



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

5ª (QUINTA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

PROCESSO Nº 0003990-43.2024.8.26.0071

Cumprimento de sentença – Aquisição

EXEQUENTE: Diego Conversani Carrer

EXECUTADO: Pagani Comercio Administracao e Urbanismo Ltda

OBJETO: MATRÍCULA 145.968



SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1.	PRESSUPOSTOS E RESALVAS	3
1.2.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	3
1.3.	FINALIDADE E OBJETIVO	4
1.4.	CONCEITO DE VALORES DE MERCADO	4
2.	OBJETO	4
3.	INÍCIO DOS TRABALHOS	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5.	VISTORIA	7
5.1.	DESCRIÇÃO	7
6.	AVALIAÇÃO	10
6.1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	10
6.2.	TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILIÁRIA	12
6.2.1.	Fatores Aplicados	13
6.3.	HOMOGENEIZAÇÃO	14
6.3.1.	Valor dos limites superiores e inferiores	15
6.3.2.	Valor Arbitrado	17
6.4.	VALOR DE MERCADO	18
7.	CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	19
ANEXO I – PESQUISA IMOBILIÁRIA		20
ANEXO II – Matrícula 145.968		31
ANEXO III – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS		32



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

Para este trabalho este signatário levou em consideração a localização geoeconômica do imóvel avaliado, valor médio de mercado para ofertas similares a do imóvel avaliado em sua região, parâmetros de homogeneização e fatores que influenciem no valor do imóvel.

Os documentos e dados constados nos autos e obtidos em vistoria, assim como informações prestadas por terceiros, foram consideradas verídicas e cópias fiéis aos originais, de maneira que não comprometem a imparcialidade dos mesmos.

O trabalho apresenta resultados finais válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada qualquer utilização desde parecer em conexão a outro.

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

A presente avaliação está de acordo com a NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), juntamente com materiais técnicos como o CAJUFA (Centro de Apoio aos Juizes das Varas da fazenda Públicas da Capital).



1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao processo nº 0003990-43.2024.8.26.0071 em que Diego Conversani Carrer, qualificado nos autos do Cumprimento de sentença - Aquisição, move em relação a Pagani Comercio Administracao e Urbanismo Ltda.

O objetivo desta perícia é vistoriar “in loco” e elaborar um laudo de avaliação com a apuração do valor de mercado para os imóveis das matrículas 145.968.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

De acordo com a NBR-14.653-1, item 3.44, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor também compreende ao preço de mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam alterar individualmente ou em grupo o mercado;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem o mercado e as tendências deste;
- A perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

2. OBJETO

A presente perícia tem por objeto um imóvel sem benfeitorias, localizado na Rua Armando Ferrari, distante 37,00 metros mais a curva por 14,14 metros da esquina com a Travessa 32, correspondente ao lote 31 da quadra 70, ou lote 21 pela demarcação da Prefeitura Municipal de Bauru, do loteamento denominado Quinta da Bela Olinda, nesta cidade de Bauru – SP.

Figura 1 - Fachada do imóvel da matrícula 145.968



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão de fl. 57, o excelentíssimo Senhor Juiz de Direito Doutor Marcio Augusto Zwicker di Flora, nomeia o Perito Judicial, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Pós-Graduando em Engenharia Diagnóstica e Patologias das Edificações Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Após concordância dos Honorários, este perito solicita agendamento da vistoria no imóvel para o dia 31 de março de 2025 às 10:00 horas, defronte ao imóvel.

Na perícia estavam presentes, apenas este perito, sem o comparecimento das partes. Durante a vistoria foram registradas as fotografias que ilustram este trabalho e feitos levantamentos e observações necessárias.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de um imóvel localizado na Rua Armando Ferrari, inseridos na quadra 70 do loteamento denominado Quinta da bela Olinda, município de Bauru/SP. O mesmo corresponde a um lote sem benfeitorias, devidamente registrado sob a matrícula nº 145.968 (fls. 48/49), o qual compreende ao lote de número 31 (ou 21 identificado pela Prefeitura Municipal de Bauru).

Figura 2 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth (marcação nossa).

Figura 3 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.

O imóvel está localizado na região Nordeste (NE) do perímetro urbano de Bauru, em uma zona predominantemente residencial, com presença de residências e pequenos comércios.

A infraestrutura do bairro tem evoluído nos últimos anos. Recentemente, foi concluída a implantação da rede de esgoto, permitindo que os moradores realizem as ligações domiciliares. No entanto, o bairro ainda enfrenta desafios relacionados à mobilidade urbana, como a ausência de pavimentação em algumas vias e problemas de drenagem.

A principal via de acesso ao bairro é a Avenida Dr. Marcos de Paula Raphael, que conecta a região a outros bairros adjacentes e ao centro da cidade. Ao longo

dessa avenida, encontram-se diversos estabelecimentos comerciais e de serviços da mais variável forma, sendo a principal via comercial da região.

O imóvel encontra-se em terreno plano inseridos em uma Zona predominantemente residencial – ZR3, regulamentada pela Lei municipal nº. 2339, de 15 de fevereiro de 1982.

Figura 4 - Identificação do Zoneamento dos imóveis



Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru

A local onde se situam possui todas as benfeitorias públicas, como: pavimentação asfáltica, iluminação pública, calçamento e acesso regular a serviços públicos essenciais como coleta de lixo, rede de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica.

5. VISTORIA

5.1. DESCRIÇÃO

O imóvel periciado trata-se de um lote urbano, sem quaisquer benfeitorias edificadas, identificado pela numeração 31 pela sua matrícula, também identificado pelo lote de numeração 21, pela Prefeitura Municipal de Bauru. O terreno possui área total de 528,00 m², com as seguintes dimensões: 12,00 metros de frente para a via pública e 12,00 metros nos fundos, por 44,00 metros de extensão em ambas as laterais. Encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Bauru sob o número 04/1563/51.

Figura 5 - Vista da placa de identificação da via



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 6 - Vista Lateral do imóvel



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 7 - Vista frontal do imóvel



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 8 - Vista da via de acesso ao imóvel



Fonte: Elaborado pelo signatário.



6. AVALIAÇÃO

6.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

De com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes) com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Diante do exposto, a avaliação será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, mencionada, como processo de “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliado, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada.
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Segundo o IBAPE – SP para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados alguns critérios mostrados no quadro 1, a fim de que a avaliação esteja o mais próximo possível do valor real.



Quadro 1 - Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Com base na tabela apresentada, foram quantificados os pontos e determinados os respectivos graus de fundamentação alcançados. Em seguida, a tabela abaixo confirma, de forma definitiva, o grau de fundamentação obtido neste trabalho.

Figura 9 - Enquadramento do Grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Desta forma temos os pontos destacados neste trabalho:

- Item 1: Grau III;
- Item 2: Grau III;
- Item 3: Grau III;
- Item 4: Grau III;
- Total de pontos atingidos: 10
- **Grau de Fundamentação do Laudo: III**



Da mesma forma, a norma classifica os trabalhos com base na precisão atingida, que serve como indicador tanto da confiabilidade dos resultados quanto do erro tolerável no valor estimado, refletindo o quão próximo o valor da avaliação se encontra das amostras selecionadas.

Figura 10 - Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Neste trabalho o Grau de precisão atingido foi o **GRAU III**.

6.2. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILIAR

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo.

Tabela 1 - Amostras das pesquisas.

Elemento	Bairro	Área (m²)	Val. Aluguel (R\$)	Val. Unitário (R\$/m²)
Amostra 1	Q. Bela Olinda	260,00	R\$ 75.000,00	R\$ 288,46
Amostra 2	Q. Bela Olinda	331,00	R\$ 170.000,00	R\$ 513,60
Amostra 3	Q. Bela Olinda	465,00	R\$ 220.000,00	R\$ 473,12
Amostra 4	Q. Bela Olinda	232,00	R\$ 90.000,00	R\$ 387,93
Amostra 5	Q. Bela Olinda	318,00	R\$ 170.000,00	R\$ 534,59
Amostra 6	Q. Bela Olinda	232,00	R\$ 115.000,00	R\$ 495,69
Amostra 7	Q. Bela Olinda	332,61	R\$ 110.000,00	R\$ 330,72
Amostra 8	Q. Bela Olinda	180,00	R\$ 135.000,00	R\$ 750,00
Amostra 09	Q. Bela Olinda	480,00	R\$ 140.000,00	R\$ 291,67
Amostra 10	Q. Bela Olinda	332,00	R\$ 116.000,00	R\$ 349,40
Amostra 11	Q. Bela Olinda	260,00	R\$ 80.000,00	R\$ 307,69
Amostra 12	Q. Bela Olinda	349,00	R\$ 150.000,00	R\$ 429,80
Amostra 13	Q. Bela Olinda	333,00	R\$ 110.000,00	R\$ 330,33
Amostra 14	Q. Bela Olinda	480,00	R\$ 113.000,00	R\$ 235,42
Amostra 15	Q. Bela Olinda	332,00	R\$ 110.000,00	R\$ 331,33
Amostra 16	Q. Bela Olinda	707,00	R\$ 119.000,00	R\$ 168,32
Amostra 17	Q. Bela Olinda	275,00	R\$ 160.000,00	R\$ 581,82
Amostra 18	Q. Bela Olinda	187,00	R\$ 60.000,00	R\$ 320,86
Amostra 19	Q. Bela Olinda	697,00	R\$ 200.000,00	R\$ 286,94
Amostra 20	Q. Bela Olinda	260,00	R\$ 90.360,00	R\$ 347,54
Amostra 21	Q. Bela Olinda	930,00	R\$ 249.050,00	R\$ 267,80
Amostra 22	Q. Bela Olinda	890,00	R\$ 450.000,00	R\$ 505,62



Para embasar o presente estudo, foram levantadas ofertas de mercado de venda residências para a fim de obter o valor de mercado de aluguel da unidade estudo.

Seguindo as práticas para o exercício da função, foram consideradas as características do local onde se situa o objeto do estudo, elaborando-se a pesquisa de valores ofertados dentro do empreendimento estudado.

6.2.1. Fatores Aplicados

Para cada oferta verificada neste trabalho, foi utilizado fatores de homogeneização para nivelar as diferenças de comparação. Para tal foram utilizados fatores unitários descritos a seguir.

- Fator Oferta: Esse fator é utilizado afim de anular qualquer flexibilidade existente nos valores dos imóveis comparados. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%. Item 4.5.2 CAJUFA/2019

- Fator Localização: Esse fator é utilizado afim de anular o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos imóveis. Os lotes avaliados serão classificados em uma das seguintes regiões caracterizadas pela ocupação predominante, para efeito de fixação das profundidades máximas e mínimas.

- Fator topografia: Esse fator leva em consideração o estado da topográfica do local, depreciando conforma maior aclave ou declive, disponível de no estudo CAJUFA - 2019.

Terreno plano / aclave até 5%	1,00
Aclave de 5% até 10 %	0,95
Aclave de 10% até 20 %	0,90
Aclave acima de 20 %	0,85
Declive de 5% até 10 %	0,95
Declive de 10% até 20 %	0,90
Declive acima de 20 %	0,85



- Fator frentes múltiplas: Esse fator leva em consideração a quantidade de frentes voltadas as ruas, valorizando em 10% caso o imóvel possua mais de uma frente voltada à via pública.

6.3. HOMOGENEIZAÇÃO

A tabela a seguir mostra a homogeneização dos dados comparando utilizando os fatores supracitados.

Tabela 2 - Amostras Comparando

Elemento	Val. Unitário (R\$/m²)	F. Oferta	F.top.	F.Fmult	F.Loc	F.total	Valor Homogeneizado
Amostra 1	R\$ 288,46	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 246,63
Amostra 2	R\$ 513,60	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 439,12
Amostra 3	R\$ 473,12	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 404,52
Amostra 4	R\$ 387,93	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 331,68
Amostra 5	R\$ 534,59	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 481,13
Amostra 6	R\$ 495,69	0,90	0,90	1,00	1,00	0,810	R\$ 401,51
Amostra 7	R\$ 330,72	0,90	0,95	1,10	1,00	0,941	R\$ 311,04
Amostra 8	R\$ 750,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 675,00
Amostra 09	R\$ 291,67	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 262,50
Amostra 10	R\$ 349,40	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 298,73
Amostra 11	R\$ 307,69	0,90	0,90	1,00	1,00	0,810	R\$ 249,23
Amostra 12	R\$ 429,80	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 386,82
Amostra 13	R\$ 330,33	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R\$ 294,32
Amostra 14	R\$ 235,42	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 201,28
Amostra 15	R\$ 331,33	0,90	0,85	1,00	1,00	0,765	R\$ 253,46
Amostra 16	R\$ 168,32	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 143,91
Amostra 17	R\$ 581,82	0,90	0,90	1,00	1,00	0,810	R\$ 471,27
Amostra 18	R\$ 320,86	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 288,77
Amostra 19	R\$ 286,94	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 245,34
Amostra 20	R\$ 347,54	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 297,15
Amostra 21	R\$ 267,80	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 241,02
Amostra 22	R\$ 505,62	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R\$ 500,56
Média							R\$ 337,50
Desvio Padrão							121,70
Coeficiente de Variância							36%



Após a homogeneização realizada com base nos fatores mencionados anteriormente, obteve-se um valor unitário de R\$ 337,50/m². No entanto, o coeficiente de variação excedeu os limites estabelecidos, não atingindo nenhum grau de precisão. Para corrigir essa discrepância, serão excluídas as amostras cuja variância ultrapasse 30%, visando alcançar o maior grau de precisão previsto na norma.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:

Tabela 3 – Tabela Homogeneizada.

Elemento	Val. Unitário (R\$/m ²)	F. Oferta	F.top.	F.Fmult	F.Loc	F.total	Valor Homogeneizado
Amostra 1	R\$ 288,46	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 246,63
Amostra 3	R\$ 473,12	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 404,52
Amostra 4	R\$ 387,93	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 331,68
Amostra 6	R\$ 495,69	0,90	0,90	1,00	1,00	0,810	R\$ 401,51
Amostra 7	R\$ 330,72	0,90	0,95	1,10	1,00	0,941	R\$ 311,04
Amostra 09	R\$ 291,67	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 262,50
Amostra 10	R\$ 349,40	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 298,73
Amostra 11	R\$ 307,69	0,90	0,90	1,00	1,00	0,810	R\$ 249,23
Amostra 12	R\$ 429,80	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 386,82
Amostra 13	R\$ 330,33	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R\$ 294,32
Amostra 15	R\$ 331,33	0,90	0,85	1,00	1,00	0,765	R\$ 253,46
Amostra 18	R\$ 320,86	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 288,77
Amostra 19	R\$ 286,94	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 245,34
Amostra 20	R\$ 347,54	0,90	0,95	1,00	1,00	0,855	R\$ 297,15
Amostra 21	R\$ 267,80	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R\$ 241,02
Média							R\$ 300,85
Desvio Padrão							57,02
Coeficiente de Variância							19%

Após nova homogeneização, utilizando amostras mais seletas, obteve-se um valor unitário de R\$ 300,85/m². A pesquisa apresentou um coeficiente de variação dentro dos limites aceitáveis pela norma, com percentual inferior a 30%, enquadrando-se no Grau III de precisão.

6.3.1. Valor dos limites superiores e inferiores

Os limites são obtidos a partir do nível de confiança, ou de intervalo de erro, da “distribuição *t* de Student”, a fim de se determinar a distribuição normal das amostras coletadas. O nível de confiança utilizado será o indicado na NBR 14.653-1, ou seja, 20%. Sendo assim temos os seguintes dados:



Nº. de amostras	15
Graus Liberdade (Nº. dados - 1)	14
Intervalo de confiança	80%
Nível de confiança - Erro	20%

Em posse de todos os dados, podemos conferir o valor de “t” é de 1,4759, uma vez que esse valor está em função do grau de liberdade, como mostrado na tabela abaixo:

Tabela 4 - Área Bilateral de *t* Student

Áreas bilaterais									
GL	0.5	0.2	0.1	0.05	0.04	0.02	0.01	0.005	0.001
1	1.0000	3.0777	6.3138	12.7062	15.8945	31.8205	63.6567	127.3213	636.6192
2	0.8165	1.8856	2.9200	4.3027	4.8487	6.9646	9.9248	14.0890	31.5991
3	0.7649	1.6377	2.3534	3.1824	3.4819	4.5407	5.8409	7.4533	12.9240
4	0.7407	1.5332	2.1318	2.7764	2.9985	3.7469	4.6041	5.5976	8.6103
5	0.7267	1.4759	2.0150	2.5706	2.7565	3.3649	4.0321	4.7733	6.8688
6	0.7176	1.4398	1.9432	2.4469	2.6122	3.1427	3.7074	4.3168	5.9588
7	0.7111	1.4149	1.8946	2.3646	2.5168	2.9980	3.4995	4.0293	5.4079
8	0.7064	1.3968	1.8595	2.3060	2.4490	2.8965	3.3554	3.8325	5.0413
9	0.7027	1.3830	1.8331	2.2622	2.3984	2.8214	3.2498	3.6897	4.7809
10	0.6998	1.3722	1.8125	2.2281	2.3593	2.7638	3.1693	3.5814	4.5869
11	0.6974	1.3634	1.7959	2.2010	2.3281	2.7181	3.1058	3.4966	4.4370
12	0.6955	1.3562	1.7823	2.1788	2.3027	2.6810	3.0545	3.4284	4.3178
13	0.6938	1.3502	1.7709	2.1604	2.2816	2.6503	3.0123	3.3725	4.2208
14	0.6924	1.3450	1.7613	2.1448	2.2638	2.6245	2.9768	3.3257	4.1405
15	0.6912	1.3406	1.7531	2.1314	2.2485	2.6025	2.9467	3.2860	4.0728
16	0.6901	1.3368	1.7459	2.1199	2.2354	2.5835	2.9208	3.2520	4.0150
17	0.6892	1.3334	1.7396	2.1098	2.2238	2.5669	2.8982	3.2224	3.9651
18	0.6884	1.3304	1.7341	2.1009	2.2137	2.5524	2.8784	3.1966	3.9216
19	0.6876	1.3277	1.7291	2.0930	2.2047	2.5395	2.8609	3.1737	3.8834
20	0.6870	1.3253	1.7247	2.0860	2.1967	2.5280	2.8453	3.1534	3.8495
21	0.6864	1.3232	1.7207	2.0796	2.1894	2.5176	2.8314	3.1352	3.8193
22	0.6858	1.3212	1.7171	2.0739	2.1829	2.5083	2.8188	3.1188	3.7921
23	0.6853	1.3195	1.7139	2.0687	2.1770	2.4999	2.8073	3.1040	3.7676
24	0.6848	1.3178	1.7109	2.0639	2.1715	2.4922	2.7969	3.0905	3.7454
25	0.6844	1.3163	1.7081	2.0595	2.1666	2.4851	2.7874	3.0782	3.7251

A formula para se calcula os limites superior é:

$$LS = \bar{x} + \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

A formula para se calcula os limites inferior é:

$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

X: media das amostras

t: número de *student*

S: Desvio padrão

N: número de amostras



Fazendo-se os cálculos dos limites temos:

- Limite Superior

$$LS = \bar{x} + \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LS = 321,28$$

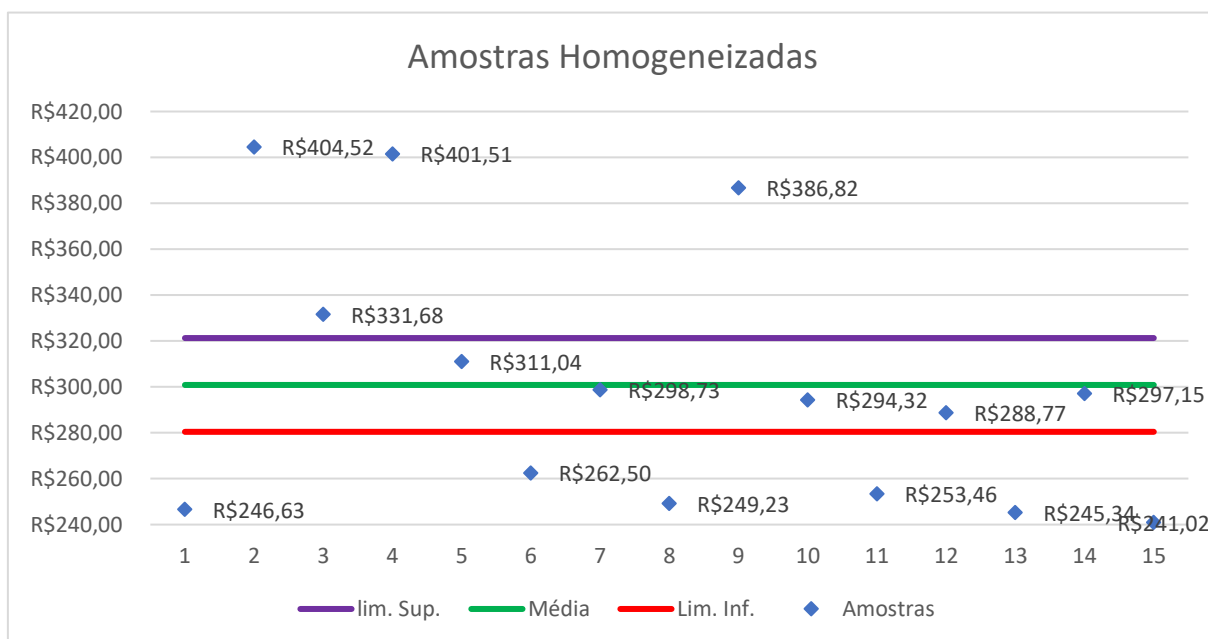
- Limite Inferior

$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LI = 280,42$$

Cálculos feitos temos:

Limite Superior	R\$ 321,28
Média	R\$ 300,85
Limite Inferior	R\$ 280,42



6.3.2. Valor Arbitrado

Devido às amostras encontradas estarem no mesmo local e conterem as mesmas características, alterando apenas seu tamanho. Sendo assim, o valor arbitrado será a média R\$ 300,85 (trezentos reais e oitenta e cinco centavos).



6.4. VALOR DE MERCADO

Para se realizar a avaliação de mercado, será utilizado um fator do coeficiente para cada área, recomendado pela NBR 12721:2006 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

5.7.3 Coeficientes Médios
Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:
a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;
d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;
e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
f) varandas: 0,75 a 1,00;
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
k) barrilete: 0,50 a 0,75;
l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
n) piscinas: 0,50 a 0,75.
o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30.

Fonte: NBR 12.721, item 5.7.3, p. 9.

Para se realizar a avaliação de mercado, será necessário o produto mostrado nas fórmulas abaixo:

$$Val.Imóvel = Val (R\$/m^2) \times (\sum (At (m^2) \times Ca))$$

Onde:

Val: Valor do terreno por m²

At: Área total do lote.

Ca: Coeficiente de área.

Com isso, temos que o Valor de Mercado para Venda do Imóvel se representa pela expressão abaixo:

$$Val.Imóvel = R\$ 300,85 \times (528,00 m^2 \times 1)$$

$$Val.Imóvel = R\$ 158.848,80$$

Adotando-se um valor arredondado, com limite de até 1%, conforme a NBR 14.653-1, tem-se o seguinte valor:

R\$ 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais).



7. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Sendo assim, com base nos trabalhos aqui apresentados, após a verificação das amostras coletadas, aplicação do método comparativo direto de dados de mercado homogeneizado através do tratamento por fatores e análise patológicas do imóvel, concluímos o valor de mercado do imóvel na data da avaliação para o mês de dezembro de 2021 em:

Valor do imóvel da matrícula 145.968

R\$ 160.000,00

(Cento e sessenta mil reais).

O modelo de cálculo e a sequência metodológica utilizados neste trabalho apresenta resultados válidos especificamente para os imóveis periciando, sendo vedada sua utilização em outras situações, mesmo que análogas ao caso em tela.

O signatário ressalta que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis.

Este trabalho contém 32 (trinta e duas) páginas digitadas, contando com 3 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 12 de maio de 2025

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA

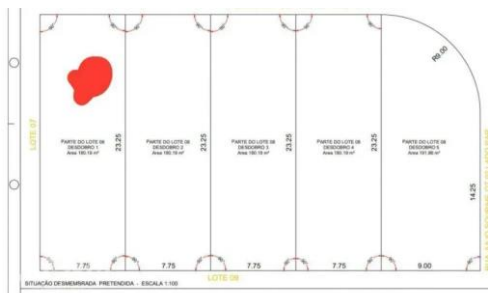
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras

Pós-Graduando em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações

CREA/SP 5070450011

ANEXO I – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	260 m²	Ofertado	R\$ 75.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Active (05% -10%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-260m2-id-2554386300/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	331 m²	Ofertado	R\$ 170.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Active (05% -10%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-331m2-id-2780011847/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	465 m²	Ofertado	R\$ 220.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
		  	
DADOS			
Inclinação	Active (05% -10%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-465m2-id-2668105097/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	232 m²	Ofertado	R\$ 90.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Active (05% -10%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-232m2-id-2746737109/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	318 m²	Ofertado	R\$ 170.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Plano		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-318m2-id-2776843551/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	232 m²	Ofertado	R\$ 115.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Active (10% 20%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-232m2-id-2646437496/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	332,61 m²	Ofertado	R\$ 110.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Active (05% -10%)		
Frentes múltiplas	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-333m2-id-2654730241/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	180 m²	Ofertado	R\$ 135.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Plano		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-180m2-id-2778815022/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	480 m²	Ofertado	R\$ 140.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Plano		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-480m2-id-2764219130/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	332 m²	Ofertado	R\$ 116.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Aclive (05% -10%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-332m2-id-2743964798/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	260 m²	Ofertado	R\$ 80.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Active (10% - 20%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-260m2-id-2759793496/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	349 m²	Ofertado	R\$ 150.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Plano	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-349m2-id-2776394446/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	333 m²	Ofertado	R\$ 110.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Active (10% - 20%)		
Frentes múltiplas	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-333m2-id-2572058175/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	480 m²	Ofertado	R\$ 113.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Active (05% - 10%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-480m2-id-2760306318/?source=ranking%2Crp			

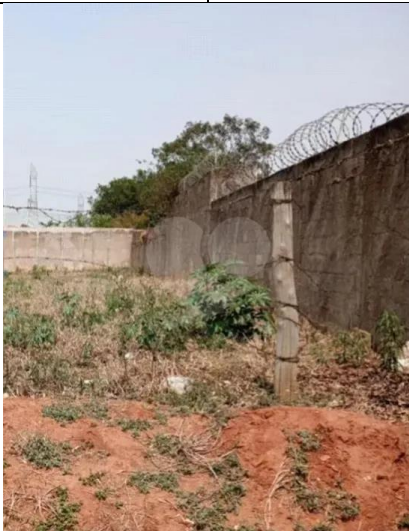


AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	332 m²	Ofertado	R\$ 110.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Active (>20%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-332m2-id-2644011081/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	707 m²	Ofertado	R\$ 199.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Declive (10% - 20%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-707m2-id-2721499672/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	275 m²	Ofertado	R\$ 160.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Declive (10% - 20%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-275m2-id-2715324134/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	187 m²	Ofertado	R\$ 60.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação		Plano	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-187m2-id-2784306021/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	697 m²	Ofertado	R\$ 200.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Aclive (05% -10%)		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-697m2-id-2743968765/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	260 m²	Ofertado	R\$ 90.360,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
28/03/2024, 08:03 -22.277217,-49.058568 Bauru 			
DADOS			
Inclinação		Declive (05% - 10%)	
Frentes múltiplas		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-260m2-id-2801090735/?source=ranking%2Crp			



AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	930 m²	Ofertado	R\$ 249.050,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Plano		
Frentes múltiplas	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-930m2-id-2804137437/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	890 m²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Localização	Q. Bela Olinda		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Plano		
Frentes múltiplas	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-quinta-bela-olinda-bauru-sp-890m2-id-2776839685/?source=ranking%2Crp			



ANEXO II – Matrícula 145.968

334569 22/07/2024 15:01:34 1/1

ro n.º 2 - Registro Geral

112631.2.0145968-74

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - SÃO PAULO - CNS N.º 11.263-1

19 de fevereiro de 2024

fls. 48

Valida aqui este documento

MATRÍCULA 145.968

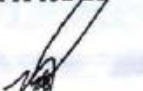
FOLHA 01

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 01 da Rua Armando Ferrari, distante 37,00 metros mais curva por 14,14 metros e raio de 9,00 metros da esquina com a Travessa 32, correspondente ao lote 31 da quadra 70 do loteamento denominado **Quinta da Bela Olinda**, nesta cidade de **Bauru/SP**, com **área de 528,00 m²**, medindo 12,00 metros de frente e de fundos, por 44,00 metros de cada lado da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Armando Ferrari; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel com o lote 30; do lado esquerdo com o lote Totalidade dos Lotes 23 e 24 e o lote 32; e nos fundos com o lote 2.

CADASTRO MUNICIPAL: 04/1563/051

PROPRIETÁRIA: PAGANI COMÉRCIO ADMINISTRAÇÃO E URBANISMO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 45.015.385/0001-07, NIRE nº 35206294459, com sede na Rodovia Cezario José de Castilho, Km 346, Novo Jardim Pagani, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: havido da alteração parcial do loteamento conforme AV.22 da matrícula 15.083, aberta em 31/10/1979 deste Registro.
Selo Digital: 112631314000000041414924X

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco.

CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA
CÉSAR AUGUSTO DI NATALE NOBRE
2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - SÃO PAULO

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, conforme a redação dada pela Lei 14.382/2022, § 11. Sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. Bauru, data e hora abaixo indicadas.
Assinatura Digital

Ao Oficial: R\$ 42,22
Ao Estado: R\$ 12,00
Ao IPESP: R\$ 8,21
Ao Reg Civil: R\$ 2,22
Ao TJSP: R\$ 2,90
Ao Município: R\$ 0,84
Ao MPSP: R\$ 2,03
Total: R\$ 70,42

Certidão expedida às 15:01:34 horas do dia 22/07/2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "e")
Para conferência do selo eletrônico pelo QR Code em <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Nº SELO: 1126313C3000000045775624U
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS
CONF. ART.12, LEI 13.331/2002.



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO CONVERSANI CARRER, protocolado em 25/07/2024 às 16:32, sob o número WBRU24702693034. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003990-43.2024.8.26.0071 e código JKkPE1L.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B87KD-WT89A-RF6SP-P9Z9M>



ANEXO III – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos**: ABNT, 2019.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos**: ABNT, 2011.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica**. São Paulo: PINI, 2012

FILKER, José. **Manual de avaliações e perícias de imóveis urbanos**. 5 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Normas. **Norma de Avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP - 2011**. Disponível em: <<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>>.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Estudos Técnicos. **VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019**. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf>.