



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: **0013041-83.2021.8.26.0071**

Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença**

Exequente: **Massa Falida da Cooperativa de Crédito Mútuo dos Servidores Públicos do
Município de Bauru/sp (crediserv-bauru)**

Executado: **Jeferson Silva Campos**

**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, 27 de fevereiro de 2024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE

1.0	ANALISE DOS AUTOS	pág 3
2.0	CONTESTAÇÃO	pág 3
3.0	AS PARTES	pág 4
4.0	PRELIMINARES	pág 4
5.0	OBJETIVOS	pág 5
6.0	PERÍCIA	pág 5
7.0	AVALIAÇÃO	pág 12
8.0	QUESITOS	pág 15
9.0	CONCLUSÕES	pág 16
10.0	ENCERRAMENTO	pág 17
	ANEXOS – PESQUISAS DE MERCADO	pág 18



1.0 – ANÁLISE DOS AUTOS

Em breve síntese:

“Transitada em Julgado a sentença, a Exequente começa a fase de cumprimento.”

“A MASSA FALIDA DA COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU/SP (CREDISERV-BAURU), representada por GILMAR J. BOCALON ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL ME LTDA, ajuizou ação de cobrança em face de JEFERSON SILVA CAMPOS, objetivando a condenação do requerido ao pagamento da dívida.”

“Para tanto, narra que o requerido, através da abertura da conta corrente nº 0068194-6, utilizou o crédito que fora colocado à sua disposição pela requerente e não efetuou o devido pagamento, daí porque vem a autora a juízo na busca pelo reconhecimento de seu direito e satisfação de seu crédito (fls. 01/12), instruindo a inicial com os documentos de fls. 13/86.”

2.0 – CONTESTAÇÃO

Em breve síntese a parte Requerida alega:

“Que no mérito, razão não acompanha a parte autora, devendo a presente demanda ser julgada inteiramente improcedente.”

“Que neste sentido, vem nos termos do art. 341, parágrafo único do CPC, e após perfunctória análise do feito, impugnar genericamente todos os fatos descritos na inicial, incumbido, à parte Requerente o ônus de prová-la sob a égide do contraditório constitucional.”



3.0 – AS PARTES

3.1 – Requerentes

MASSA FALIDA DA COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU/SP (CREDISERV-BAURU)

3.2 – Requerido

JEFERSON SILVA CAMPOS

4.0 – PRELIMINARES

4.1 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

4.2 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

4.3 – A perícia inicial foi marcada para o dia 17 de janeiro de 2024 às 9:30 horas em frente ao imóvel localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP.

OBS: Nesse dia não estiveram presentes representantes das partes e não conseguimos entrar no imóvel.

4.5 – Foi agenda nova vistoria para o dia 21 de fevereiro de 2024 às 9:30 horas em frente ao imóvel localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP.

OBS: Também nesse dia não estiveram presentes representantes das partes e não conseguimos entrar no imóvel.

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



5.0 – OBJETIVOS

É **objetivo principal** deste Trabalho Técnico a determinação do preço de venda do imóvel Matrícula nº 15.031 localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP.

6.0 – PERÍCIA

6.1 – Local/ Data:

Estivemos em frente ao imóvel matrícula nº 15.031 localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP, em duas oportunidades.

No dia 17 de janeiro de 2024 às 9:30 horas.

No dia 21 de fevereiro de 2024 às 9:30 horas.

Nas duas datas agendadas para vistoria do imóvel (fls. 311/319 do processo), encontramos o imóvel fechado, sem a presença de representantes das partes que pudessem nos acompanhar.

Desta forma à avaliação do imóvel será baseada nas informações constantes na matrícula nº 15.031.

6.2 – Acompanhantes:

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

Da parte Requerente: não estiveram presentes representantes da parte Requerente.

Da parte Requerida: não estiveram presentes representantes da parte Requerente.



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


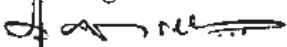
OBS: Estivemos em frente ao imóvel matrícula nº 15.031 em duas oportunidades agendadas no processo às fls. 311 e 319, mas constatamos em ambas às oportunidades, que não havia ninguém que pudesse abrir o local para vistoria interna.

Portanto, para instruir a avaliação do imóvel serão utilizadas às informações constantes na matrícula nº 15.031, onde consta averbada a construção de uma casa com área de 259,84m².

6.3. – 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 15.031 onde descreve o terreno e a casa:

Livro Nº 2 - Registro Geral		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO	
MATRÍCULA	FOLHA	 Bauru, 23 de agosto de 1979.	
15.031	01		
<p>IMÓVEL:- UM LOTE DE TERRENO, sob nº 9, da quadra 48, da Vila Pacífico, situado à Rua Tufick Achôa, quarteirão 1, lado ímpar, distante 52,00 metros da esquina da Rua Antonio da Silva Souto, incluindo o raio de curva, nesta cidade, município, comarca e la. Circunscrição Imobiliária de Bauru, - com a área de 360,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente e de fundos por 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Tufick Achôa; de um lado com o lote 8; de outro lado com o lote 10 e pelos fundos com o lote 19.</p> <p>PROPRIETÁRIA:- GERONIMA GIOVENAZZIO PACÍFICO, também conhecida como Girolama Giovenazzio Pacífico, italiana com permanência legal no país, viúva, rendeira de imóveis, CPF.nº 251.324.668/34, RG.nº 10.242.266, residente e domiciliada nesta cidade de Bauru.</p> <p>T.A. O imóvel acima, foi havido conforme transcrições nºs. 29.657 e 37... 306, cujo loteamento acha-se registrado sob nº 2 na matrícula nº 8.163.</p> <p>O escrevente designado,  MFVP.</p>			



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

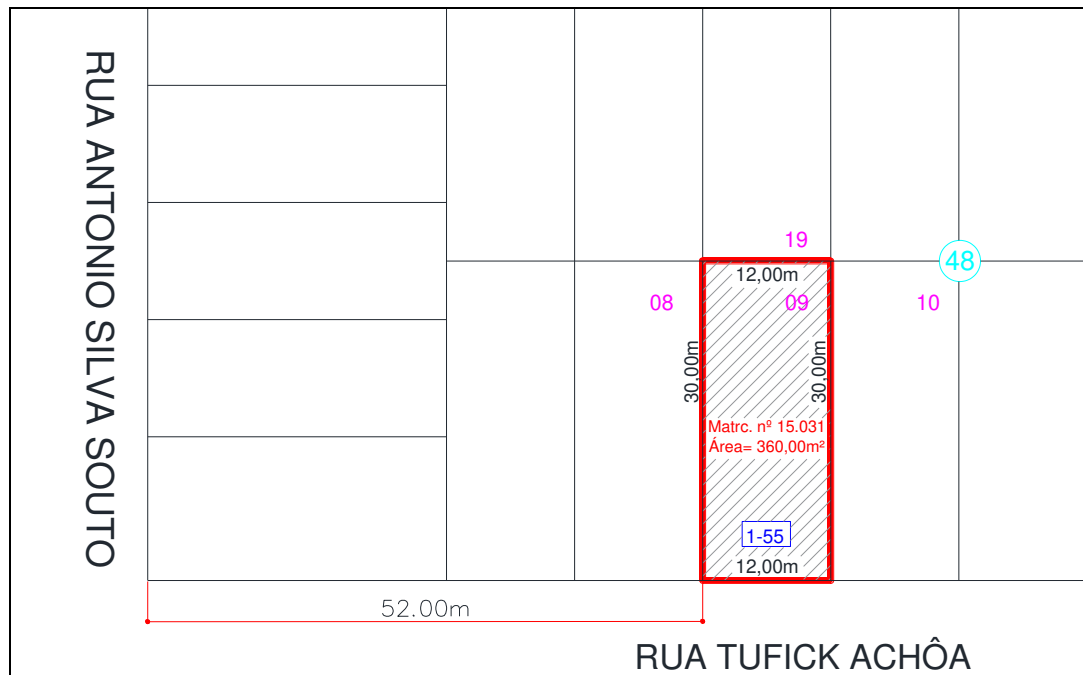
Av. 9/15.031, em 30 de Dezembro de 2002.

Em petição firmada em Bauru, aos 27 de dezembro de 2002, acompanhada por Certidão Nº 1.592/01, expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru, aos 28 de novembro de 2001, se verifica que LUIZ HENRIQUE FORATO fez construir no terreno objeto desta matrícula, através do Processo nº 503/97, um prédio residencial em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 259,84 m2., contendo os seguintes cômodos: 1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 despensa, 1 lavanderia, 1 hall de distribuição, 1 escritório, 1 sala de t.v./som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 w.c. e 1 despejo, que após a sua conclusão, conforme o Processo de Habite-se nº 4.132/01, o prédio recebeu o Nº 1-55, pela RUA TUFICK ACHOA. Foi apresentada no ato a Certidão Negativa de Débito sob nº 017752001-21023020, emitida em 22 de Março de 2001, pelo Instituto Nacional do Seguro Social. Valor da construção: - R\$ 157.183,92 (Cento e cinquenta e sete mil, cento e oitenta e três reais e noventa e dois centavos). PMB: - 5/808/9.

A escrevente autorizada, *Elisângela Catini do Lago*
Emols. R\$158,02; Est. R\$42,63; Apos. R\$31,60; Reg. Civ. R\$7,90; orç. 49159/g/M:177737/f/sai.

- **Caraterísticas do Terreno:** lote medindo 12,00m de frente por 30,00 metros de profundidade em ambos os lados, com área de 360,00 m², conforme.

A seguir Croqui Ilustrativo do terreno conforme Matrícula nº 15.031:



Situação sem escala



6.4 – Características do Imóvel:

- **Localização:** O imóvel está localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP.

CROQUI ILUSTRATIVO DE LOCALIZAÇÃO - VISTA POR SATÉLITE DO IMÓVEL AVALIANDO



* Fonte: Google Earth

- **Acesso:** Bom, feito pela Rua Tufick Achôa (asfaltada).
- **Situação e Viabilidade de Circulação:** A situação é boa, podendo ser feita pela Rua Tufick Achôa (asfaltada).
- **Classificação quanto ao zoneamento:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, observou-se que o imóvel avaliado está localizado na **ZONA ZR3.E**.



- **Benfeitorias:** Nos dias agendados para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo médio.

As benfeitorias estão descritas na matrícula nº 15.031, onde diz fazer construir no terreno um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 259,84m², contendo os seguintes cômodos: 1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 sala de tv/som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 w.c. e 1 despejo.

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 1: Vista do imóvel de quem da Rua Tufick Achôa olha.



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



Foto 2: Vista do imóvel de quem da Rua Tufick Achôa, olha.



Foto 3: Vista do imóvel de quem da Rua Tufick Achôa, olha, onde se observa o número da casa.



7.0 – AVALIAÇÃO

7.1 – Normas Observadas:

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

7.2 – 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**.

7.3 – Metodologia:

A presente avaliação está fundamentada segundo a NBR 14.653 - 2, 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 no Bairro Vila Pacifico, 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 “médio”.

7.4 – 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, contando com todos os melhoramentos urbanos comuns, encontram-se identificados em



anexo ao presente trabalho que culminou com o valor unitário igual a R\$ 520,45/m²; referente ao mês de fevereiro/2024.

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 520,45/\text{m}^2$$

7.5 – Valor do terreno:

Para o cálculo 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\$ 520,45/m²

At: 360,00m²

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 520,45 \times 360,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 187.362,00$$

7.6 – 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 maio/2022 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\$ 1.957,89/m²**.

Ver tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2024 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	Custo m ²	% mês		
R-1	1.915,97	0,03	R-1	2.350,63	0,01	R-1	2.852,05	-0,01
PP-4	1.782,97	0,07	PP-4	2.193,62	-0,01	R-8	2.304,20	-0,02
R-8	1.703,77	0,05	R-8	1.957,89	0,00	R-16	2.492,98	0,05
PIS	1.318,67	0,12	R-16	1.900,55	0,00			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 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 8.3.5 da NBR 12.721/06

<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-janeiro-2024-sem-desoneracao/>



Os valores de venda das edificações serão obtidos pelo estudo Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, 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: A_E – área construída (m^2);

I_{PE} – 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 $F_{oc} = [R + k \times (1 - R)]$.

Nos dias agendados para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo médio e estado de conservação necessitando de entre regular e reparos simples, com boas condições de habitabilidade.

Para embasar a avaliação da construção utilizou-se às informações constantes na matrícula nº 15.031, averbação 9/15.031 de 30 de dezembro de 2022, com a seguinte descrição:

Um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, com a área construída de 259,84m², contendo os seguintes cômodos: 1 abrigo para autos, 1 varanda, 1 hall social, 1 sala de estar, 1 sala de jantar, 1 lavabo, 1 cozinha, 1 sala de tv/som, 1 circulação, 1 banheiro social, 2 dormitórios e 1 dormitório com vestir e banheiro conjugados; em anexo ao prédio uma edícula composta de: 1 área de lazer, 1 w.c. e 1 despejo.

BENFEITORIA:

Área Construída (A_e) = 259,84m²

Idade Estimada Média= 21 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,386 (padrão médio)



R (Valor Residual) = 0,20

R-8 = R\$ 1.957,89/m² (padrão normal)

Conservação = Entre regular e reparos simples (d) = 26,0

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1 - 0,260) = 0,740

Foc = [0,20 + 0,740 x (1 - 0,20)] = 0,792

Vv = 259,84m² x 1,386 x R\$ 1.957,89 x 0,792 => **Vv = R\$ 558.447,96**

7.7 – Valor do Imóvel:

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

$$\text{Valor imóvel} = \text{Vut} + \text{Vb}(1) + \text{Vb}(2)$$

$$\text{Vi} = \text{R\$ } 187.362,00 + \text{R\$ } 558.447,96 = \text{R\$ } 745.809,96$$

(arredondando-se)

$$\text{Vi} = \text{R\$ } 746.000,00 \text{ (setecentos e quarenta e seis mil reais)}$$

8.0 – QUESITOS

8.1 – Parte Requerente:

A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

8.2 – Parte Requerida:

A parte Requerida não apresentou quesitos no processo.



9.0 – 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 15.031 localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP, é de:

Vi = R\$ 746.000,00

(setecentos e quarenta e seis mil reais)



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

10.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação e Anexos é composto por 41 (quarenta e um) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Agudos, 27 de fevereiro de 2024.

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



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

ANEXOS



PESQUISA DE PREÇOS DE TERRENOS

I – RESUMO

LOCAL: Município de Bauru - SP

DATA-BASE: Fevereiro/2024

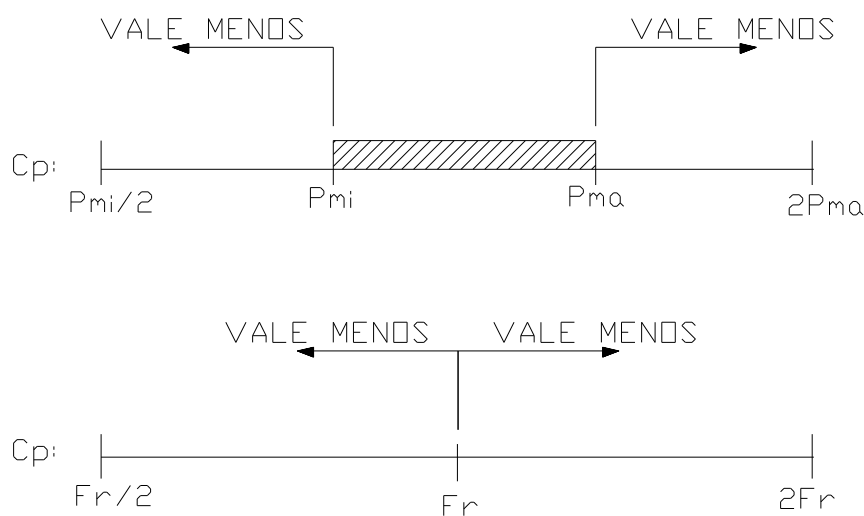
IMÓVEL: Terreno urbano matrícula nº 15.031 localizado na Rua Tufick Achôa nº 1-55, Vila Pacífico, cidade de Bauru – SP. Contando com todos os melhoramentos públicos comuns como água, luz, telefone, asfalto, etc.

SITUAÇÃO PARADIGMA:

Frente de referência: **Fr** = 10,00m

Profundidade mínima: **Pmi** = 20,00m

Profundidade máxima: **Pma** = 40,00m





II – HOMOGENEIZAÇÃO

II.1.1 – Oferta ou Fonte (F_f)

Pondera a sobrestimativa natural dos elementos ofertados.

TIPO DE EVENTO	F_f
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

II.1.2 – Melhoramentos

Todos os elementos pesquisados não estão localizados na mesma região que inclui o imóvel em avaliação, e na ausência de índices fiscais o fator transposição foi substituído pelo fator melhoramentos, conforme a tabela estabelecida pelo *Eng. João Ruy Canteiro (IBAPE)*, onde:

Energia Elétrica	peso	0,15
Iluminação Pública	peso	0,05
Rede Telefônica	peso	0,05
Água Encanada	peso	0,15
Rede Coletora de Esgoto	peso	0,10
Guias e Sarjetas	peso	0,10
Pavimentação	peso	0,30

Esses pesos somados à unidade resulta no fator empregado na homogeneização igual a “1,90”.

$$F_f = \frac{II_p}{II_E}$$

Onde: II_p – fator melhoramento do elemento paradigma
 II_E – fator melhoramento do elemento pesquisado



II.1.3 – Frente (C_f)

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r} \right)^f$$

Onde: F_p – Frente principal do terreno, limitada à metade e ao dobro da frente de referência;
 F_r – Frente da referência da zona considerada (10,00m);
 f – Expoente do fator de frente, “0,20” para a zona de avaliação em tela.

II.1.4 – Profundidade (C_p)

A forma ponderação da profundidade do imóvel depende de sua relação com os limites da zona de avaliação.

1. Profundidade equivalente dentro dos limites da zona ($P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$):

$$C_p = 1,00$$

2. Profundidade equivalente abaixo do limite mínimo ($P_e \leq P_{mi}$):

$$C_p = \left(\frac{P_e}{P_{mi}} \right)^p$$

3. Profundidade equivalente acima do limite máximo ($P_e \geq P_{ma}$):

$$C_p = \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right) + \left(\frac{1 - P_{ma}}{P_e} \right) \times \left(\frac{P_{ma}}{P_e} \right)$$

Onde: P_e – Profundidade equivalente do terreno (razão da área por sua frente principal);

Caso $P_e \leq \frac{1}{2} \times P_{mi}$ deverá ser considerado, para efeito deste coeficiente, $P_e = \frac{1}{2} P_{mi}$, e se $P_e \geq 3 \times P_{ma}$, deverá ser considerado $P_e = 3 \times P_{ma}$

P_{mi} – Profundidade de referência mínima para a zona considerada (20,00m);

P_{ma} – Profundidade de referência máxima para zona considerada (40,00m);

p – Expoente do coeficiente de profundidade (0,50).



II.1.5 – Esquina ou Frentes Múltiplas (C_e)

$$C_e = \frac{A_m \times I_{ve}}{A}$$

Onde: A_m – Área de valorização, 250,00m² para esta zona;

* Caso $A_m > A$ deverá ser considerado, para efeito deste coeficiente, $A_m = A$;

I_{ve} – Índice de valorização para zona considerada (1,00);

A – Área do terreno considerado.

II.1.6 – Área (C_a)

Utilizado principalmente na zona residencial horizontal popular (1ª zona), na qual não se aplicam os fatores de frente e profundidade. A influência da área em outras zonas pode ser utilizada, desde que fundamentada.

$$C_a = \left(\frac{250}{A} \right)^{0,20}$$

Onde: A – Área do terreno considerado.

II.1.7 – Topografia (F_t)

$$F_t = \frac{I_{tp}}{I_{te}}$$

Onde: I_{tp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{te} – Índice ou “peso” do móvel considerado, conforme tabela abaixo.



CARACTERÍSTICA	PESO
Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

II.1.8 – Consistência do Terreno (F_c)

$$F_c = \frac{I_{cp}}{I_{ce}}$$

Onde: I_{cp} – Índice ou “peso” do paradigma, conforme tabela abaixo;

I_{ce} – Índice ou “peso” do móvel considerado, conforme tabela abaixo.

CARACTERÍSTICA	PESO
Seco	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	0,90
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

OBS: Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas Áreas afetadas. Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.



II.1.9 – Fator de Localização

Para os elementos localizados fora da Zona onde está enquadrado o terreno avaliando, foram adotados os valores venais do metro quadrado de terreno para cálculo do fator de localização.

$$F_a = \frac{I_{ap}}{I_{ae}}$$

Onde: I_{ap} – Índice ou “peso” do paradigma

I_{ae} – Índice ou “peso” do móvel considerado

OBS: A relação entre os índices considerados deve refletir o comportamento do mercado imobiliário no segmento considerado.

Foi usada a tabela de índices disponível no trabalho desenvolvido pelo Eng. Humberto Carlos Martins Fadiga, que segue:

< 2.000	1,0000
de 2.000 a 20.000	0,9000
de 20.000 a 50.000	0,8500
de 50.000 a 100.000	0,8000
de 100.000 a 150.000	0,7500
de 150.000 a 200.000	0,7000
de 200.000 a 300.000	0,6500
de 300.000 a 500.000	0,6000
de 500.000 a 750.000	0,5500
de 750.000 a 1.000.000	0,5000
> 1.000.000	0,4000



II.2 – VALOR DE VENDA DAS EDIFICAÇÕES (Vv)

Os valores de venda das edificações porventura existentes nos elementos de pesquisa serão obtidos pelo estudo *Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002*, 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 H8–2N 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: A_E – área construída (m²);

I_{PE} – Índice fornecido no estudo de referência, com base no uso e padrão da edificação;

R8 – custo unitário básico - CUB;

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

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

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

Para obtenção dos valores acima mencionados, utilizou-se as seguintes tabelas de referência:



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

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2 – Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3 – Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



VIDA ÚTIL E VALOR RESIDUAL DE EDIFICAÇÕES:

A vida útil (n) e o valor residual (V_r) estimados, para os padrões especificados neste estudo, foram elaborados pela Comissão de Peritos do Estado de São Paulo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL - "n _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "V _r " - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



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

Tabela de Ross-Heidecke
 Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor



CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – janeiro/2024

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.915,97	0,03	R-1	2.350,63	0,01	R-1	2.852,05	-0,01
PP-4	1.782,97	0,07	PP-4	2.193,62	-0,01	R-8	2.304,20	-0,02
R-8	1.703,77	0,05	R-8	1.957,89	0,00	R-16	2.492,98	0,05
PIS	1.318,67	0,12	R-16	1.900,55	0,00			

(* Conforne Lei 4.591 de 16 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 8.3.5 da NBR 12.721/06

<https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-janeiro-2024-sem-desoneracao/>

II.2.1 – FORMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO

A fórmula de avaliação de terrenos introduzida pela Norma do IBAPE/2005:

$$V_{UB} = V_{UH} + V_{UH} \times (F_i - 1) + V_{UH} \times (C_f - 1) + V_{UH} \times (C_p - 1) + V_{UH} \times (C_e - 1) + V_{UH} \times (C_a - 1) + V_{UH} \times (F_t - 1) + V_{UH} \times (F_c - 1) + V_{UH} \times (F_a - 1) \Rightarrow$$

$$\Rightarrow V_{UB} = V_{UH} \times [F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00]$$

Onde: V_{UB} – Valor unitário básico do imóvel, determinado pela razão do valor de venda líquido do terreno (real ou presumido) por sua área, ou seja:

$$V_{UB} = V_o + F_f - V_v$$

V_{UH} – Valor unitário homogeneizado;

V_o – Valor da oferta ou transição.

Como na homogeneização desejamos obter “ V_{UH} ”, ficamos:

$$V_{UH} = V_{UB} \div [F_i + C_f + C_p + C_e + C_a + F_t + F_c + F_a - 7,00]$$

III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 1 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://maiscasa.com.br/imovel/69144/terreno-319m2-venda-vila-pacifico-ii-bauru>

DESCRIÇÃO: Terreno de esquina

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 319,00m²

PREÇO: R\$ 200.000,00

FATORES:

Oferta (F _f)	0,9000	1 - Esquina (C _e)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (F _t)	1,0000
4 - Frente (C _f)	1,0000	5 - Consistência (F _c)	1,0000
6 - Profundidade (C _p)	1,0000	7 - Área (C _a)	1,0500
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor Líquido= R\$ 200.000,00 x 0,90 = R\$ 180.000,00

$V_{UB1} = R\$ 180.000,00 \div 319,00m^2 = R\$ 564,26m^2$

$V_{UH1} = R\$ 564,26/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7,00) =>$

$V_{UH1} = R\$ 537,42/m^2$

Terreno com 319m² à venda em Vila Pacífico II em Bauru

Vila Pacífico II, Bauru - SP [VER NO MAPA](#)

Venda

R\$ 200.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/02/2024 às 10:52, sob o número WBRU24700692120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013041-83.2021.8.26.0071 e código D9cAAfJK.



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 2 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://maiscasa.com.br/imovel/120601/terreno-242m2-venda-vila-pacifico-ii-bauru>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 242,00m²

PREÇO: R\$ 170.000,00

FATORES:

Oferta (F _f)	0,9000	1 - Esquina (C _e)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (F _t)	1,0000
4 - Frente (C _f)	1,0000	5 - Consistência (F _c)	1,0000
6 - Profundidade (C _p)	1,0000	7 - Área (C _a)	1,1000
8 - Transposição de Local (T _l)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 170.000,00 x 0,90 = R\$ 153.000,00

V_{UB1} = R\$ 153.000,00 ÷ 242,00m² = R\$ 632,23m²

V_{UH1} = R\$ 632,23/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1000 + 1,0000 – 7,00) =>

V_{UH1} = R\$ 574,76/m²





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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 3 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-pacifico-bauru-sp-180m2-id-2650396637/>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 180,00m²

PREÇO: R\$ 100.000,00

FATORES:

Oferta (F _f)	0,9000	1 - Esquina (C _e)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (F _t)	1,0000
4 - Frente (C _f)	1,0000	5 - Consistência (F _c)	1,0000
6 - Profundidade (C _p)	1,0000	7 - Área (C _a)	0,9400
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 100.000,00 x 0,90 = R\$ 90.000,00

V_{UB1} = R\$ 90.000,00 ÷ 180,00m² = R\$ 500,00m²

V_{UH1} = R\$ 500,00/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,9400 + 1,0000 – 7,00) =>

V_{UH1} = R\$ 533,95/m²

Terrenos, Lotes e Condomínios à... / SP / Terrenos, Lotes e Condomínios à v... / Vila Pacifico / Rua Professor Antônio Guedes

Terreno / Lote / Condomínio à venda, 180m² - Vila Pacifico

lote/terreno para comprar em
 Rua Professor Antônio Guedes de Azevedo - Vila Pacifico, Bauru - SP

R\$ 100.000

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/02/2024 às 10:52, sob o número WBRU24700692120. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013041-83.2021.8.26.0071 e código D9cAAfJK.



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 4 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pacifico-bairros-bauru-484m2-venda-RS335000-id-2637409671/>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 484,00m²

PREÇO: R\$ 335.000,00

FATORES:

Oferta (Fr)	0,9000	1 - Esquina (Ce)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (Ft)	1,0000
4 - Frente (Cf)	1,0000	5 - Consistência (Fc)	1,0000
6 - Profundidade (Cp)	1,0000	7 - Área (Ca)	1,1400
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 335.000,00 x 0,90 = R\$ 301.500,00

$V_{UB1} = R\$ 301.500,00 \div 484,00m^2 = R\$ 622,93m^2$

$V_{UH1} = R\$ 622,93/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1400 + 1,0000 - 7,00) =>$

$V_{UH1} = R\$545,83/m^2$

Foto 3 de Lote/Terreno à venda, 484m² em Vila Pacifico, Bauru

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Bauru / Vila Pacifico

Lote/Terreno à Venda, 484 m² por R\$ 335.000

COD. 1819587

Vila Pacifico, Bauru - SP. VER NO MAPA

484m² Não informado Não informado 0 vagas

SOLICITAR SOLICITAR



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 5 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pacifico-bairros-bauru-250m2-venda-RS138000-id-2649176959/>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 250,00m²

PREÇO: R\$ 138.000,00

FATORES:

Oferta (Fr)	0,9000	1 - Esquina (Ce)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (Ft)	1,0000
4 - Frente (Cf)	1,0000	5 - Consistência (Fc)	1,0000
6 - Profundidade (Cp)	1,0000	7 - Área (Ca)	1,0000
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 138.000,00 x 0,90 = R\$ 124.200,00

$V_{UB1} = R\$ 124.200,00 \div 250,00m^2 = R\$ 496,80m^2$

$V_{UH1} = R\$ 496,80/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7,00) =>$

$V_{UH1} = R\$ 496,80m^2$





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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 6 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pacifico-bairros-bauru-480m2-venda-RS260000-id-2624538522/>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 480,00m²

PREÇO: R\$ 260.000,00

FATORES:

Oferta (Fr)	0,9000	1 - Esquina (Ce)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (Ft)	1,0000
4 - Frente (Cf)	1,0000	5 - Consistência (Fc)	1,0000
6 - Profundidade (Cp)	1,0000	7 - Área (Ca)	1,0000
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 260.000,00 x 0,90 = R\$ 234.000,00

$V_{UB1} = R\$ 234.000,00 \div 480,00m^2 = R\$ 487,50m^2$

$V_{UH1} = R\$ 487,50/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7,00) =>$

$V_{UH1} = R\$ 487,50/m^2$





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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 7 – fevereiro/2024

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-pacifico-bairros-bauru-484m2-venda-RS220000-id-2688799225/>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Vila Pacifico

Área do Terreno: 484,00m²

PREÇO: R\$ 220.000,00

FATORES:

Oferta (Fr)	0,9000	1 - Esquina (Ce)	1,0000
2 - Melhoramentos	1,0000	3 - Topografia (Ft)	1,0000
4 - Frente (Cf)	1,0000	5 - Consistência (Fc)	1,0000
6 - Profundidade (Cp)	1,0000	7 - Área (Ca)	0,8800
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 220.000,00 x 0,90 = R\$ 198.000,00

$V_{UB1} = R\$ 198.000,00 \div 484,00m^2 = R\$ 409,09m^2$

$V_{UH1} = R\$ 409,09/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,8800 + 1,0000 - 7,00) =>$

$V_{UH1} = R\$ 466,88/m^2$





IV – ANÁLISE E VALIDAÇÃO

IV.1 – FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Os fatores de homogeneização devem ser validados segundo três critérios:

- Pertinência à zona de avaliação;
- Influência homogeneizante na amostra;
- Intensidade (individual e conjunta).

Pertinência à zona de avaliação: alguns fatores não são aplicáveis indistintamente a todas as zonas de avaliação.

Influência homogeneizante na amostra: Os fatores que ocasionem o aumento da heterogeneidade da amostra deverão ser rejeitados, em atendimento ao item B.6 do Anexo B da NBR 14.651-2 e ao item 10.6.3 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP 2005. Esta verificação é realizada pelo Coeficiente de Variação (CV, razão do desvio padrão pela média da amostra homogeneizada), desconsiderando individualmente cada um dos fatores.

Intensidade: o Grau de Fundamentação II admite a utilização de fatores cujo módulo esteja no intervalo de “0,8” a “1,2”. O Grau de Fundamentação I admite intervalo maior, de “0,5” a “1,5” (item 9.4.3 da NBR 14.653-2). A influência conjunta dos fatores fica também restrita ao segundo intervalo citado, conforme item B.2.2 Anexo B da NBR citada.

IV.2 ANÁLISE ESTATÍSTICA

Aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80 % em torno do valor estimado, conforme previsto na NBR 14.653-2/2.004.



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

Com os elementos descritos na Matriz foi possível obter o valor unitário básico para o terreno, conforme segue neste Anexo.

MATRIZ															
ELEMT.	VALOR OFERTA	VALOR BENEFITORIA	ÁREA DO TERRENO	Ff	VUB/m²	Ce (1)	M (2)	Ft (3)	Cf (4)	Fc (5)	Cp (6)	Ca (7)	Tl (8)	VUH	
1	R\$200.000,00		319,00	0,90	R\$ 564,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 537,42	
2	R\$170.000,00		242,00	0,90	R\$ 632,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 574,76	
3	R\$100.000,00		180,00	0,90	R\$ 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	R\$ 533,95	
4	R\$335.000,00		484,00	0,90	R\$ 622,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	R\$ 545,83	
5	R\$138.000,00		250,00	0,90	R\$ 496,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 496,80	
6	R\$260.000,00		480,00	0,90	R\$ 487,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 487,50	
7	R\$220.000,00		484,00	0,90	R\$ 409,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00	R\$ 466,88	
														Somatória	R\$ 3.643,14
														Valor Homogeneizado	R\$ 520,45
														Intervalo X1 = +30%	R\$ 676,58
														Intervalo X2 = -30%	R\$ 364,31
														Desvio Padrão	37,81
														Coefficiente de variação	7%
														x1 = VH+DP	R\$ 558,26
														x2 = VH-DP	R\$ 482,64
														x1 - x2	75,63
														(x1-x2)/3 =	25,21
														Amplitude	50,42
															10%

*Segundo os critérios da NBR 14653-2 Fatores Grau III, os fatores devem ficar entre 0,50 e 1,50.

O PREÇO HOMOGENEIZADO DE CADA DADO AMOSTRAL, RESULTADO DA APLICAÇÃO DE TODOS OS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO, DEVE ESTAR CONTIDO NO INTERVALO DE 0,80 A 1,20 EM RELAÇÃO AO PREÇO OBSERVADO NO MERCADO				
N. amostra	Intervalo de 0,80 Norma	PREÇO HOMOGENEIZADO VUB / m²	Intervalo de 1,20 Norma	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m²
1	R\$ 451,41	R\$ 537,42	R\$ 644,90	R\$ 564,26
2	R\$ 505,79	R\$ 574,76	R\$ 689,71	R\$ 632,23
3	R\$ 400,00	R\$ 533,95	R\$ 640,74	R\$ 500,00
4	R\$ 498,35	R\$ 545,83	R\$ 655,00	R\$ 622,93
5	R\$ 397,44	R\$ 496,80	R\$ 596,16	R\$ 496,80
6	R\$ 390,00	R\$ 487,50	R\$ 585,00	R\$ 487,50
7	R\$ 327,27	R\$ 466,88	R\$ 560,26	R\$ 409,09

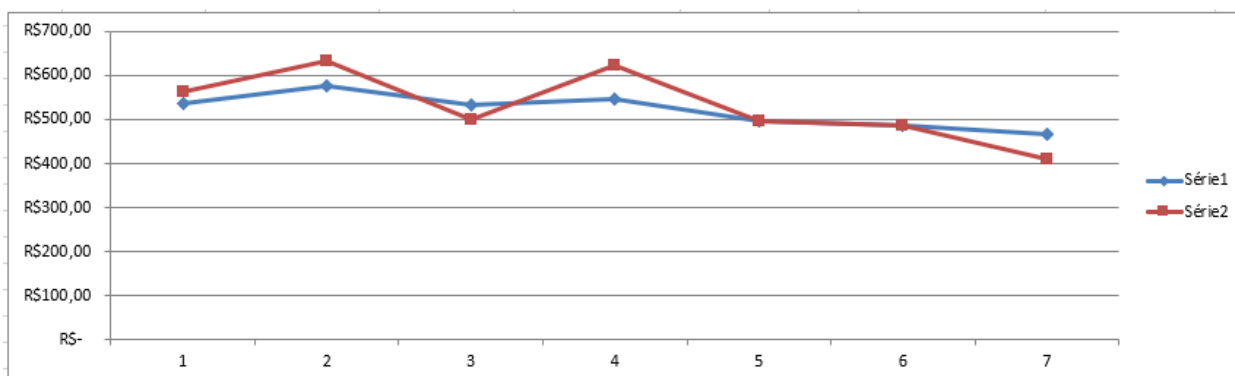


Elisângela Catini do Lago
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho
 CREA 5060679059/D

PREÇO HOMEGENEIZADO EM RELAÇÃO AO PREÇO OFERTADO NO MERCADO

N. amostra	PREÇO HOMOGENEIZADO VUB / m ²	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m ²
1	R\$ 537,42	R\$ 564,26
2	R\$ 574,76	R\$ 632,23
3	R\$ 533,95	R\$ 500,00
4	R\$ 545,83	R\$ 622,93
5	R\$ 496,80	R\$ 496,80
6	R\$ 487,50	R\$ 487,50
7	R\$ 466,88	R\$ 409,09

GRÁFICO DO PREÇO HOMEGENEIZADO EM RELAÇÃO AO PREÇO OFERTADO NO MERCADO



Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 07

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação	Amplitude
Vut	520,45	37,81	7%	50,42



Constamos que o coeficiente de variação é de 6% o que comprova que o procedimento efetivamente homogeneizou os dados.

Assim, para coeficientes de variação de até 0,10, pode-se dizer que a amostra é ótima, com dispersão mínima;

Para coeficientes de variação situados entre 0,10 e 0,15 indicam uma amostra ainda boa, com dispersão pequena, como a presente avaliação;

Para coeficientes de variação situados entre 0,15 e 0,20 significam uma dispersão mais acentuada, mas ainda dentro dos limites aceitáveis.

Dispersões maiores, representadas por coeficientes de variação acima de 0,20, indicam uma amostra não muito confiável, e que deve merecer cuidados especiais.

Consistência e Abrangência

O grau de precisão da pesquisa, que irá indicar a precisão da avaliação, é determinado pela amplitude da variação deste unitário ao nível de confiança de 20% (bicaudal).

O desvio padrão da amostra saneada **DP=37,81**, corresponde a uma **AMPLITUDE** de \pm **50,42** em torno da média (amplitude total de 50,42 ou 10%).

A amplitude total de 10% conduz ao **GRAU DE PRECISÃO III**, o nível mais elevado da NBR 14.653-2.

O presente Laudo de Avaliação está em conformidade com a tabela da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos NBR 14653-2 IBAPE/SP:2011, e foi enquadrado no **GRAU DE PRECISÃO - GRAU III**, nível mais elevado da Norma.



Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

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.

IV.3 FORMAÇÃO DOS VALORES

Estima-se V_{ut} do Terreno = R\$ 520,45/m²

Intervalo de confiança:

Mínimo: R\$ 364,31/m²

Máximo: R\$ 676,58/m²