Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Pós-Graduando em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 507045001

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO

1ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 0017750-69.2018.8.26.0071
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL
REQUERENTE: PAULO AUGUSTO DO NASCIMENTO SERRA E OUTRO
REQUERIDO: HIDRASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO

Rua Juan de la Cierva, 3-35, Parque Jardim Europa, Bauru - SP, CEP 17017-440
(14) 99779-3296; fer.leo.colucci@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 3
1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS 3
1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA 3
1.3. FINALIDADE E OBJETIVO 4
1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO 4
2. OBJETO 5
3. INÍCIO DOS TRABALHOS 5
4. VISTORIA 6
4.1. DESCRIÇÃO 8
4.1.1. Vista do Lote/Terreno objeto 9
5. AVALIAÇÃO 12
5.1. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO 12
5.2. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILOARIA 13
5.3. HOMOGENEIZAÇÃO 15
5.3.1. Valor dos limites superiores e inferiores 16
5.4. VALOR DE VENDA 19
6. QUESITOS DO REQUERIDO 20
7. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO 26
ANEXO I – REFERENCIAS 27
ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA 28
ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) 34

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

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

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

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

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª (primeira) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao processo nº 0017750-69.2018.8.26.0071 em que Paulo Augusto do Nascimento Serra e Magali Nogueira do Nascimento Serra, qualificado nos autos do Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material, move em relação a Hidrasa Empreendimentos Imobiliários Ltda e Golden Star Empreendimentos Ltda.

O objetivo desta perícia é vistoriar in loco e elaborar um laudo de avaliação para se apurar do valor de mercado para o imóvel matricula 135.543.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

2. OBJETO

A unidade objeto deste relatório é uma gleba de terras sem benfeitorias, situado na Av. Maria Ranieri, quadra 7, ao lado esquerdo (de quem da via pública olha) do Residencial Parque dos Sabias 3, nesta cidade de Bauru – SP.

O imóvel está cadastrado no 1º oficial de registro de imóveis e anexos de Bauru – SP, sob a numeração 135.542, registrado no Livro nº 2 – Registro Geral. O imóvel também contém cadastro na Prefeitura Municipal de Bauru – PMB, sob numeração 5/1249/605, sendo ela descrita com Setor 5, Quadra 1249 e lote 605.

O objetivo deste trabalho é a avaliação da gleba.

Figura 1 – Vista frontal do terreno.



Fonte: Elaborado pelo signatário.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão da fl. 948, datado em 12 de setembro de 2021, a excelentíssima Senhora Juíza de Direito Doutora Rossana Teresa Curioni Mergulhão nomeia o perito judicial engenheiro civil, Fernando Leonardo Colucci Pereira. Após decisão e aceitação dos honorários, solicita o agendamento da vistoria no imóvel, referente a respectiva matrícula, para o dia 15 de dezembro de 2021.

Na perícia estavam presentes, além deste perito, o autor Paulo Augusto do Nascimento Serra, o advogado da requerida, Dr. Joao Carlos Almeida Prado e Piccino, e o Assistente Técnico da requerida, Eng.º Fábio Henrique de Azevedo.

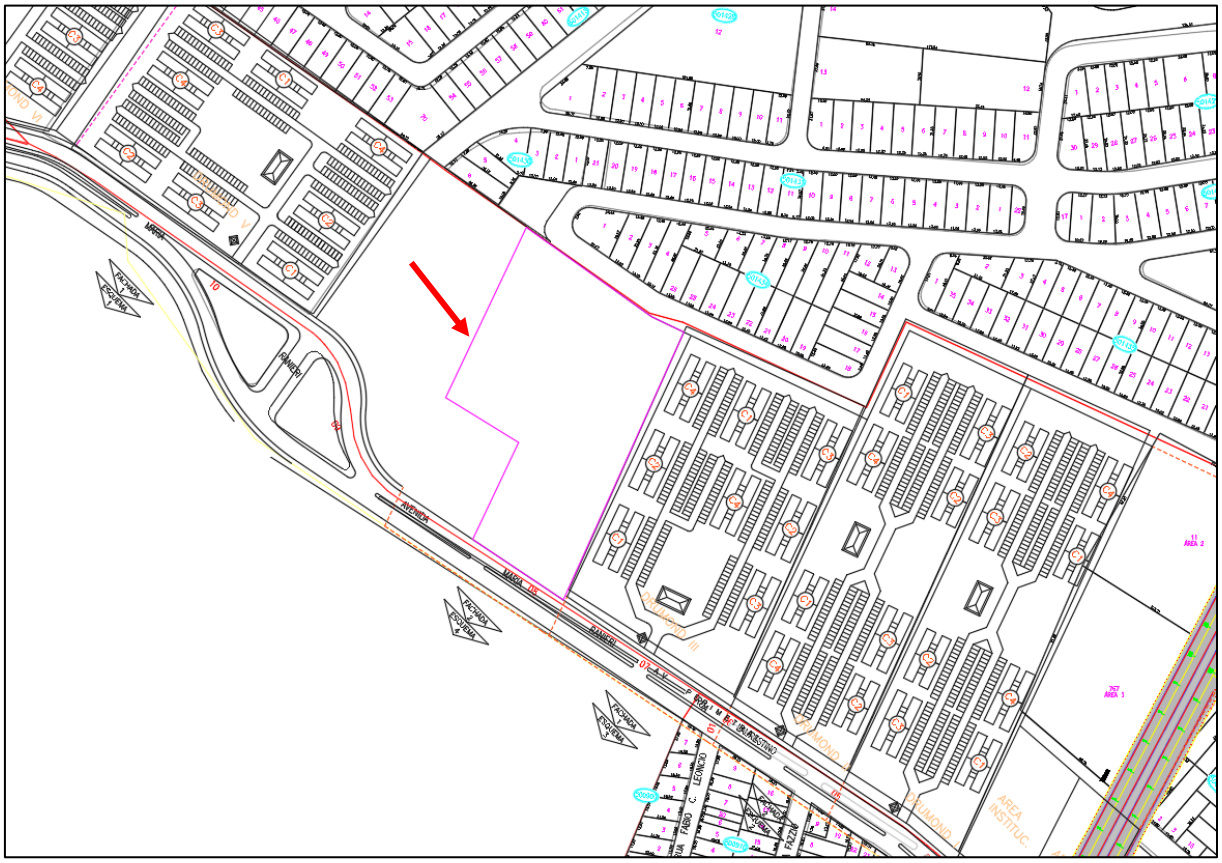
Durante a vistoria foram registradas as fotografias que ilustram este trabalho e feitos levantamentos e observações necessários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

4. VISTORIA

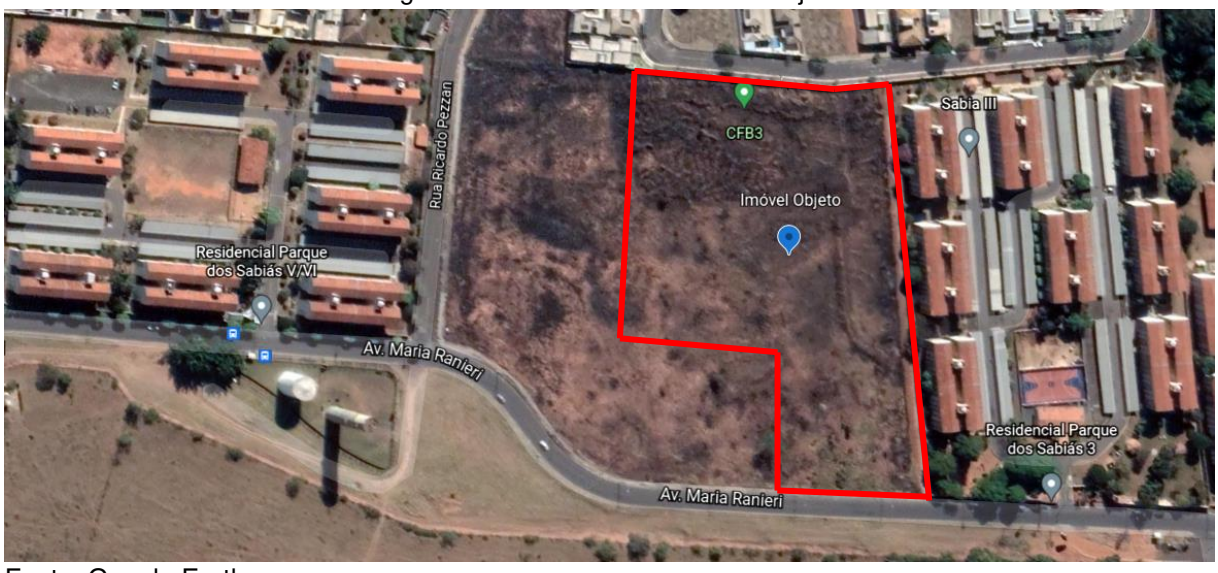
Trata-se de um terreno sem benfeitoria, identificado pela matricula Nº. 135.542 (fls. 933/936) de propriedade de Golden Star Empreendimentos Ltda. Se encontra situado no bairro Jardim Vitória, Avenida Maria Ranieri, esquerdo (de quem da via pública olha) do Residencial Parque dos Sabias 3, na cidade de Bauru/SP.

Figura 2 - Vista do lote do imóvel objeto.



Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru (modificado pelo signatário).

Figura 3 - Vista aérea do imóvel Objeto



Fonte: Google Earth.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

O lote está localizado na Av. Maria Ranieri. O bairro, Jardim Vitória, se encontra entre os bairros, Vila Ipiranga, Vila São João do Ipiranga e Parque Viaduto e próximos aos condomínios residenciais Quinta Ranieri Green, Quinta Ranieri Blue, Residencial Quinta Ranieri Gold e Residencial dos Sabia I, II, III, IV e V, localizado na região Sudoeste da cidade.

Figura 4 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno inclinado, com declive de 7,9%. Está inserido em uma ZR4, zona preferencialmente residencial a qual permite a construção residenciais.

O bairro e o logradouro possuem todas benfeitorias públicas, sendo elas:

- Água.
- Esgoto.
- Iluminação pública.
- Guias pavimentadas e sarjetas.
- Telecomunicação.
- Transporte Público.
- Correios.
- Núcleo de Saúde.
- Coleta de lixo.
- Comércio geral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Estando localizado na região sudoeste (SO) de Bauru, a posição do imóvel tem caráter residencial, contendo pequenos comércios a sua volta como, bares, mercearias, supermercados, além da Faculdade Integradas de Bauru – FIB.

O imóvel contém em sua imediação boa quantidade de unidades de saúde, necessitando percorrer 1 km para localizar a mais próxima, sendo o Upa Ipiranga, 2,5 km para o Núcleo de saúde Jussara Celina, 3,1 km para o Núcleo de saúde Independência e para hospital mais próximo, 6 km, Hospital de Base de Bauru.

O imóvel também conta com uma boa quantidade de escolas a sua volta, além da já citada FIB, em menos de 2 km temos um total de 6 (seis) escolas, sendo elas: Escola de educação infantil Amore Mio S; E.E Prof.º Antonio Serralvo Sobrinho; EMEI Chapeuzinho Vermelho; EMEII José Augusto Vieira Ranieri; EMEI Gisele Marie Savi de Seixas e EMEF Ivan Engler de Almeida.

4.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de um terreno sem benfeitoria, localizado na região sudoeste (SO) da cidade, tem por sua vez área total de 15.356,367 m² ou 1,5356367 ha ou 3,7162408 alqueires paulistas, contendo um desnível de 7,95%.

Apesar de ser descrito em sua matrícula como “Gleba de terras” e de ser destacadas das antigas Fazendas Grande e Bauru, o terreno possui identificação de setor/quadra/lote da PMB, sendo essa identificação relacionadas a imóveis urbanos, uma vez que os imóveis rurais tem como identificação o INCRA.

Com suas características podemos destacar que o terreno em questão é classificado, segundo a NBR 14653-2/2011: Avaliações de bens Parte 2: Imóveis Urbanos, como Gleba Urbanizável.

Figura 5 - Gleba Urbanizável pela NBR 14653-2/2011

3.30 **gleba urbanizável** terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

Fonte: NBR 14653-2/2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

4.1.1. Vista do Lote/Terreno objeto

Figura 6 - Vista do lote



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 7 - Vista do lote



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Figura 8 - Vista do lote



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 9 - Vista do lote confrontando o Residencial do Sabias III



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Figura 10 - Vista do lote confrontando o Residencial do Sabias III



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 11 - Vista do lote



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

5. AVALIAÇÃO

5.1. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Quadro 1 - Grau de Fundamentação

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

Devido a pouca disponibilidade de imóveis semelhantes ao avaliando o grau de fundamentação adotado será o Grau II.

5.2. TRATAMENTO DOS FATORES E PESQUISA IMOBILOARIA

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo. A pesquisa foi realizada no período de elaboração do deste laudo, tendo início do dia posterior a vistoria, 16 de dezembro de 2021, até a data de entrega do mesmo.

Tabela 1 -Amostras das pesquisas.

Elemento	***Bairro***	***Área (m²)***	***Val. Total Pedido (R$)***	***Val. pelo m² (R$/m²)***	***Tipo***
Amostra 1	Vila São Francisco	1851,00	R$ 950.000,00	R$ 513,24	Oferta
Amostra 2	Vila Cardia	4400,00	R$ 2.500.000,00	R$ 568,18	Oferta
Amostra 3	Vila Cardia	2000,00	R$ 1.500.000,00	R$ 750,00	Oferta
Amostra 4	Vila Cardia	4368,00	R$ 2.200.000,00	R$ 503,66	Oferta
Amostra 5	Vila Aviação	2201,42	R$ 2.201.420,00	R$ 1.000,00	Oferta
Amostra 6	Jd. Carvalho	3487,20	R$ 2.606.500,00	R$ 747,45	Oferta
Amostra 7	Vila Aviação	2494,74	R$ 3.508.400,00	R$ 1.406,32	Oferta
Amostra 8	Jd. Panorama	22000,00	R$ 25.000.000,00	R$ 1.136,36	Oferta
Amostra 9	Quinta Ranieri	2475,00	R$ 1.250.000,00	R$ 505,05	Oferta
Amostra 10	Jd. Marambá	3717,00	R$ 2.450.000,00	R$ 659,13	Oferta
Amostra 11	Vila Engler	1874,60	R$ 2.249.520,00	R$ 1.200,00	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Para embasar o presente estudo, foram levantadas ofertas de mercado de venda lotes sem benfeitoria a fim de obter o valor de mercado real da unidade de estudo.

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

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

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

- Fator Localização: Esse fator é utilizado afim de anular o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos imóveis. Os lotes avaliados serão classificados em uma das seguintes regiões caracterizadas pela ocupação predominante, para efeito de fixação das profundidades máximas e mínimas. Itens 5.1.9 e 5.3.4 do CAJUFA/2019.
    - 2ª Região valorização em 10%
    - 4ª e 5ª Região valorização em 15%
    - Demais regiões não há valorização ou desvalorização por localização.

Região	Descrição	Profundidade
1ª Região	Residências isoladas Padrão fino e luxo.	30 m a 60 m
2ª Região	Residências / comercio / serviços padrão simples a superior .	25 m a 40 m
3ª Região	Residências / comercio / serviços padrão rustico a econômico.	15 m a 30 m
4ª Região	Apartamentos / escritórios padrão simples a luxo.	25 m a 60 m
5ª Região	Núcleo de comércios / serviços de alta densidade.	20 m a 40 m
6 ª Região	Galpões / armazéns padrão econômico a superior.	25 m a 60 m

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

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

- Fator frentes múltiplas: Esse fator leva em consideração a quantidade de frentes voltadas as ruas, depreciando ou valorizando conforme número de frentes. Será utilizado 1 como referência do imóvel objeto e aumentará ou diminuirá 0,05 de acordo com a diferença de frentes do imóvel objeto ao comparado.

5.3. HOMOGENEIZAÇÃO

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

Tabela 2 - Amostras Comparando.

Elemento	***Val. Pedido (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.top.***	***F.Fmult***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 513,24	0,90	0,95	1,10	1,00	0,941	R$ 482,70
Amostra 2	R$ 568,18	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 562,50
Amostra 3	R$ 750,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R$ 668,25
Amostra 4	R$ 503,66	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R$ 448,76
Amostra 5	R$ 1.000,00	0,90	1,00	1,10	1,10	1,089	R$ 1.089,00
Amostra 6	R$ 747,45	0,90	0,85	1,00	1,15	0,880	R$ 657,57
Amostra 7	R$ 1.406,32	0,90	0,85	1,10	1,10	0,926	R$ 1.301,76
Amostra 8	R$ 1.136,36	0,90	0,95	1,10	1,10	1,035	R$ 1.175,63
Amostra 9	R$ 505,05	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 500,00
Amostra 10	R$ 659,13	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 652,54
Amostra 11	R$ 1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,900	R$ 1.080,00
						Média	**R$ 783,52**
						Desvio Padrão	**313,31**
						Coeficiente de Variância	**40%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de **R$ 783,52**/m². Contudo, o coeficiente de variância ficou em 40%, muito acima dos 20% esperado, sendo assim, será retiradas as amostras com um desvio muito acima da média, assim temos uma novo quadro de homogeneização

Tabela 3 - Quadro homogeneizado

Elemento	***Val. Pedido (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.top.***	***F.Fmult***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 513,24	0,90	0,95	1,10	1,00	0,941	R$ 482,70
Amostra 2	R$ 568,18	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 562,50
Amostra 3	R$ 750,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R$ 668,25
Amostra 4	R$ 503,66	0,90	0,90	1,10	1,00	0,891	R$ 448,76
Amostra 6	R$ 747,45	0,90	0,85	1,00	1,15	0,880	R$ 657,57
Amostra 9	R$ 505,05	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 500,00
Amostra 10	R$ 659,13	0,90	1,00	1,10	1,00	0,990	R$ 652,54
						Média	**R$ 567,47**
						Desvio Padrão	**92,53**
						Coeficiente de Variância	**16%**

Realizada nova homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de **R$ 567,47**/m². A pesquisa se mostrou dentro do coeficiente de variância, com limite de até 20% permitido pela NBR 14.653-1, assim se encontrando dentro dos padrões aceitáveis para prosseguir com a avaliação.

5.3.1. Valor dos limites superiores e inferiores

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

Nº. de amostras	7,00
Graus Liberdade (Nº. dados - 1)	6,00
Intervalo de confiança	80%
Nível de confiança - Erro	20%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Em posse de todos os dados, podemos conferir o valor de “t” é de 1,4398, uma vez que esse valor está em função do grau de liberdade, como mostrado na tabela abaixo:

Tabela 4 - Área Bilateral de *t Stundant*

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

A formula para se calcula os limites superior é:

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

A formula para se calcula os limites inferior é:

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

Onde:

X: media das amostras

t: número de *studand*

S: Desvio padrão

N-= número de amostras

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Fazendo-se os cálculos dos limites temos:

- Limite Superior

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

$$LS = 567{,}47 + \frac{1{,}4398 \times 92{,}53}{\sqrt{7-1}}$$

$$LS = 621{,}86$$

- Limite Inferior

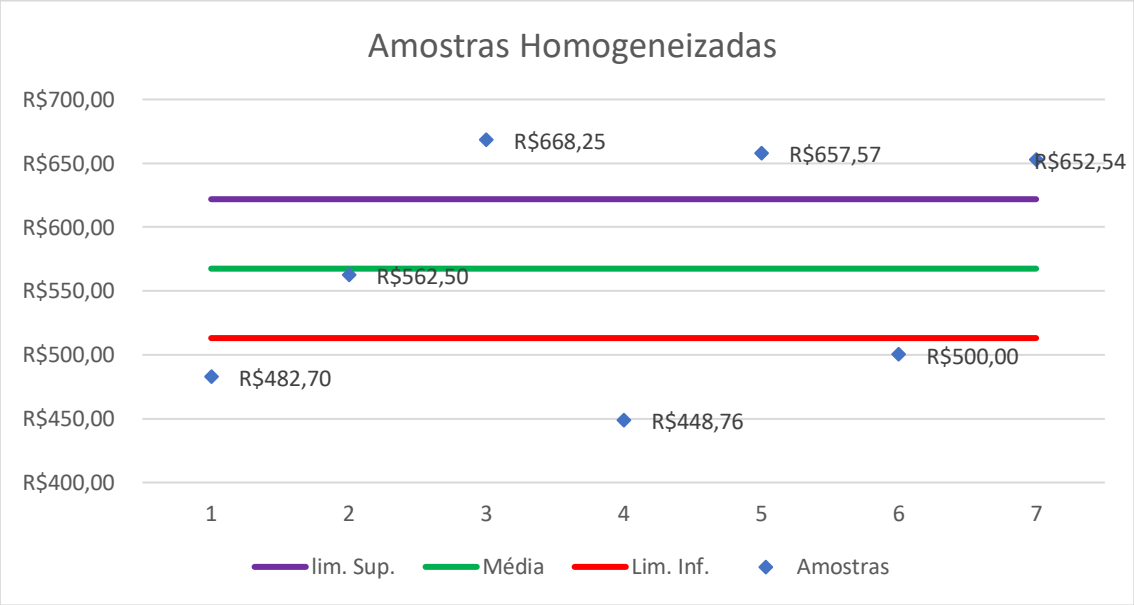
$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LI = 567{,}47 - \frac{1{,}4398 \times 92{,}53}{\sqrt{7-1}}$$

$$LI = 513{,}09$$

Cálculos feitos temos:

Limite Superior	R$ 621,86
Média	R$ 567,47
Limite Inferior	R$ 513,09



Valor Arbitrado: Devido ao fato de que o terreno avaliando tem uma medida com maior do que as geralmente encontradas o valor adotado será o limite superior R$ 621,86(Seiscentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

5.4. VALOR DE VENDA

Para se realizar a avaliação do Valor de venda de mercado, será necessário o produto direto do valor médio do m² calculado, área útil do imóvel, sua depreciação e sua valorizações. Assim como mostrado na fórmula abaixo:

$$Val.Imóvel = Val\ (R\$/m^2) \times At\ (m^2) \times Dtop \times ValFMult \times Floc$$

Onde:

Val: Valor do terreno por m²

At: Área total do lote.

Dtop: Depreciação pela topografia

ValFMult: Valorização por frentes múltiplas.

Floc: Fator de Localização (5ª região)

Como o imóvel se encontra em região privilegiada, será utilizado o valor do limite superior como m². Com isso, temos que o Valor de Mercado para Venda do Imóvel se representa pela expressão abaixo:

$$Val.Imóvel = R\$\ 621{,}86 \times 15.356{,}367\ m^2 \times 0{,}95 \times 1{,}00 \times 1{,}00$$

$$\boldsymbol{Val.Imóvel = R\$\ 9.072,034,86}$$

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

R$ 9.150.000,00

(Nove milhões cento e cinquenta mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

6. QUESITOS DO REQUERIDO

1) Se os Executados e o Terceiro Interessado possuem suas atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários ou se são "terreneiros"?

Figura 1 – CNPJ dos Executados e Terceiro Interessado

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 47.642.590/0001-10 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 13/05/1977

NOME EMPRESARIAL
HIDRASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) HIDRASA	PORTE DEMAIS

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
41.20-4-00 - Construção de edifícios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 03.034.711/0001-75 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 09/03/1999

NOME EMPRESARIAL
GOLDEN STAR EMPREENDIMENTOS LTDA.

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ********	PORTE DEMAIS

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios
68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras
72.10-0-00 - Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 50.743.905/0001-20 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 27/09/1979

NOME EMPRESARIAL
JAKEF ENGENHARIA E COMERCIO LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ********	PORTE DEMAIS

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

Fonte: BRASIL[2], 2021

Sobre a Jakef Engenharia e Comércio Ltda. (TerintCer), favor consultar os documentos das incorporações aprovadas e disponíveis no portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Bauru do Residencial Sabiás I/II3, III4, V/VI5.

R: Sim os executados e o terceiro Interessado possuem suas atividades relacionadas a empreendimentos imobiliários. Não cabe a este perito julgar, até por sua graduação em engenharia civil se os executados são ou não "terreneiros".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

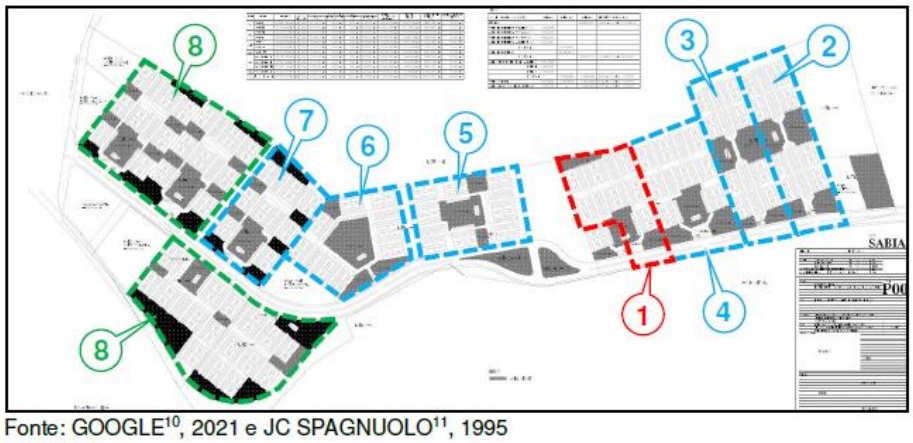
2) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) está inserida em área urbana, considerando o seu Cadastro Imobiliário Físico de Bauru (CIF PMB: 05/1249/605) e, portanto, pode ser considerada como gleba urbanizável?

R: Sim.

3) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) possui vocação do imóvel de incorporação imobiliária baseado no seu aproveitamento eficiente e sua circunvizinhança existentes (Resid. Sabiás I, II, III, V, VI e o Borella Residencial) apresentados na Figura 2, p. 4 (imagem de satélite de 2021 e implantação geral de 1995) e na Figura 3, p. 5 (selo do projeto aprovado do Parque dos Sabiás III/IV em 1997). Em caso negativo, fundamentar a vocação do imóvel adotada.

Figura 2 – Imóvel objeto da lide e sua circunvizinhança de incorporações



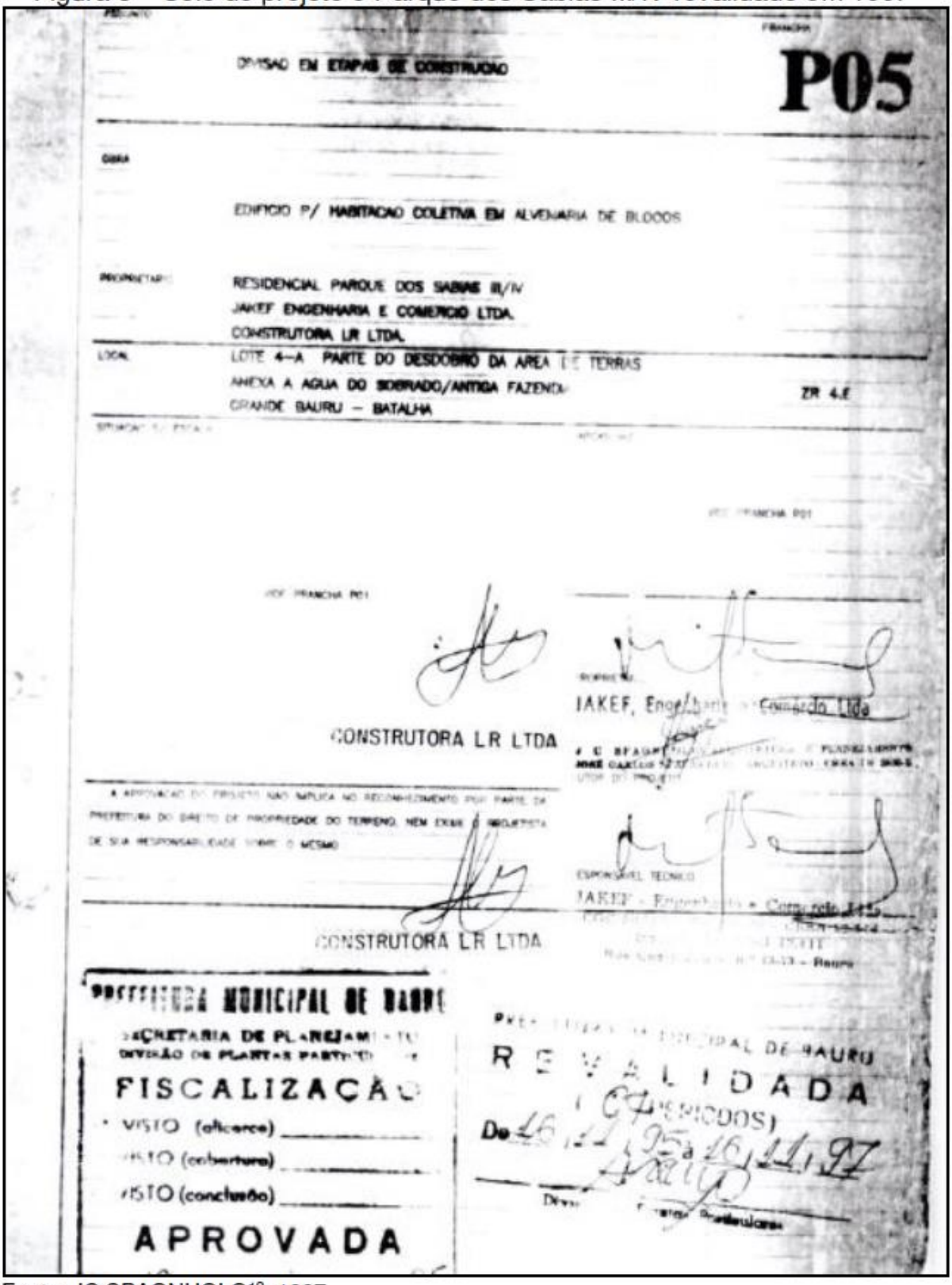


Fonte: GOOGLE[10], 2021 e JC SPAGNUOLO[11], 1995

Legenda:
1. Matrícula n. 135.542 (fls. 933) para implantação de 75% Parque dos Sabiás IV;
2. Residencial Parque dos Sabiás I;
3. Residencial Parque dos Sabiás II;
4. Residencial Parque dos Sabiás III;
5. Residencial Parque dos Sabiás V;
6. Residencial Parque dos Sabiás VI;
7. Borella Residencial;
8. Empreendimentos ainda não implantados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Figura 3 – Selo do projeto o Parque dos Sabiás III/IV revalidado em 1997



Fonte: JC SPAGNUOLO[12], 1997

R: Segundo a própria Secretaria do Planejamento – SEPLAN, em seu site, na seção de aprovação de projetos, para uma Gleba, será permitido apenas a aprovação de loteamento, Condominio e desdobro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.



Fonte: https://www2.bauru.sp.gov.br/seplan/aprovacao_projetos.aspx?q=gleba.

4) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) for considerada como terreno para incorporação imobiliária, seria correto a utilização do método involutivo vertical (Involvert). Em caso negativo, fundamentar a metodologia adotada

R: Não obrigatoriamente. O método involutivo é utilizado para avaliações de glebas urbanizáveis assim com destaca o nobre assistente técnico. Contudo a NBR 14.653-2/2011 - Avaliações de Bens parte 2: Imóveis Uranos, em seu item 11.3.1 diz que "A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.". (grifo nosso).

Além da NBR 14.653-2/2011, a norma de avaliações do IBAPE/SP, em seu item 9.5.1 diz que "O método involutivo deve ser empregado quando não houver mínimas condições de utilização do método comparativo direto.". (grifo nosso).

Sendo assim foi utilizado o método comparativo de dados de mercado.

5) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) for considerada como terreno para incorporação imobiliária, fundamentar qual seria a totalidade de apartamentos?

R: Segundo a implantação geral da JC Spagnuolo Arquitetura e Planejamento, assim como projeto aprovado na prefeitura por Jakef Engenharia e Comércio Ltda, o Parque Sabias IV tem 8 blocos de com 32 apartamentos cada, totalizando o 256 apartamentos.

6) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) for considerada como terreno para incorporação imobiliária, qual seria o Valor Geral de Vendas (VGV) obtido pela multiplicação da totalidade de apartamentos vezes o valor estimado da situação-paradigma (virtual16 17) no estado de novo, o qual deverá ser corrigido pela divisão do valor médio de um apartamento da circunvizinhança (método comparativo direto de dados de mercado) vezes aplicação do FOC Médio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

(IBAPE-SP18, 2019) conforme apresentado a seguir:

Quadro A2 – FOC médio para cada tipologia estudada

Classe	Grupo	Padrão	FOC (Médio)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	0,732
		1.1.2 – Padrão Simples (sem elevador)	0,778
		1.1.3 – Padrão Médio (sem elevador)	0,836

Fonte: IBAPE-SP[18], 2019, p. 33, Quadro A2

10. Determinação do valor unitário de venda da benfeitoria (novo), obtido pela divisão do valor unitário das benfeitorias (atual/depreciado) pelo FOC médio do Quadro A2. A seguir apresenta-se o valor unitário de vendada benfeitoria (novo) para cada tipologia do estudo (IBAPE-SP[18], 2019, p. 33) (Grifo nosso).

R: Não foi utilizado o método involutivo para a avaliação desta gleba.

7) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) for considerada como terreno para incorporação imobiliária, é correto afirmar, fundamentado em literatura técnica (GOLDMAN19, 2015 e D'AMATO; ALONSO20 21, 2009, 2013) , que o terreno equivale a no mínimo 15% e no máximo 25% do VGV? Em caso negativo, fundamentar o percentual adotado.

GOLDMAN

A edificação é composta por subsolo, térreo, 1°, 2° ao 6° pavimento tipo, terraços e telhado, contempla 120 unidades residenciais e 24 lojas (GOLDMAN[19], 2015, p. 106, item 5.1.1).

Variável e Indicadores	Multiplicador	Valor	Valor Total
1. RECEITA			
VGV do incorporador	Área equiv.	R$/m² venda	R$28.966.000,00
2. CUSTOS E DESPESAS			
Terreno	15,66%	VGV	R$ 4.536.191,00

Fonte: (GOLDMAN[19], 2015, p. 111, Quadro 10).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

> **D'AMATO e ALONSO**
>
> 12.9 – Relação entre valor do terreno e valor total de vendas do empreendimento
>
> Na linha 119 é calculada esta relação, que deverá ser comparada ao mercado, admitindo uma variação entre o mínimo de 15% e o máximo de 25%. (D'AMATO; ALONSO[20], 2009, p. 135, 12.10) (D'AMATO; ALONSO[21], 2013, Locais do Kindle 15424-15426) (Grifo nosso).

R: Não foi utilizado o método involutivo para a avaliação desta gleba.

8) Se a Matrícula n. 135.542 (fls. 933) for considerada como terreno para incorporação imobiliária, e fundamentado nas respostas dos quesitos e na literatura técnica retroexposta, é correto afirmar que o valor do VGV estimado é de R$ 34.560.000 e que o valor do terreno varia entre (VGVmín = 15%* VGV) R$ 5.184.000 e (VGVmáx. = 25% * VGV) R$ 8.640.000 conforme simulação simplificada apresentada a seguir? Em caso negativo, fundamentar o valor estimado.

a) **Quantidade de apartamentos Pq. Sabiás III (BAURU22, 2021) = 256 aptos.**
b) **Matricula n. 135.542 = 75% dos apartamentos do Pq. Sabiás III = 192 aptos.**
c) **Valor médio apto. circunvizinhança (método comparativo) ≈ R$ 130.000**
d) **FOC Médio padrão econômico (IBAPE-SP23, 2019) = 0,732**
e) **Valor do apto. novo (situação-paradigma) = R$130.000 / 0,732 ≈ R$ 180.000**
f) **Valor geral de vendas (VGV) = 192 aptos. * R$ 180.000 = R$ 34.560.000**
g) **VGV mínimo = 15% * R$ 34.560.000 = R$ 5.184.000**
h) **VGV máximo = 25% * R$ 34.560.000 = R$ 8.640.000**

R: Não foi utilizado o método involutivo para a avaliação desta gleba.

9) Qual o grau de fundamentação do laudo de avaliação?

R: Foi utilizado o Grau II do método comparativo direto de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

7. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Trata-se de Gleba Urbanizável, sob matrícula 135.542, de formato irregular medindo 15.356,367 m², localizada na Av. Maria Ranieri.

A gleba em questão foi avaliada seguindo o método comparativos direto de dados de mercado em seu grau II, com base na NBR 14.653-1/2011 – Avalições de Bens Parte 1: disposições gerais; NBR 14.653-2/2019 – Avalições de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos e Pelas Norma de Avaliação do IBAPE/SP.

Tento em vista os trabalhos aqui apresentados, foi determinado o seguinte valor de venda para o imóvel estudo.

Valor real de mercado.

R$ 9.150.000,00

(Nove milhões cento e cinquenta mil reais).

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

Este trabalho contém 35 (trinta e cinco) páginas digitadas, contando com 3 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 18 de fevereiro de 2022

Eng.º. FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
Pós-graduando em Perícias e Avalições em Obras
CREA/SP 5070450011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

ANEXO I – REFERENCIAS

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: avaliações de bens – parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2**: avaliações de bens – parte 2: imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

BAURU. Secretaria Municipal de Planejamento - Seplan. Projetos e Plantas. **Urbanístico Sabiá III/IV**: Processo n. 19256. Bauru, SP, 13 ago. 2004. Disponível em: https://www2.bauru.sp.gov.br/arquivos/arquivos_site/sec_planejamento/nucleos_habitacionais//SABIAS/N.HAB;Urbanístico_Sabiá_III_IV.pdf. Acesso em: 28 jan. 2022.

BAURU. Secretaria Municipal de Planejamentos – Seplan. Aprovação de Projetos. **Gleba**: Disponível em: https://www2.bauru.sp.gov.br/seplan/aprovacao_projetos.aspx?q=gleba. Acesso em: 03 fev. 2022.

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

IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Normas. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** Disponivel em: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf. Acesso em 03 fev. 2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	1851 m²	Ofertado	R$ 950.000,00
Localização	Vila São Francisco		
Bairro			





DADOS	
Inclinação	Entre 5% e 10%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Casa e CIA
Endereço	Rua Rafael Nicolau Martins, Q4
https://www.casaecia.com.br/185/imoveis/venda-terreno-vila-sao-francisco-bauru-sp	

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	4400 m²	Ofertado	R$ 2.500.000,00
Localização	Vila Carolina		
Bairro			





DADOS	
Inclinação	Menor que 5%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	SEVEN7 Imóveis
Endereço	Rua Capitão Alcides
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vila-coralina-bauru-sp-4400m2-id-2536194980/	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Pós-Graduando em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 507045001

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	2000 m²	Ofertado	R$ 1.500.000,00
Localização	Vila Cardia		
Bairro			







DADOS	
Inclinação	Entre 10 e 20%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Guta Vincentin
Endereço	Rua Presidente Kenedy, Q20

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vila-cardia-bauru-sp-2000m2-id-2518673777/

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	4368 m²	Ofertado	R$ 2.200.000,00
Localização	Vila Cardia		
Bairro			



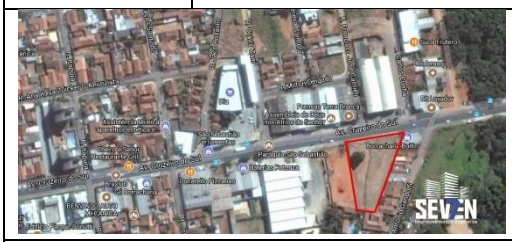


DADOS	
Inclinação	Entre 10 e 20%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Paulo Ricardo Pintija
Endereço	R. Francisco Vidrih

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-vila-cardia-bauru-sp-4368m2-id-2512220863/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	2.201,42 m²	Ofertado	R$ 2.201.420,00
Localização	Vila Aviação		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Menor que 5%		
Frentes múltiplas	Sim		
Fonte	Pôrto Imobiliária		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-aviacao-b-bairros-bauru-2201m2-venda-RS2201420-id-2482341817/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	3487,20 m²	Ofertado	R$ 2.606.500,00
Localização	Jardim Cruzeiro do sul		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Acima de 20%		
Frentes múltiplas	Não		
Fonte	SEVEN7 Imóveis		
Fonte	Av. Cruzeiro do Sul		
https://www.seven7imoveis.com.br/imovel/2542			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Pós-Graduando em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 507045001

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	2.494,74 m²	Ofertado	R$ 3.508.400,00
Localização	Vila Aviação		
Bairro			



DADOS	
Inclinação	Acima de 20%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Imobiliária Central
Endereço	Rua Raja Gebara
https://www.imobiliariacentral.com/detalhes-imovel.php?cod_imovel=8147	

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	22000 m²	Ofertado	R$ 25.000.000,00
Localização	Jd Panorama		
Bairro			





DADOS	
Inclinação	Entre 10% e 20%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Bolsa Imobiliária
Endereço	Rua dos Rádios amadores
https://imobiliariabolsa.com.br/detalhes-imovel.php?num_referencia=1M2492	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	2475 m²	Ofertado	R$ 1.250.000,00
Localização	Quinta Ranieri		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Menor que 5%		
Frentes múltiplas	Sim		
Fonte	Bolsa Imobiliária		
Endereço	Rua Wilsson Pedro Speridião		
https://imobiliariabolsa.com.br/detalhes-imovel.php?num_referencia=R0133			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	3717 m²	Ofertado	R$ 2.450.000,00
Localização	Jd, Marambá		
Bairro			
			
DADOS			
Inclinação	Menor que 5%		
Frentes múltiplas	Sim		
Fonte	Portão Imóveis		
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=4637			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	1874,60 m²	Ofertado	R$ 2.249.520,00
Localização	Vila Engler		
Bairro			



DADOS	
Inclinação	Menor que 5%
Frentes múltiplas	Sim
Fonte	Grizoni Negócios Imobiliários
https://imobiliariagrizoni.com.br/imovel/3039	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

ANEXO III – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

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
28027230220215647

1. Responsável Técnico

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2618443276
Registro: 5070450011-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: 3º ofício cível
CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93
Endereço: Rua RUA AFONSO PENA, 40 QUADRA 5
Nº: 540
Complemento:
Bairro: JARDIM BELA VISTA
Cidade: Bauru
UF: SP
CEP: 17060-900
Contrato:
Celebrado em: 15/12/2021
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 3.600,00
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida MARIA RANIERI
Nº:
Complemento: PMB - 5/1249/605
Bairro: PARQUE VIADUTO
Cidade: Bauru
UF: SP
CEP: 17055-175
Data de Início: 15/12/2021
Previsão de Término: 18/02/2022
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
Proprietário: Golden Star Empreendimentos ltda
CPF/CNPJ: 03.034.711/0001-75

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Assistência 1	Perícia	de levantamentos topográficos	8,00000	hora

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

5. Observações

Avaliação de imóveis urbano (lote) sob matrícula 135.642 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru, do processo numero 0017760-88.2018.8.26.0071

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Pós-Graduando em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 507045001

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE BAURU - ASSENAG

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bauru (Local) 16 de fevereiro (data) de 2022

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA - CPF: 391.652.498-44

Fernando L.C. Pereira

Assinado de forma digital por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA:39165249844
Dados: 2022.02.16 13:24:19 -03'00'

3º ofício cível - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

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

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **14/02/2022** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230220215647** Versão do sistema

Impresso em: 16/02/2022 13:22:54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2022 às 15:16 , sob o número WBRU22700504305
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código A568EFB.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

PROCESSO Nº 0017750-69.2018.8.26.0071
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL
REQUERENTE: PAULO AUGUSTO DO NASCIMENTO SERRA E OUTRO
REQUERIDO: HIDRASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 5070450011, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais vem à presença a Vossa Excelência responder quanto a manifestação do laudo pericial pelo requerente às fls. 1040/1043, desta forma apresentando o apontamento e resposta abaixo.

DOS IMÓVEIS NÃO SEMELHANTES

O requerente diz que a introdução deste perito, quando esse estabelece a apuração de valor não se sustenta uma vez que foi utilizado lotes com menos de 5.000 m².

Lotes com maiores áreas são sim extremamente difíceis de se conseguir, sendo assim, o que existe para a incorporação imobiliária é a compra de vários lotes para se realizar um empreendimento, contudo, apenas isso não descaracteriza as amostras, uma vez que todas elas são lotes grandes com o intuito de receberem empreendimentos de grandes portes como prédios residenciais, não sendo eles utilizados para obras comuns com residências unifamiliares, sendo assim, na visão deste perito como engenheiro civil, são lotes semelhantes visto sua usabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2022 às 22:01 , sob o número WBRU22701742625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código AF59701.

DOS FUNDAMENTOS DA PERÍCIA

O requerente diz também, que não há fundamentos plausíveis para aceitação do laudo pericial, tento em vista que não há imóveis efetivamente vendidos.

Esta é uma premissa do avaliador, no caso este perito, uma vez que a norma não apresenta como obrigatoriedade de ter apenas elementos vendidos, aliás, tanto a norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avalições e Pericias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e a Norma de Avaliação do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA, tem um campo específico que minora os valores das amostras não vendidas em 10% referente ao lucro de venda, ou seja, a única diferença é que no fator oferta os terrenos já vendidos teriam peso 100% ou 1, e os não vendidos usam o fator 90% ou 0,90 como mostrado no quadro tratamento de fatores. Observando que apenas imóveis sendo ofertados atualmente representam a elasticidade imobiliária atual.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fonte: IBAPE/SP

4.5.2. Dada à elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada redução de 10% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,90"); a adoção de um fator oferta diferente deverá ser demonstrada e justificada.

Fonte: CAJUFA

Ademais o requerente, que chama este trabalho de "pseudo avaliação" não se atentou ao tratamento de fatores realizados e nem as normas que a sustentam. Sim, a busca de imóveis começa próximo ao do imóvel avaliando, contudo, não se limita a ele, caso fosse não teríamos mais avaliações na cidade, sendo assim a própria NBR 14.653 e o IBAPE/SP disponibiliza fatores para suprir essa necessidade, sendo ele o fator localização, que faz exatamente isso, um ajuste no valor para que esse represente o imóvel próximo ao do avaliando, sendo em sua valorização ou desvalorização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2022 às 22:01 , sob o número WBRU22701742625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código AF59701.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, apresento os pontos exaltados pelo requerente, com intenção de esclarecer que foram cumpridos todos os meios legais para a realização do trabalho elaborado por este perito, e que foram cumpridos todos os procedimentos segundo a norma NBR 14653-1:2019, 14653-2:2011 da ABNT, da norma de Avaliação do Instituto Brasileiro de Avalições e Pericias de engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e da norma de avaliação do Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA .

Bauru, 29 de maio de 2022

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
Pós-Graduando em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2022 às 22:01 , sob o número WBRU22701742625
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0017750-69.2018.8.26.0071 e código AF59701.