

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 2/36

LAUDO PERICIAL

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 3/36

SUMÁRIO

FOLHA RESUMO	4
1 OBJETIVO	5
2 NOMEAÇÃO	5
3 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES	5
3.1 RESPONSABILIDADE TÉCNICA	5
3.2 PREMISSAS E RESSALVAS	5
3.3 NORMAS OBSERVADAS	6
4 ASSISTENTES TÉCNICOS	6
5 VISTORIA	7
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL	13
7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	15
7.2 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	15
7.3 SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	16
7.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	17
7.4.1 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO	21
7.4.2 GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO	22
7.4.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	23
7.4.4 GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO	24
7.4.5 GRAU DE PRECISÃO	25
7.5 VALORES PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%	26
7.6 RESULTADO CONSIDERADO	26
8 QUESITOS	28
8.1 QUESITOS DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (FLS. 31-32)	28
9 ENCERRAMENTO	30
ANEXOS	31
DADOS AMOSTRAIS	32
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 17:43, sob o número WBRU25700265826. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009772-31.2024.8.26.0071 e código icqkxJu.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:4/36

FOLHA RESUMO

Solicitante	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 0009772-31.2024.8.26.0071
Imóvel – local (Objeto)	Rua Silva Jardim, n.º 18-73 e Rua Santos Dumont, n.º 10-76, Vila Lemos, Bauru/SP Localização aproximada: https://maps.app.goo.gl/iSKvBAACUVGwgWJ4A
Objetivo do laudo	Apresentar laudo de avaliação de bem imóvel
Matrícula	Mat. Nº 123.862 – 2º ORI de Bauru/SP (fls. 26-29 do Proc. 1010827-44.2017.8.26.0071)
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística
Vista do imóvel	
Valor da avaliação (Ref. janeiro/2025)	R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)
Data do laudo	29/01/2025
Responsável técnico	ALFREDO LOPES SAAB Perito Judicial – Engenheiro Civil Doutor em Eng. Civil e Ambiental CREA-SP: 5069402284

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:5/36

1 OBJETIVO

Apresentar laudo de avaliação de bem imóvel.

2 NOMEAÇÃO

Para o encargo de perito judicial, por meio da decisão de fls. 14-15, ocorreu a nomeação do Engenheiro Civil Alfredo Lopes Saab, que aceitou o encargo (fls. 19) e agendou o início dos trabalhos (fls. 36) com vistoria pericial para o dia 05/12/2024 às 17:00.

3 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

3.1 Responsabilidade Técnica

Eng. Dr. Alfredo Lopes Saab – CREA-SP 5069402284:

- Doutor em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2022);
- Doutorado Sanduiche na Texas A&M University – College Station/TX/EUA (2019);
- Mestre em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2016);
- Engenheiro Civil – Unesp de Bauru/SP (2014);
- Capacidade técnico-profissional representada por diversas Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidas pelo CREA-SP;
- Perito Judicial.

3.2 Premissas e Ressalvas

O trabalho em questão foi elaborado a partir de vistoria *in loco*, análise documental das informações fornecidas nos autos / pelas partes e em informações consultadas no portal da prefeitura de Bauru. O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos sobre os arquivos utilizados nas análises.

Não foram efetuadas investigações e pesquisas quanto à correção de quaisquer documentos ou projetos fornecidos, tais como: autenticidade, veracidade, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e/ou demais dependências legais. As informações, projetos e documentos recebidos foram tomados de boa-fé.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 6/36

É importante esclarecer que os critérios e análises aqui apresentados têm como embasamento a observância das Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), além das recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ressalta-se que não foi possível verificar integralmente todos os sistemas da edificação durante a diligência. Neste sentido, as análises foram realizadas de forma ampla e por amostragem.

3.3 Normas Observadas

- ABNT NBR 12.722 (1992) – Discriminação de serviços para construção de edifícios;
- ABNT NBR 13.752 (1996) – Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14.653-1 (2019) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2 (2011) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 16.747 (2020) – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos.

4 ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não apresentaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos periciais.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 7/36

5 VISTORIA

De acordo com o IBAPE-SP (2011) – Norma para avaliação de imóveis urbanos – a vistoria do imóvel avaliando é importante para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Também é imprescindível para se avaliar as características e a vocação da região do imóvel, ou quaisquer outras informações que podem impactar no valor de mercado do bem.

A vistoria *in loco* do imóvel ocorreu no dia 05/12/2024, tendo seu início às 17:00, conforme agendado (fls. 425).

Os trabalhos foram acompanhados pela parte requerida: Sr. Honório Soares Ribeiro – que abriu o imóvel e permitiu a vistoria interna deste perito.

O autor, Sr. Alberto Soares Ribeiro, também compareceu à diligência.

Durante a vistoria foram obtidas informações acerca do imóvel e entorno, bem como foi produzido relatório fotográfico que ilustrará alguns itens do presente documento. Importante ressaltar que as identificações necessárias foram realizadas por meio de análise visual.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:8/36

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Localização do Imóvel

O imóvel objeto fica localizado em Bauru, município do Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui: população de 379.146 habitantes (censo 2022); área territorial de 667,684 km²; área urbanizada de 85,78 km²; Cerrado e Mata Atlântica como bioma; Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801 (2010) e PIB per capita de R\$ 40.021,97 (2020). Este índice econômico confere ao município a 183ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 1024ª posição entre os 5.570 municípios do Brasil, colocações inferiores (ligeira piora) se comparadas aos anos anteriores. Demais aspectos populacionais, de trabalho e rendimento, educacionais, econômicos, de território e ambiente, podem ser encontrados no portal cidades do IBGE.

Quanto à localização do imóvel objeto, tem-se essa na Rua Silva Jardim, n.º 18-73 e Rua Santos Dumont, n.º 10-76, Vila Lemos, Bauru/SP, conforme matrícula do imóvel (Mat. Nº 123.862 – 2º ORI de Bauru/SP – fls. 26-29 do Proc. 1010827-44.2017.8.26.0071) – (localização aproximada: <https://maps.app.goo.gl/iSKvBAACUVGwgWJ4A>). Uma figura esquemática com fotos aéreas e um croqui da localização do imóvel na cidade são apresentados na Figura 1.

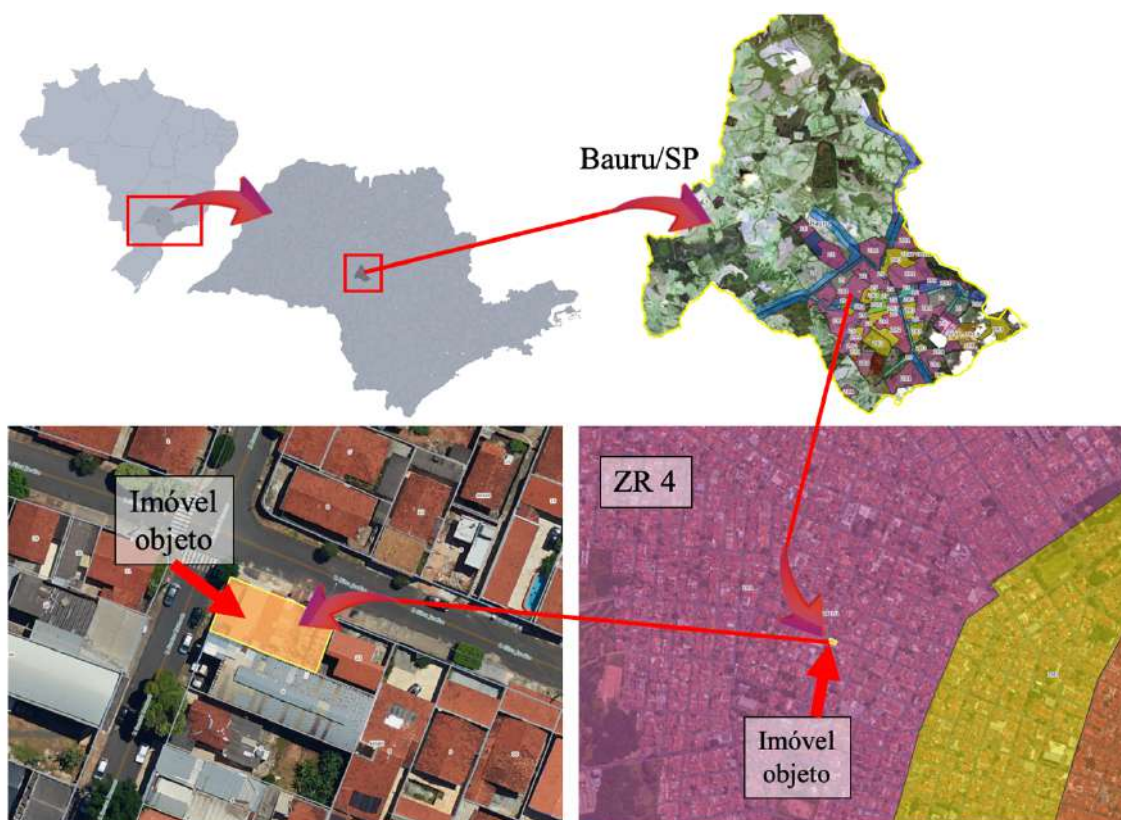


Figura 1 – Localização do imóvel no município (Fonte: Google Maps).

Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.), tem-se a localização do imóvel na Zona Residencial 4 (ZR-4), na zona noroeste da cidade, conforme também destacado na Figura 1. Também é importante mencionar que o imóvel está localizado na esquina de duas vias importantes localmente.

A localização do imóvel se dá a aproximadamente 3 km da Praça Rui Barbosa e do centro comercial de Bauru. A região do imóvel encontra-se plenamente urbanizada há anos, conforme se verifica na Figura 2, que traz a imagens históricas da região.



Figura 2 – Fotos históricas da região do imóvel objeto (Fonte: Google Earth).

Infelizmente, por conta da baixa resolução das imagens, não é possível realizar maiores análises acerca da construção original e/ou ampliações executadas no imóvel durante o seu uso.

Em uma vista mais detalhada da fachada do imóvel, a Figura 3 apresenta a comparação da situação e logradouro do imóvel entres os anos de 2011 e 2023. Nota-se que a situação das edificações existentes no imóvel era sensivelmente melhor no passado. No entanto, atualmente uma das edificações foi totalmente demolida e a outra (de esquina) está em péssimo estado de conservação.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 10/36



Figura 3 – Situação da fachada do imóvel em 2011 e 2023 (Fonte: Google Maps).

A região do imóvel oferece algumas conveniências próximas, podendo-se citar: comércio, lazer, entre outros. A Tabela 1 apresenta uma síntese de informações gerais acerca da localização do imóvel objeto de inspeção.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 11/36

Tabela 1 – Informações gerais da localização do imóvel.

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

A região do imóvel encontra-se urbanizada, com densidade urbana que pode ser classificada como normal e conta com infraestrutura e equipamentos comunitários adequados. A Tabela 2 apresenta um quadro resumo da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 2 – 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							

A Tabela 3 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 imóvel e seus usuários.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 12/36

Tabela 3 – 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	Bar / Clube Noturno	Feira Livre	Oficinas	Escolas
Alto impacto																
Médio impacto																
Baixo impacto																
Sem Impacto																
Inexistente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Quanto à caracterização da microlocalização do imóvel, tem-se a renda média na região apresentada na Figura 4.

Valor pontual da krigagem renda IBGE 2010 obtida conforme informações a seguir:

Latitude: 22° 18' 43,90"
Longitude: 49° 05' 24,60"
Hemisfério: Sul
Hemisfério: Ocidental - Oeste

Fuso: 22K
Longitude (m): 696726
Latitude (m): 7531372

Valor: R\$ 2.612,56

Figura 4 – Renda média na região do imóvel (Fonte: IBGE)

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:13/36

6.2 Características Construtivas do Imóvel

Não foram apresentadas informações precisas que permitam afirmar em quais momentos e condições que ocorreu a construção original, ampliações e /ou demolições no imóvel. Ressalta-se que não foi fornecida planta do imóvel.

Do atestado de valor venal expedido pela PMB (Figura 5), por sua vez, constam como áreas do imóvel:

- 236,50 m² de área de terreno.
- 113,65 m² de área edificada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

RUA ARAUJO LEITE, 17-47 - CEP 17015-341 - CENTRO - FONE (14) 3235-1000

SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

Atestado de Valor Venal Imobiliário

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: **2435568/2025**

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel abaixo encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando:

Inscrição: 40489007

IdFísico 89282

Situação: Ativo

Proprietário: "PROTEGIDO PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LGPD Nº 13.709/2018"

Local do Imóvel 17063-090 - RUA SILVA JARDIM, 18-73 E OUTRO P L 17 Q2 V LEMOS

Bairro/Loteamento VILA LEMOS

Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial	104.476,24
Área Terreno	236.50	Valor Venal Predial	89.478,01
Área Tributável	236.50	Valor Venal Imóvel	193.954,25
Área Edificada	113.65		

Figura 5 – Recorte do Atestado de Valor Venal emitido pela P.M.B.

Durante a vistoria, verificou-se que o imóvel apresenta manifestações patológicas generalizadas em seus sistemas e um péssimo estado de conservação.

Atualmente o imóvel não apresenta condições mínimas de segurança e habitabilidade. Apenas como exemplo, a ligação de energia elétrica do imóvel é feito de maneira adaptada, existem diversas rachaduras, deslocamentos, falta de elementos estruturais e de equipamentos básicos.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:14/36

Pontua-se que os problemas existentes impactam nas condições de habitabilidade do imóvel e as construções existentes não agregam nenhum valor ao imóvel. Mas ao contrário, é possível inclusive aplicar alguma depreciação ao valor do imóvel visto os procedimentos necessários de demolição e readequação do terreno.

A partir das informações colhidas *in loco*, das informações carreadas aos autos e com o uso de referências do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos (2017) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), tem-se que o imóvel em questão pode ser classificada como uma casa, de padrão construtivo “econômico” e o estado de conservação pode ser classificado como “edificação sem valor”, conforme apresentado na Figura 6.



Figura 6 – Tipologia Construtiva e Estado de Conservação da Parte Residencial (IBAPE, 2017).

Menciona-se que essas constatações podem ser facilmente verificadas ao analisar o extenso relatório fotográfico apresentado nos Anexos do presente Laudo. Tais classificações serão utilizadas para caracterizar o imóvel avaliando no modelo utilizado, conforme item 7.3 da ABNT NBR 14.653-2 (2011).

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 15/36

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Considerações Sobre o Mercado

O mercado imobiliário para este segmento não se encontra com perspectivas futuras, a curto prazo, para sair do cenário de recessão. As taxas de juros estão em patamares elevados, o que tende a afastar ou atrapalhar novos negócios e investimentos em um futuro próximo. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada baixa.

A Tabela 4 apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 4 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
☐	Alta	☐	Alta	☐	Rápida	☐	Aquecido
☐	Médio-Alta	☐	Médio-Alta	☐	Normal-Rápida	☐	Normal-Aquecido
☒	Médio	☐	Médio	☒	Normal	☒	Normal
☐	Médio-Baixa	☒	Médio-Baixa	☐	Normal-Difícil	☐	Normal-Recessivo
☐	Baixa	☐	Baixa	☐	Difícil	☐	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 12 e 18 meses.

7.2 Metodologia Avaliatória

Segundo as Normas da ABNT, a metodologia avaliatória deve ser escolhida em função da natureza e características do bem. O método escolhido para a avaliação foi o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística).

Esse método é tido como preferível de acordo com as normas técnicas de avaliação de imóveis (ABNT NBR 14.653) e nele 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

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 16/36

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* – v.1.60.2, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda.*

7.3 Seleção dos Dados Amostrais

Em decorrência do péssimo estado de conservação das edificações e dos demais aspectos relatados no Item 6.2, apenas o terreno do imóvel deve ser considerado na avaliação. Assim, a amostra selecionada para a presente avaliação é composta apenas por dados de terrenos na cidade de Bauru/SP.

A pesquisa de preços foi conduzida sob aspecto técnico e obedecendo os procedimentos normativos do IBAPE/SP (2011) e da ABNT NBR 14.653.

Para compor o modelo estatístico foram coletados dados amostrais (item *Anexos – Dados Amostrais*) que foram utilizados no modelo. Esses dados foram caracterizados a partir das variáveis descritas no Item 7.4 – subitem 3) *Descrição das Variáveis*.

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 gerados os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram as variáveis numéricas marcadas com “sim” na coluna “Habilitada” da tabela com a descrição das variáveis. As demais variáveis (marcadas com o “não” na coluna “Habilitada”), ao serem testadas, apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.

A variável dependente utilizada foi o Valor Total Homogeneizado (R\$). A utilização desta “homogeneização” foi necessária, uma vez que no modelo estatístico só foram utilizados dados amostrais de oferta. Esta variável é resultado da homogeneização da variável “Valor Total”:

$$\text{Valor Total Homogeneizado} = 0,95 * \text{Valor Total}$$

A utilização do “Valor Homogeneizado” busca corrigir a diferença entre valor ofertado e efetivamente vendido, ou seja, busca corrigir a margem de negociação para imóveis ofertados. Tal correção foi feita visando exprimir os valores de mercado efetivamente praticados na região e, conforme prescrito em norma (ABNT NBR 14.653), teve como base a experiência do avaliador.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:17/36

7.4 Memorial de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Alfredo L Saab
Modelo:	Terrenos-Bauru
Data do modelo:	quarta-feira, 22 de janeiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	47
Dados utilizados no modelo:	47

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Rua ou Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Complemento	Texto	Texto	Coordenadas Geográficas ou Setor Censitário (IBGE)	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone do informante	Sim
Referência	Texto	Texto	Endereço eletrônico ou referência do imóvel	Sim
Condomínio Alto Padrão	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	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Testada principal do terreno para o logradouro	Não
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área do Terreno em m2	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado = Valor Total/Área Construída, (R\$/m2)	Não
Valor Total	Numérica	Dependente	Valor total, (R\$)	Não
Valor Homog.	Total Numérica	Dependente	Homogeneização dos valores de oferta (0,95*Valor Total)	Sim

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:18/36

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Topografia	1,00	4,00	3,00	2,83
Renda	1.338,30	13.246,68	11.908,38	3.166,79
Área Total	125,00	2.250,00	2.125,00	319,48
Valor Total Homog.	66.500,00	456.000,00	389.500,00	174.153,19

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9501242 / 0,9434870
Coefficiente de determinação:	0,9027361
Fisher - Snedecor:	133,03
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,13%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10,756	3	3,585	133,032
Não Explicada	1,159	43	0,027	
Total	11,915	46		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor Total Homog.}) = +12,86876979 + 0,09035407619 * \text{Topografia} - 1112,189919 / \text{Renda} - 152,0763176 / \text{Área Total}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor Total Homog.} = +377686,2792 * e^{(+0,09035407619 * \text{Topografia})} * e^{(-1112,189919 / \text{Renda})} * e^{(-152,0763176 / \text{Área Total})}$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:19/36

Valor Total Homog. = +388003,5582 * e^(+0,09035407619 * Topografia) * e^(-1112,189919 / Renda) * e^(-152,0763176 / Área Total)

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor Total Homog. = +393267,4105 * e^(+0,09035407619 * Topografia) * e^(-1112,189919 / Renda) * e^(-152,0763176 / Área Total)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Topografia	x	3,30	0,19
Renda	1/x	-7,18	0,00
Área Total	1/x	-12,16	0,00
Valor Total Homog.	ln(y)	122,51	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0,00	-0,15	0,11	0,15
Renda	x2	-0,15	0,00	0,48	-0,75
Área Total	x3	0,11	0,48	0,00	-0,85
Valor Total Homog.	y	0,15	-0,75	-0,85	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Topografia	x1	0,00	0,19	0,49	0,45
Renda	x2	0,19	0,00	0,49	0,74
Área Total	x3	0,49	0,49	0,00	0,88
Valor Total Homog.	y	0,45	0,74	0,88	0,00

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 20/36

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,15	12,06	0,10	0,7840%	0,580489	0,00548100
2	12,56	12,24	0,32	2,5396%	1,943055	0,08037100
3	13,03	12,91	0,12	0,9395%	0,745673	0,02429200
4	11,24	11,26	-0,02	-0,1757%	-0,120280	0,00125400
5	11,24	11,09	0,15	1,3444%	0,920347	0,02531800
6	11,76	11,82	-0,06	-0,4677%	-0,335065	0,00119700
7	11,87	12,04	-0,17	-1,4274%	-1,031843	0,00878800
8	11,76	12,13	-0,37	-3,1479%	-2,255337	0,35183700
9	12,44	12,38	0,06	0,4674%	0,354077	0,00607800
10	12,05	12,04	0,01	0,0683%	0,050149	0,00026200
11	12,40	12,45	-0,06	-0,4608%	-0,348023	0,00538600
12	11,46	11,30	0,16	1,4061%	0,981680	0,03520300
13	11,56	11,57	-0,02	-0,1482%	-0,104298	0,00034500
14	11,56	11,77	-0,22	-1,8685%	-1,315363	0,03131800
15	11,20	11,14	0,06	0,4951%	0,337766	0,00296100
16	11,45	11,56	-0,11	-0,9711%	-0,677394	0,01383200
17	12,15	12,40	-0,25	-2,0509%	-1,518486	0,02628800
18	12,85	12,67	0,18	1,3868%	1,085337	0,03968900
19	11,87	11,75	0,12	0,9931%	0,717902	0,01670100
20	11,86	12,01	-0,15	-1,2911%	-0,932754	0,01596700
21	11,87	11,97	-0,10	-0,8757%	-0,633017	0,00463300
22	11,93	11,99	-0,06	-0,4673%	-0,339600	0,00134200
23	11,64	11,46	0,18	1,5782%	1,119360	0,02209900
24	11,87	12,07	-0,20	-1,6955%	-1,225655	0,00971100
25	11,71	11,52	0,19	1,5881%	1,132613	0,04067000
26	11,90	11,69	0,21	1,7784%	1,289076	0,07852400
27	11,63	11,88	-0,25	-2,1641%	-1,532761	0,03463300
28	11,36	11,48	-0,13	-1,1244%	-0,777816	0,01586800
29	12,37	12,27	0,10	0,8132%	0,612923	0,00408500
30	11,26	11,23	0,03	0,2838%	0,194736	0,00115800
31	11,56	11,67	-0,11	-0,9669%	-0,680675	0,00618900
32	11,64	11,81	-0,16	-1,4162%	-1,004483	0,01957200
33	12,29	12,17	0,12	1,0005%	0,749259	0,00464600
34	12,80	12,53	0,26	2,0662%	1,610618	0,04169300
35	12,13	12,20	-0,07	-0,5543%	-0,409704	0,00264300
36	12,49	12,58	-0,09	-0,6879%	-0,523403	0,00715100
37	12,10	12,00	0,11	0,8817%	0,650026	0,00667900
38	11,10	11,23	-0,13	-1,1269%	-0,762292	0,01220800
39	11,32	11,36	-0,04	-0,3498%	-0,241272	0,00095100
40	11,60	11,42	0,18	1,5542%	1,098326	0,02005900
41	12,42	12,47	-0,05	-0,4374%	-0,330854	0,00247400
42	11,28	11,28	0,00	-0,0141%	-0,009686	0,00000200
43	12,55	12,29	0,27	2,1362%	1,633503	0,04322100
44	12,18	12,44	-0,26	-2,1351%	-1,584045	0,03310800
45	12,74	12,75	-0,01	-0,0436%	-0,033835	0,00004800
46	11,87	11,84	0,03	0,2257%	0,163187	0,00066300
47	12,91	12,78	0,12	0,9638%	0,757837	0,02418900

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 21/36

7.4.1 Tabela de Fundamentação

Tabela 5 – Tabela de Fundamentação segundo NBR 14653-2.

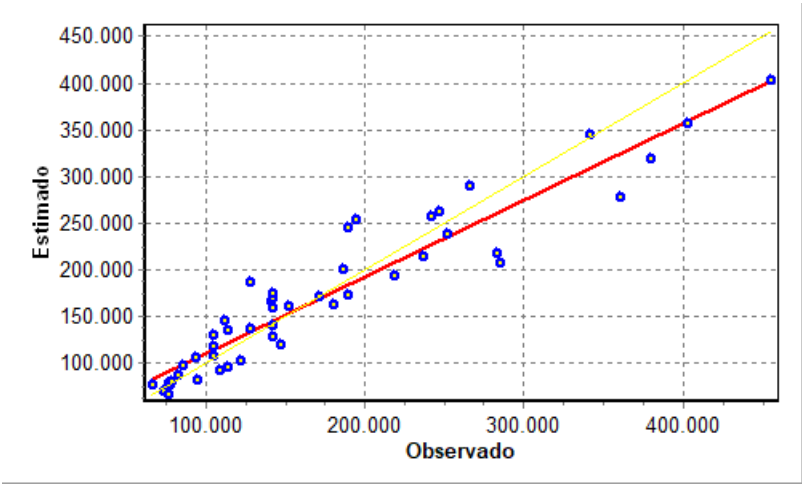
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	3
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	2
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Total:					17

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 22/36

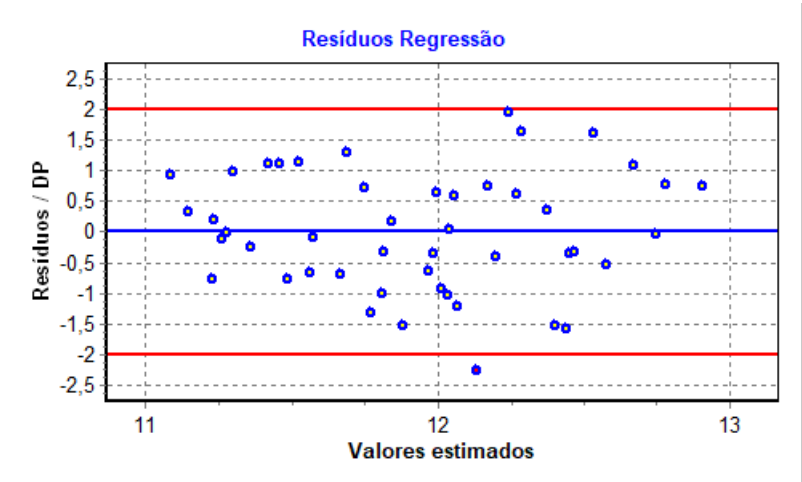
7.4.2 Gráficos de Aderência e de Resíduos da Regressão

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

O gráfico dos preços observados x valores estimados é de análise obrigatória no desenvolvimento da avaliação. Os valores observados são aqueles advindos do campo, ponderados pela condição de oferta ou negócio. Os valores estimados são obtidos pela avaliação de cada um dos elementos comparativos. Quanto mais próximos os pontos estiverem da bissetriz, mais aderentes estarão o mercado e o modelo de cálculo escolhido. Particularmente, o modelo de cálculo utilizado na presente avaliação demonstra alto poder de predição, visto que os pontos se situam próximos à bissetriz, conforme se verifica:



Resíduos da Regressão Linear



Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 23/36

7.4.3 **Grau de Fundamentação**

No presente laudo, tem-se a partir dos pontos obtidos na Tabela 5 e ao que indica o item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), que a avaliação atingiu o Grau de Fundamentação III, conforme apresentado na Tabela 6.

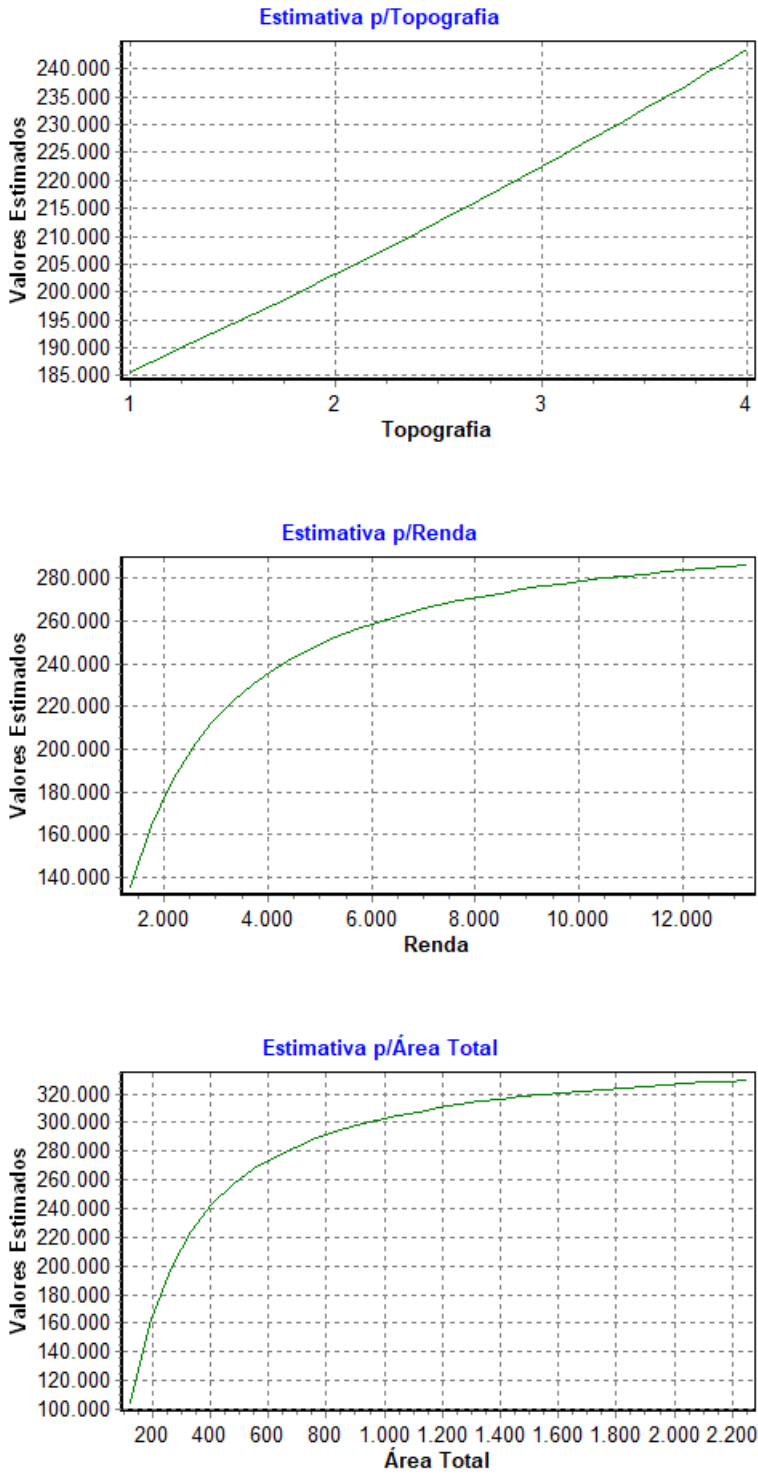
Tabela 6 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
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 com base na Pontuação Obtida:				III

A NBR 14653-2 (2011) preconiza, também, que para atingir o Grau III, além da pontuação III nos itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6, conforme Tabela 6, também 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 médio. Essas análises foram feitas para a escolha do modelo estatístico, sendo os gráficos apresentados a seguir. Nota-se coerência da variação dos valores estimados em relação às variáveis estudadas.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:24/36

7.4.4 Gráficos de Elasticidade da Função no Ponto Médio



Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.:25/36

7.4.5 Grau de Precisão

O item 9.2.3 da NBR 14653-2 (2011) apresenta a Tabela 7, com o objetivo de verificar o grau de precisão do laudo nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Tabela 7 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.

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

Utilizando-se os dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Vila Lemos	-
Complemento	-22.312194, -49.090157	-
Informante		-
Telefone		-
Referência		-
Topografia	3,00	Não
Renda	2.612,56	Não
Área Total	236,50	Não

O modelo estatístico resultou em estimativas:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	164.598,43	169.094,77	171.388,80	3,23%	
Valor Médio	170.100,33	174.746,97	177.117,68	-	III
Valor Máximo	175.786,15	180.588,11	183.038,06	3,34%	

Portanto, tem-se que a avaliação do imóvel apresentou amplitude ≤ 30%, dessa forma, a classificação quanto à precisão é de Grau III.

Um resumo dos resultados para o modelo estatístico adotado a partir do software computacional utilizado é apresentado na Figura 7.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 26/36

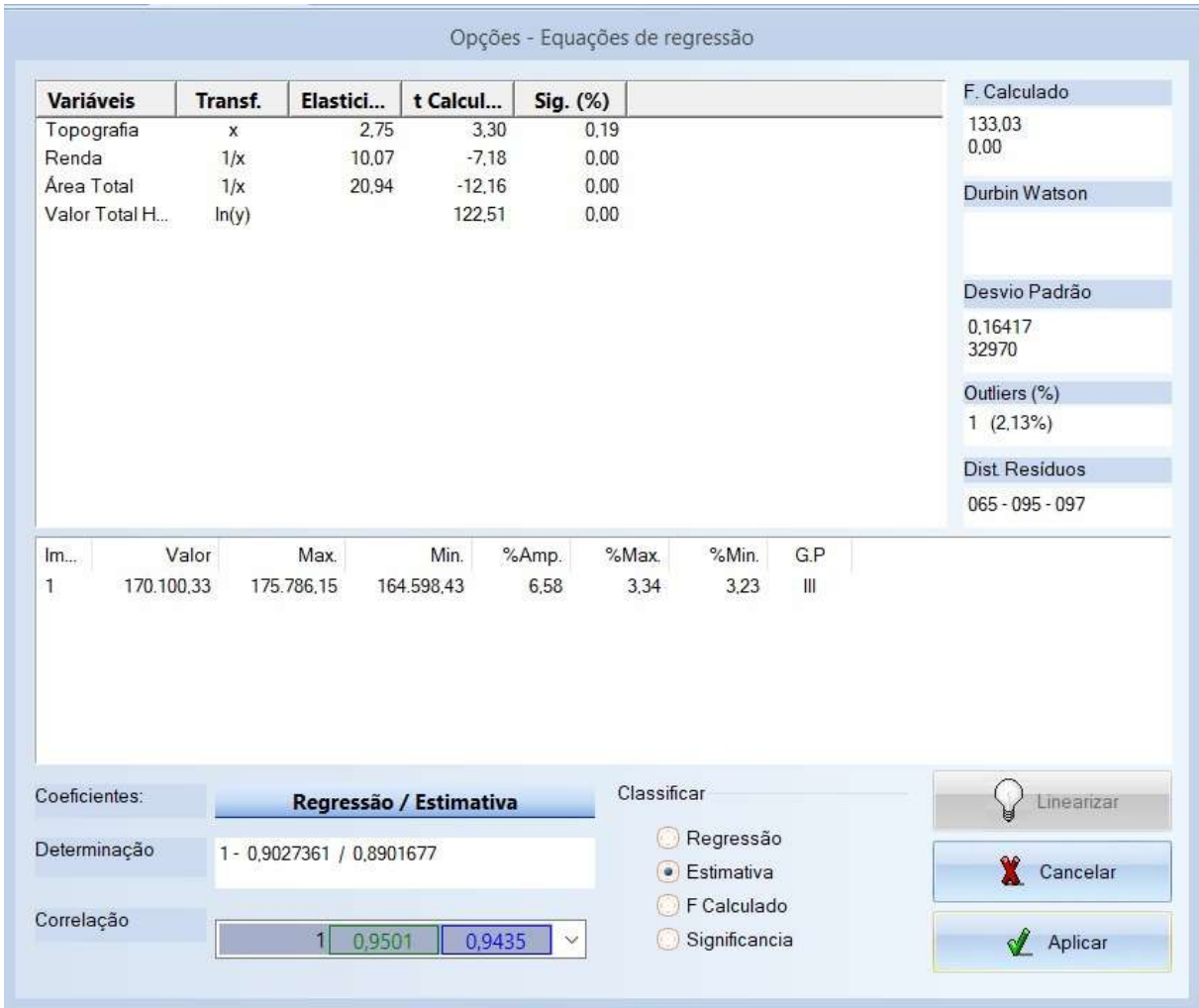


Figura 7 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

7.5 Valores para Nível de Confiança de 80%

Tabela 8 – Avaliação Intervalar e limites.

Valor Unitário - Mínimo = 695,98 - Médio = 719,24 - Máximo = 743,28	Valor Total - Mínimo (3,23%) = 164.598,43 - Médio = 170.100,33 - Máximo (3,34%) = 175.786,15
Intervalo Predição - Mínimo (19,44%) = 137.030,35 - Máximo (24,13%) = 211.151,20 - Mínimo (IP) = 579,41 - Máximo (IP) = 892,82	Campo de Arbítrio - RL Mínimo = 144.585,28 - RL Máximo = 195.615,38

7.6 Resultado Considerado

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 27/36

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, além do que estipulado na NBR 14653-2 (2011) sobre arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, tem-se que o valor de mercado atribuído para venda do imóvel objeto em **janeiro/2025**, é:

- **R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais).

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 28/36

8 QUESITOS

8.1 Quesitos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo (fls. 31-32)

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel;

Resposta: A resposta para quesito encontra-se devidamente desenvolvida no Item 6 do presente Laudo Pericial.

2. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona situa o imóvel?

Resposta: ZR-4 – Zona Residencial 4.

3. Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: Não.

4. Queira o Senhor perito informar se existe fácil locomoção por meio de transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: Sim.

5. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), conforme apresentado no Item 7 do presente Laudo Pericial.

6. Queira o Senhor perito informar se o imóvel se encontra em boas condições de uso?

Resposta: Não.

7. Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma?

Resposta: O imóvel encontra-se em estado de ruína, conforme apresentado no Item 6.2 do presente Laudo Pericial.

8. Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros divisórios do imóvel? (por exemplo, ausência de reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; entre outras observações que entenda necessárias registrar);

Resposta: O imóvel encontra-se com seus sistemas (de maneira generalizada) em péssimo estado de conservação, conforme apresentado no Item 6.2 do presente Laudo Pericial.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 29/36

9. Quanto ao estado de conservação do bem, pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram ao mesmo agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?

Resposta: O imóvel encontra-se em estado de ruína, conforme apresentado no Item 6.2 do presente Laudo Pericial. Atualmente não existem benfeitorias que agregam valor ao imóvel.

10. Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em uma residência, por exemplo, das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e 'vitrôs', armários embutidos, entre outras eventualmente existentes no imóvel e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem;

Resposta: O mobiliário fixo encontra-se em péssimo estado de conservação.

11. Favor descrever o estado de conservação do telhado e do sistema de captação de águas pluviais (se existente na forma de calhas e condutores);

Resposta: Os sistemas de cobertura e de drenagem estão em péssimo estado de conservação.

12. Favor descrever a área externa do imóvel (jardinagem frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal;

Resposta: O imóvel encontra-se com seus sistemas (de maneira generalizada) em péssimo estado de conservação, conforme apresentado no Item 6.2 do presente Laudo Pericial. As áreas externas possuem, inclusive, resíduos acumulados e pode servir de criadouro para mosquitos (transmissores de doenças como a dengue) e outras pragas urbanas.

13. Favor descrever os sinais de desgaste que derivam do mau uso e/ou falta de conservação e, se possível, apontar o quanto isto deprecia o valor do imóvel. Favor justificar a resposta usando como parâmetro um estado ideal de conservação;

Resposta: O imóvel encontra-se com seus sistemas (de maneira generalizada) em péssimo estado de conservação, conforme apresentado no Item 6.2 do presente Laudo Pericial. A classificação das benfeitorias segue a classificação "I" do Quadro 1 do Ibape, conforme apresentado anteriormente na Figura 6. Por conta disso, essas depreciam o imóvel.

14. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: Apresentadas ao longo do desenvolvimento do presente Laudo Pericial.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 30/36

9 ENCERRAMENTO

Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA), atendendo aos critérios e metodologias estabelecidos em normas da ABNT, além de 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 30 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos:

- Dados Amostrais;
- Relatório Fotográfico.

Bauru/SP, 29 de janeiro de 2025.


ALFREDO LOPES SAAB
Perito Judicial – Engenheiro Civil
Doutor em Eng. Civil e Ambiental
CREA-SP: 5069402284

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 31/36

ANEXOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 17:43, sob o número WBRU25700265826. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009772-31.2024.8.26.0071 e código icqkxJu.

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 32/36

Dados Amostrais

Data	Endereço	Complemento	Informante	Telefone	Referência	Cond. Alto Pad.	Esquina	Topografia	Renda	Frente	Área Total	Valor Unitário	Valor Total	Valor Total Homog.
21/01/2025	Jardim Bela Vista	35060030500018	Sandra	14 998890226	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... Bela Vista/85792	0	1	4	2710.53	10.00	200.00	1000.00	200000.00	190000.00
21/01/2025	Jardim Europa	350600305000300	AX Imob	14 33139810	https://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-220-m... parque-jardim-europa-bauru-a-venda-poe-r-235-000/TE0550-... AAA/ATrom-sale	0	0	3	5364.71	10.00	220.00	1363.64	300000.00	285000.00
21/01/2025	Villa Lobos	350600305000157	Wania	14 982010001	https://www.portomobiliaria.com/6907/monveis/venda-are-a-ila... lobos-bauru-sp	1	0	4	9451.47	30.00	743.00	646.03	480000.00	456000.00
21/01/2025	Jardim Godoy	-22.301726, -49.079659	Athanael	14 991532784	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... rao/Idem-Godoy/88024	0	0	1	2296.59	5.00	125.00	640.00	80000.00	76000.00
21/01/2025	Pousada da Esperança	-22.269766, -49.075258	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/101/monveis/venda-terreno-... pousada-da-esperanca-a-bauru-sp	0	0	2	1463.61	5.50	126.50	632.41	80000.00	76000.00
21/01/2025	Jardim Carolina	-22.322414, -49.025828	Bush Imoveis	14 32356020	https://up.ngf/imoveis.com.br/terreno-ao-jd-carolina-venda-sp... bauru-excelente-terreno-encastado-em-otima-261054503	0	0	2	2103.72	9.00	216.00	625.00	135000.00	128250.00
21/01/2025	Parque Roosevelt	-22.299774, -49.096758	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/53/monveis/venda-terreno-parque-... roosevelt-bauru-sp	0	1	3	2109.24	23.50	264.00	568.18	150000.00	142500.00
21/01/2025	Jardim Europa	-22.351783, -49.063817	Wania	14 997238080	https://www.portomobiliaria.com/6327/monveis/venda-terreno-... jardim-europa-bauru-sp	0	1	1	5139.79	22.00	249.00	542.17	135000.00	128250.00
21/01/2025	Vila Cardia	-22.317415, -49.063485	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/13/monveis/venda-terreno-vila-... cardia-bauru-sp	0	0	1	3488.03	14.00	580.00	456.90	265000.00	251750.00
21/01/2025	Res. Chácara São João	350600305000416	Katia	14 981110177	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Rural/Chac... ara-Razendi-Chacara-Sao-Joa/87469	0	0	2	1338.30	13.00	858.00	209.79	180000.00	171000.00
21/01/2025	Chácara Cornélio	350600305000269	Zwicker Imóveis	14 998862909	https://www.concretoimoveis.com.br/imovel/TE00178	0	0	2	2110.30	30.00	2250.00	113.33	255000.00	242250.00
21/01/2025	Pousada da Esperança II	-22.267695, -49.076233	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/941/monveis/venda-terreno-... pousada-da-esperanca-i-bauru-sp	0	1	4	1463.61	12.07	130.00	769.23	100000.00	95000.00
21/01/2025	Jardim Ferraz	-22.35021, -49.096748	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/939/monveis/venda-terreno-jardim-... ferraz-bauru-sp	0	0	4	2400.24	5.00	127.50	862.75	110000.00	104500.00
21/01/2025	Parque Viaduto	-22.338647, -49.114934	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/939/monveis/venda-terreno-parque-... viaduto-bauru-sp	0	0	4	2024.42	5.00	167.50	656.72	110000.00	104500.00
21/01/2025	Pousada da Esperança II	-22.271949, -49.077090	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/920/monveis/venda-terreno-... pousada-da-esperanca-i-bauru-sp	0	0	3	1402.81	5.50	126.50	608.70	77000.00	73150.00
21/01/2025	Tangaris	-22.321454, -49.009375	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/795/monveis/venda-terreno-tan-... garis-bauru-sp	0	0	4	1538.67	7.00	161.00	614.91	99000.00	94050.00
21/01/2025	Vila São Francisco	-22.348465, -49.083745	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/737/monveis/venda-terreno-vila-... sao-francisco-bauru-sp	0	1	3	3510.42	11.00	363.00	550.96	200000.00	190000.00
21/01/2025	Jardim Estoril	-22.344312, -49.064828	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/639/monveis/venda-terreno-jardim-... estoril-bauru-sp	0	0	4	7860.42	11.00	363.00	1101.93	400000.00	380000.00
21/01/2025	Jardim Eldorado	-22.305378, -49.118647	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/241/monveis/venda-terreno-jardim-... eldorado-bauru-sp	0	0	3	1421.72	10.00	250.00	600.00	150000.00	142500.00
21/01/2025	Jardim Cruzeiro do Sul	-22.317934, -49.041066	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/631/monveis/venda-terreno-jardim-... cruzeiro-do-sul-bauru-sp	0	1	4	2936.36	11.00	181.50	820.94	149000.00	141550.00
21/01/2025	Parque das Nações	-22.359580, -49.074808	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/699/monveis/venda-terreno-parque-... das-nacoes-bauru-sp	0	0	3	1876.27	8.90	264.00	568.18	150000.00	142500.00
21/01/2025	Vila Paulista	-22.345862, -49.099535	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/341/monveis/venda-terreno-vila-... paulista-bauru-sp	0	0	2	2564.56	11.00	242.00	661.16	160000.00	152000.00
21/01/2025	Jardim Silvestre	-22.296265, -49.051471	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/784/monveis/venda-terreno-jardim-... silvestre-bauru-sp	0	0	3	2091.00	5.00	132.50	905.66	120000.00	114000.00
21/01/2025	Jardim Bela Vista	350600305000018	Ana Katia	14 998011023	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... Bela Vista/101102	0	0	3	2710.53	10.00	230.00	652.17	150000.00	142500.00
21/01/2025	Jardim Bela Vista	350600305000018	Ana Katia	14 998011023	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... Bela Vista/100910	0	0	3	2710.53	5.00	126.00	1015.87	128000.00	121600.00
21/01/2025	Parque Vista Alegre	350600305000142	Antonio	14 997250809	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... rao/Parque-Vista-Alegre/15685	0	1	1	1528.30	10.00	280.00	553.57	155000.00	147250.00
21/01/2025	Jardim Bela Vista	350600305000018	Marcela	14 981124242	https://www.concretoimoveis.com.br/imovel/1241222	0	0	2	2710.53	8.00	200.00	591.00	118000.00	112100.00
21/01/2025	Jardim Chapadão	350600305000336	Rodrigo	14 991206823	https://www.coopantebauru.com.br/imovel/1241222	0	0	4	1666.93	10.50	140.94	638.57	90000.00	85500.00
21/01/2025	Parque Hipódromo	350600305000340	Alex	14 982123157	https://centroimobiliaria.com.br/imovel/TE133772-lote-v-1x33... parque-hipodromo-249-mal-cada	0	0	3	2484.81	11.00	363.00	685.95	249000.00	236550.00
21/01/2025	Vila Garcia	-22.294426, -49.082473	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/922/monveis/venda-terreno-vila-... garcia-bauru-sp	0	0	2	1848.55	5.00	125.00	656.00	82000.00	77900.00
21/01/2025	Jardim Petrópolis	-22.304116, -49.089687	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/893/monveis/venda-terreno-jardim-... petropolis-bauru-sp	0	0	3	2432.06	5.00	150.00	733.33	110000.00	104500.00
21/01/2025	Jardim Prudência	-22.316941, -49.109108	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/766/monveis/venda-terreno-jardim-... prudencia-bauru-sp	0	0	3	1583.05	11.00	242.00	495.87	120000.00	114000.00
21/01/2025	Parque Vista Alegre	-22.302121, -49.068804	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/751/monveis/venda-terreno-parque-... vista-alegre-bauru-sp	0	0	3	2410.61	10.00	300.00	766.67	230000.00	218500.00
21/01/2025	Jardim Marambá	-22.327577, -49.039197	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/701/monveis/venda-terreno-jardim-... maramba-bauru-sp	0	1	3	3368.46	20.00	548.16	693.23	380000.00	361000.00
21/01/2025	Jardim Godoy	-22.307306, -49.075544	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/669/monveis/venda-terreno-jardim-... godoy-bauru-sp	0	0	2	2369.82	13.75	401.97	487.60	196000.00	186200.00
21/01/2025	Jardim Europa	-22.353922, -49.057018	Orlando	14 997361110	https://www.ca.sasica.com.br/648/monveis/venda-terreno-parque-... jardim-europa-bauru-sp	0	0	4	4898.97	10.50	357.00	784.31	280000.00	266000.00
21/01/2025	Vila Souto	350600305000076	Ana Katia	14 998011023	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Terreno/Pa... Bela Vista/Souto/100560	0	0	2	3050.64	11.00	221.00	859.73	190000.00	180500.00
21/01/2025	Parque Jangauá	-22.311412, -49.108564	Eliane	14 996602736	https://www.ca.sasica.com.br/8523L	0	0	3	1604.61	5.00	125.00	560.00	70000.00	66500.00
21/01/2025	Parque Santa Edwiges	350600305000174	Evaristo	14 996551070	https://www.ca.sasica.com.br/8523L	0	1	3	1540.93	12.00	144.00	604.17	87000.00	82650.00
21/01/2025	Jardim Célia	350600305000210	Eliane	14 996602736	https://www.ca.sasica.com.br/8523L	0	0	2	1622.83	7.33	161.26	713.13	110000.00	109250.00
21/01/2025	Jardim América	-22.351182, -49.064045	Wania	14 997238080	https://www.portomobiliaria.com/8133/monveis/venda-terreno-... jardim-america-bauru-sp	0	0	2	4215.84	11.00	484.00	537.19	260000.00	247000.00
21/01/2025	Parque Jangauá	-22.301541, -49.108071	Wania	14 997238080	https://www.portomobiliaria.com/8399/monveis/venda-terreno-... parque-jangaua-bauru-sp	0	0	3	1604.61	6.50	130.00	638.46	83000.00	78850.00
21/01/2025	Vila Falcão	-22.331595, -49.081864	Wania	14 997238080	https://www.portomobiliaria.com/8010/monveis/venda-terreno-... vila-falcao-bauru-sp	0	0	2	2709.86	20.00	430.00	693.02	298000.00	283100.00
21/01/2025	Resid. Village Campo Novo	-22.368819, -49.025651	Janaína	14 21067181	https://www.residem.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-450m2... residencial-village-campo-novo-bauru-sp-id-6059	1	0	3	3069.25	15.00	450.00	455.56	205000.00	194750.00
21/01/2025	Condominio Tamboré	-22.387782, -49.081249	Ricardo	14 21067181	https://www.residem.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-382m2... tambore-bauru-sp-id-7558	1	1	4	13246.68	12.00	382.00	942.41	360000.00	342000.00
21/01/2025	Vila Bela	350600305000303	Ricardo	14 21067181	https://www.residem.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-264m2... vila-bela-bauru-sp-id-6996	3	1	3	1537.28	10.00	264.00	568.18	150000.00	142500.00
21/01/2025	Residencial Cyrela Estoril	350600305000450	Lucas Gaia	14 981143096	https://www.ca.sasica.com.br/802/monveis/venda-terreno-... residencial-cyrela-estoril-bauru-sp	1	0	4	13246.68	14.00	420.00	101.90	425000.00	403750.00

Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 33/36

Relatório Fotográfico



Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 34/36

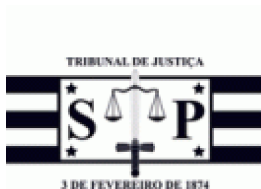


Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 35/36



Processo: 0009772-31.2024.8.26.0071	Vara: 7ª Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 29/01/2025	Pág.: 36/36



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BAURU****FORO DE BAURU****7ª VARA CÍVEL****Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 2106-5919, Bauru-SP - E-mail: Bauru7cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0009772-31.2024.8.26.0071**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Alberto Soares Ribeiro**
Executado: **Luciana Lucas e outros**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

P. 43: Laudo pericial apresentado. Vista às partes.

Nada Mais. Bauru, 10 de fevereiro de 2025. Eu, ____, ANA PAULA DOS SANTOS SILVA, Escrevente Técnico Judiciário.