

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 2/43

LAUDO PERICIAL

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 3/43

SUMÁRIO

1	FOLHA RESUMO	5
2	OBJETIVO	6
3	OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	6
4	NOMEAÇÃO	7
4.1	ASSISTENTES TÉCNICOS	7
5	VISTORIA	7
6	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
6.1	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.1.1	MUNICÍPIO	8
6.1.2	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO	8
6.1.3	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
6.1.4	MELHORAMENTOS PÚBLICOS	11
6.1.5	FATORES DEPRECIADORES NA REGIÃO	12
6.1.6	RENDA MÉDIA – IBGE (2010)	12
6.2	CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL	12
7	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	15
8	METODOLOGIA, CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES	15
8.1	NORMAS OBSERVADAS	15
8.2	METODOLOGIA	15
8.3	SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	16
9	RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	18
9.1	GRÁFICO DE ADERÊNCIA – REGRESSÃO LINEAR	21
9.2	GRÁFICO DE RESÍDUOS – REGRESSÃO LINEAR	21
10	AVALIAÇÃO DO TERRENO	22
10.1	FAIXA DE VARIAÇÃO TOLERÁVEL	22
10.2	RESULTADO CONSIDERADO	22
11	AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	23
11.1	VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA (VB):	23
12	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)	25
12.1	RESULTADO CONSIDERADO	25
13	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (LOCAÇÃO)	26
14	FUNDAMENTAÇÃO	28
14.1	MODELO DE REGRESSÃO LINEAR	28
14.1.1	TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO	28


Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 4/43

14.1.2	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	29
14.1.3	GRAU DE PRECISÃO	29
14.2	MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS DE BENFEITORIAS	30
14.3	MÉTODO EVOLUTIVO	31
15	ENCERRAMENTO	32
ANEXOS		33
	DADOS AMOSTRAIS	34
	MATRÍCULA	35
	ATESTADO DE VALOR VENAL – PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU	37
	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	38

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 5/43

1 FOLHA RESUMO

Tabela 1 – Ficha resumo.

Solicitante	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 0004522-22.2021.8.26.0071
Imóvel – local	Alameda Archimedes, Parte do Lote E, da Quadra 34, do loteamento Parque Santa Edwiges, no município de Bauru-SP.
Tipo de imóvel	Residência
Objetivo	Determinar o valor de mercado do imóvel para fins jurídicos (venda e locação)
Interessado	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP
Proprietário	Total Imóveis Ltda. – CNPJ 49.884.638/0001-21
Matrícula	Nº 78.932 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP
Metodologia	Método evolutivo / Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística (terreno)
Grau de fundamentação	Grau de fundamentação II
Vista frontal do imóvel	
Valor da avaliação	R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) – Venda R\$ 480,00 (quatrocentos e oitenta reais por mês) – Aluguel
Data	02/08/2021
Responsável técnico	Alfredo Lopes Saab – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069402284)

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 6/43

2 OBJETIVO

Apresentar avaliação de imóvel situado na cidade de Bauru-SP, à Alameda Archimedes (identificação municipal 041111032), sob matrícula de nº 78.932 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo fundamenta-se no que estabelecem às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em atendimento às determinações da norma técnica NBR 14.653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), e baseia-se:

- Matrícula nº 78.932 - 2ºO.R.I. (anexos).
- Atestado de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Bauru/SP para o imóvel identificado como 04/1111/032 (anexos).
- Em informações e relatório fotográfico obtidos *in loco* no dia 08/07/2021.
- Em informações obtidas por meio de contatos telefônico e busca em portais web de imobiliárias.

Na presente avaliação foi considerado que o imóvel em questão se encontra regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições legais de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações e pesquisas quanto à correção dos documentos fornecidos, tais como: posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e/ou demais dependências legais. As informações e documentos obtidos e recebidas foram tomados de boa-fé.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 7/43

4 NOMEAÇÃO

Por meio de despacho do juízo (fls. 3), ocorreu a nomeação do Engenheiro Civil, Alfredo Lopes Saab, que aceitou o encargo e agendou o início dos trabalhos (fls. 13) com a vistoria *in loco* para o dia 08/07/2021.

4.1 Assistentes Técnicos

Não foram apresentados assistentes técnicos por nenhuma das partes.

5 VISTORIA

De acordo com o IBAPE-SP (2011) - Norma para avaliação de imóveis urbanos - a vistoria *in loco* do imóvel avaliando é imprescindível para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Bem como características e vocação da região do imóvel, ou quaisquer outras informações que podem impactar o seu valor de mercado.

A vistoria *in loco* do imóvel ocorreu no dia 08/07/2021, tendo seu início às 08:00 horas. No entanto, nenhum representante de nenhuma das partes compareceu à diligência pericial.

Não foi possível realizar a entrada e vistoria interna no imóvel, uma vez que o imóvel estava fechado e os chamados para a entrada no imóvel não foram respondidos.

Durante a vistoria externa foram obtidas informações acerca do imóvel, bem como foi produzido relatório fotográfico que ilustram alguns itens do presente documento. As identificações necessárias foram realizadas por meio de análise visual.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 8/43

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 *Localização do Imóvel*

6.1.1 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\$ 39.121,44 (2018) e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao município a 134ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 753ª posição entre os 5570 municípios do Brasil (PIB per capita). A Tabela 2 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

Tabela 2 – Características do Município de Bauru-SP (Fonte: IBGE).

Bauru-SP	
População (estimativa 2020)	379.297 habitantes
Área da unidade territorial	667,684 km ²
Densidade demográfica (estimativa 2020)	568,08 hab/ km ²

6.1.2 Localização do Imóvel no Município

O imóvel objeto está localizado na Alameda Archimedes, no município de Bauru/SP. Embora a matrícula indique que o imóvel se encontra no lado ímpar do quarteirão 06, tal alameda não possui quarteirão 06. Foi constatado, seguindo a distância da Alameda Sócrates especificada em matrícula e a identificação municipal, que o imóvel está localizado no quarteirão 02, lado ímpar, informalmente identificado sob o número 2-57.

Uma figura esquemática com fotos aéreas e um croqui da localização do imóvel na cidade são apresentados na Figura 1.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 9/43

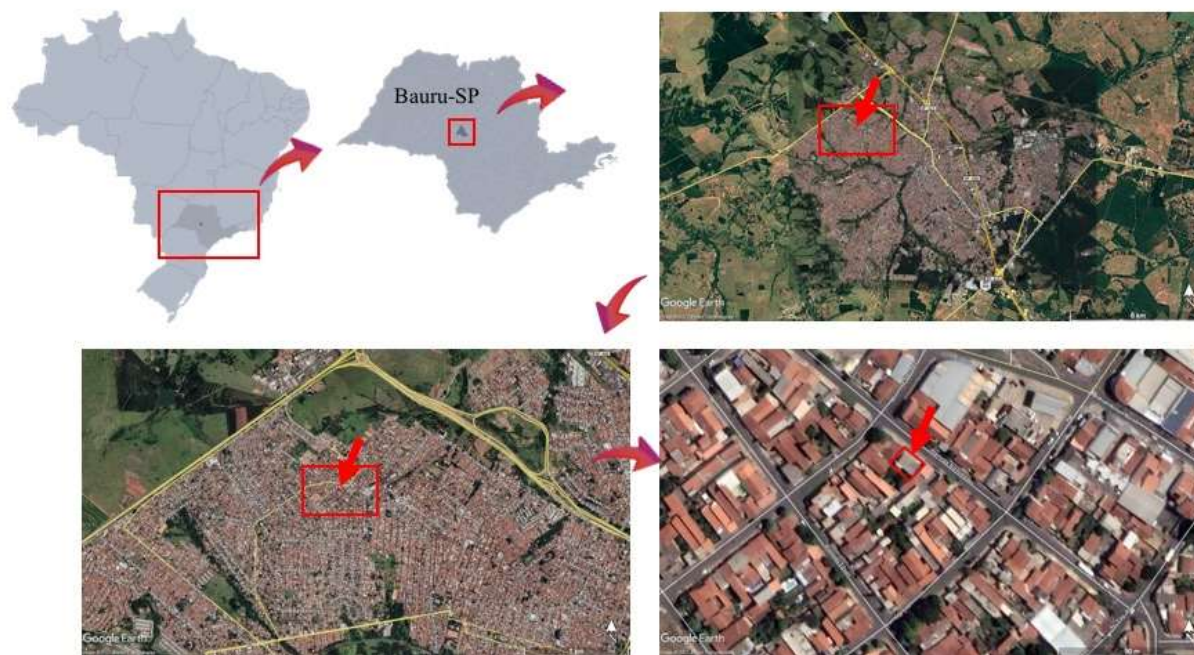


Figura 1 – Foto aérea do imóvel objeto de inspeção e o croqui de sua localização na cidade de Bauru-SP (Fonte: Google Earth).

6.1.3 Características da Região

Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.), tem-se a localização do imóvel classificada como Zona Industrial (ZI), conforme ilustrado na Figura 2.



Figura 2 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal.

O imóvel está localizado na Zona Noroeste da cidade, a aproximadamente 4,5 km da Praça Rui Barbosa e do Centro Comercial da cidade.

A região do imóvel, encontra-se plenamente urbanizada há décadas. Nota-se da Figura 3, que o bairro se encontra com edificações em praticamente todos os lotes, ao menos, desde de 2004.

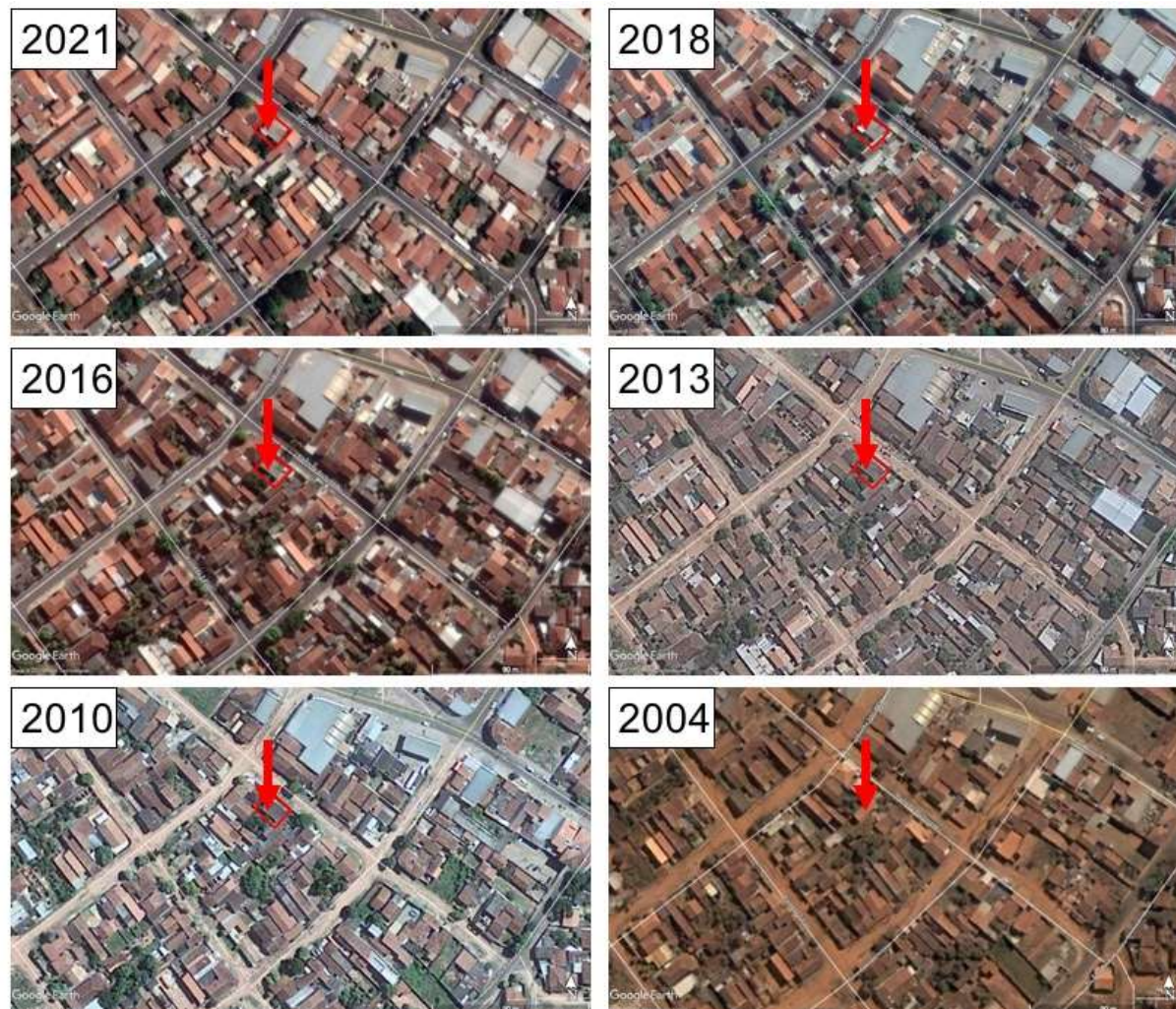


Figura 3 - Fotos aéreas da região do edifício de 2004 a 2021 (Fonte: Google Earth)

A região do imóvel também oferece algumas conveniências próximas, podendo-se citar: comércio, lazer, entre outros. A Tabela 3 apresenta uma síntese de informações gerais acerca da localização do imóvel objeto de inspeção.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 11/43

Tabela 3 – Informações gerais da localização do imóvel.

Localização do Empreendimento		Avaliação da Localização		Densidade de ocupação em relação ao município	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zona Urbana	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Altamente adensada
<input type="checkbox"/>	Periferia em área de expansão	<input type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Densidade normal
<input type="checkbox"/>	Periferia fora da área de expansão	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruim	<input type="checkbox"/>	Pouco adensada
<input type="checkbox"/>	Zona Rural				
Uso Predominante		Padrão Usual de Acabamento		Transporte Coletivo	
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom
<input type="checkbox"/>	Residencial multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Regular
<input type="checkbox"/>	Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Deficiente
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Mínimo	<input type="checkbox"/>	Inexistente
<input type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>	Não se aplica		

6.1.4 Melhoramentos Públicos

A região do imóvel encontra-se urbanizada, com densidade urbana que pode ser classificada como média e conta com infraestrutura e equipamentos comunitários adequados. A Tabela 4 apresenta um quadro resumo da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 4 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	Infraestrutura										Equipamento Comunitário					
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Disponível - atendendo precariamente																
Não disponível e necessária																
Não disponível e dispensável								X								

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 12/43

6.1.5 Fatores Depreciadores na Região

A Tabela 5 apresenta a verificação se há no entorno do imóvel atividades/características incompatíveis com o uso regular do imóvel que possam provocar risco, prejuízo ou situação de insalubridade ao empreendimento.

Tabela 5 – Verificação de fatores desvalorizantes na região do imóvel.

	Fatores Naturais			Fatores Ambientais e Sociais												
	Risco de deslizamento	Risco de Alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube Noturno	Feira Livre	Oficinas	Escolas
Alto impacto																
Médio impacto				X												
Baixo impacto									X		X				X	
Sem Impacto																X
Inexistente	X	X	X		X	X	X	X		X		X	X	X		

6.1.6 Renda Média – IBGE (2010)

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2010), a renda média na região do imóvel objeto é de R\$ 1.629,21.

6.2 Características Construtivas do Imóvel

Não foram fornecidas plantas do imóvel ou informações que o caracterizem quanto à metragem. Na matrícula não constam averbações e informações atualizadas quanto às construções que podem ser constadas no imóvel por meio de imagens aéreas.

Embora não se tenha área averbada na matrícula do imóvel, o atestado de valor venal expedido pela P.M.B. apresenta o valor de 80,23 m² como sendo a metragem de área construída do imóvel (Figura 4).

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 13/43

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2387089

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à ALAMEDA ARCHIMEDES , 6-0, PL E Q34 PQ SANTA EDWIGES, identificação municipal 041111032, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - compromissário: **GILMAR PEREIRA DOS SANTOS - CPF/CNPJ: 170.432.418-12** - proprietário: **TOTAL IMOVEIS EIRELI - CPF/CNPJ: 49.884.638/0001-21**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2021	
Área Territorial:	243,75 m ²
Área Construída:	80,23 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 34.412,63
Valor Venal Predial:	R\$ 77.020,41
Valor Venal Total:	R\$ 111.433,04
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 111.433,04

Figura 4 – Recorte do Atestado de Valor Venal emitido pela P.M.B.

Assim, na presente avaliação foi considerado que o imóvel possui 80,23 m² de área construída e 243,75 m² de área territorial.

Embora não tenha sido possível vistoriar o imóvel internamente, foi constatado pela arquitetura e materiais construtivos convencionais que o padrão construtivo da edificação apresenta semelhanças de características com o Padrão Proletário (Figura 5) do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos (2017) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

Valores de Edificações



1.2.2 PADRÃO PROLETÁRIO

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeira não estruturada, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé-direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desníveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.
- **Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.
- **Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.
- **Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiações aparentes.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844

28

Figura 5 – Padrão do imóvel objeto (IBAPE, 2017).

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 15/43

7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário para este segmento se encontra com projeções futuras para sair do cenário de recessão. As taxas de juros ainda baixas podem atrair novos negócios e investimentos, porém os indicadores ainda são tímidos. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada normal.

A Tabela 6 apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 6 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Normal-Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal-Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input type="checkbox"/>	Normal-Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal-Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 12 a 24 meses

8 METODOLOGIA, CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

8.1 Normas Observadas

- ABNT (1996) – NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT (2019) – NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT (2011) – NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT (2020) – NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos.

8.2 Metodologia

O método evolutivo foi o escolhido para a execução do presente trabalho, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 16/43

métodos. Sendo esse, avaliado a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. Em que:

$$\text{Valor do Imóvel} = (\text{Valor do Terreno} + \text{Custo de Reedição da Benfeitoria}) \times \text{Fator de Comercialização}$$

Segundo as Normas da ABNT, a metodologia deve ser escolhida em função da natureza do bem. O método escolhido para a avaliação do terreno foi o método tido como preferível de acordo com as normas técnicas: o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base.

Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema *SisDeA Home 1.50*, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda*.

8.3 Seleção dos Dados Amostrais

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, obedecendo os procedimentos normativos do IBAPE/SP (2011) e da ABNT (2011) - NBR 14653-2.

Para compor o modelo estatístico foram coletados 40 dados amostrais, dos quais foram utilizados 36. Esses, foram caracterizados a partir das variáveis descritas na Tabela 7.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 17/43

Tabela 7 – Variáveis coletadas.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Data	Texto	Texto	Data de coleta	sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel - Coordenada geográficas	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Link / referencia	Texto	Texto	Link ou referência para a coleta	sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Oferta = 0, Transação = 1)	sim
Condominio Alto padrao	Numérica	Dicotomica	Imóvel fora de Condomínio ou Condomínio de Baixo Padrão = 0; Imóvel dentro de Condomínio de Alto Padrão = 1	não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Terreno em meio de quadra = 0; Terreno em esquina = 1	não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Informa quanto à topografia do terreno em relação ao greide, Crítico (com necessidade de grandes intervenções para viabilizar construções) = 1; Aclive/Declive (com necessidade de movimentação de terra e intervenções quanto à contenção) = 2; Ondulado (com necessidade de pontuais quanto às movimentações de terra, mas sem necessidade de estruturas de contenção) = 3; Plano (por predominância, sem necessidades de intervenções de movimentação de terra e contenções) = 4	sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010. Fonte: http://nuvem.castler.com.br/cnr/inServer/contentPages/GetKrigPoint/WebForm1.aspx	sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Testada principal do terreno para o logradouro	não
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado = Valor Total/Área Construída, (R\$/m ²)	sim

Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis numéricas independentes tivessem influência no valor de mercado de venda do imóvel. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram: “Evento”; “Topografia”; “Renda”; “Área total”; “Valor Unitário”. As demais variáveis, ao serem testadas, apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.

Assim, o modelo final utilizou 05 variáveis numéricas, sendo 04 variáveis independentes e 01 variável dependente. A variável dependente utilizada foi o Valor Unitário (R\$/m²).

Não foi utilizada transformação de variáveis, como homogeneização dos valores entre oferta e transação realizada, uma vez que a variável “Evento” foi coletada e considerada no modelo.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 18/43

9 RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Dados para a projeção de valores:

- Evento = 1
- Topografia = 4
- Renda = 1.629
- Área total = 243,75

- Data = 08/07/2021
- Município = Bauru
- Bairro = Pq Santa Edwiges
- Endereço = Alameda Archimedes 257
- Complemento = -22.303965, -49.101990
- Informante =
- Telefone do informante =
- Link / referencia =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (12,64%) = 316,58
 - Médio = 362,40
 - Máximo (12,64%) = 408,22

- Valor Total
 - Mínimo = 77.165,98
 - Médio = 88.334,52
 - Máximo = 99.503,07

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 62.928,44
 - Máximo = 113.740,61
 - Mínimo (28,76%) = 258,17
 - Máximo (28,76%) = 466,63

- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 308,04
 - RL Máximo = 416,76

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 19/43

1) **Modelo:**

- Terrenos_Bauru_2021-07

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 14 de julho de 2021

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	36

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8605991 / 0,8605991
Coefficiente de determinação:	0,7406308
Fisher - Snedecor:	22,13
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 20/43

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	459782,209	4	114945,552	22,130
Não Explicada	161015,917	31	5194,062	
Total	620798,126	35		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -465,7575984 -67,16086357 * Evento +44,3650361 * Topografia +15,80113051 * Renda½ +4757156,35 / Área total²

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Evento	x	-2,00	5,39
Topografia	x	2,61	1,38
Renda	x½	5,68	0,01
Área total	1/x²	7,65	0,01
Valor unitário	y	-3,19	0,33

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Evento	Isoladas	Influência
Topografia	0,37	0,46
Renda	-0,03	0,34
Área total	0,22	0,36
Valor unitário	0,05	0,34

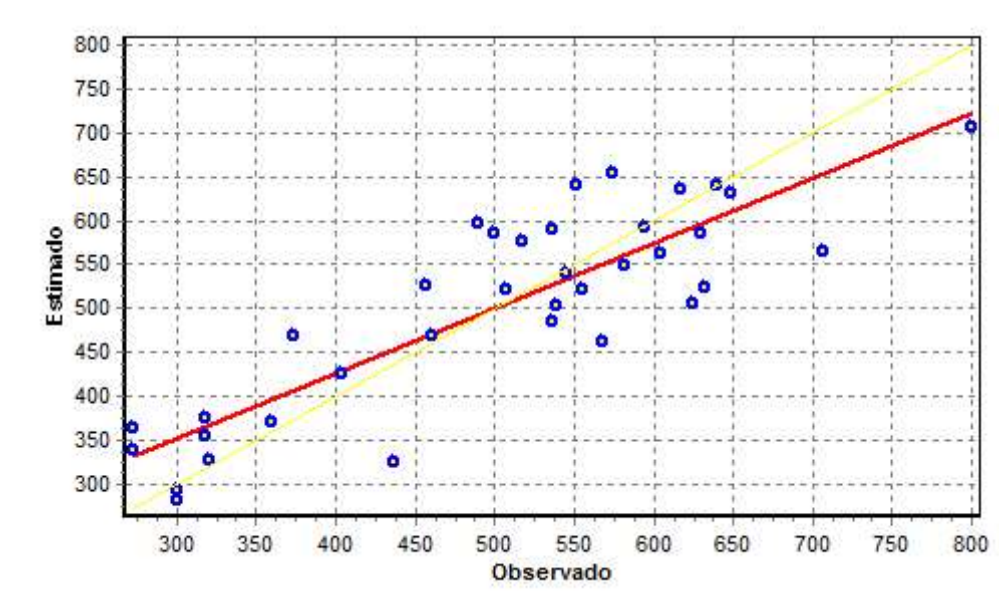
Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Renda	-0,42	0,57
Área total	0,22	0,28
Valor unitário	0,13	0,42

Correlações parciais para Renda	Isoladas	Influência
Área total	-0,12	0,60
Valor unitário	0,38	0,71

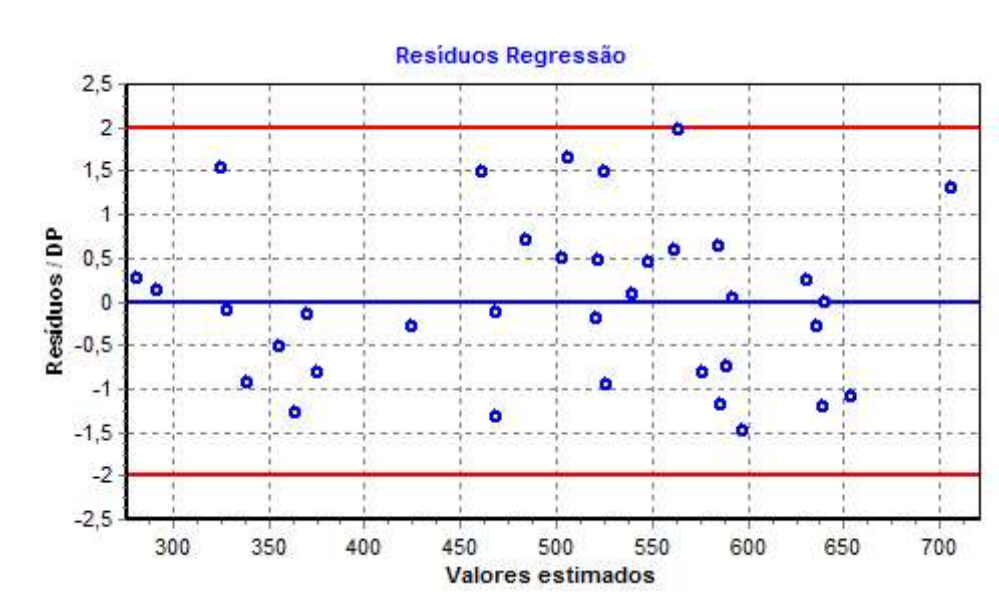
Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,68	0,81

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 21/43

9.1 Gráfico de Aderência – Regressão Linear



9.2 Gráfico de Resíduos – Regressão Linear



Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 22/43

10 AVALIAÇÃO DO TERRENO

10.1 Faixa de Variação Tolerável

Tabela 8 – Valores da avaliação.

Valor Médio	R\$ 362,40 / m²
Máximo	R\$ 408,22 / m ²
Mínimo	R\$ 316,58 / m ²
Amplitude	25,28 %

10.2 Resultado Considerado

Tabela 9 – Valor da avaliação considerado.

Área Total	243,75 m ²
Valor Unitário	R\$ 361,03/m ² (TREZEENTOS E SESENTA E UM REAIS E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO)
Valor da Avaliação	R\$ 88.000,00 (OITENTA E OITO MIL REAIS)

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 23/43

11 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O método evolutivo foi calculado de acordo com os procedimentos recomendados pelo Ibape/SP, em função do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

11.1 Valor de Venda da Benfeitoria (V_B):

$$V_B = CUB_{SP} \cdot P_C \cdot A_C \cdot F_{OC}$$

Tem-se, que:

- CUB_{SP} – Custo Unitário Básico (Sinduscon/SP – Julho/2021) = R\$ 1.724,52 / m²
- A_C - Área Construída = 80,23 m²
- P_C - Padrão Construtivo = Residencial Padrão Proletário (Ibape/SP) – Fator = 0,734
- F_{OC} - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação:

$$F_{OC} = R + K \cdot (1 - R)$$

Para a determinação do F_{OC} temos, antes, que determinar:

- R – Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 10.
- K – coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - E_C) \cdot \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Em que,

- I_E – idade da edificação na época da avaliação – estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser levado em consideração a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados.
- I_R – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia (Tabela 10).
- E_C – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem (Tabela 11).

Tabela 10 – Vida Referencial (I_R) e o valor residual (R) para as tipologias de construção.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – I _R (anos)	Valor Residual – R (%)		
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0		
		1.1.2- Padrão Simples	10	0		
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20		
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20		
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20		
		1.2.4- Padrão Simples	70	20		
		1.2.5- Padrão Médio	70	20		
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20		
		1.2.7- Padrão Fino	60	20		
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20		
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20		
		1.3.2- Padrão Simples	60	20		
		1.3.3- Padrão Médio	60	20		
		1.3.4- Padrão Superior	60	20		
		1.3.5- Padrão Fino	50	20		
1.3.6- Padrão Luxo		50	20			
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20		
		2.1.2- Padrão Simples	70	20		
		2.1.3- Padrão Médio	60	20		
		2.1.4- Padrão Superior	60	20		
		2.1.5- Padrão Fino	50	20		
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20		
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20		
		2.2.2- Padrão Simples	60	20		
		2.2.3- Padrão Médio	80	20		
		2.2.4- Padrão Superior	80	20		
		ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
				3.1.2- Padrão Médio	20	10
3.1.3- Padrão Superior	30			10		

Tabela 11 – Estado de Conservação Ec.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 25/43

Particularmente para $I_R = 60$ anos; $R = 20\%$; $E_C = 52,0\%$; $I_E = 30$ anos, temos que: $K = 0,2963$ e $F_{OC} = 0,44$.

Logo, temos o valor da edificação: $V_B = R\$ 44.379,51$.

12 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

Quando as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” (IBAPE/SP), recomenda-se que o resultado final seja ajustado pela aplicação de um fator de ajuste de mercado:

$$V_I = (V_T + V_B) \cdot F_{AM}$$

Em que,

V_I = Valor do Imóvel.

V_T = Valor do Terreno.

V_B = Valor da Edificação.

F_{AM} = Fator de comercialização/ajuste de mercado.

O F_{AM} deve ser inferido no mercado da região e pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado e características do imóvel.

No caso do imóvel avaliando, não se tem plantas, averbações e regularizações da edificação existente. Assim, além do custo existente para a regularização do imóvel, essa característica deve dificultar a venda do imóvel, principalmente pelas exigências dos financiamentos bancários.

Portanto, na presente avaliação foi considerando um $F_{AM} = 0,95$:

$$V_I = (V_T + V_B) \cdot F_{AM} = (R\$88.000,00 + R\$44.379,51) \cdot 0,95 = R\$125.760,54$$

12.1 Resultado Considerado

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 26/43

final não varie mais que 1% do valor avaliado, tem-se que o valor médio de mercado atribuído para venda do imóvel em julho/2021, é de: **R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais)**.

13 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (LOCAÇÃO)

Fundamentado no princípio de que o valor de determinada propriedade é uma função direta da sua capacidade de gerar renda, como o aluguel, tem-se, que:

$$\text{Aluguel} = \text{Valor do imóvel} \times \text{Taxa de rendimento}$$

A taxa de locação é a rentabilidade do aluguel, gerando um lucro/rendimento que é uma porcentagem do valor investido. Esse coeficiente é variável e tem relação com o tipo de imóvel, região onde o imóvel está inserido e com questões mercadológicas, como a taxa Selic.

Na avaliação de imóveis, muitas vezes a taxa de locação é obtida arbitrariamente pelos engenheiros de avaliações. No entanto, mesmo com algumas incertezas, atualmente essa taxa varia entre 0,3% e 0,6% ao mês, o que daria um rendimento entre 3,66% e 7,44% ao ano.

Algumas fontes nos dão parâmetros mais concretos mediante a subjetividade dessa taxa, como é o caso do índice Fipe ZAP, que em junho de 2021 apresentou uma taxa de rentabilidade média para aluguéis residenciais de 4,64% ao ano (Figura 6).



Figura 6 – Evolução da rentabilidade do aluguel (Fonte: Índice FIPE-ZAP – Informe de Junho de 2021).

Essa taxa média de 4,64% a.a. corresponde à 0,3787% ao mês, e está dentro do intervalo esperado de 0,3% a 0,6% ao mês.

Assim, o valor médio de aluguel pode ser encontrado pela equação:

$$\text{Aluguel} = \text{Valor do imóvel} \times \text{Taxa de rendimento}$$

$$\text{Aluguel} = \text{R\$ } 126.000,00 \times (0,3787\% \text{ ao mês})$$

$$\text{Aluguel} = \text{R\$ } 477,16/\text{mês}$$

Portanto, tem-se que o valor de avaliação do aluguel médio no mês de julho/2021 para imóvel objeto, é de: **R\$ 480,00/mês (quatrocentos e oitenta reais ao mês).**

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 28/43

14 FUNDAMENTAÇÃO

14.1 Modelo de Regressão Linear

14.1.1 Tabela de Fundamentação

Tabela 12 – Tabela de Fundamentação segundo NBR 14653-2.

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	16
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 29/43

14.1.2 Grau de Fundamentação

Em atendimento à somatória de 16 pontos obtidos (e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), o presente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II.

No presente laudo, tem-se a partir dos pontos obtidos na Tabela 12 que a avaliação atingiu o Grau de Fundamentação III. No entanto, a NBR 14653-2 (2011) preconiza que para atingir o Grau III, são obrigatórios alguns requisitos como a apresentação da análise do modelo no laudo, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. Como alguns desses requisitos não são objetivos e exigências do presente trabalho, foram suprimidos das análises, culminando num laudo com Grau de Fundamentação II.

Tabela 13 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens Obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

14.1.3 Grau de Precisão

Tabela 14 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.

Graus	III	II	I	Enquadramento
Descrição	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	
Grau de Precisa de Laudo				III

Amplitude = 25,28 % ≤ 30 %.

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 30/43

14.2 Método da Quantificação de Custos de Benfeitorias

Tabela 15 – Grau de Fundamentação – Benfeitorias.

Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 16 – Enquadramento do laudo – Benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Enquadramento do Laudo			II

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 31/43

14.3 Método Evolutivo

Tabela 17 – Grau de Fundamentação – Método Evolutivo.

Item	Descrição	III	II	I	Pontos obtidos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	II
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	II
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	II

Tabela 18 – Enquadramento do laudo – Método Evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com os 3 no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Enquadramento do Laudo			II

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 32/43

15 ENCERRAMENTO

Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA) e obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
- b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo signatário;
- c) A execução deste laudo foi feita atendendo às metodologias e critérios estabelecidos em normas da ABNT e recomendações do IBAPE.

O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos, sobre o presente documento, que se fizerem necessários.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 32 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos.

Bauru-SP, 2 de agosto de 2021.



ALFREDO LOPES SAAB

Engenheiro Civil

CREA-SP: 5069402284

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 33/43

ANEXOS

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071

Vara: 7ª Cível

Comarca: Bauru-SP

Assunto: Laudo pericial

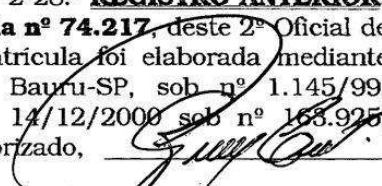
Data: 02/08/2021

Pág.: 34/43

Dados Amostras

Data	Município	Bairro	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do Informante	Link / referência	Evento	Condomínio Alto padrão	Esquina	Topografia	Renda	Frente	Área total	Valor total	Valor unitário
30/06/2021	Bauru	Tangará	R Ativaldo Maciel Q3 Impar	-22.3269917	Valmir	14 996561370	Proprietário	1	0	0	4	1538,67	6	141	76000	539,01
30/06/2021	Bauru	Tangará	R Luiz Berto Q1 par	-22.3183192	Taciana	14 988417223	Proprietário	1	0	0	4	1590,29	5	125,55	65000	517,72
30/06/2021	Bauru	Tangará	R Jose Rodrigues Cordeiro Of-22.321793	-	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/12/immovels/venda-4e	0	0	0	3	1569,54	5,5	126,2	75000	594,29
30/06/2021	Bauru	Tangará	R Amencio de Oliva	-22.318509	Giovana	14 981930050	https://www.residem.com.br/99523372-terreno-er	0	0	0	3	1500,9	6	158,6	73000	460,28
30/06/2021	Bauru	Tangará	R Jose Aurelio Gaido Q1	-22.314348	Prí Reserva	14 998398171	https://www.preservaimovels.com.br/immovellent	0	0	1	3	1569,35	5	125	61234	489,87
30/06/2021	Bauru	Jardim Eldora	R Argemiro Silva Sampaio	-22.309400	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/291/immovels/venda-4	0	0	0	4	1559,38	5	125	80000	640
30/06/2021	Bauru	Parque Jarag	R Horacio Goncalves 157	-22.303135	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/290/immovels/venda-4	0	0	1	4	1179,57	12,5	143,75	77000	535,65
30/06/2021	Bauru	Pq Santa Ech Al Granada Q1 par	-22.315202	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/274/immovels/venda-4	0	0	0	2	4	1843,91	5	275	75000	272,73
30/06/2021	Bauru	Jardim Eldora R Prof Sylvia Gomes Fraga Q	-22.308426	Orlando	14 99736-1110	https://www.casaecia.com.br/269/immovels/venda-4	0	0	0	0	2	1498,25	5	135	85000	629,63
30/06/2021	Bauru	Parque Viadu R Alfredo Rodrigues de Souza	-22.339182	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/261/immovels/venda-4	0	0	0	2	2	2024,42	5,5	126,5	82000	648,22
30/06/2021	Bauru	Jardim Carolj R Salvador Cacciola O6 par	-22.325674	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/250/immovels/venda-4	0	0	0	0	3	2176,05	6	216	135000	625
30/06/2021	Bauru	Parque Paulj R Alberico Psquarell 79	-22.314246	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/228/immovels/venda-4	0	0	1	1	3	1772,48	12	144	87000	604,17
30/06/2021	Bauru	Jardim Mendr R Alzimir Zenaro 675	-22.299840	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/226/immovels/venda-4	0	0	0	0	3	1848,82	12	140	75000	535,71
30/06/2021	Bauru	Jardim Nicéla R Francisco Poledo 123	-22.348817	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/207/immovels/venda-4	0	0	0	0	3	5181,32	5,25	126	76000	603,17
30/06/2021	Bauru	Pousada da TR Dermal Graziani Q1 Impar	-22.269722	Orlando	14 99736-1110	https://www.casaecia.com.br/101/immovels/venda-4	0	0	0	0	2	1463,61	5,5	126,5	80000	632,41
30/06/2021	Bauru	Parque Real R Laudino de Mattos Q1 par	-22.328938	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/64/immovels/venda-4e	0	0	0	0	1	2495,45	5	150	50000	373,33
30/06/2021	Bauru	Parque Roos Av Eng Paulo Frontin 2560	-22.299774	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/63/immovels/venda-4e	0	0	0	0	3	2109,24	23,5	284	150000	568,18
30/06/2021	Bauru	Vila Cardia R Presidente Kennedy 1539	-22.317415	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/13/immovels/venda-4e	0	0	0	0	1	3488,03	14	580	265000	456,9
30/06/2021	Bauru	Jardim Guad: Av Rodrigues Alves 3380	-22.316913	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/21/immovels/venda-4e	0	0	0	0	2	3087,91	11	242	220000	909,09
30/06/2021	Bauru	Vista Alegre R Floresta 222	-22.309626	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/178/immovels/venda-4	0	0	0	1	1	2495,45	20	155,68	110000	706,58
30/06/2021	Bauru	Jd Bela Vista R Alto Pulus Q3 Impar	-22.315248	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/79/immovels/venda-4e	0	0	0	0	3	2745,79	10	150	120000	800
30/06/2021	Bauru	Vila Falcão R dos Andrade Q1 Impar	-22.329835	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.casaecia.com.br/87/immovels/venda-4e	0	0	0	0	3	2493,4	18	537	450000	837,99
30/06/2021	Bauru	Jardim Prude R Soldado Alcenio Guilherme	-22.319282	Orlando	14 99736-1110	https://www.casaecia.com.br/178/immovels/venda-4	0	0	0	0	2	1650,81	12,5	550,54	240000	435,94
30/06/2021	Bauru	Quinta da Be Rua Carmem Silva Rodrigues	-22.275916	Orlando	14 99736-1110	https://www.casaecia.com.br/195/immovels/venda-4	0	0	0	1	2	1569,01	10,6	332,61	100000	300,65
30/06/2021	Bauru	Vila Calina R Alexandre Favero Q7 par	-22.337271	Virginia	14 997639986	https://www.casaecia.com.br/218/immovels/venda-4	0	0	0	0	2	2471,53	12,67	139,37	80000	574,01
30/06/2021	Bauru	Pq Val de Pa Av Elias Miguel Maluf 1146	-22.319115	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524162-terreno-er	0	0	0	0	2	1696,57	5,5	242	77000	318,18
30/06/2021	Bauru	Parque Giase R Dr Jose Correa V M de Mesi	-22.290200	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524160-terreno-er	0	0	0	0	3	2005,3	5	150	75000	500
30/06/2021	Bauru	Pq Granja Ce R Pedro Redondo Other	-22.362395	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524106-terreno-er	0	0	0	0	3	2385,79	11	154	85000	551,95
30/06/2021	Bauru	Quinta da Be R Joao Garcia Vilar 3135	-22.278291	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524098-terreno-er	0	0	0	0	3	1602,73	7,5	348,75	95000	272,4
30/06/2021	Bauru	Vila São Paul R Jose de Azevedo Maia Q1 f	-22.277136	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524063-terreno-er	0	0	0	0	3	1389,58	5	250	80000	320
30/06/2021	Bauru	Pq Val de Pa R Rubens Dalto	-22.319370	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99524048-terreno-er	0	0	0	1	3	1618,37	11	198	80000	404,04
06/07/2021	Bauru	Floresta R Fatima Aparecida Pereira 31	-22.293134	Thiago	14 98822-8620	Proprietário	1	1	0	0	3	1760,18	10	293,83	180000	612,6
06/07/2021	Bauru	Vila São Paul R Jose Eduardo Goularte Q1	-22.273277	Rafael	14 997651397	Proprietário	1	0	0	0	3	1467,71	5	250	75000	300
06/07/2021	Bauru	Parque Roos R Jose Picolo Q1 par	-22.298797	Felipe	14 996982596	Proprietário	1	0	0	0	2	2149,81	5	137,5	75000	545,45
06/07/2021	Bauru	Pq Altos da B Rua 3 Q1 Impar	-22.337778	Michael	35 984096554	Proprietário	1	0	0	0	4	1933,14	5,5	126,5	78000	616,6
14/07/2021	Bauru	Pq Santa Ech Alameda Macedonia	-22.312454	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/99522885-terreno-er	0	0	0	0	3	1606,83	6	252	80000	317,46
14/07/2021	Bauru	Pq Santa Ech Alameda Troia	-22.314863	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/10146000-terreno-er	0	0	0	0	2	1630,54	5	208,28	75000	360,09
14/07/2021	Bauru	Pq Santa Ech Alameda Acropole	-22.314396	Residem	14 981930050	https://www.residem.com.br/10146000-terreno-er	0	0	0	0	1	1658,8	6	126	70000	555,56
14/07/2021	Bauru	Jardim Mendr R Luiz Tadeu Franceloso	-22.300982	Kalara	14 991468833	Proprietário	1	0	0	1	3	1946,31	10	137,6	80000	581,4
14/07/2021	Bauru	Parque Viadu R Alfredo Rodrigues de Souza	-22.339698	Jessika	14 998658324	Proprietário	1	0	0	0	4	1999,99	5	167,5	85000	507,46

Matrícula**Livro n.º 2 - Registro Geral****2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO**MATRÍCULA
78.932FOLHA
01**Bauru, 26 de dezembro de 2000.**

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar, quarteirão 6, da Alameda Archimedes, distante 15,00 metros da esquina com a Alameda Sócrates, correspondente a parte do lote "E", da quadra "34", do loteamento denominado "Parque Santa Edwiges", nesta cidade de Bauru-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 4/1111/32, com a área de **243,75 m²**, medindo 15,00 metros de frente confrontando com a referida Alameda Archimedes; 15,50 metros pelo lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, dividindo com parte deste lote E; 17,00 metros pelo lado esquerdo dividindo com o lote G; e 15,00 metros pelos fundos dividindo com o lote D.- **PROPRIETÁRIA: JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C. LTDA.**, inscrita no CNPJ. nº 49.884.638/0001-21, com sede nesta cidade de Bauru-SP., na Praça D. Pedro II, nº 2-28.- **REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 04, datado de 18/08/2000, da matrícula nº **74.217**, deste 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP (A presente matrícula foi elaborada mediante certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru-SP, sob nº 1.145/99, acompanhada de requerimento, protocolados em 14/12/2000 sob nº 163.925, devidamente microfilmados).- O Escrevente Autorizado,  [Gerson Benvenuto de Castro].

Av.01 - Em 27 de dezembro de 2010. Por petição firmada em Bauru-SP aos 27/12/2010, procede-se a presente para constar que a empresa, JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/C LTDA, teve seu tipo societário alterado de Sociedade Civil para Sociedade Limitada, bem como teve sua denominação social alterada para **JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, conforme se constata do Instrumento Particular de Alteração Contratual firmado em Bauru aos 11/11/2003, registrado na Junta Comercial do Estado (de São Paulo - JUCESP sob nº 35218240308 em 07/01/2004, cuja cópia autenticada acompanha a petição. Prenotação nº 235.668 de 15/12/2010.


Aracely Graebin Cunha

Escreventes Autorizados


Américo Zanetti Junior

Av.02 - Em 27 de dezembro de 2010. Por petição firmada em Bauru-SP aos 27/12/2010, procede-se a presente para constar que a empresa, JOÃO PARREIRA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, teve sua denominação social alterada para **TOTAL IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 49.884.638/0001-21, sediada em Bauru, na rua Monsenhor Claro nº 3-56, centro, conforme se constata do Instrumento Particular de Cisão Parcial, Alteração e Consolidação de Contrato Social, firmado em Bauru aos 25/10/2010, registrado na Junta Comercial do - continua no verso -

MATRÍCULA 78.932	FOLHA 01
	VERSO

Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 440.044/10-8 em 13/12/2010, que acompanha a petição. Prenotação nº 235.668 de 15/12/2010.

[Handwritten Signature]
Araceli Graebin Cunha

Escreventes Autorizados

[Handwritten Signature]
Américo Zanetti Junior

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 37/43

Atestado de Valor Venal – Prefeitura Municipal de Bauru

12/07/2021

Imprimir Certidão



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 2387089

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à ALAMEDA ARCHIMEDES , 6-0, PL E Q34 PQ SANTA EDWIGES, identificação municipal 041111032, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - compromissário: **GILMAR PEREIRA DOS SANTOS** - CPF/CNPJ: **170.432.418-12** - proprietário: **TOTAL IMOVEIS EIRELI** - CPF/CNPJ: **49.884.638/0001-21**.

Valor Venal referente ao Exercício de 2021	
Área Territorial:	243,75 m ²
Área Construída:	80,23 m ²
Valor Venal Territorial:	R\$ 34.412,63
Valor Venal Predial:	R\$ 77.020,41
Valor Venal Total:	R\$ 111.433,04
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 111.433,04

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 12/07/2021

277474955965A2A143A234066511A196
Chave de autenticação

Rua Araújo Leite, 17-47 – Bauru/SP – CEP: 17015-340
Fone: (14) 3235-1469
<https://www2.bauru.sp.gov.br/financas/>

Relatório Fotográfico

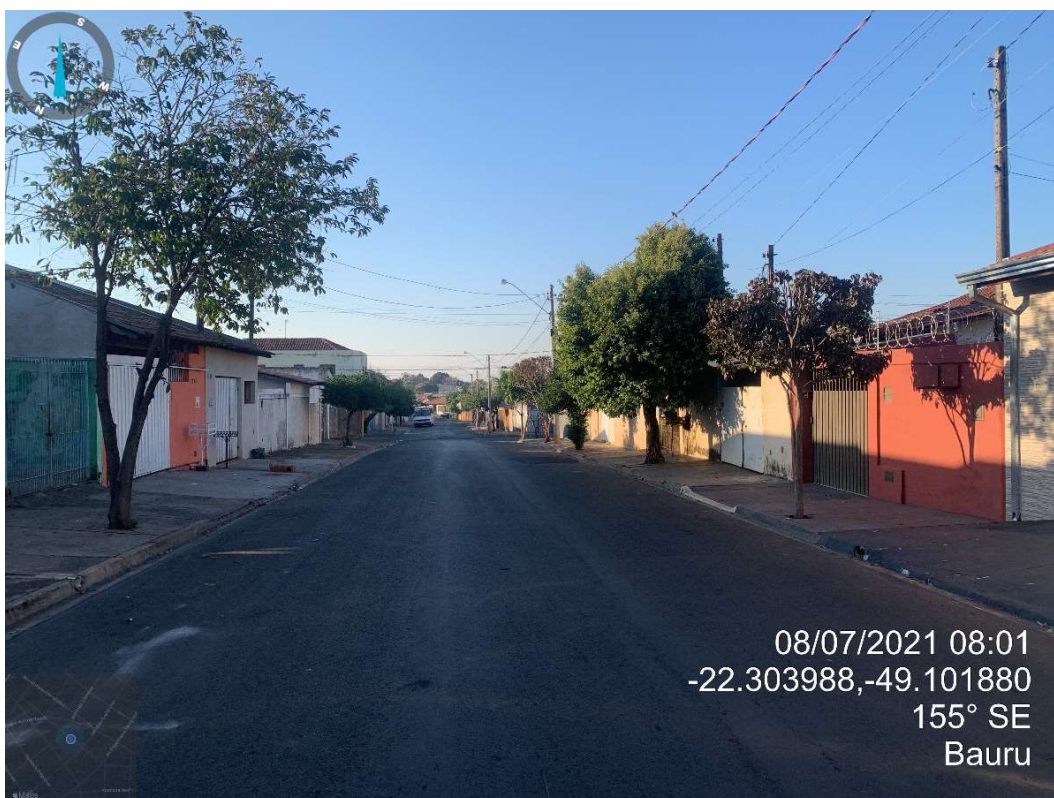


Frente do imóvel para a Alameda Archimedes



Número de identificação do imóvel objeto

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 39/43



Logradouro à esquerda (de quem da Alameda Archimedes olha para o imóvel)



Logradouro à direita (de quem da Alameda Archimedes olha para o imóvel)

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 40/43

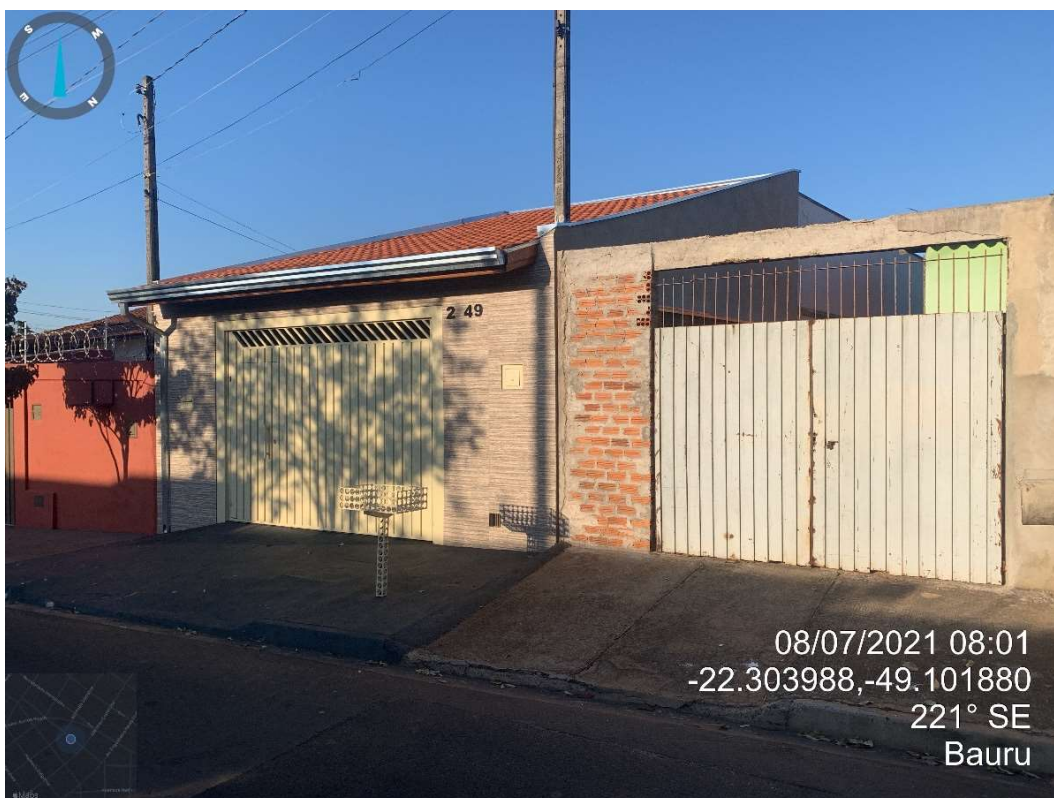


Passeio na frente do imóvel objeto

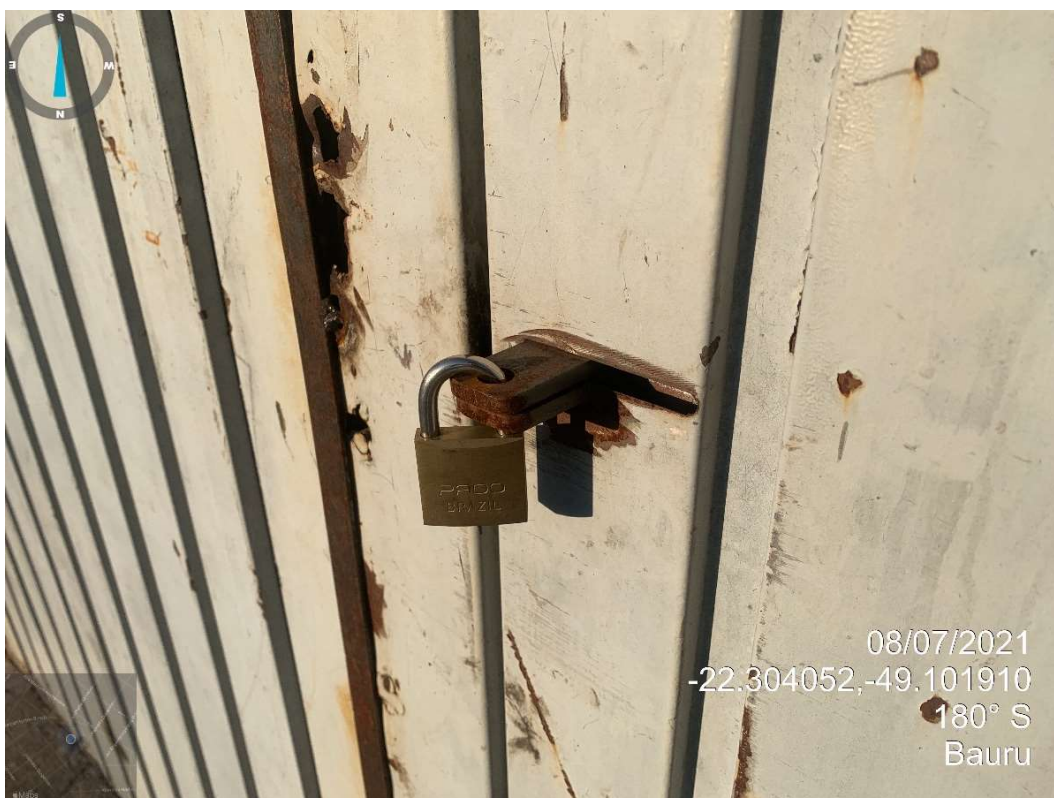


Imóvel objeto e imóvel limdeiro à direita (de quem da Alameda Archimedes olha para o imóvel)

Processo: 0004522-22.2021.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru-SP
Assunto: Laudo pericial	Data: 02/08/2021	Pág.: 41/43



Imóvel objeto e imóvel limdeiro à esquerda (de quem da Alameda Archimedes olha para o imóvel)



Cadeado no portão de acesso



Vista do interior do imóvel objeto



Vista do interior do imóvel objeto



Vista do interior do imóvel objeto



Vista do interior do imóvel objeto