

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro civil e segurança do trabalho
fone 997417199 - Bauru - SP - jccbastos@hotmail.com

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
COMARCA DE BAURU ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Processo nº 0017017-50.2011

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, engenheiro civil, perito judicial, nomeado, nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCARIOS, promovida por BANCO BRADESCO S/A em relação à VEDRA INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA LTDA E OUTROS, vem mui respeitosamente, apresentar, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 28 de março de 2017.



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBJETIVO:

O presente laudo tem por objetivo determinar O JUSTO VALOR DE MERCADO de dois lotes de terreno, localizados à Rua Dagoberto Zimerman, lotes 4 e 7 do quarteirão 2, lado par no Condomínio Residencial Lago Sul na cidade de Bauru, Estado de São Paulo.

2. VALOR FINAL ENCONTRADO:

Lote 4 : R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)

Lote 7 : R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)

3. METODOLOGIA

3.1 De acordo com a norma brasileira NBR 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE /SP – 2005, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, e usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc. com as ofertas comparadas.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

4.1 O presente laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

4.2 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

4.3 O avaliador inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

4.4 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA = 23 de março de 2017

6. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Do logradouro

O logradouro onde se situam os imóveis avaliados, é uma rua tranquila, dentro de um condomínio fechado. É dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada.

6.2 Dos imóveis

Os lotes estão definidos como:

O lote 4 é regular, sob nº 04, da quadra 02 no Condomínio Residencial Lago Sul, com a área total de 450,00 m², distante 51,60 metros da avenida Irineu Bastos mais a curva da esquina, com 15,00 metros de frente para a Rua Dagoberto Zimerman, igual metragem nos fundos confrontando com área verde, 30,00 metros do lado esquerdo para quem olha de frente o imóvel, confrontando com o lote 03 e igual metragem do lado direito confrontando com o lote 05, registrado na Prefeitura Municipal sob nº 002/0985/004 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, na folha 1 da matrícula 71.160.

O lote 7 é irregular, sob nº 07, da quadra 02 no Condomínio Residencial Lago Sul, com a área total de 553,50 m², distante 101,60 metros da avenida Irineu Bastos mais a curva da esquina, com 30,00 metros de frente para a Rua Dagoberto Zimerman, 31,58 metros nos fundos confrontando com área verde, 23,40 metros do lado esquerdo para quem olha de frente o imóvel, confrontando com o lote 06 e 13,50 metros do lado direito confrontando com a área verde, registrado na Prefeitura Municipal sob nº 002/0985/007 e no 1º Cartório de Registros de Imóveis e Anexos de Bauru, na folha 1 da matrícula 71.163.

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO PELA COMPARAÇÃO

De acordo com a norma NBR-14563-2, na avaliação de imóveis urbanos, foram utilizados os métodos de reprodução do imóvel e o comparativo direto, que implica em comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares por tratamento técnico de seus atributos. Este método presta-se, sobretudo à avaliação de unidades padronizadas, casos de terrenos que ocupam em sua maioria, a mesma área. Admite-se neste caso que os terrenos pesquisados estão situados no mesmo local do avaliando inclusive no mesmo condomínio e não há diferença de rentabilidade entre as unidades e que os mesmos não tem nenhuma construção analisada.

O perito realizou pesquisa em imobiliárias tradicionais da cidade de Bauru, em ofertas de venda e/ou vendas efetuadas. Pesquisou também em ofertas de jornais na cidade de Bauru.

7.1 Método comparativo de dados de mercado:

Terreno: Lote 04

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:



JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro civil e segurança do trabalho
fone 997417199 - Bauru - SP - jccbastos@hotmail.com

$$VT1 = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = \frac{0,25}{(15, / 15,)} = 1,00$$

(limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 15 = 30$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = \frac{0,50}{(30 / 30,)} = 1,00$$

Ff = Fator de frente = 1,00

Fp = Fator de profundidade = 1,00

VT1 = Valor do Terreno

A = Área do terreno = 450,00 m²

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado = R\$ 672,00

VT1 = $450,00 \times R\$ 672,00 \times 1,00 \times 1,00 =$

$$VT1 = R\$ 302.000,00$$

OBSERVAÇÃO:

A declividade do lote 04, é muito acentuada para os fundos, em torno de 3,00 metros, o que necessitaria de execução de muro de arrimo e aterro para normalização e nivelamento do terreno para a construção de residência, além do que o terreno no local também é muito brejoso, o que implicaria em fundações especiais, portanto o preço final a ser adotado no lote 04, teria um desconto em relação aos lotes comparados para que se possa executar as fundações especiais o muro de arrimo com o respectivo aterro. Estima-se que estas obras necessárias implicariam num valor total de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), portanto o preço final seria de :

$$VT1 = R\$ 302.000,00 - R\$ 40.000,00 = R\$ 262.000,00 \text{ (duzentos e sessenta e dois mil reais)}$$

Terreno: Lote 07

O cálculo do valor do terreno é baseado na fórmula:

$$VT2 = A \times PUTP \times Ff \times Fp$$

$$Ff = \text{Fator de frente ou testada} = (Fé/Fr) = \frac{0,25}{(30, / 15,)} = 1,00 = 1,19$$

(limitada ao dobro da testada de referência= $2 \times 15 = 30$)

$$Fp = \text{Fator de profundidade} = (Pe / Pmi) = \frac{0,50}{(18,45 / 30,)} = 0,78$$

Ff = Fator de frente = 1,19

Fp = Fator de profundidade = 0,78

VT2 = Valor do Terreno

A = Área do terreno = 553,50 m²

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado=R\$672,00
VT2 = 553,50 x R\$ 672,00 x 1,19 x 0,78 =

VT2 = R\$ 345.000,00

OBSERVAÇÃO:

A declividade do lote 07, é muito acentuada para os fundos, em torno de 3,00 metros, o que necessitaria de execução de muro de arrimo e aterro para normalização e nivelamento do terreno para a construção de residência, além do que o terreno no local também é muito brejoso, o que implicaria em fundações especiais, portanto o preço final a ser adotado no lote 04, seria um desconto em relação aos lotes comparados para que se possa executar as fundações especiais e o muro de arrimo com o respectivo aterro. Estima-se que estas obras necessárias implicariam num valor total de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), portanto o preço final seria de :

VT2 = R\$ 345.000,00 – R\$ 40.000,00 = R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)

8. CONCLUSÃO :

Pelo método direto comparativo de dados de mercado para o **lote de terreno nº 04**, obteve-se um valor de **R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais)** e para o **lote de terreno nº 07**, obteve-se um valor de **R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)** portanto analisando o mercado imobiliário local, concluímos que os valores acima, dos lotes referidos, estão com um valor de preço justo de mercado.

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando imprimir o presente LAUDO que se compõe de cinco folhas, mais os anexos, impressas por computador, de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pelo perito.

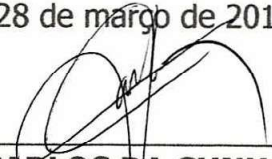
Anexo I Documentação Fotográfica

Anexo II Atestados de valor venal dos lotes na Prefeitura Municipal

Anexo III Planta do cadastro dos lotes da Prefeitura Municipal

Anexo IV Pesquisa de mercados para terreno

Bauru, 28 de março de 2017.


JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro civil e segurança do trabalho
fone 997417199 - Bauru - SP - jccbastos@hotmail.com

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Foto nº 01
Vista da área de lazer do Condomínio



Foto nº 02
Vista do lote 02 da mesma quadra dos lotes avaliados com o muro de arrimo e o aterro necessários para o nivelamento dos lotes



Foto nº 03

Vista da rua Dagoberto Zimerman, sendo o lado direito, o local do lote nº 7



Foto nº 04

Vista do lote nº 4



[Handwritten signature]

ANEXO II - ATESTADO DE VALOR VENAL

Lote 04

Imprimir Certidão

Page 1 of 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 1533534

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA DAGOBERTO MAGALHAES ZIMMERMANN, 0-0, L4 Q2 RESIDENCIAL LAGO SUL, identificação municipal 20985004, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: VEDRA INCORPORACAO IMOBILIARIA EIRELI - CPF/CNPJ: 02.374.474/0001-29.

Valor Venal referente ao Exercício de 2017	
Área Territorial:	450,00 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 340.082,91
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 340.082,91
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 340.082,91

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 23/03/2017

BE156D5C04A84ACF209D897B72B00C5B
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 - Bauru/SP - CEP: 17040-900
Fone: (14) 3235-1330 - Fax: (14) 3234-2993
<http://www.bauru.sp.gov.br>

http://www.bauru.sp.gov.br/financas/certidoes/imprimir_consulta.aspx?c=1533534&ch... 23/3/2017

Lote 07

Imprimir Certidão

Page 1 of 1



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

ATESTADO DE VALOR VENAL

Documento emitido eletronicamente. Número da transação: 1533538

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA DAGOBERTO MAGALHAES ZIMMERMANN, 0-0, L7 Q2 RESIDENCIAL LAGO SUL, identificação municipal 20985007, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: VEDRA INCORPORACAO IMOBILIARIA EIRELI - CPF/CNPJ 02.374.474/0001-29.

Valor Venal referente ao Exercício de 2017	
Área Territorial:	553,50 m²
Área Construída:	0,00 m²
Valor Venal Territorial:	R\$ 418.301,98
Valor Venal Predial:	R\$ 0,00
Valor Venal Total:	R\$ 418.301,98
Valor mínimo de referência para ITBI:	R\$ 418.301,98

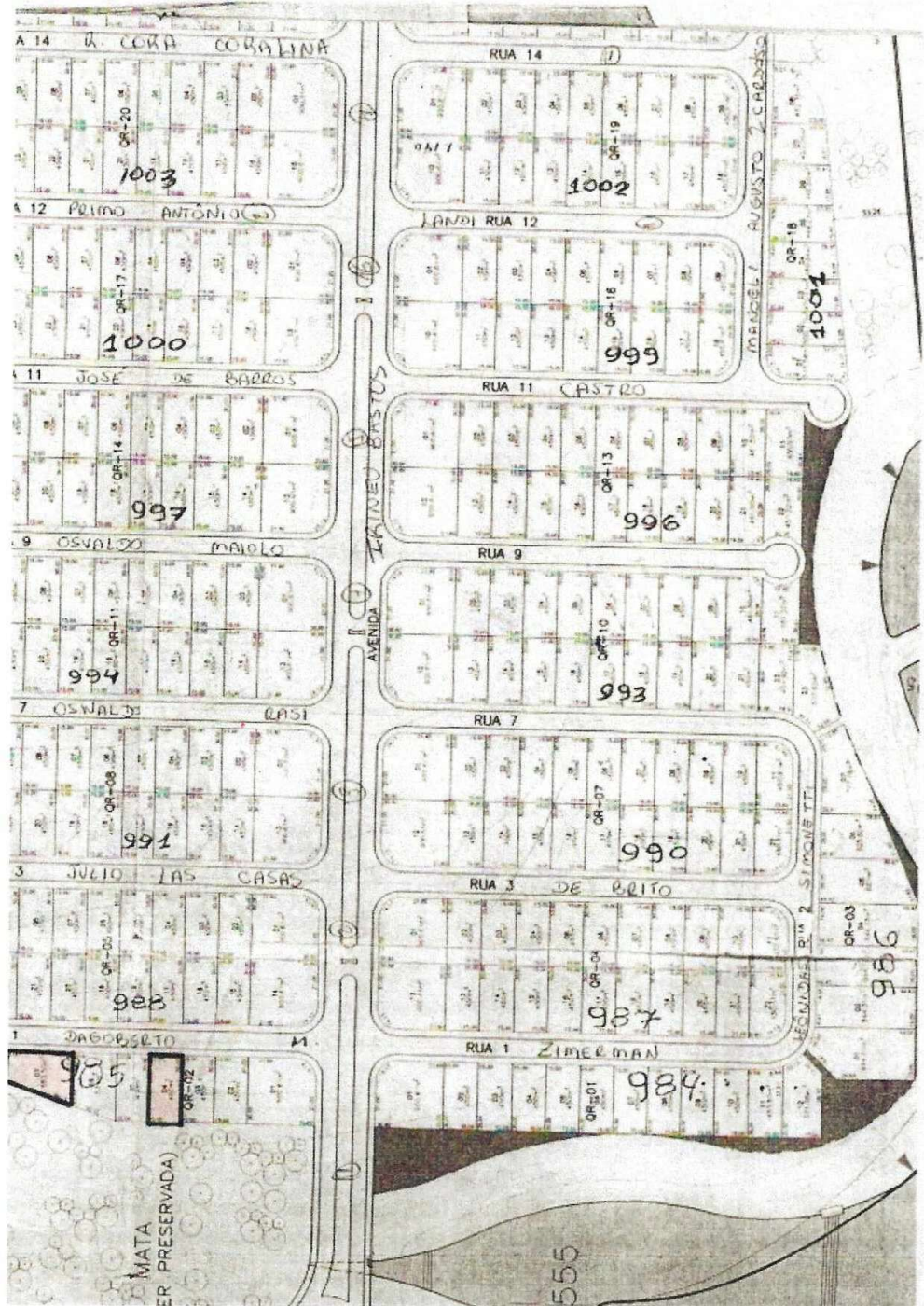
Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

Documento emitido em 23/03/2017

7C0BSAABA3049609FA792EA86A2AD19
Chave de autenticação

Praça das Cerejeiras, 1-59 - Bauru/SP - CEP: 17040-900
Fone: (14) 3235-1330 - Fax: (14) 3234-2993
<http://www.bauru.sp.gov.br>

ANEXO III - PLANTA DO CADASTRO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA MUNICIPAL



ANEXO IV - PESQUISA DE MERCADO PARA TERRENOS

TERRENO

Consiste em estabelecer o valor do terreno, mediante pesquisa de mercado de ofertas semelhantes ao objeto da ação, e localizados próximos ao objeto em questão e homogeneizando os valores, com fatores de topografia, frente, fundos, fonte e transposição.

AMOSTRA n.º 1

Localização	Condomínio residencial Lago Sul
Frente	15 m
Profundidade	30 m
Área	450,00 m ²
Formato	Retangular
Situação	Meio de quadra
Topografia	Plano
Preço	R\$ 350.000,00
Preço por m ²	R\$ 777,00
Fonte	RC7 Imóveis, fone 99726-2500 DAVI MANSANO, publicado no Jornal da Cidade, pag. 33, de 22/3/17.
Melhoramentos públicos	Tem todos

AMOSTRA n.º 2

Localização	Condomínio residencial Lago Sul
Frente	15 m
Profundidade	30 m
Área	450,00,00 m ²
Formato	Retangular
Situação	Meio de quadra
Topografia	Plano
Preço	R\$ 350.000,00
Preço por m ²	R\$ 777,00
Fonte	Eliana Chab Imóveis, fone 2107.9400 publicado no Jornal da Cidade, pag. 33, de 22/3/17.
Melhoramentos públicos	Tem todos

AMOSTRA n.º 3

Localização	Condomínio residencial Lago Sul
Frente	15 m
Profundidade	30 m
Área	450,00 m ²
Formato	Retangular
Situação	Meio de quadra
Topografia	Plano
Preço	R\$ 330.000,00
Preço por m ²	R\$ 733,00



Fonte Particular, fone 99731-6262
publicado no Jornal da Cidade, pag. 33, de 22/3/17.
Melhoramentos públicos Tem todos

AMOSTRA n.º 4

Localização Condomínio residencial Lago Sul
Frente 15 m
Profundidade 30 m
Área 450,00 m²
Formato Retangular
Situação Meio de quadra
Topografia Plano
Preço R\$ 330.000,00
Preço por m² R\$ 733,00
Fonte Particular, fone 981144044
publicado no Jornal da Cidade, pag. 33, de 22/3/17.
Melhoramentos públicos Tem todos

AMOSTRA n.º 5

Localização Condomínio residencial Lago Sul
Frente 15 m
Profundidade 30 m
Área 450,00 m²
Formato Retangular
Situação Meio de quadra
Topografia Plano
Preço R\$ 320.000,00
Preço por m² R\$ 711,00
Fonte Particular, fone 99795-9491
publicado no Jornal da Cidade, pag. 33, de 22/3/17.
Melhoramentos públicos Tem todos

Amostra (X) (R\$)	Dados iniciais	Matriz dos fatores para homogeneização				Dados finais (R\$)
		Ff	Cf	Cp	Ft	
1	777,00	0,90	1,00	1,00	1,00	700,00
2	777,00	0,90	1,00	1,00	1,00	700,00
3	733,00	1,00	1,00	1,00	1,00	660,00
4	733,00	0,90	1,00	1,00	1,00	660,00
5	711,00	0,90	1,00	1,00	1,00	640,00

Situação Paradigma

Fr = 15,00 m, onde

Fr = frente de referência

Valor médio das ofertas pesquisadas:

PUTP = Preço Unitário de Terreno Pesquisado

PUP = $3.360,00 / 5 = 672,00$

+ 30 % = R\$ 873,00

- 30 % = R\$ 470,00

Como todas as ofertas estão dentro do intervalo, portanto a valor do preço unitário de terreno pesquisado é

PUP = R\$ 672,00

