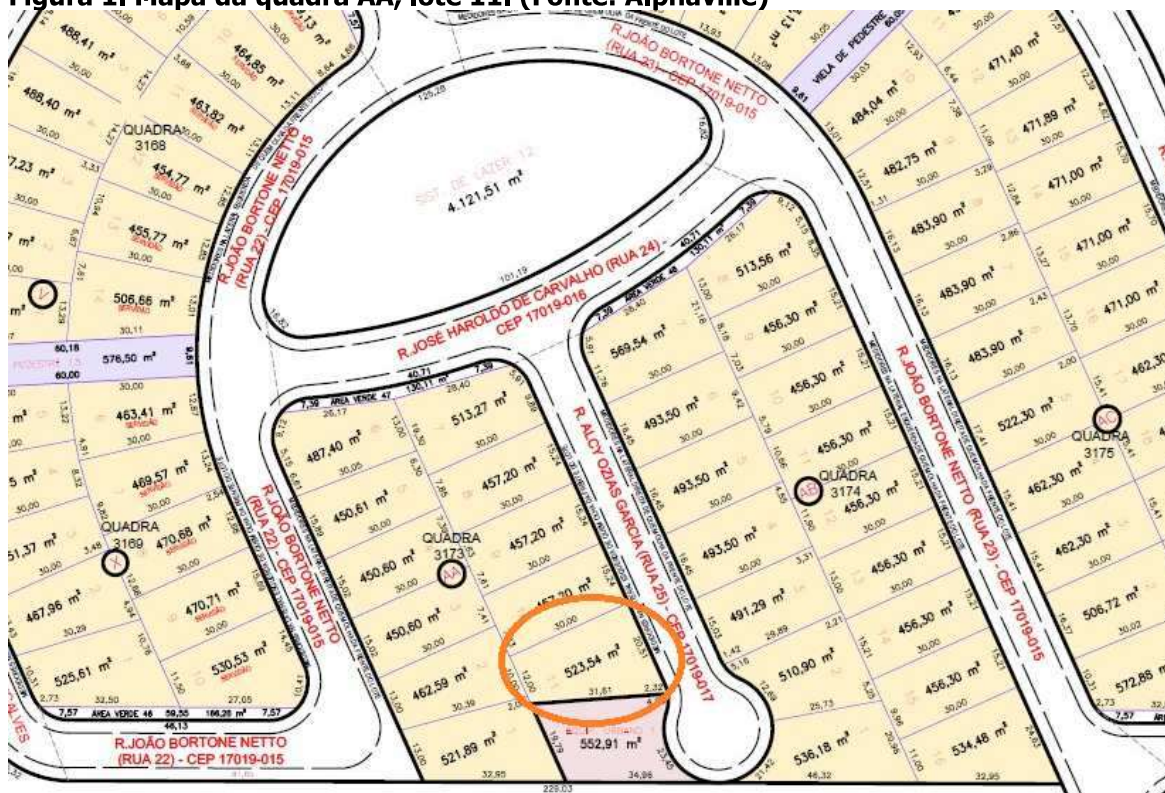
### 6.2 Do imóvel

O terreno está localizado em meio de quadra, tem acive para os fundos. E em pequeno declive na frente

### 6.3 Quadro de áreas

O terreno tem 523,54 m<sup>2</sup> de área total, sendo 20,51 m mais 2,32m em curva de raio de 9,00 m de frente para a rua Alcy Ozias Garcia (25) e 12,00 m de fundos, sendo 30,00 m do lado esquerdo confrontando com o lote 10 e 31,61 m do lado direito na divisa com o equipamento urbano, conforme matricula nº 107.084 do 1º CRI de Bauru SP.

Figura 1. Mapa da quadra AA, lote 11. (Fonte: Alphaville)



## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 = Vista da portaria do condomínio

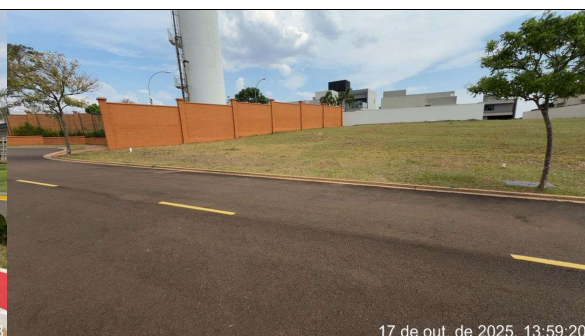


Foto 02 = Vista do lote



17 de out. de 2025, 13:59:32

**Foto 03 = Vista da guia em frente ao lote**



17 de out. de 2025, 13:59:44

**Foto 04 = Vista da lateral direita do terreno com muro de fechamento do Equipamento urbano do condomínio**



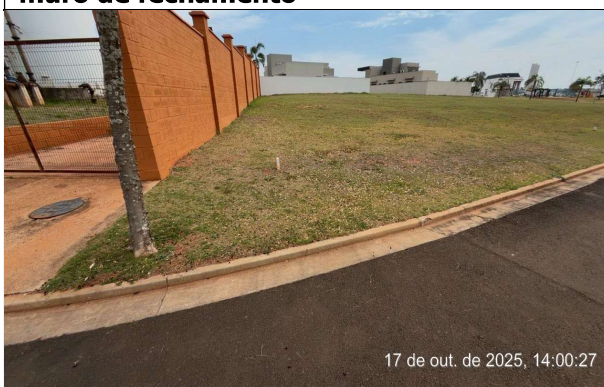
17 de out. de 2025, 13:59:47

**Foto 05 = Vista do fundo do terreno com muro de fechamento**



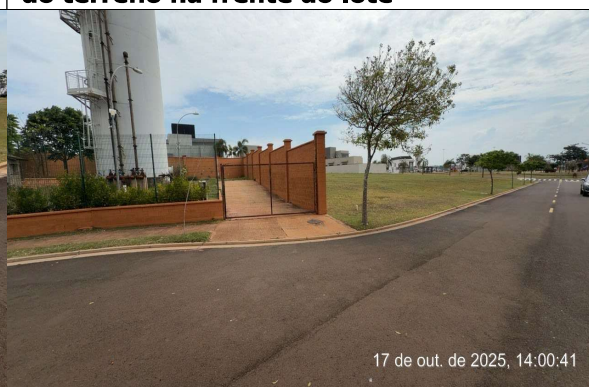
17 de out. de 2026, 14:00:11

**Foto 06 = Vista da placa de identificação do terreno na frente do lote**



17 de out. de 2025, 14:00:27

**Foto 07 = Vista da divisa do terreno com a área do Equipamento urbano do condomínio**



17 de out. de 2025, 14:00:41

**Foto 08 = Vista da divisa**



## 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\$/m<sup>2</sup>

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 (m<sup>2</sup>)

## 9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1 TERRENO

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

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

$V_T$  = Valor do Terreno

$A$  = Área do terreno

$M_s$  = Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)

$F_f$  = Fator de frente

$F_p$  = Fator de profundidade

$F_e$  = Fator de esquina (não se aplica)

Ft = Fator de topografia  
Grupo I – 3ª Zona – Residencial Alto  
Frente de referência = Fr= 15,00m

$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = (16,50/15,00) = 1,014$   
(limitada ao dobro da testada de referência=  $2 \times 15 = 30$ )  
Testada média calculada=  $(21,00 + 12,00) : 2 = 16,50\text{m}$

$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = 1,00$   
(a profundidade equivalente está dentro do intervalo de 30 a 60 m recomendada para a 3ª zona residencial alto considerada na tabela IBAPE SP)

$M_s = \text{Média saneada de valores unitário de terreno pesquisado, sendo considerado o valor médio dos valores (pesquisa entre corretores e imobiliárias)}$

$VT = A \times M_s \times Ff \times Fp \times Fe \times Ft$   
 $VT = 523,54 \times R\$1.467,00 \times 1,014 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$   
**VT = R\$778.785,00 arredondando-se para R\$780.000,00**  
**VT = R\$780.000,00**

## 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\$ 780.000,00** portanto, analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão, está avaliado em **R\$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais). Válido para Outubro de 2025.**

## 11. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 7(sete) 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****Método comparativo de dados de mercado:****Pesquisa de mercado para terrenos no mesmo Condomínio Alphaville**

1) Terreno Alphaville – 454,00 m2

Oferta: R\$ 549.000,00

Valor por m2: 1.209,00

Informante: Concreto Imóveis Av. Getúlio Vargas nº 22-50, Bauru SP fone 2106-2500

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/107981>

2) Terreno Alphaville – 771,49 m2

Oferta: R\$ 1.200.000,00

Valor por m2: 1.555,00

Informante: Concreto Imóveis Av. Getúlio Vargas nº 22-50, Bauru SP fone 2106-2500

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/107523>

3) Terreno Alphaville – 503,84 m2

Oferta: R\$ 750.000,00

Valor por m2: 1.488,00

Informante: Concreto Imóveis Av. Getúlio Vargas nº 22-50, Bauru SP fone 2106-2500

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/107428>

4) Terreno Alphaville – 468,00 m2

Oferta: R\$ 649.000,00

Valor por m2: 1.387,00

Informante: Concreto Imóveis Av. Getúlio Vargas nº 22-50, Bauru SP fone 2106-2500

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/106623>

5) Terreno Alphaville – 451,00 m2

Oferta: R\$ 654.000,00

Valor por m2: 1.450,00

Informante: Concreto Imóveis Av. Getúlio Vargas nº 22-50, Bauru SP fone 2106-2500

<https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Condominio/Alphaville/105635>

6) Terreno Alphaville – 451,00 m2

Oferta: R\$ 588.000,00

Valor por m2: 1.248,00

Informante: Moraes Imobiliaria Rua Alberto Segalla, 1162 - Bauru/SP fone 3321-7000

<https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-bauru-471-m/TE0833-MPI?from=sale>

7) Terreno Alphaville – 451,00 m2

Oferta: R\$ 677.000,00

Valor por m2: 1.500,00

Informante: Moraes Imobiliaria Rua Alberto Segalla, 1162 - Bauru/SP fone 3321-7000

<https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-bauru-451-m/TE0835-MPI?from=sale>

8) Terreno Alphaville – 461,18 m2

Oferta: R\$ 646.000,00

Valor por m2: 1.401,00

Informante: Moraes Imobiliaria Rua Alberto Segalla, 1162 - Bauru/SP fone 3321-7000

<https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-bauru-451-m/TE0857-MPI?from=sale>

9) Terreno Alphaville – 471,00 m2

Oferta: R\$ 588.000,00

Valor por m2: 1.248,00

Informante: Moraes Imobiliaria Rua Alberto Segalla, 1162 - Bauru/SP fone 3321-7000

<https://www.moraesimobiliaria.com.br/imovel/terreno-bauru-471-m/TE0833-MPI?from=sale>

### Quadro matriz

Amostra	Dados iniciais ( R\$ )	Matriz dos fatores				Dados Finais (R\$)
		Ff	Ft	Fa	Fe	
X1	1.209,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.148,00
X2	1.555,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.477,00
X3	1.488,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.413,00
X4	1.387,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.317,00
X5	1.450,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.377,00
X6	1.248,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.185,00
X7	1.500,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.425,00
X8	1.401,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.330,00
X9	1.248,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1.185,00

Tem-se assim os valores homogeneizados:

Valor médio das ofertas pesquisadas:  $R\$13.174,00 / 9 = R\$ 1.464,00$

+ 30 % = R\$ 1.903,00

- 30 % = R\$ 1.024,00

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\$ 1.467,00 (media saneada pesquisada)**

Anexo 2 – Tabela dos fatores de ajuste



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
RUA JOÃO BAPTISTA - TERCEIRA FLORESTA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>s</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>	Expoente do Fator Frente "f"						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 780.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2025 a Março/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	151 dias	1,016796
Percentual correspondente	151 dias	1,679567 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 793.100,62
Sub Total	(=)	R\$ 793.100,62
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 793.100,62</b>

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