



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara Judicial do Foro e Comarca
de Bauru – São Paulo**

Processo nº: **0045943-80.2007.8.26.0071**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença**

Exequente: **Sifafer Pães, Doces e Festas Ltda Me**

Executado: **Daercy Costa Vicente - ME e outro**

Elisângela Catini do Lago, Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho, registrada no CREA – S.P. – sob o número 5060679059/D, Perita Judicial nomeada e compromissada nos autos do processo acima referenciado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar à V.Ex.^a, as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente Laudo de Avaliação.

Agudos, 26 de setembro de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

ÍNDICE

1.0	ANÁLISE DOS AUTOS	pág 3
2.0	AS PARTES	pág 3
3.0	PRELIMINARES	pág 4
4.0	OBJETIVOS	pág 4
5.0	PERÍCIA	pág 4
6.0	AVALIAÇÃO	pág 13
7.0	QUESITOS	pág 16
8.0	CONCLUSÕES	pág 17
9.0	ENCERRAMENTO	pág 18
	ANEXOS – PESQUISAS DE MERCADO	pág 19



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

1.0 – ANÁLISE DOS AUTOS

Em breve síntese:

“AÇÃO DE EXECUÇÃO em relação a DAERCY COSTA VICENTE “ME” (BUFFET COSTA VICENTE) E OUTRA, requer a penhora do imóvel Matrícula nº 41.694, por meio eletrônico, através do convênio Sisbajud, de valores disponíveis em contas, aplicações e ativos financeiros em nome da Executada DAERCY COSTA VICENTE, inscrita no CPF sob o nº 969.231.368-72, com fundamento no artigo 854, caput, do Código de Processo Civil.”

“O débito principal refere-se ao fornecimento de salgadinhos e afins, com o valor fixado na sentença de R\$ 2.021,00 (dois mil e vinte e um reais) em 06/07/2026, tendo havido já o cumprimento parcial de acordos firmados anteriormente.”

“A executada alega não possuir condições financeiras de efetuar os acordos nos moldes propostos pela Exequente, seja porque, o valor informado do débito é absurdo frente ao valor principal da divisa, seja porque está com sérios problemas de saúde e encontra-se desempregada.”

2.0 – AS PARTES

2.1 – Requerentes

SIFAFAER PÃES, DOCES E FESTAS LTDA ME

2.2 – Requerido

DAERCY COSTA VICENTE - ME E OUTRO



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

3.0 – PRELIMINARES

3.1 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

3.2 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

3.3 – A perícia inicial foi marcada para o dia 13 de agosto de 2025 às 9:30 horas em frente ao imóvel matrícula nº 41.694 (fls. 877/881 do processo), localizado na rua José dos Santos Godoy nº 3-28, Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, cidade de Bauru – SP.

3.4 – Instrumentação: Câmera fotográfica digital marca SAMSUNG GALAXY 16 Mega Pixels 21x Zoom, para retirada de fotos, trena para medições.

4.0 – OBJETIVOS

É **objetivo principal** deste Trabalho Técnico a determinação do preço de venda do imóvel matrícula nº 41.694 (fls. 877/881 do processo), localizado na rua José dos Santos Godoy nº 3-28, Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, cidade de Bauru – SP.

5.0 – PERÍCIA

5.1 – Local/ Data:

A perícia teve início no dia 13 de agosto de 2025 às 9:30 horas em frente ao imóvel localizado na Rua José dos Santos Godoy nº 3-28, Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, cidade de Bauru – SP.

5.2 – Acompanhantes:

Esteve presente na vistoria esta Perita, mais um ajudante e os seguintes representantes das partes:



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

Da parte Requerente: os Advogados Dr. Fabio José de Souza e Dr. Fernando José de Souza.

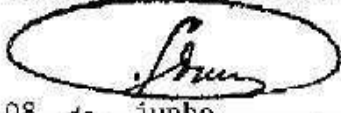
Da parte Requerida: Andrea Cristina, filha da requerida.

OBS: Na vistoria "in-loco" não foi dado acesso ao imóvel, pois o ocupante não estava no local.

5.3. – Documentação:

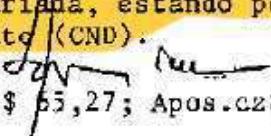
Os documentos necessários à elaboração deste trabalho, contrato de compra e venda do imóvel, faz parte do processo, sendo considerados por premissa como bons, válidos e corretos, não tendo sido efetuadas verificação em cartório de registro, nem medições em campo.

A seguir cópia da matrícula nº 41.694 (fls. 877/881 do processo):

Livro Nº 2 - Registro Geral		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO	
MATRÍCULA	FOLHA	 Bauru, 08 de junho de 1987	
41.694	01		
IMÓVEL: A CASA do tipo BU=1-2-34, com 33,75 m². de área construída, sob nº 3-28, da rua José dos Santos Godoy, antiga rua 1 (um), constituída de sala, 2 dormitórios, cozinha e banheiro, e seu respectivo terreno, correspondente ao lote nº 20, da quadra 36, do Conjunto Habitacional Presidente Ernesto Geisel (B-X), nesta cidade, município, comarca e 1a. Circunscrição Imobiliária de Bauru, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a citada via pública, do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, dividindo com o lote 19, onde se localiza o prédio nº 3-18 da rua José dos Santos Godoy; do lado esquerdo com o lote 21, onde se localiza o prédio sob nº 3-38, da mesma via pública e nos fundos com o lote 15, onde se localiza o prédio nº 5-27, da rua Pedro de Campos, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados. P.M.B. setor 03, quadra 1219, lote 20. PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU, sociedade de econo			

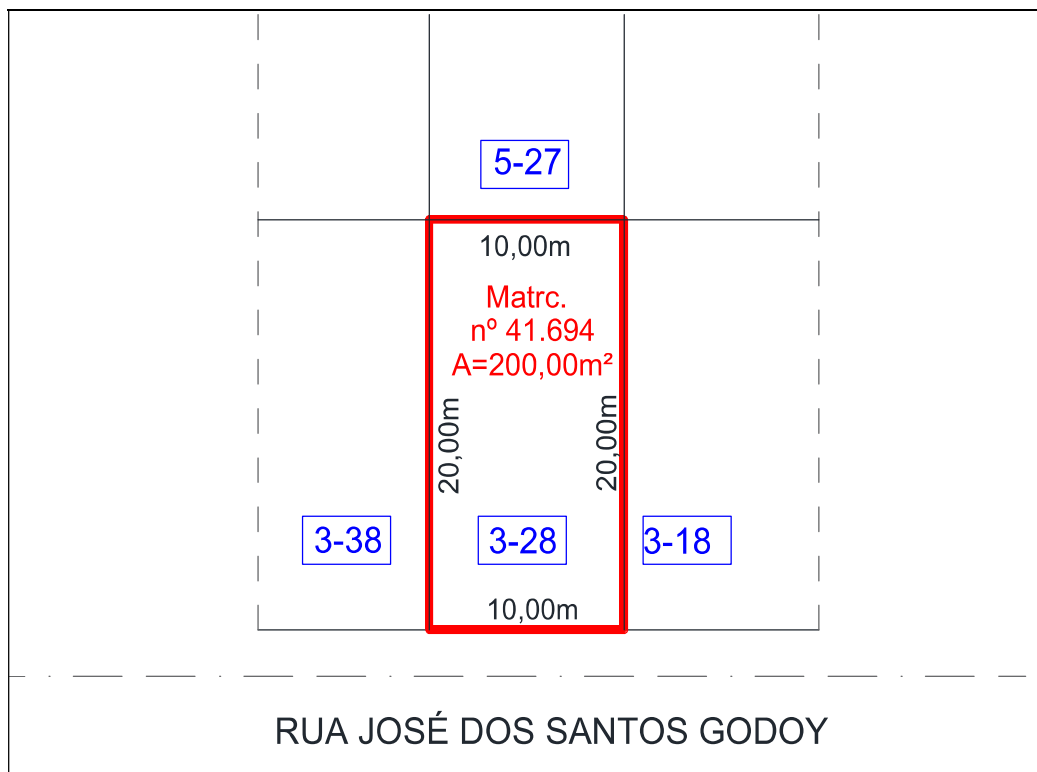


Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

Av.5/41.694, em 12 de janeiro de 1.988.
Em petição firmada em Bauru, aos 11 de janeiro de 1.988, acompanhada por certidão nº 1.921/87, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 26 de outubro de 1.987, se verifica que Antonio Carlos B. Vicente, efetuou -
efetuou ampliação e reforma, junto ao prédio de sua propriedade, através -
do Processo nº 7.217/87, ampliação esta, de alvenaria de tijolos, térrea, -
de 30,75 metros quadrados, que conforme vistoria efetuada no local, pela -
fiscalização da Diretoria da Prefeitura Local, a ampliação passou a fazer -
parte do prédio original. Consta mais da citada petição, que não foi uti -
lizada mão de obra assalariada, estando portanto isento da apresentação de
Certidão Negativa de Débito (CND).
O escrevente designado, 
Emols.cz\$ 241,75; Est.cz\$ 55,27; Apos.cz\$ 48,35; Rec.nº 55.473.
sai.

- **Caraterísticas do Terreno:** lote medindo 10,00m de frente por 20,00 metros de profundidade em ambos os lados, com área de 200,00 m², conforme.

A seguir Croqui Ilustrativo do terreno conforme matrícula nº 41.694 (fls. 877/881 do processo):



Situação sem escala



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

5.4 – Características do Imóvel:

- **Localização:** O imóvel está localizado na Rua José dos Santos Godoy nº 3-28, Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, cidade de Bauru – SP.

A seguir Croqui Ilustrativo por satélite do imóvel avaliando:



* Fonte: Google Earth

- **Acesso:** Bom, feito pela Rua José dos Santos Godoi (asfaltada).
- **Situação e Viabilidade de Circulação:** A situação é boa, podendo ser feita pela Rua José dos Santos Godoi (asfaltada).
- **Classificação quanto ao zoneamento:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, observou-se que o imóvel avaliado está localizado na **ZONA ZR4.J**.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



- **Características da região:** O imóvel está inserido em zona urbana do Município de Bauru S.P., Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, contando com todos os melhoramentos públicos, em seu entorno, como: comércio, escolas, praças, rede de água, esgoto, telefonia, energia elétrica, transporte urbano, etc., em um raio de 1,0 km.
- **Vegetação (benfeitoria reprodutível):** Não existem plantações, como benfeitorias reprodutíveis, no interior do imóvel avaliando.
- **Tipo de Solo:** Arenoso, podendo ser enquadrado no **Grupo A “Classe II”** - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação, do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971 (NBR 8799).
- **Topografia:** A topografia plana.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

• **Benfeitorias:** No dia agendado para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo baixo/econômico, com idade aproximada de 38 anos.

Na matrícula nº 41.694, diz haver um prédio residencial com área construída de 33,75m². Na averbação nº 05 da mesma matrícula consta uma ampliação de 30,75 m². Totalizando 64,50m².

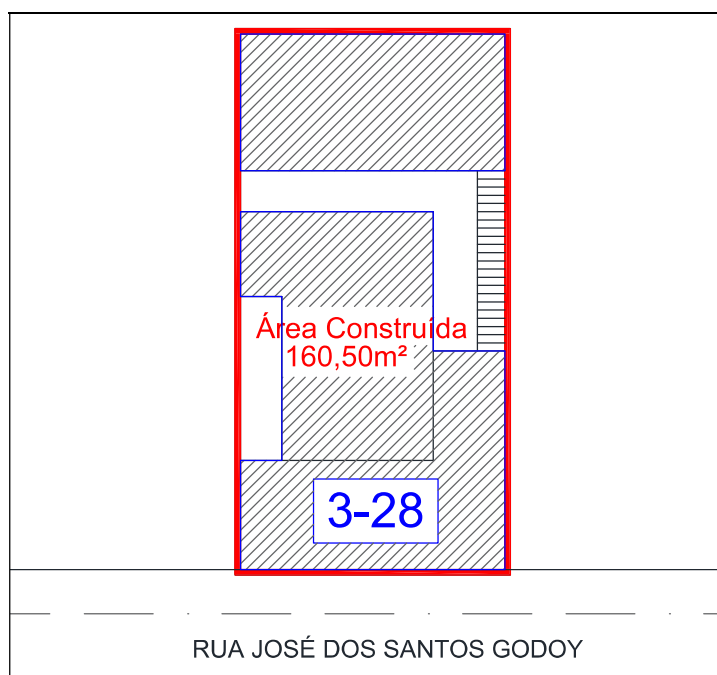
No dia da vistoria constatou-se haver uma construção assobradada nos fundos do terreno, com área estimada aproximada de 96,00m².

Com as construções e ampliações o imóvel, passou a ter uma área aproximada de 160,50m², composta por sala, cozinha, 3 dormitórios, banheiro, área de serviço, depósito e garagem coberta. A construção assobradada é composta por 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

Piso cerâmico em todos os cômodos e forro de madeira.

OBS: Não foi possível entrar no imóvel, mas a senhora Andrea Cristina, filha da requerida, narrou como seria a construção. Externamente, observamos que a edícula assobradada, estava depredada, faltando elementos construtivos como partes de portas e janelas.

CROQUI ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO NO TERRENO AVALIANDO – ÁREA APROXIMADA



Situação sem escala



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1: Vista do imóvel de quem da Rua José dos Santos Godoi, olha.



Foto 2: Vista do imóvel, onde se observa a edícula assobradada nos fundos do lote.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



Foto 3: Vista da frente e garagem do imóvel avaliado.



Foto 4: Vista da frente e garagem do imóvel avaliado.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D



Foto 5: Vista do telhado onde se observa problemas de ondulações que acarretam infiltrações de águas pluviais.



Foto 6: Vista do corredor lateral esquerda do imóvel.



6.0 – AVALIAÇÃO

6.1 – Normas Observadas:

ABNT NBR 14.653-2 – Norma Brasileira: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

6.2 – Nível de Rigor / Grau de Fundamentação:

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no **Grau de Precisão III** (amplitude do intervalo de confiança <30%), e **Grau de Fundamentação III** nos termos definidos pela **NBR 14653-2**.

6.3 – Metodologia:

A presente avaliação está fundamentada segundo a NBR 14.653 - *Parte 2: Imóveis Urbanos*, visando atender a melhor classificação possível em razão da qualidade da amostra obtida em campo.

Para avaliação do terreno, foi usado o método comparativo dos imóveis semelhantes, com tratamento por fatores. A pesquisa de preços contou com **sete amostras** localizadas em bairros próximos ao **Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel**, cidade de Bauru, estado de São Paulo.

As pesquisas de preços seguirão como documento anexado a este Laudo.

Para avaliação das Benfeitorias, foram realizadas pesquisas, onde se buscou apurar os Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como fonte o Custo Unitário Básico - CUB do estado de São Paulo, para construção de Residências Unifamiliar de **padrão “econômico/baixo”**.

6.4 – Valor Unitário do Terreno (Vu):

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para homogeneização em conformidade com as Normas do IBAPE 2005 e a NBR 14653 – 2, considerando um lote urbano, apresentando topografia plana e superfície seca,



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

contando com todos os melhoramentos urbanos comuns, encontram-se identificados em anexo ao presente trabalho que culminou com o valor unitário igual a R\$ 624,18/m²; referente ao mês de agosto/2025.

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 624,18/\text{m}^2$$

6.5 – Valor do terreno:

Para o calculo do valor do terreno temos a seguinte expressão:

$$\text{Vut} = \text{Vu} \times \text{At}$$

Vu: Valor unitário homogeneizado

At: Área do terreno

Onde:

Vu: R\$ 624,18/m²

At: 200,00m²

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 624,18 \times 200,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 124.836,00$$

6.6 – Valor das Benfeitorias:

Para avaliação das Benfeitorias, foram realizadas pesquisas, onde se buscou apurar os Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como mês de referência **agosto/2025** e como fonte o SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) do estado de São Paulo, para construção de Residência padrão normal tipo R-8, e chegou-se ao valor de **R\$ 1.838,05/m²**.

Ver tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2025 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.067,46	0,88	R-1	2.639,52	0,22
PP-4	1.925,05	0,71	PP-4	2.358,75	0,21
R-8	1.838,05	0,68	R-8	2.104,87	0,21
PS	1.431,72	0,72	R-16	2.045,20	0,18
			Padrão Alto		
				Custo m²	% mês
			R-1	3.084,70	0,21
			R-8	2.472,77	0,21
			R-16	2.078,50	0,14

(*) Conforme Lei 4.501 de 10 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.3 da NBR 12.721/05.

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

Os valores de venda das edificações serão obtidos pelo estudo Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP. Ele preconiza que o valor da edificação é apropriado a partir de um valor unitário de referência, denominado, neste processo de R-8 e considera o seu tipo construtivo e o estado de conservação, conforme expressão abaixo:

$$V_V = A_E \times I_{PE} \times H_{8-2N} \times [R + k \times (1 - R)]$$

Onde: AE – área construída (m²);

IPE – Índice fornecido no estudo de referência, com base no uso e padrão da edificação;

GI – custo unitário básico – CUB (SINDUSCON);

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

k – coeficiente de Ross/Heideck, dado em função da idade e estado de conservação;

FOC = obsolescência, calculada pela expressão $F_{OC} = [R + k \times (1 - R)]$.

No dia agendado para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo baixo/econômico, com idade aproximada de 38 anos.

Na matrícula nº 41.694, diz haver um prédio residencial com área construída de 33,75m². Na averbação nº 05 da mesma matrícula consta uma ampliação de 30,75 m². Totalizando 64,50m².

No dia da vistoria constatou-se haver uma construção assobradada nos fundos do terreno, com área estimada aproximada de 96,00m².

Com as construções e ampliações o imóvel, passou a ter uma área aproximada de **160,50m²**, composta por sala, cozinha, 3 dormitórios, banheiro, área de serviço, depósito e garagem coberta. A construção assobradada é composta por 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

Piso cerâmico em todos os cômodos e forro de madeira.

OBS: Não foi possível entrar no imóvel, mas a senhora Andrea Cristina, filha da requerida, narrou como seria a construção. Externamente, observamos que a edícula assobradada, estava depredada, faltando elementos construtivos como partes de portas e janelas.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

BENFEITORIA:

Área Construída (A_e) = 160,50m²

Idade Estimada Média = 38 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 0,786 (padrão econômico)

R (Valor Residual) = 0,20

R-8 = R\$ 1.838,05/m² (padrão baixo)

Conservação = Entre Reparos simples e importantes (f) = 61,00

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1 - 0,610) = 0,39

Foc = [0,20 + 0,39 x (1 - 0,20)] = 0,512

Vv = 160,50m² x 0,786 x R\$ 1.838,05 x 0,512 => **Vv = R\$ 118.720,27**

6.7 – Valor do Imóvel:

Conforme cálculos e análises demonstradas no presente Laudo de Avaliação, tem-se que o valor do imóvel será:

$$\text{Valor imóvel} = V_{ut} + V_b$$

$V_i = R\$ 124.836,29 + R\$ 118.720,27 = R\$ 243.556,56$ (arredondando-se)

$V_i = R\$ 244.000,00$ (duzentos e quarenta e quatro mil reais)

7.0 – QUESITOS

7.1 – Parte Requerente:

A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

7.2 – Parte Requerido:

A parte Requerida não apresentou quesitos no processo.



Elisângela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

8.0 – CONCLUSÕES

Deve-se enfatizar que as taxas e cálculos aqui mencionados e as conclusões sobre o método empregado, são baseadas em estudos e pesquisas por mim efetuadas e ficarão sob minha inteira responsabilidade técnica, sempre tendo a certeza de estar contribuindo para uma melhor visão do caso, buscando maior clareza para que a Vossa Decisão seja a mais correta possível.

Esperando ter realizado um bom serviço, gostaria apenas de colocar, como fechamento do presente Trabalho Técnico, que a avaliação do imóvel matrícula nº 41.694 (fls. 887/881 do processo), localizado na Rua José dos Santos Godoy nº 3-28, Bairro Núcleo Habitacional Presidente Geisel, cidade de Bauru – SP, é de:

Vi = R\$ 244.000,00

(duzentos e quarenta e quatro mil reais)



Elisangela Catini do Lago
Engenheira Civil e de S. do Trabalho
CREA 5060679059/D

9.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação e Anexos é composto por 42 (quarenta e duas) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Agudos, 26 de setembro de 2025.

Elisangela Catini do Lago
Eng^a Civil e de Segurança no Trabalho
CREA 5.060679059/D