



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



fls. 135

Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

LAUDO TÉCNICO

ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 1001102-50.2025.8.26.0071
ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE: FRANCISCO FREITAS
REQUERIDA: MARIA JEOVANE LOPES PIRES



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1. Pressupostos e Ressalvas	3
1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética	3
2. OBJETIVOS	4
2.1. Vistoria in loco	4
3. METODOLOGIA	5
3.1. Nível de Inspeção	5
3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional	5
3.1.2. Nível de Inspeção adotado	6
3.2. Metodologias aplicadas	6
3.2.1. Fatores aplicados	7
4. O IMÓVEL PERICIANDO	7
4.1. Descrição sumária	7
4.2. Sobre a região	8
4.3. Padrão construtivo	9
4.4. Estado de conservação	9
5. AVALIAÇÃO	10
5.1. Projeção de valores	10
5.2. Grau de fundamentação	14
6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE	15
7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA	15
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	17
ANEXO I – Pesquisa Imobiliária	18
ANEXO II – Relatório fotográfico	22
ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	29

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Pressupostos e Ressalvas

Este trabalho foi realizado observando as orientações da NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, observando os critérios estabelecidos pelo Norma de Inspeção Predial Nacional do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O imóvel periciando foi presencialmente vistoriado por este perito, e o diagnóstico de mercado aqui apresentado foi obtido através de pesquisa imobiliária desenvolvida especificamente para a região que abarca o avaliando, proporcionado a entrega de resultado assertivo e com aderência mercadológica adequada.

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 Cível da Comarca de Bauru, nem com os servidores da respectiva unidade judiciária, com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem inspecionado neste trabalho.

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.

O laudo em tela atende a íntegra do preconizado pela NBR 13.752/2024, que regulamenta as Perícias de Engenharia no Brasil, atendendo ainda o predisposto pelos manuais técnicos e códigos de conduta do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

2. OBJETIVOS

Em consonância com o despacho saneador (fls. 83), o objetivo deste trabalho é avaliar o imóvel objeto da matrícula Nº 68.604 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, possibilitando a alienação judicial do bem.

2.1. Vistoria in loco

Conforme relatado nas fls. 128/129 e 133, a vistoria presencial se deu no dia 26 de fevereiro de 2026, a partir das 10:00 no horário de Brasília, na presença da parte requerida em pessoa, sem qualquer participação do requerente ou de seus patronos.

Insta salientar que o cumprimento do feito pericial foi devidamente informado nos autos do processo, e que o não comparecimento da parte requerente não implicou em qualquer prejuízo aos trabalhos técnicos, inclusive tendo sido determinado por este juízo (vide decisão fl. 124).



3. METODOLOGIA

3.1. Nível de Inspeção

3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional

Nível 1 – Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos. Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes.

Nível 2 – Inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais. Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, com ou sem plano de manutenção, mas com empresas terceirizadas contratadas para execução de atividades específicas como: manutenção de bombas, portões, reservatórios de água, dentre outros.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

Nível 3 – Inspeção Predial realizada em edificações com alta complexidade técnica, de manutenção e operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos superiores e com sistemas mais sofisticados.

Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, contando com sistemas de automação, programa de manutenção com base na ABNT NBR 5674, via de regra na presença do responsável técnico, podendo se valer de software



de gerenciamento ou outras ferramentas de gestão do sistema de manutenção existente.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por uma equipe profissionais habilitados e de mais de uma especialidade, conferindo aos trabalhos o título de Auditoria Técnica.

3.1.2. Nível de Inspeção adotado

Por se tratar de matéria unidisciplinar e avaliação de um único imóvel, adotou-se Nível 1 de inspeção, sendo tais procedimentos mais do que suficientes para realizar o diagnóstico de mercado necessário e dar cabo ao feito pericial.

3.2. Metodologias aplicadas

Em observância ao item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, adotar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do imóvel periciando, valendo-se da metodologia de tratamento por fatores para saneamento da amostra (vide item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2/2011), que deverá ser prioritariamente composta por elementos localizados na mesma região, cujo padrão construtivo e estado de conservação sejam semelhantes.

Para garantir aderência mercadológica a pesquisa imobiliária, realiza-se a inspeção do imóvel periciando nos termos do item 7.3.3.1 da NBR 13.752/2024, através da qual se verifica o padrão construtivo e estado de conservação deste, garantindo que as amostras selecionadas para fins de comparação sejam semelhantes ao avaliando, conferindo aderência mercadológica a projeção de valores.



3.2.1. Fatores aplicados

Os fatores aplicados ao conjunto amostral foram desenvolvidos com base nas características gerais dos imóveis disponíveis para venda na região que abarca o avaliando, considerando ainda a média das variáveis qualitativas e quantitativas dos elementos abarcados na amostra. São eles;

- a) **Fator oferta (F. Of.):** considerando o dinamismo e a elasticidade do mercado imobiliário, aplica-se deságio de 10% sobre o valor ofertado considerando a margem comum de negociação, conforme preconizado pelo item 4.5.2 da CAJUFA/2019.
- b) **Fator área (F. Área):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da área computável de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme recomendado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008).
- c) **Fator topografia (F. Ec.):** fator aplicado para homogeneizar a influência exercida pelo estado de conservação de cada amostra, aplica-se o coeficiente de Ross-Heidecke ao valor unitário de cada elemento conforme o seu estado de conservação aparente (vide item 3.2.9 da cartilha VEIU-UI do IBAPE/SP).

4. O IMÓVEL PERICIANDO

4.1. Descrição sumária

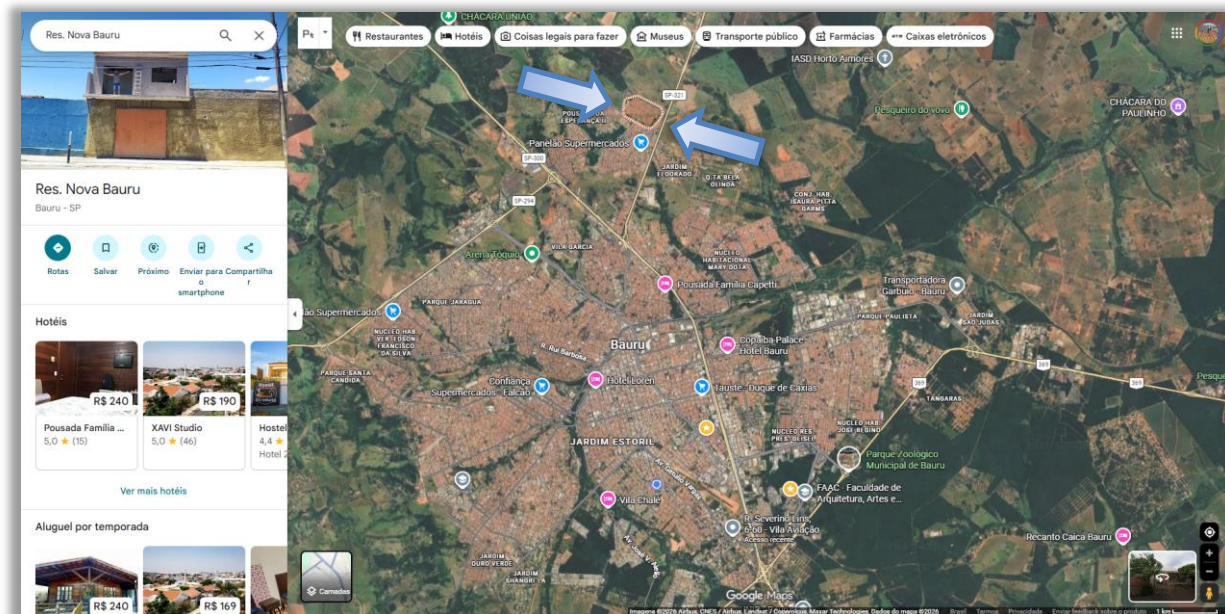
Trata-se de prédio residencial unifamiliar, térreo, de alvenaria, com testada defronta a R. Maria Bigheti Limão, quarteirão dois, lado ímpar, recebendo o numeral

2-167, Res, Nova Bauru, cadastrado junto a PMB sob Nº 4/2200/37, registrado na matrícula 68.604 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, contando com 119,14m² de área computável, erigidos sobre terreno de 200m² conforme padrão do loteamento.

4.2. Sobre a região

Originalmente implementado pela Companhia de Habitação Popular (COHAB), o loteamento denominado “Residencial Nova Bauru” constitui bairro destacado da malha urbana do município de Bauru, localizado as margens da rodovia SP-321, tendo se tornado um centro urbano a parte, com diversos pequenos comércios locais, possuindo realidade mercadológica bastante própria.

Figura 1 – Localização do loteamento dentro da malha urbana de Bauru.



Fonte: Google Maps.

4.3. Padrão construtivo

Originalmente implementado conforme tipologia padrão do loteamento, o imóvel periciando foi ampliado sem qualquer preocupação arquitetônica, apresentando distribuição interna básica, marcado pelo emprego de acabamento rústico e materiais de qualidade popular, com instalações hidráulicas e elétricas restritas aos componentes minimamente essenciais. Neste sentido, o padrão construtivo verificado é melhor representado pelo item 2.3 da seção IV da cartilha VEIU-UI do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.4. Estado de conservação

Inobstante ao padrão construtivo, verifica-se que o imóvel periciando apresenta uma série de desgastes, decorrentes do transcurso natural da vida útil do prédio ou ainda da implementação de modificações fora dos parâmetros normatizados, de sorte que o estado de conservação do prédio é melhor representado pela faixa “F” do quadro anexo ao item 3.2.9 da cartilha VEIU-UI do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Destaca-se que o estado de conservação verificado no imóvel periciando é ligeiramente inferior à média dos imóveis postos a venda na mesma região, inclusive no seu entorno, podendo prejudicar a liquidez da venda e diminuir o valor final obtido na negociação.



5. AVALIAÇÃO

5.1. Projeção de valores

Atendendo ao item 8.1.1 da NBR 14.653-2/2011, o valor do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de mercado, previsto pelo item 8.2.1 da mesma norma. O saneamento da amostra se dará através da aplicação do método de tratamento por fatores, previsto pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2, aplicando os fatores relatados por este perito no item 3.2.1 do laudo pericial.

O conjunto amostral fora agrupado com base nas orientações do item 6.4 da NBR 14.653-1/2019, atendendo aos critérios de seleção e homogeneização dispostos pelo anexo B da NBR 14.653-2/2011, e a projeção de valores se dá dentro do intervalo proposto pelo item B.7 do mesmo anexo, abarcado pelo referido caderno técnico.

	Anunciante	Bairro	Valor	Área (M²)	E.Cons.
1	Svissero Imóveis	Nova Bauru	R\$ 200.000,00	115,00	Ruim
2	Claro Imóveis	Nova Bauru	R\$ 260.000,00	55,00	Regular
3	Concreto Imóveis	Nova Bauru	R\$ 300.000,00	131,00	Ruim
4	Moraes Imobiliária	Nova Bauru	R\$ 250.000,00	90,00	Adequado
5	Fabiana de Oliveira	Nova Bauru	R\$ 290.000,00	180,00	Adequado
6	Mansano Imóveis	Nova Bauru	R\$ 250.000,00	170,00	Regular
7	Concreto Imóveis	Nova Bauru	R\$ 270.000,00	150,00	Ruim
8	Eduardo Gilioli	Nova Bauru	R\$ 175.000,00	88,00	Ruim



O conjunto amostral agrupado busca representar da maneira mais próxima possível o comportamento do mercado imobiliário local, simulando situação no qual fosse posto à venda um imóvel com características similares a amostra e ao padrão do bairro. Contudo, temos que o item 0.6 da NBR 14.653-1/2019 classifica o comércio imobiliário como sendo um “mercado imperfeito”, sujeito a oscilações, rico em peculiaridades e singularidades. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

	V.Unit.	F.Of.	F.Área	F.Ec.	V.Aplicável
1	R\$ 1.739,13	0,90	0,99	0,819	R\$ 1.270,63
2	R\$ 4.727,27	0,90	0,91	0,9191	R\$ 3.550,21
3	R\$ 2.290,08	0,90	1,02	0,819	R\$ 1.728,54
4	R\$ 2.777,78	0,90	0,93	0,9748	R\$ 2.271,97
5	R\$ 1.611,11	0,90	1,05	0,9748	R\$ 1.488,28
6	R\$ 1.470,59	0,90	1,05	0,9191	R\$ 1.271,73
7	R\$ 1.800,00	0,90	1,03	0,819	R\$ 1.365,54
8	R\$ 1.988,64	0,90	0,93	0,819	R\$ 1.358,90
Média					R\$ 1.788,22
Variância					44%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 1.788,22/m² (mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e dois centavos por metro quadrado), porém com variância de 44%, considerada como elevada, capaz de reduzir o grau de precisão dos resultados.



Isto posto, visando dar pleno cumprimento ao disposto pelo item B.3 da NBR 14.653-2/2011, excluem-se os elementos cujo valor homogeneizado apresente maior variação com relação a média do conjunto, considerados como *outliers*, ou “dados discrepantes”, obtendo o seguinte conjunto saneado;

	V.Unit.	F.Of.	F.Área	F.Ec.	V.Aplicável
1	R\$ 1.739,13	0,90	0,99	0,819	R\$ 1.270,63
3	R\$ 2.290,08	0,90	1,02	0,819	R\$ 1.728,54
4	R\$ 2.777,78	0,90	0,93	0,9748	R\$ 2.271,97
5	R\$ 1.611,11	0,90	1,05	0,9748	R\$ 1.488,28
6	R\$ 1.470,59	0,90	1,05	0,9191	R\$ 1.271,73
7	R\$ 1.800,00	0,90	1,03	0,819	R\$ 1.365,54
8	R\$ 1.988,64	0,90	0,93	0,819	R\$ 1.358,90
Média					R\$ 1.536,51
Variância					23%

Excluídos os dados discrepantes, o conjunto amostral saneado resultou na projeção de valor unitário médio de R\$ 1.536,51/m² (mil quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos por metro quadrado), agora com apenas 23% de variância, demonstrando a homogeneidade e representatividade do modelo.

No entanto, há de se considerar que o imóvel periciando se encontra em estado de conservação consideravelmente pior do que a média de imóveis anunciados na mesma região, razão pela qual se faz necessário aplicar fator de adequação do estado de conservação diretamente na projeção de valores.



Inobstante a aplicação de fator de adequação do estado de conservação, imperioso destacarmos que o avaliando se encontra irregular ante ao Poder Público, contando com duas residências individualizadas dentro de um único cadastro municipal, razão pela qual hoje sequer poderia ser formalmente vendido com escritura de compra e venda.

Isto posto, a projeção de valores se dará no intervalo mínimo proposto pelo campo de arbítrio (vide item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011), o qual não se confunde com o intervalo de confiança. Com efeito, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;

$$Vm = Vu \times Ac \times Ca_{Min}$$

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

Vu = Valor unitário médio obtido após saneamento do conjunto amostral.

Ac = Área computável.

Ca_{Min} = Intervalo mínimo definido para o campo de arbítrio nos termos do item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011.

Temos então;

$$Vm = 1.536,51 \times 119,14 \times 0,85 = 155.601,08$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais).



5.2. Grau de fundamentação

O grau de fundamentação atingido por este trabalho será determinado pelos critérios estabelecidos pelo item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011, enquanto o grau de precisão será fixado conforme o item 9.2.3 da mesma norma, conforme abaixo;

Figura 2 – Tabela para enquadramento do grau de fundamentação

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
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: item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011.



Figura 3 – Tabela para enquadramento do grau de precisão.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
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: item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Portanto, em consonância com o preposto pelo item 9.2.2 da NBR 14.653-2, confere-se Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão aos resultados obtidos e ao modelo saneado, atingindo patamar de segurança satisfatório.

6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

A parte requerente não propôs nenhum quesito ao perito.

7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

A parte requerida não propôs nenhum quesito ao perito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS



Todo o conteúdo deste trabalho se encontra devidamente amparado pelo preconizado pelas referencias normativas citadas, salientando que a metodologia aplicada no caso em tela é a mais recomendada, conforme referenciado pela NBR 13.752/2024, que regulamenta a atividade de perícias de engenharia.

Destaca-se que o conjunto amostral agrupado para diagnóstico de mercado e projeção de valores é composto por elementos cuidadosamente selecionados, localizados no entorno do avaliando, apresentando padrão construtivo e estado de conservação semelhantes aos do imóvel em estudo.

No que tange à adoção do campo de arbítrio para a adequação do valor projetado, temos que tal procedimento é justificado em razão do mal estado de conservação do imóvel periciando, o que prejudica a liquidez da venda e muito possivelmente diminui o valor obtido com a sua comercialização.

Nada mais tendo a acrescentar, encerra este laudo técnico com 30 páginas, cumprindo o disposto no item 6.3 da NBR 13.752/1996, anexando Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), recolhida junto ao conselho de classe, ao final deste trabalho.



9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2012. Norma de Inspeção Predial Nacional. Link disponível em: < <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/Norma-de-Inspe%C3%A7%C3%A3o-Predial-IBAPE-Nacional.pdf> > Acesso em 24.03.2026

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2011. Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf> > Acesso em 24.03.2026

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2019. Valor de Edificação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf > Acesso em 24.03.2026

CONFEA. Código de ética profissional da Engenharia. Disponível em: < https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1_com_capas_no_indd.pdf > Acesso em 24.03.2026

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR 13.752, 14.653-1, 14.653-2 16.747, e 15.575-1, 15.575-4. Disponível para compra em: < <https://www.abntcatalogo.com.br/grd.aspx> > Acesso em 24.03.2026

Prefeitura Municipal de Bauru. GEOPÍXEL – Bauru. Tema: Lotes, busca por cadastro 42200037, Ortomosaico – 10cm – mar/2023. Disponível em: < <https://bauru.geopixel.com.br/geopixelcidades3/#/home> > Acesso em 24.03.2026

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	115,00	Venda	R\$ 200.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Svissero Imóveis	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS200000-id-2842658516/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	55,00	Venda	R\$ 260.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Claro Imóveis	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS200000-id-2842658516/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	131,00	Venda	R\$ 300.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-131m2-venda-RS300000-id-2873085302/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	90,00	Venda	R\$ 250.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Moraes Imobiliária	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-90m2-venda-RS250000-id-2685604958/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	180,00	Venda	R\$ 290.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Fabiana de Oliveira	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-180m2-venda-RS290000-id-2869660199/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	170,00	Venda	R\$ 250.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Mansano Imóveis	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-170m2-venda-RS250000-id-2846986063/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	150,00	Venda	R\$ 270.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-150m2-venda-RS270000-id-2873083093/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	88,00	Venda	R\$ 175.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Eduardo Gilioli	
Acesso em:		23/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-com-garagem-88m2-venda-RS175000-id-2874355477/?source=ranking%2Crp			

ANEXO II – Relatório fotográfico

fls. 156



Vista superior da fachada e cobertura da garagem.



Vista da testada defronte o logradouro e fachada.



Vista da garagem. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista da garagem. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista da sala e cozinha. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista da lavanderia. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista de um dos dormitórios. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista do banheiro. OBS: danos e desgastes diversos.



Laje de cobertura do banheiro apresenta severos pontos de bolor e mofo.



Pontos de infiltração e/ou vazamento interno junto as instalações hidráulicas da cozinha.



Vista do quintal externo. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista do quintal externo. OBS: danos e desgastes diversos.



Vista do quintal externo. OBS: danos e desgastes diversos, com destaque para o beiral do telhado.



Porta que liga quintal a lavanderia completamente danificada.

ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

fls. 163
Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260745631

1. Responsável Técnico

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada:

RNP: **2618220641**

Registro: **5070397762-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU**

Endereço: **Rua RUA AFONSO PENA, 40 QUADRA 5**

Complemento:

Cidade: **Bauru**

Processo Judicial:

Valor: **R\$ 2.147,16**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **16/07/2025**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM BELA VISTA**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CEP: **17060-900**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MARIA BIGHETI LIMÃO**

Complemento: **PMB 4/2200/37**

Cidade: **Bauru**

Data de Início: **26/02/2026**

Previsão de Término: **06/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **2167**

Bairro: **RESIDENCIAL NOVA BAURU**

UF: **SP**

CEP: **17022-146**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

		Quantidade	Unidade
1	Avaliação de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ATUAÇÃO COMO PERITO JUDICIAL NO PROC. 1001102-50.2025.8.26.0071, NO QUAL FOI AVALIADO IMÓVEL PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES - CPF: 376.187.088-43

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 24/03/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Numero: 2620260745631

Versão do sistema

Impresso em: 24/03/2026 14:40:17

Assinado de forma digital por
FRANCISCO MECCA DO LAGO
LOPES:37618708843
Dados: 2026.03.24 14:39:34
-03'00'



Autenticação de ART
2620260745631