

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

**1013038-48.2020.8.26.0071**

Vara Cível

**4ª**

Página:

**1 / 47**

Assunto:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Data:

**30.11.2020**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1013038-48.2020.8.26.0071**

Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**

Autor: **BANCO DO BRASIL S/A**

Requerido: **Cr Zongshen Fabricadora de Veículos S/A e outro**

**Antonio Zeca Filho**, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, conforme r. despacho de fls. 336, tendo procedido as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no presente

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



## ÍNDICE

ITEM	DESCRIÇÃO	PÁGINA
1.	DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.	LITERATURA PESQUISADA	7
3.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	7
3.1.	MÉTODO EVOLUTIVO	8
3.2.	APLICADO AO TERRENO	8
3.3.	APLICADO À CONSTRUÇÃO	12
4.	INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS	12
4.1.	VISTORIA	12
4.2.	LOCALIZAÇÃO	13
4.3.	ATESTADOS DE VALOR VENAL	16
4.4.	FOTOS DO LOTEAMENTO	23
4.5.	INFORMAÇÕES GERAIS DO LOCAL	14
5.	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	33
5.1.	DO TERRENO	33
5.1.1.	PESQUISA	33
5.1.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	35
5.3.	VALOR DOS IMÓVEIS	42
6.	QUADRO RESUMO	44
7.	ENCERRAMENTO	44
	MAPAS ANEXO	45



## 1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINRES

### 1.1. O objetivo da presente perícia consiste na avaliação dos imóveis penhorados a seguir nomeados:

**Imóvel 01:** Matrícula nº 109.527 – PMB – 4/1781/2 – Rua Nanci R. da Silva.  
**Imóvel 02:** Matrícula nº 109.529 – PMB – 4/1781/4 – Rua Nanci R. da Silva.  
**Imóvel 03:** Matrícula nº 109.530 – PMB – 4/1781/5 – Rua Nanci R. da Silva.  
**Imóvel 04:** Matrícula nº 109.532 – PMB – 4/1781/7 – Rua Nanci R. da Silva.  
**Imóvel 05:** Matrícula nº 109.533 – PMB – 4/1781/8 – Rua Nanci R. da Silva.  
**Imóvel 06:** Matrícula nº 109.534 – PMB – 4/1781/9 – Rua XXII.  
**Imóvel 07:** Matrícula nº 109.535 – PMB – 4/1781/10 – Rua Elizete C. da Silva

### 1.2. Tendo em vista o objeto da demanda, bem como a especificidade da matéria, tornou-se necessária esta perícia técnica, tendo sido o signatário honrado por nomeação da MM Juíza (fls.336).



### 1.3. Descrição dos imóveis:

#### IMÓVEL 01.

**UM TERRENO correspondente ao lote B da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 363,00 m2, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 11,00 metros de frente e de fundos, por 33,00 metros de cada lado da frente aos fundos, e que confronta pela frente com a Rua Nanci Rocha da Cunha, quarteirão 07, lado par, distante 2,00 metros mais a curva de esquina com raio de 9,00 metros da Rua XX; do lado direito de quem da via publica olha para o imóvel, confronta com o lote A, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matricula nº 25.768 do 1º O.R.I de Bauru; do lado esquerdo confronta com o lote C, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. da Bauru e nos fundos confrontando com o lote S, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matricula 25.775 do 1º O.R.I. de Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/2**

#### IMÓVEL 02.

**UM TERRENO correspondente ao lote D da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 482,00 m2, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 11,01 metros de frente em linha ligeiramente curva com raio igual a 50,00 metros, confrontando pela frente com a Rua Nanci Rocha da Cunha, quarteirão 07, lado par, distante 24,00 metros mais a curva de esquina com raio de 9,00 metros da Rua XX; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, mede 44,00 metros confrontando 33,00 metros com o lote C, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru, e 11,00 metros confrontado com o lote S confrontando com o lote S, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matricula 25.775 do 1º O.R.I. de Bauru, ; do lado esquerdo mede 43,00 metros confrontando com o lote E, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do O.R.I. de Bauru e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote N, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matricula 25.770 do 1º O.R.I. de Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/4**



**IMÓVEL 03**

**UM TERRENO** correspondente ao lote E da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 462,00 m<sup>2</sup>, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 11,31 metros de frente em linha ligeiramente curva com raio igual a 50,00 metros, confrontando pela frente com a Rua Nanci Rocha da Cunha, quarteirão 07, lado par, distante 22,00 metros da Rua Diogo Fernandes Melleiro; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, mede 43,00 metros confrontando com o lote D, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru; do lado esquerdo mede 41,00 metros confrontando com os lotes F e H, sendo 33,00 metros com o lote F e 11,00 metros com o lote H, ambos de propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do O.R.I. de Bauru e nos fundos mede 11,00 metros confrontando com o lote M, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matrícula 25.770 do 1º O.R.I. da Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/5

**IMÓVEL 04.**

**UM TERRENO** de formato triangular, correspondente ao lote G da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 279,49 m<sup>2</sup>, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 22,00 metros de frente em linha curva com raio igual a 50,00 metros, confrontando pela frente com a Rua Nanci Rocha da Cunha, quarteirão 07, lado par, na confluência com a Rua Diogo Fernandes Melleiro; do lado direito em ângulo interno de 45°, de quem da via pública olha para o imóvel, mede 26,00 metros confrontando com o lote F, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru; do lado esquerdo, com ângulo interno de 90°, mede 30,50 metros confrontando com o lote H, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do O.R.I. de Bauru. CADASTRO: 4/1781/7



**IMÓVEL 05.**

**UM TERRENO de formato irregular, correspondente ao lote H da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 349,25 m<sup>2</sup>, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 11,28 metros de frente, em linha ligeiramente, curva com raio igual a 50,00 metros, confrontando com a Rua XXII, quarteirão 01, lado ímpar, na confluência com a Rua Diogo Fernandes Melleiro; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, mede 30,50 metros, confrontando com o lote G, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru; do lado esquerdo mede 33,00 metros confrontando com o lote I, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do O.R.I. de Bauru; 11,00 metros nos fundos confrontando com o lote E, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do O.R.I. de Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/8**

**IMÓVEL 06.**

**UM TERRENO correspondente ao lote I da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 363,00 m<sup>2</sup>, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 11,000 metros de frente e de fundos, por 33,00 de cada lado da frente aos fundos e que confronta pela frente com a Rua XXII, quarteirão 01, lado ímpar, distante 11,28 metros da Rua Diogo Fernandes Melleiro; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote H, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru; do lado esquerdo confronta com os lotes J, K e L, todos de propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru e nos fundos confrontando com o lote M, propriedade de Adhemar Dromani Vicentini & Cia Ltda, matricula 25.769 do 1º O.R.I. de Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/9**



**IMÓVEL 07.**

**UM TERRENO correspondente ao lote J da quadra 23 do loteamento Parque Val de Palmas, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de 345,58 m2, com o seguinte roteiro perimétrico; medindo 2,00 metros de frente para a Rua Elizete Cardoso da Silva, quarteirão 09, lado ímpar; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, mede 24,00 metros confrontando com a Rua XXII, com a qual faz esquina, existindo entre estas vias públicas uma curva de concordância com desenvolvimento de 14,14 metros e raio de 9,00 metros; do lado esquerdo mede 33,00 metros confrontando com o lote K, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru e 11,00 metros nos fundos, confrontando com o lote I, propriedade da Companhia Cafeeira de São Paulo, inscrição nº 71 do 1º O.R.I. de Bauru, com ângulos internos de 90°. CADASTRO: 4/1781/10**

**2. LITERATURAS PESQUISADAS.**

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2011. 34p.
- c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 4 - Empreendimentos. Rio de Janeiro. 2004. 16p.
- d) NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS (IBAPE/SP; 2011)
- e) FIKER, J. Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker – 1 ed. : São Paulo : Pini 2001. 131p.
- f) MOREIRA, A. L. Princípios de Engenharia de Avaliações / Eng. Alberto Lélío Moreira – 3ª ed. São Paulo: Pini 1994. 379p.
- g) CANDELORO, Milton – Avaliação de Aluguéis – Editora Pini – São Paulo, 1991.
- h) AURICCHIO, Luiz – Aluguel Imobiliário – Editora Pini – São Paulo.
- i) PELLEGRINO, José C.– Engenharia de Avaliações – Editora Pini – S.P., 1976.
- j) ABUNAHMAN, Sérgio Antonio – Engenharia Legal e de Avaliações - : Editora Pini – São Paulo: 4ª ed.
- k) Projeto NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios



### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

#### 3.1. 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, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VC) . FC$$

Onde:

**VI** = valor do imóvel, em reais.

**VT** = valor do terreno, em reais.

**VC** = valor da construção, em reais.

**FC** = fator de comercialização.

**Para aplicação do método evolutivo exige-se que:**

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

#### 3.2. 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 estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de **“saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos”**

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (terrenos) depois de devidamente **“homogeneizados”**. A **“homogeneização”** é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as “diferenças” entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável 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, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação do terreno apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de terrenos transacionados ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão



homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_p \times C_f \times F_{tr} \times F_{top} \times C_a \times C_s \times C_e \times C_M$$

onde:

- $V_{uh}$  = valor unitário homogeneizado do terreno, R\$/m<sup>2</sup>
- $V_{up}$  = valor unitário pesquisado do terreno, R\$/m<sup>2</sup>
- $F_f$  = fator de fonte
- $C_p$  = coeficiente de profundidade
- $C_f$  = coeficiente de frente ou testada.
- $F_{tr}$  = coeficiente de transposição
- $F_{top}$  = Fator topográfico
- $C_a$  = Coeficiente de área
- $C_s$  = coeficiente de superfície
- $C_e$  = coeficiente de esquina
- $C_M$  = Coeficiente de melhoramento público

### DETALHAMENTO DOS FATORES

- Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;
 

**Nota:** Este fator, comumente chamado de fator fonte (**F<sub>f</sub>**) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.
- coeficiente de profundidade (**C<sub>p</sub>**);
 

**Nota:**

Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade mínima ( $P_{mi}$ ) e a profundidade máxima ( $P_{ma}$ ),  **$C_p = 1,00$** .

  1. Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade mínima recomendada para o local ( $P_{mi}$ ) e a metade dessa profundidade mínima,  $C_p = (P_{mi} / P_e)^{0,5}$ .
  2. Para lotes com profundidade equivalente ( $P_e$ ), compreendida entre a profundidade máxima recomendada para o local ( $P_{ma}$ ) e o dobro dessa profundidade máxima,  $C_p = (P_e / P_{ma})^{0,5}$ .
- coeficiente de frente (**C<sub>f</sub>**);

**Nota:**



A frente do lote vai atuar como fator valorizante se for maior que a de referência e desvalorizante se for menor que a frente padrão, segundo a seguinte expressão matemática.

$$C_f = (F_r / F_e)^{0,25} .$$

- fator de transposição (**F<sub>tr</sub>**);

**Nota:**

Quando se transpõe certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$F_{tr} = (I_a / I_p)$$

Onde:

**I<sub>a</sub>** = Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

**I<sub>p</sub>** = Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

- fator de topografia (**F<sub>top</sub>**), conforme valores tabelados.

**Nota:**

Situação paradigma = 1,0 (terreno planos), demais situações são tabelados.

## Segundo ABUNAHMAN, Sergio Antonio

### 10.3.2 Fator área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

**1/C<sub>a</sub> = (125/A)<sup>0,20</sup> , onde A = área do comparativo**

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Para diferenças de área até 30%

$$1/C_a = \left( \frac{A_p}{A_a} \right)^{\frac{1}{4}}$$

Para diferenças de áreas superiores a 30%

$$1/C_a = \left( \frac{A_p}{A_a} \right)^{\frac{1}{8}}$$

Sendo:

C<sub>a</sub> = coeficiente de área

A<sub>p</sub> – Área do elemento da pesquisa (m<sup>2</sup>);



- coeficiente de superfície (**C<sub>s</sub>**);

**Nota:**

Situação paradigma = 1,0 (terreno seco), demais situações são tabelados.

- coeficiente de esquina (**C<sub>e</sub>**)

**Nota:**

Para meio de quadra e de esquina ou várias frentes localizados nas zonas de residências isoladas, não deverão ter valorização pelo acréscimo de outra frente, a menos que condições especiais a justifiquem, neste caso = 1.

- Coeficiente de melhoramento (**C<sub>M</sub>**).

Situação paradigma = 1,0 (terreno com todos os melhoramentos públicos), demais situações são tabelados, conforme proposto pela Prefeitura Municipal de Bauru:  
**Melhoramentos usuais nos loteamentos em porcentagens.**

**Tabela do Eng. João Ruy Canteiro.**

Legenda			
água =	Rede de água potável	15%	0,15
esg. =	Rede de esgoto sanitário	10%	0,10
g/s =	Guias e sarjetas	10%	0,10
asf. =	Pavimentação asfáltica	20%	0,20
energ.=	Rede de energia elétrica	15%	0,15
ilum. =	Iluminação pública	0,05	0,05

Uma vez calculado o valor homogêneo das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M<sub>s</sub>), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário de terreno (V<sub>u</sub>).

$$V_u = M_s$$

V<sub>u</sub> = 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<sub>T</sub> = valor do terreno em R\$

A<sub>T</sub> = área do terreno em (m<sup>2</sup>)

### 3.3. APLICADA À CONSTRUÇÃO



**NÃO EXISTEM CONSTRUÇÕES.**

## **4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEIS.**

### **4.1. VISTORIA.**

A visita neste imóvel foi realizada no dia 14 de outubro de 2020 às 8:30 horas. No local não foi possível identificar os lotes de terrenos, as ruas são de terra e as quadras não estão definidas. Não existia no local nenhum ponto de referência que permitisse identificar os lotes. Pesquisamos através na prefeitura o mapa da cidade e na planta de setores e planta fornecida pelo DAE. Localizamos o setor 4 da quadra 1781 e sobreposmos na imagem do google e retornamos no local no dia .20.11.2020.

Encontramos no local o Senhor pelo nome de Ednaldo Lima da Silva que informou ter comprado dois lotes de terreno do corretor Heliton Carvalho. Na sobreposição da quadra sobre a imagem do google indicava que os lotes adquiridos seriam os lotes objeto da penhora. Contatamos o corretor Heliton que nos informou que os lotes vendidos estavam na quadra 1782. Fizemos nova sobreposição da quadra e resultou na Figura a seguir. No dia 20 de novembro retornamos no local para localizar os lotes.

Nesta vistoria observamos que os lotes estão invadindo a faixa de domínio da FEPASA – Ferrovia Estadual Paulista S.A.

No dia 24 de novembro, retornamos no local na companhia do Topógrafo Antonio Luiz da Costa Sarico sendo confirmado que os lotes objetos desta avaliação se encontram dentro da faixa de domínio da FEPASA – Ferrovia Estadual Paulista S.A.

### **4.2. LOCALIZAÇÃO.**

**As figuras a seguir foram obtidas através do cadastro físico imobiliário de Bauru, planta da cidade, planta fornecida pelo DAE, planta do setor 4 (quatro) e observação realizadas “*in loco*”.**

Estas plantas encontram-se em anexo.





Figura 01. Imagem obtida no Google Mapa – sobreposição da quadra 1781, do setor 4 .  
 Observa-se que grande parte dessa quadra se encontra sobre a faixa de domínio da FEPASA.  
 Para implantação da ferrovia foi realizado escavação de aproximadamente 10,00m de profundidade. As Fotos 01 e 02 a seguir, obtidas no dia da vistoria mostram a escavação onde estão situados os lotes.



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

1013038-48.2020.8.26.0071

4ª

15 / 47

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**30.11.2020**



Foto 01. Escavação realizada para implantação da ferrovia da FEPASA.

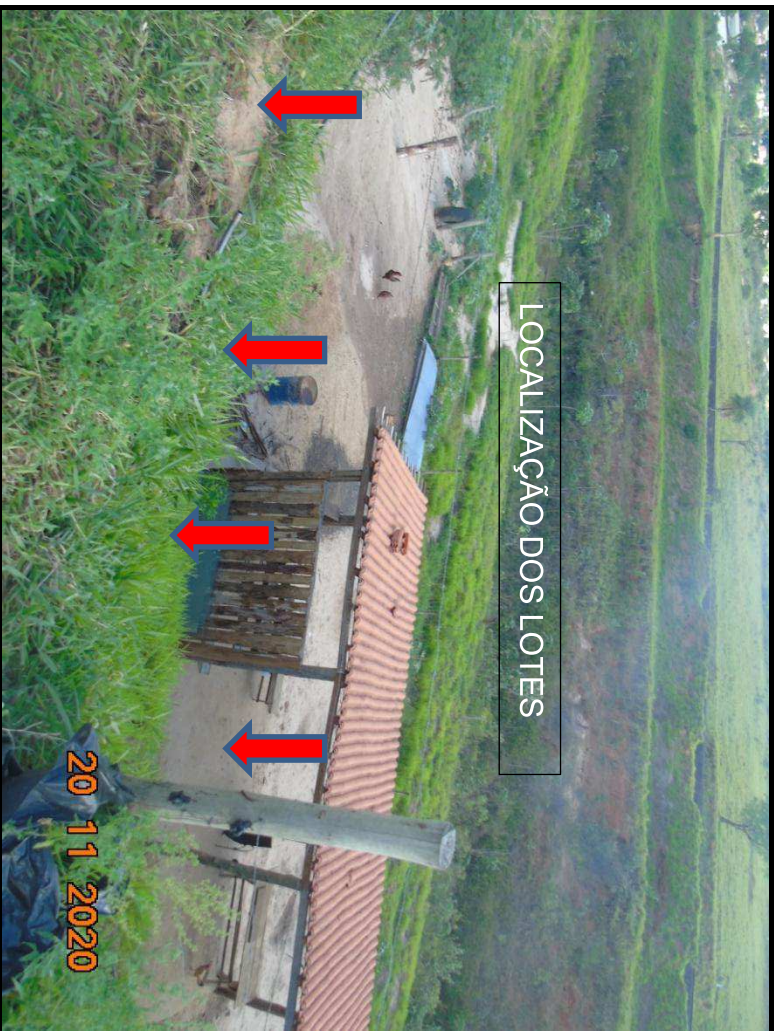


Foto 02. Escavação realizada para implantação da ferrovia da FEPASA



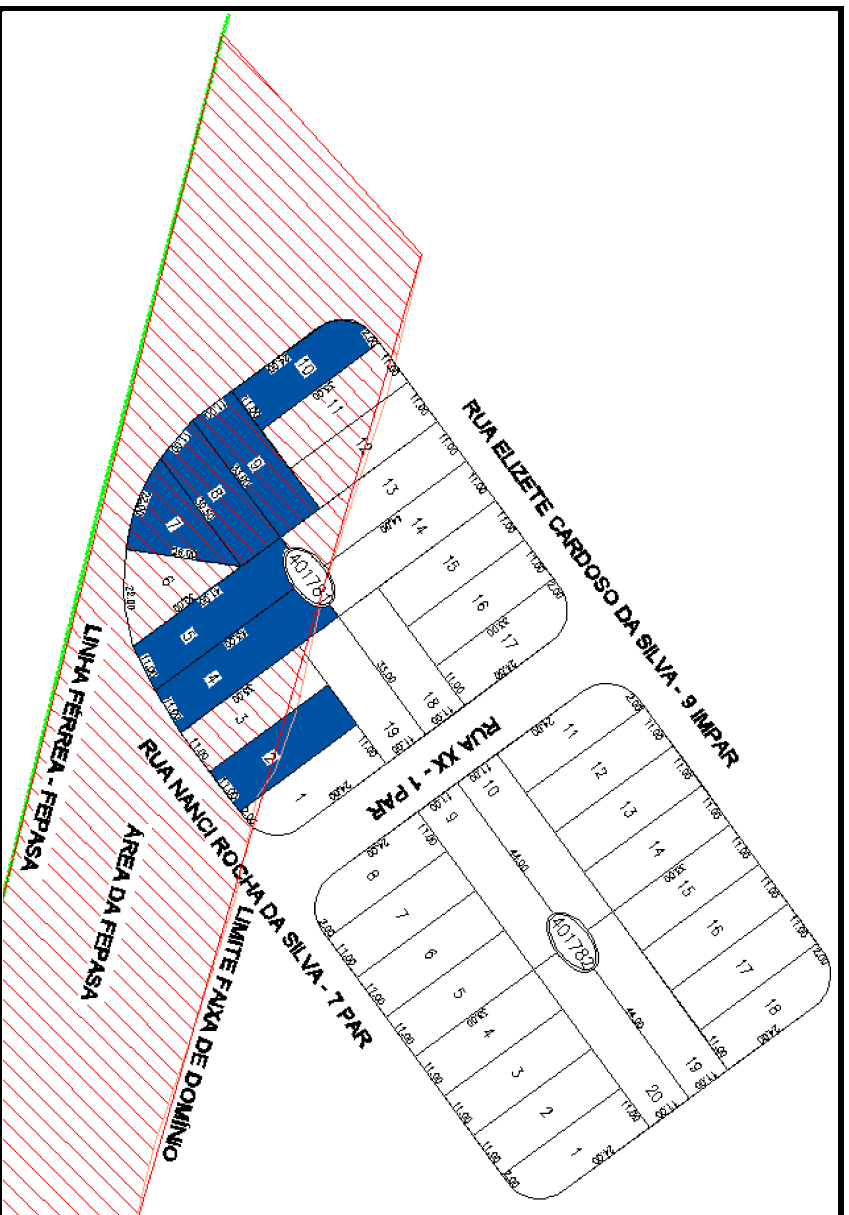


Figura 02. A faixa destacada com hachurais na cor vermelho mostra a localização dos lotes avaliando dentro da área da FEPASA, conforme mostrada nas fotos 01. e 02.

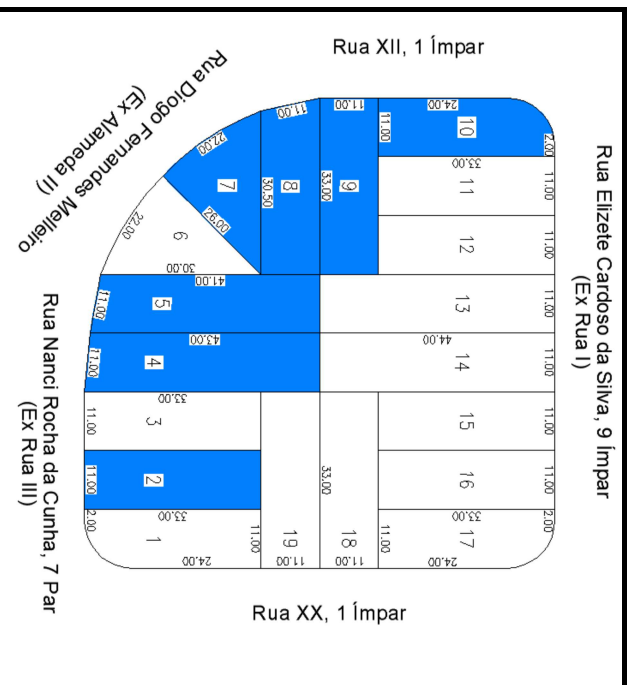


Figura 03. Cadastro Físico Imobiliário de Bauru – Quadra 1781 – Setor 4, destacando os lotes avaliados na cor azul;





**4.3. ATESTADOS DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS.**

**DO IMÓVEL 01**

Imprimir



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249493

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA NANJI ROCHA DA CUNHA, 0-0, LB Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781002, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: 00.704.722/0001-27.

<b>Valor Venal referente ao Exercício de 2020</b>	
Área Territorial:	363,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 24.565,23
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 24.565,23
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 24.565,23



**DO IMÓVEL 02**

Imprimir



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249513

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA NANJI ROCHA DA CUNHA, 0-0, LD Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781004, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: **00.704.722/0001-27.**

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	484,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 29.478,27
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 29.478,27
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 29.478,27



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

**1013038-48.2020.8.26.0071****4ª****19 / 47**

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****30.11.2020****DO IMÓVEL 03****PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

Imprimir

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249515

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA NANCI ROCHA DA CUNHA, 0-0, LE Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781005, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: **00.704.722/0001-27.**

<b>Valor Venal referente ao Exercício de 2020</b>	
Área Territorial:	462,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 28.138,35
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 28.138,35
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 28.138,35



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

**1013038-48.2020.8.26.0071****4ª****20 / 47**

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****30.11.2020****DO IMÓVEL 04**

Imprimir



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**  
Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249516

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA LASARO FERREIRA LIMA - PQ VAL DE PALMAS, 0-0, LG Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781007, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: 00.704.722/0001-27.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Área Territorial:	279,49 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 18.913,87
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 18.913,87
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 18.913,87



**DO IMÓVEL 05**

Imprimir

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249518

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA LASARO FERREIRA LIMA - PQ VAL DE PALMAS , 0-0, LH Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781008, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: **00.704.722/0001-27.**

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Area Territorial:	349,25 m²
Area Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 23.634,73
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 23.634,73
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 23.634,73



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

1013038-48.2020.8.26.0071

4ª

22 / 47

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****30.11.2020****DO IMÓVEL 06**

Imprimir



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**  
Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249522

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA LASARO FERREIRA LIMA - PQ VAL DE PALMAS , 0-0, LI Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781009, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: 00.704.722/0001-27.

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Area Territorial:	363,00 m²
Area Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 24.565,23
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 24.565,23
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 24.565,23



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

**1013038-48.2020.8.26.0071****4ª****23 / 47**

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO****30.11.2020****DO IMÓVEL 07**

Imprimir

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**Secretaria de Economia e Finanças  
Departamento de Arrecadação Tributária**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2249525

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA ELIZETE CARDOSO DA SILVA, 0-0, LJ Q23 PQ VAL DE PALMAS, identificação municipal 41781010, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **CR ZONGSHEN FABRICADORA DE VEICULOS S.A.** - CPF/CNPJ: **00.704.722/0001-27.**

Valor Venal referente ao Exercício de 2020	
Area Territorial:	345,58 m²
Area Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 23.386,37
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 23.386,37
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 23.386,37



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

1013038-48.2020.8.26.0071

4ª

24 / 47

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**30.11.2020**

#### 4.4. FOTOS DO LOTEAMENTO VAL DE PALMAS.



Foto 03. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública



Foto 04. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública





Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

1013038-48.2020.8.26.0071

4ª

25 / 47

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**30.11.2020**



Foto 05. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública

17 11 2020



Foto 06. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública

17 11 2020



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

Vara Cível

Página:

1013038-48.2020.8.26.0071

4ª

26 / 47

Assunto:

Data:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**30.11.2020**



**Foto 07. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública**



**Foto 08. Mostra o local desprovido de infraestrutura pública**



#### 4.5. INFORMAÇÕES GERAIS DOS IMÓVEIS.

DO IMÓVEL 01. MATRÍCULA 109.527 do 2º CRI - BAURU	
Área do Lote	363,00m²
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Retangular não demarcado
Posição	Meio de Quadra
Topografia	Parte do lote é plano
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 002
Lote	B
Quadra	23
Rua	Rua Nanci Rocha da Cunha
Quarteirão	7
Lado	Par
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. Parte deste lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



<b>DO IMÓVEL 02. MATRÍCULA 109.529 do 2º CRI - BAURU</b>	
Área do Lote	482,00m <sup>2</sup>
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Retangular não demarcado
Posição	Meio de Quadra
Topografia	Não Implantado
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 004
Lote	D
Quadra	23
Rua	Rua Nanci Rocha da Cunha
Quarteirão	7
Lado	Par
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



<b>DO IMÓVEL 03. MATRÍCULA 109.530 do 2º CRI - BAURU</b>	
Área do Lote	462,00m²
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Retangular não demarcado
Topografia	Não implantado
Posição	Meio de Quadra
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 005
Lote	E
Quadra	23
Rua	Rua Nanci Rocha da Cunha
Quarteirão	7
Lado	Par
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



DO IMÓVEL 04. MATRÍCULA 109.532 do 2º CRI - BAURU	
Área do Lote	279,49,00m <sup>2</sup>
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Triangular
Topografia	Não implantado
Posição	Em curva
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 007
Lote	G
Quadra	23
Rua	Rua Nanci R.da Cunha/Rua Diogo F. Melleiro
Quarteirão	7
Lado	Par
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



DO IMÓVEL 05. MATRÍCULA 109.533 do 2º CRI - BAURU	
Área do Lote	349,25,00m²
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Irregular
Topografia	Não implantado
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 008
Lote	H
Quadra	23
Rua	Rua XII / Rua Lazaro Ferreira Lima
Quarteirão	1
Lado	Impar
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



DO IMÓVEL 06. MATRÍCULA 109.534 do 2º CRI - BAURU	
Área do Lote	363,00m <sup>2</sup>
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Retangular não demarcado
Topografia	Não implantado
Superfície	Seca
Posição	Meio de Quadra
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 009
Lote	I
Quadra	23
Rua	Rua XII / Rua Lazaro Ferreira Lima
Quarteirão	7
Lado	Par
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea





<b>DO IMÓVEL 07. MATRÍCULA 109.535 do 2º CRI - BAURU</b>	
Área do Lote	345,58m²
Bairro	Parque Val de Palmas
Formato	Retangular não demarcado
Topografia	Não implantado
Posição	Esquina
Superfície	Seca
Rede de Água	Não
Rede de Esgoto	Não
Rede Elétrica	Não
Iluminação Pública	Não
Telefonia	Não
Guias e Sarjetas	Não
Pavimentação	Não
Drenagem	Não
Cadastro	Setor 4 – Quadra 1781 – Lote 010
Lote	J
Quadra	23
Rua	Rua Elizete Cardoso da Silva
Quarteirão	9
Lado	Impar
Zoneamento	ZS-C – Predominantemente Comércio
Observações	As ruas que delimitam a quadra 1781 não estão implantadas. O lote está localizado na faixa de domínio da Estrada de Ferro da FEPASA. A faixa de domínio encontra escavada para implantação da linha férrea



## 5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.

O imóvel será avaliado segundo a seguinte equação matemática:

$$VI = (VT + VC) \cdot FC$$

Onde:

**VI** = valor do imóvel, em reais.

**VT** = valor do terreno, em reais.

**VC** = valor da construção, em reais.

**FC** = fator de comercialização.

### 5.1. DO TERRENO

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias locais e site de imobiliarias em oferta no google de terrenos no Bairro Jardim Americaa E Jardim Aeroporto, chegou-se no seguinte resultado

#### 5.1.1. PESQUISA

##### AMOSTRA 01

Lote de Terreno vendido por R\$ 70.000,00

Lote 10 da quadra 1782 setor 4

Parque Val de Palmas.

Dimensões 11,00m 44,00m = 448,00m<sup>2</sup>

Iluminação Pública, água, energia e esgoto

##### Informante.

Edinaldo Lima da Silva - comprador

Celular: 99701-4467



**AMOSTRA 02**

Lote de Terreno vendido por R\$ 70.000,00

Lote 9 da quadra 1782 setor 4

Parque Val de Palmas.

Dimensões 11,00m 44,00m = 448,00m<sup>2</sup>

Iluminação Pública, água, energia e esgoto

**Informante.**

Edinaldo Lima da Silva - comprador

Celular: 99701-4467.

**AMOSTRA 03**

Vários Lotes de Terreno em oferta por R\$ 60.000,00

Dimensões: 11,00m x 33,00m = 363,00m<sup>2</sup>

Quadra 1782 – Setor 4

Parque Val de Palmas.

Iluminação Pública, água, energia e esgoto

**Informante: .**

Corretor Rikio Ogeusko.

Celular: (14) 99767-5728

Lote 11,00m x 24,00m

**AMOSTRA 04**

Vários Lotes de Terreno em oferta por R\$ 60.000,00

Dimensões: 11,00m x 33,00m = 363,00m<sup>2</sup>

Quadra 1782 e 1783 – Setor 4

Parque Val de Palmas.

Iluminação Pública, água, energia e esgoto

**Informante: .**

Corretor Helinton Carvalho

Celular: (14) 997683-3070

Lote 11,00m x 24,00m



**5.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS**

**DO IMÓVEL 01. MATRÍCULA 109.527 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/002**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	363,00	0,20	1,00

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	49,44	1,00	1,00	0,36	1,00	1,04	54,93
A2	49,44	1,00	1,00	0,36	1,00	1,04	54,93
A3	54,09	1,00	1,00	0,36	1,00	1,00	60,11
A4	54,09	1,00	1,00	0,36	1,00	1,00	60,11
SOMA							230,07

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	74,77
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	<b>57,52</b>
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	40,26

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 57,00/m²**, válido para novembro de 2020.



**DO IMÓVEL 02. MATRÍCULA 109.529 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/004**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	484,00	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,00	47,53
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,00	47,53
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	0,93	50,31
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	0,93	50,31
SOMA							195,68

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	63,60
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	<b>48,92</b>
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	34,24

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 49,00/m²**, válido para novembro de 2020.



**DO IMÓVEL 03. MATRÍCULA 109.530 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/005**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	462,00	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,01	48,01
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,01	48,01
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	0,94	50,85
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	0,94	50,85
SOMA							197,72

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	64,26
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	49,43
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	34,60

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 50,00/m²**, válido para novembro de 2020.



**DO IMÓVEL 04. MATRÍCULA 109.532 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/007**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	279,49	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,07	50,86
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,07	50,86
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,03	57,88
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,03	57,88
SOMA							217,49

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	69,28
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	53,29
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	37,30

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 53,00/m²**, válido para novembro de 2020.



**DO IMÓVEL 05. MATRÍCULA 109.533 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/008**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	349,25	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,64
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,64
SOMA							208,14

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	67,65
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	52,04
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	36,42

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 52,00/m²**, válido para novembro de 2020.





**DO IMÓVEL 06. MATRÍCULA 109.534 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/009**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	363,00	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,09
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,09
SOMA							207,06

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	67,29
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	51,76
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	36,24

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 52,00/m²**, válido para novembro de 2020.



**DO IMÓVEL 07. MATRÍCULA 109.535 do 2º CRI – BAURU – PMB 4/1781/010**

**Tabela 01. Dados do Imóvel**

Paradigma	Fr (m)	Prof. Mín.(m)	Prof. Max.(m)	Área (m²)	CMP	Índice Top
	11,00	20,00	40,00	345,58	0,20	0,90

**Tabela 02. Dados das amostras**

Amostras	DADOS DAS AMOSTRAS						
	Fr (m)	Prof.(m)	Área (m²)	Preço (R\$)	Vua (R\$/m²)	CMP	I. Tog.
A1	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A2	11,00	44,00	484,00	70.000,00	144,63	0,55	1,00
A3	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00
A4	11,00	33,00	363,00	60.000,00	165,29	0,55	1,00

**Tabela 03. Homogeneização das Amostra**

Amostras	Homogeneização das amostras						Valor homog. R\$/m²
	Fo	Cp	Cf	CMP	Ftop	Fa	
A1	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A2	1,00	1,00	1,00	0,36	0,90	1,04	49,44
A3	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,64
A4	1,00	1,00	1,00	0,36	0,93	1,01	54,64
SOMA							208,14

Observação: Fator Oferta igual a unidade, trata-se de lote comercializado.

**Tabela 04. Cálculo da Média**

LIMITE SUPERIOR + 30% (R\$/m²)	67,65
MEDIA ARITIMÉTICA (R\$/m²)	52,04
LIMITE INFERIOR - 30% (R\$/m²)	36,42

Considerando que todos os valores se encontram no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos conclui-se que Média Saneada (**Vus**) = **R\$ 52,00/m²**, válido para novembro de 2020.



## 5.2. DA CONSTRUÇÃO

**NÃO EXISTE CONSTRUÇÃO**

## 5.3. VALOR DOS IMÓVEIS.

O valor do imóvel será calculado segundo a seguinte equação:

$$VI = Vus \times A.$$

Onde:

VI = Valor do imóvel em R\$.

Vus = Valor unitário da média saneada em R\$/m<sup>2</sup>

A = Área (m<sup>2</sup>)

IMÓVEL 01			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m <sup>2</sup> )	A (m <sup>2</sup> )
109.527	4/1781/002	57,00	363,00
Vi = 57,00 x 363,00 = R\$ 20.691,00			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>20.691,00</b>
<b>Vinte mil seiscentos e noventa e um reais.</b>			

IMÓVEL 02			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m <sup>2</sup> )	A (m <sup>2</sup> )
109.529	4/1781/004	49,00	484,00
Vi = 49,00 x 484,00 = R\$ 27.716,00			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>27.716,00</b>
<b>Vinte e sete mil setecentos e dezesseis reais.</b>			

IMÓVEL 03			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m <sup>2</sup> )	A (m <sup>2</sup> )
109.530	4/1781/005	50,00	462,00
Vi = 50,00 x 462,00 = R\$ 23.100,00			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>23.100,00</b>
<b>Vinte e três mil e cem reais.</b>			



<b>IMÓVEL 04</b>			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m²)	A (m²)
109.532	4/1781/007	53,00	279,49
Vi = 53,00 x 279,49 = R\$ 14.812,97			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>14.812,00</b>
<b>Quatorze mil oitocentos e doze reais.</b>			

<b>IMÓVEL 05</b>			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m²)	A (m²)
109.533	4/1781/008	52,00	349,25
Vi = 52,00 x 349,25 = R\$ 18.161,00			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>18.161,00</b>
<b>Dezoito mil cento e sessenta e um reais.</b>			

<b>IMÓVEL 06</b>			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m²)	A (m²)
109.534	4/1781/009	52,00	363,00
Vi = 52,00 x 363,00 = R\$ 18.876,00			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>18.876,00</b>
<b>Dezoito mil oitocentos e setenta e seis reais.</b>			

<b>IMÓVEL 07</b>			
MATRÍCULA	PMB	Vus (R\$/m²)	A (m²)
109.535	4/1781/010	52,00	345,58
Vi = 52,00 x 345,58 = R\$ 17.910,16			
<b>Valor do imóvel</b>			<b>17.910,00</b>
<b>Dezessete mil novecentos e dez reais.</b>			



## 6. QUADRO RESUMO.

IMÓVEIS	VALOR (R\$)
IMÓVEL 01. MATRÍCULA 109.527	20.691,00
IMÓVEL 02. MATRÍCULA 109.529	27.716,00
IMÓVEL 03. MATRÍCULA 109.530	23.100,00
IMÓVEL 04. MATRÍCULA 109.532	14.812,00
IMÓVEL 05. MATRÍCULA 109.533	18.161,00
IMÓVEL 06. MATRÍCULA 109.534	18.876,00
IMÓVEL 07. MATRÍCULA 109.535	17.910,00
<b>SOMA</b>	<b>141.266,00</b>

## 7. ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 47 (quarenta e sete) folhas, todas assinadas digitalmente.

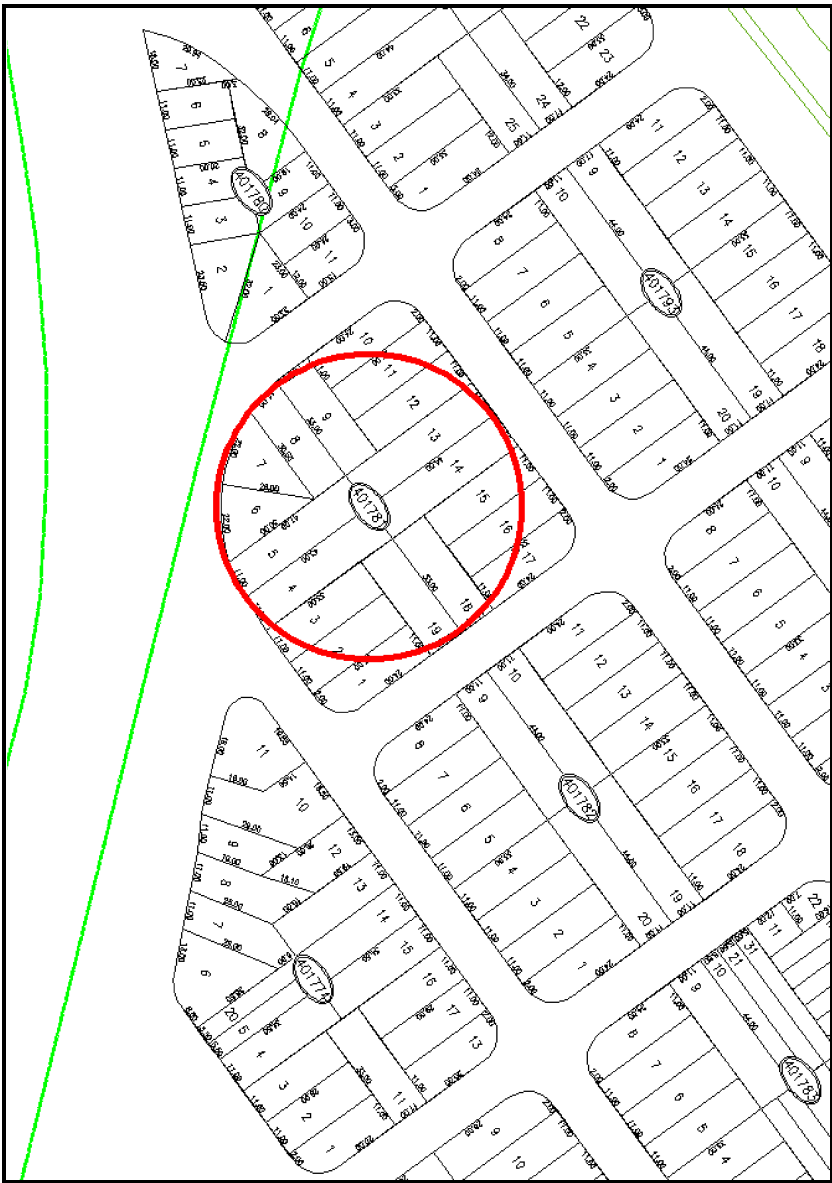
Bauru 30 de novembro de 2020.

Eng. Antonio Zeca Filho  
Perito Judicial.

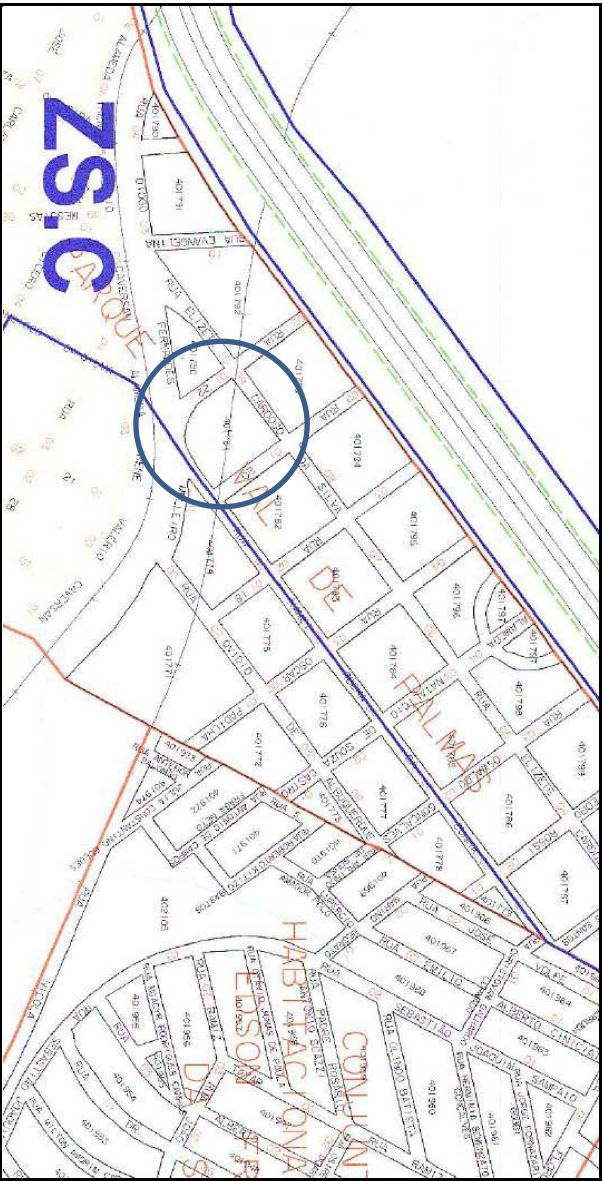
### ANEXOS.

Mapas consultados para localizar os lotes objeto da avaliação





Mapa da Cidade de Bauru

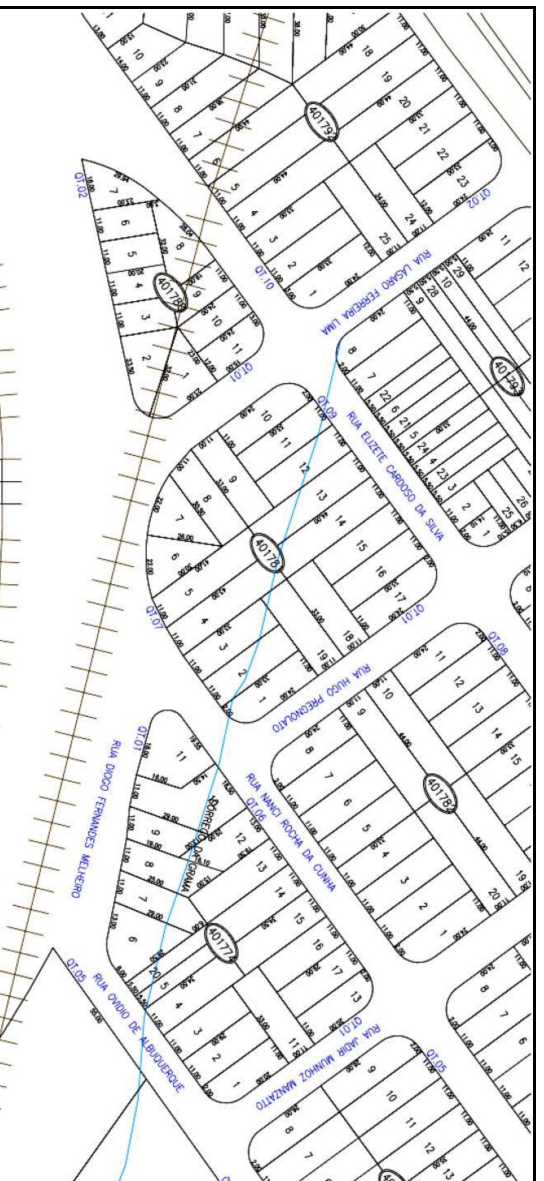


Mapa do Setor 4 - Bauru





**Mapa da Rede de água – Fornecido pelo DAE**



**Mapa da Rede de esgoto – Fornecido pelo DAE**

