



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: **1013247-51.2019.8.26.0071**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

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

Executado: **Valdecir Rosa**

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, 17 de outubro de 2025.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE

1.0	ANÁLISE DOS AUTOS	pág 3
2.0	AS PARTES	pág 4
3.0	PRELIMINARES	pág 4
4.0	OBJETIVOS	pág 5
5.0	PERÍCIA	pág 5
6.0	AVALIAÇÃO	pág 15
7.0	QUESITOS	pág 18
8.0	CONCLUSÕES	pág 19
9.0	ENCERRAMENTO	pág 20
	ANEXOS – PESQUISAS DE MERCADO	pág 21



1.0 – ANÁLISE DOS AUTOS

Em breve síntese:

“A Exequente é credora da Parte Executada da importância de R\$ 3.401,65 (três mil, quatrocentos e um reais e sessenta e cinco centavos), débito este originado de CONTRATOS DE EMPRÉSTIMO documentalmente estabelecidos pelas Cédulas de Crédito Bancário sob nºs 954286 e 954287, no qual, a Parte Executada figura como devedora.”

“O 1ª contrato de empréstimo (954286) em tela foi celebrado em 14/04/2015, cujo valor cedido foi de R\$ 655,00, que deveria ser paga pela Parte Executada em 80 parcelas, sendo o vencimento da 1ª parcela em 30/05/2015 e a última em 30/12/2021. A Parte Executada quitou apenas as 37 primeiras parcelas.”

“O 2ª contrato de empréstimo (954287) em tela foi celebrado em 14/04/2015, cujo valor cedido foi de R\$ 1.290,00, que deveria ser paga pela Parte Executada em 07 parcelas, sendo o vencimento da 1ª parcela em 10/05/2015 e a última em 10/11/2015. A Parte Executada não quitou nenhuma parcela.”

“A Parte Devedora não honrou o negócio jurídico entabulado, deixando de cumprir a obrigação livre e espontaneamente assumida, tornando-se, por consequência, inadimplente.”

“Não obstante os esforços da Exequente para receber amistosamente o seu crédito, a Parte Executada manteve inerte, não restando outra alternativa, a não ser, invocar a presente tutela jurisdicional.”

“Ante a comprovada inadimplência da Parte Executado, o débito é antecipado, sendo que o valor devido atualizado na presente data totaliza a quantia de R\$ 3.401,65 (três mil, quatrocentos e um reais e sessenta e cinco centavos).”

“No caso em tela, se configura a existência do título extrajudicial, uma vez que o contrato foi devidamente firmado entre as Partes.”

“Desta forma, requer-se, inicialmente, a expedição de mandado de citação, penhora, intimação e avaliação, a ser cumprido por Oficial de Justiça, ordenando à Executada o



pagamento, no prazo máximo de 03 (três) dias contados a partir da citação, a quantia de R\$ 3.401,65 (três mil, quatrocentos e um reais e sessenta e cinco centavos), bem como custas e despesas processuais e honorários de advogado, que sejam, de pronto, estipulados na ordem de 10% sobre o valor total do débito, consoante artigo 827, caput, do Código de Processo Civil, os quais poderão ser minorados caso a Parte Executada pague a dívida no prazo previsto.”

2.0 – AS PARTES

2.1 – Requerentes

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

2.2 – Requerido

VALDECIR ROSA

3.0 – PRELIMINARES

3.1 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

3.2 – A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

3.3 – A perícia inicial foi marcada para o dia 10 de setembro de 2025 às 9:30 horas em frente ao imóvel matrícula nº 68.134, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 522/525 do processo), localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru - SP.

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



4.0 – OBJETIVOS

É **objetivo principal** deste Trabalho Técnico a determinação do preço de venda do imóvel matrícula nº 68.134, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 522/525 do processo), localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru - SP.

5.0 – PERÍCIA

5.1 – Local/ Data:

A perícia teve início no **dia 10 de setembro de 2025 às 9:30 horas** em frente ao imóvel matrícula nº 68.134, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 522/525 do processo), localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru - SP.

5.2 – Acompanhantes:

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

Da parte Requerente: não estive presente representantes da parte requerente.

Da parte Requerida: o senhor Valdecir Rosa.

5.3. – Documentação:

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

A seguir cópia da matrícula nº 68.134 (fls. 586/588 do processo):



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

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

68.134

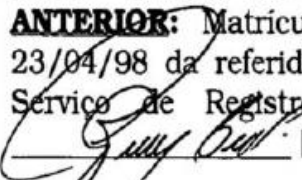
FOLHA

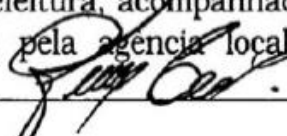
01

E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

Bauru, 01 de abril de 1998.

https://assinador-web.omr.org.br/docs/MC25X-23DEL-3PL99-UACHC

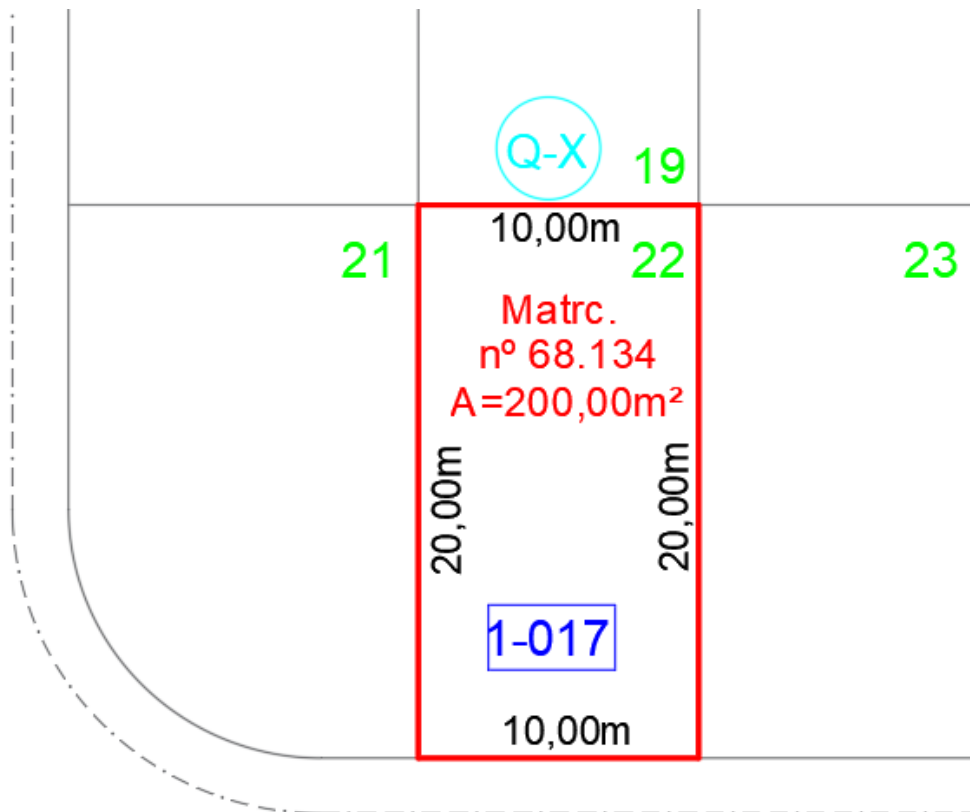
IMÓVEL: UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 1 da rua 16, distante 1,869 metros mais a curva de esquina da rua 03, correspondente ao lote 22 da quadra X, do loteamento denominado **RESIDENCIAL NOVA BAURU**, neste município e comarca de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº **04/2188/022**, com a área de **200,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 16; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 23; pelo lado esquerdo com o lote 21 e nos fundos com o lote 19. **PROPRIETÁRIOS:** **NILTON CARLOS POLLICE SCUDELLER**, também conhecido por **NILTON CARLOS SCUDELLER**, engenheiro mecânico, portador da CI.RG. nº 9.061.257 - SSP/SP. e inscrito no CPF/MF. nº 032.287.638-97, **casado** sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSANA ROCHA FERREIRA JORGE SCUDELLER**, professora III, portadora da CI.RG. nº 18.221.642 - SSP/SP. e inscrita no CPF/MF. nº 120.137.118-08, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Drº Fuas de Mattos Sabino nº 9-64. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº **66.176**, datada de 22/09/97 e R.4 datado de 23/04/98 da referida matrícula (implantação do loteamento), deste Segundo Serviço de Registro de Imóveis e Anexos. O Escrevente Autorizado,  [GERSON B. DE CASTRO].

Av.3 - Em 19 de julho de 1999. Por petição firmada em Bauru-SP, protocolada em 02/07/99 sob nº 154.259, devidamente microfilmada, foi solicitada a presente averbação, a fim de ficar de constar nesta matrícula que, de conformidade com a autorização obtida junto à Prefeitura Municipal de Bauru através do processo nº 2.394/99, foi efetuada no terreno objeto da mesma **a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, encerrando 41,86 m² de área construída**, contendo: uma sala/cozinha, um hall, um b.w.c. e dois dormitórios que recebeu o nº **1-017 da rua 16**, - conforme se verifica da certidão nº 784/99 expedida pela própria Prefeitura, acompanhada da CND nº 020571999-21623001 expedida em 02/07/99, pela agência local do INSS, anexadas à petição. O Escrevente Autorizado,  [GERSON B. DE CASTRO].



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

A seguir Croqui Ilustrativo do terreno conforme matrícula nº 68.134 (fls. 586/588 do processo):



RUA AGENOR MARTINS VIEIRA (Antiga Rua 16)

Situação sem escala

5.4 – Características do Imóvel:

- **Localização:** O imóvel está localizado na Rua Agenor Martins Vieira, 1-017 - Quadra X - Res. Nova Bauru, Bauru - SP.

A seguir Croqui Ilustrativo por satélite do imóvel avaliando:

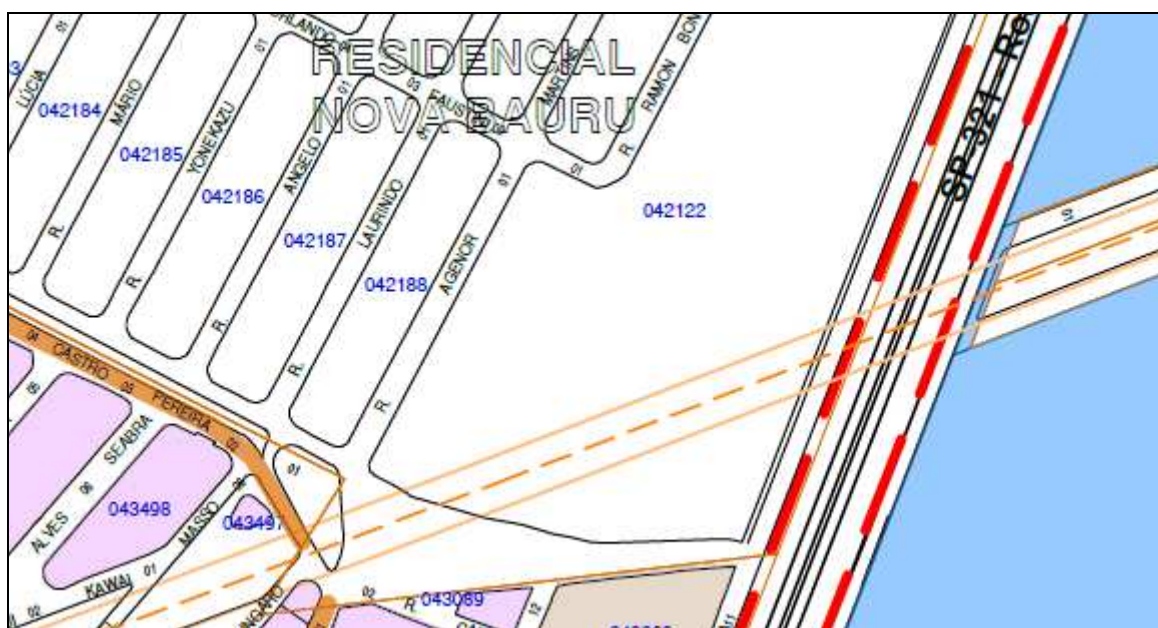


Elisângela Catini do Lago
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho
 CREA 5060679059/D



* Fonte: Google Earth

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

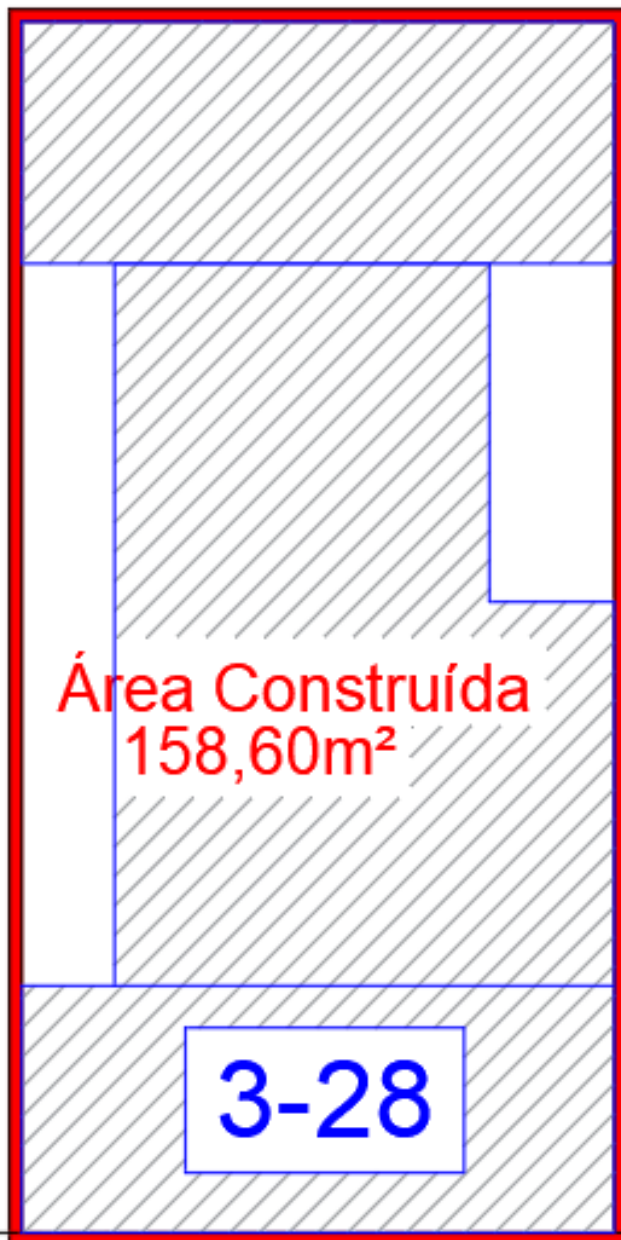




- **Características da região:** O imóvel está inserido em zona urbana do Município de Bauru S.P., Bairro Nova Bauru, contando com todos os melhoramentos públicos, em seu entorno, como: comércio, escolas, praças, rede de água, esgoto, telefonia, energia elétrica, transporte urbano, etc., em um raio de 1,0 km.
- **Vegetação (benfeitoria reprodutível):** Não existem plantações, como benfeitorias reprodutíveis, no interior do imóvel avaliando.
- **Tipo de Solo:** Arenoso, podendo ser enquadrado no **Grupo A “Classe II”** - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação, do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971 (NBR 8799).
- **Topografia:** A topografia plana.
- **Benfeitorias:** No dia agendado para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo baixo/econômico, com idade aproximada de 27 anos.
Na averbação nº 03 da matrícula nº 68.134, diz haver um prédio residencial com área construída de 41,86m².
No dia da vistoria constatou-se que houveram construções e ampliações na lateral e nos fundos do terreno, totalizando uma área estimada construída de aproximadamente de 158,60m².
Com as construções e ampliações o imóvel passou a ser composto por sala, copa/cozinha, 4 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, depósito e garagem coberta.
Piso cerâmico em todos os cômodos e forro de madeira.



CROQUI ILUSTRATIVO DA CONSTRUÇÃO NO TERRENO AVALIANDO – ÁREA APROXIMADA



RUA AGENOR MARTINS VIEIRA (Antiga Rua 16)

Situação sem escala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 17:14, sob o número WBRU25703539900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013247-51.2019.8.26.0071 e código jVpSaGEt.



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

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL AVALIANDO

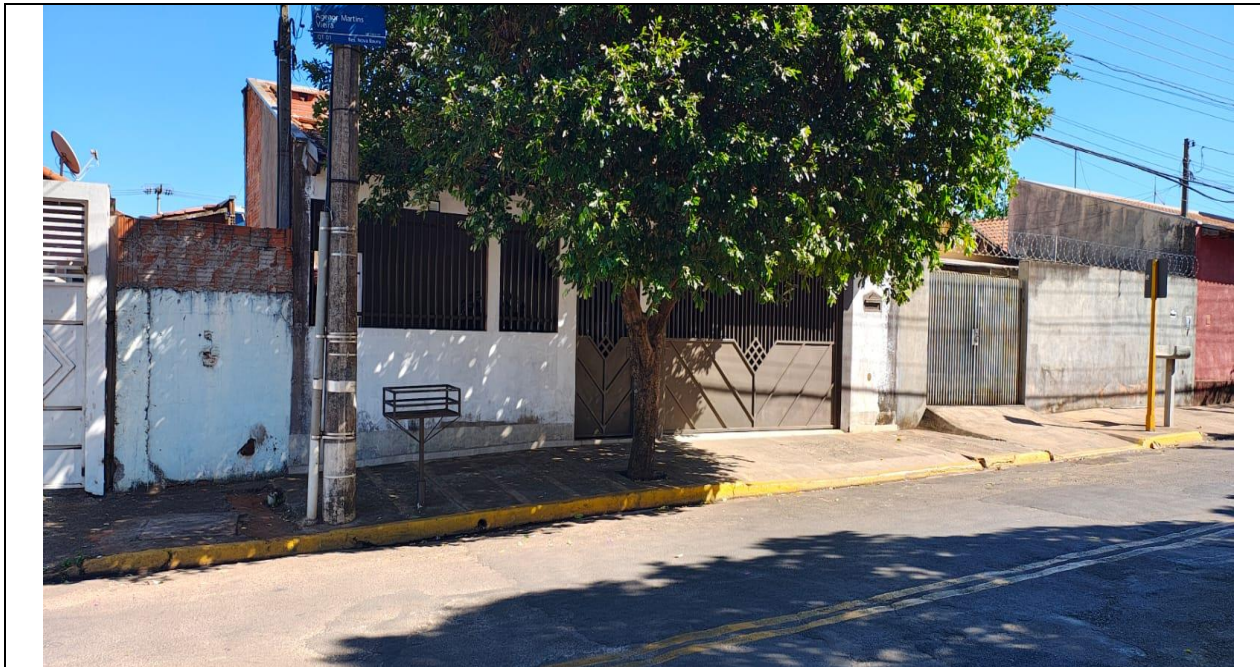


Foto 1: Vista do imóvel de quem da Rua Agenor Martins Vieira, olha.



Foto 2: Vista da garagem coberta do imóvel.



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



Foto 3: Vista da porta de entrada do imóvel avaliado.



Foto 4: Vista da copa/cozinha do imóvel avaliado.



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



Foto 5: Vista da sala do imóvel avaliado.



Foto 6: Vista de um dos quartos do imóvel avaliado.



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



Foto 7: Vista do corredor interno do imóvel avaliado.



Foto 8: Vista da área de serviço do imóvel avaliado.



6.0 – AVALIAÇÃO

6.1 – Normas Observadas:

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

6.2 – Nível de Rigor / Grau de Fundamentação:

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

6.3 – Metodologia:

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

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

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

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

6.4 – Valor Unitário do Terreno (Vu):

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



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

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

Onde: AE – área construída (m²);

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

GI – custo unitário básico – CUB (SINDUSCON);

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

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

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

No dia agendado para vistoria “in-loco”, observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo baixo/econômico, com idade aproximada de 27 anos.

Na averbação nº 03 da matrícula nº 68.134, diz haver um prédio residencial com área construída de 41,86m².

No dia da vistoria constatou-se que houveram construções e ampliações na lateral e nos fundos do terreno, totalizando uma área estimada construída de aproximadamente de 158,60m².

Com as construções e ampliações o imóvel passou a ser composto por sala, copa/cozinha, 4 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, depósito e garagem coberta.

Piso cerâmico em todos os cômodos e forro de madeira.

BENFEITORIA:

Área Construída (A_e) = 158,60m²

Idade Estimada Média= 27 anos

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

R (Valor Residual) = 0,20



R-8 = R\$ 1.841,28/m² (padrão baixo)

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

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1 - 0,396) = 0,604

Foc = [0,20 + 0,604 x (1 - 0,20)] = 0,683

Vv = 158,60m² x 0,786 x R\$ 1.841,28 x 0,683 => **Vv = R\$ 156.771,19**

6.7 – Valor do Imóvel:

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

Valor imóvel = Vut + Vb

Vi = R\$ 101.600,00 + R\$ 156.771,19 = R\$ 258.371,19 (arredondando-se)

Vi = R\$ 258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais)

7.0 – QUESITOS

7.1 – Parte Requerente:

A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

7.2 – Parte Requerido:

A parte Requerida não apresentou quesitos no processo.



8.0 – CONCLUSÕES

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

Esperando ter realizado um bom serviço, gostaria apenas de colocar, como fechamento do presente Trabalho Técnico, que a avaliação do imóvel matrícula nº 68.134, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 522/525 do processo), localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru - SP, é de:

Vi = R\$ 258.000,00

(duzentos e cinquenta e oito mil reais)



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

9.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação e Anexos é composto por 44 (quarenta e quatro) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Agudos, 17 de outubro de 2025.

Elisângela 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: Setembro/2025

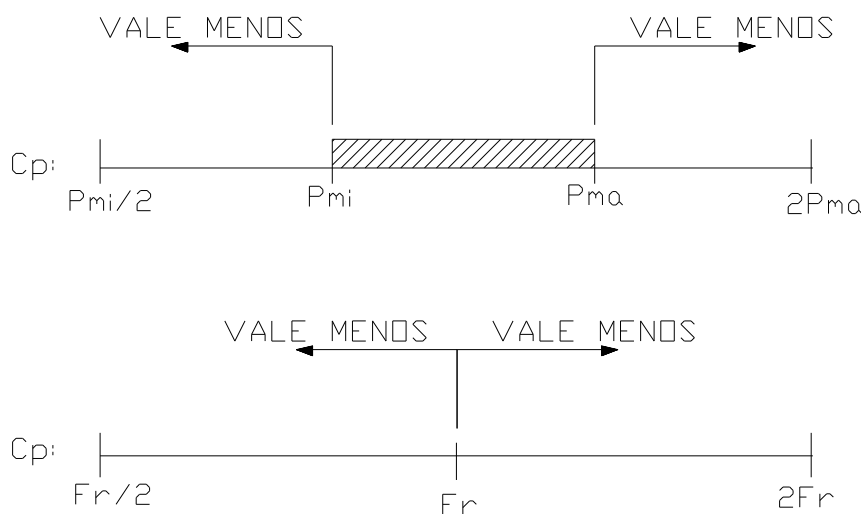
IMÓVEL: Terreno urbano matrícula nº 68.134, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 522/525 do processo), localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru - SP. Contando com todos os melhoramentos públicos comuns como água, 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, 200,00m² 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.

$$C_a = \left[\frac{200}{A} \right]^{0,20}$$

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:



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
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
		ECONÓMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÓMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÓMICO	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	63,0	63,8	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	80,6	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



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

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – setembro/2025

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.931,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.108,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIS	1.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*) 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 12.721/08

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

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 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-sao-paulo-bauru-sp-300m2-id-2842655839/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Jardim Olímpico

Área do Terreno: 300,00m²

PREÇO: R\$ 140.000,00

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)	0,9200
8 - Transposição de Local (TI)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 140.000,00 x 0,90 = R\$ 126.000,00

V_{UB1} = R\$ 126.000,00 ÷ 300,00m² = R\$ 420,00m²

V_{UH1} = R\$ 420,00/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,9200 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = R\$ 455,48/m²





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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 2 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-sao-paulo-bauru-sp-700m2-id-2844061449/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Pousada Nova Esperança II

Área do Terreno: 700,00m²

PREÇO: R\$ 250.000,00

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)	0,9000	7 - Área (C _a)	0,7800
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

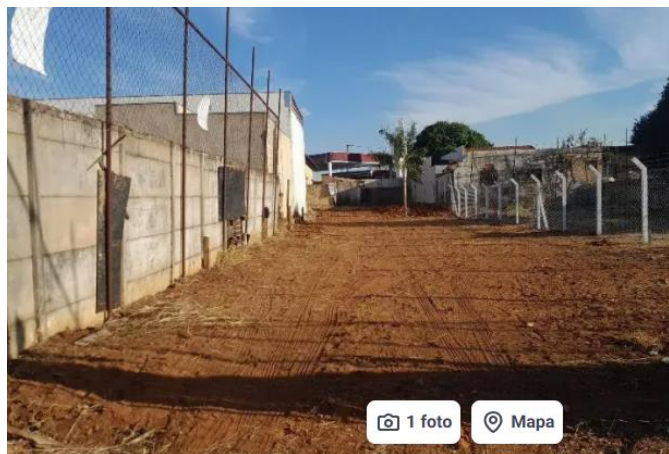
CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 250.000,00 x 0,90 = R\$ 225.000,00

V_{UB1} = R\$ 225.000,00 ÷ 700,00m² = R\$ 321,43m²

V_{UH1} = R\$ 321,43/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,9000 + 0,7800 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = **R\$ 473,82/m²**



Valores

Venda
 R\$ 250.000

Condomínio
 Não informado

Características

700 m²



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 3 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-126m2-venda-RS84160-id-2843702421/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plana

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Pousada da Esperança II

Área do Terreno: 126,00m²

PREÇO: R\$ 84.160,00

FATORES:

Oferta (F _i)	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 (TI)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 84.160,00 x 0,90 = R\$ 75.744,00

V_{UB1} = R\$ 75.744,00 ÷ 126,00m² = R\$ 601,14m²

V_{UH1} = R\$ 601,14/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1000 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = R\$ 548,08/m²



Para comprar

Valores

Venda Condomínio
R\$ 84.160 **R\$ 1/mês**

Características

🏠 126 m² 🐾 Aceita animais

Localização

📍 Rua Valdevino Sobreira, 191 - Pousada da Esperança II, Bauru - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 17:14, sob o número WBRU25703539900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013247-51.2019.8.26.0071 e código JpSaGEEd.



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 4 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-126m2-venda-RS77890-id-2843380004/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO:	Terreno meio de quadra
Topografia:	plano
Superfície:	Seca
Melhoramentos:	Todos os usuais da região
Localização:	Pousada da Esperança
Área do Terreno:	126,00m ²
PREÇO:	R\$ 77.890,00

FATORES:

Oferta (F _i)	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 (TI)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido = R\$ 77.890,00 x 0,90 = R\$ 70.101,00

$V_{UB1} = R\$ 70.101,00 \div 126,00m^2 = R\$ 556,36/m^2$

$V_{UH1} = R\$ 556,36/m^2 \div (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7,00)$

=> $V_{UH1} = R\$ 549,37/m^2$



Valores

Venda
R\$ 77.890

Condomínio
R\$ 1/mês

Características

126 m²

Aceita animais



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 5 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-250m2-venda-RS139031-id-2843109752/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Inclinado

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Posada Nova Esperança

Área do Terreno: 250,00m²

PREÇO: R\$ 139.031,00

FATORES:

Oferta (F _i)	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)	0,9600
8 - Transposição de Local (TI)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor líquido= R\$ 139.031,00 x 0,90 = R\$ 125.127,90

V_{UB1} = R\$ 125.127,90 ÷ 250,00m² = R\$ 500,51m²

V_{UH1} = R\$ 500,51/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,9600 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = R\$ 523,35/m²



Valores

Venda Condomínio
R\$ 139.031 **R\$ 1/mês**

Características

250 m² Aceita animais

Localização

Rua Oscar Swenson, 148 - Pousada da Esperança II, Bauru - SP



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 6 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-126m2-venda-RS80000-id-2762010624/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Terreno de esquina

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Pousada da Esperança

Área do Terreno: 126,00m²

PREÇO: R\$ 80.000,00

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 (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor Líquido = R\$ 80.000,00 x 0,90 = R\$ 72.000,00

V_{UB1} = R\$ 72.000,00 ÷ 126,00m² = R\$ 571,43m²

V_{UH1} = R\$ 571,43/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1000 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = R\$ 520,99/m²



Valores

Venda
R\$ 80.000

Condomínio
Não informado

Características

3 fotos M 126 m²



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

ELEMENTO DE PESQUISA Nº 7 – setembro/2025

INFORMANTE: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pousada-da-esperanca-ii-bairros-bauru-250m2-venda-RS140000-id-2838579926/?source=ranking%2Crp>

DESCRIÇÃO: Terreno meio de quadra

Topografia: Plano

Superfície: Seca

Melhoramentos: Todos os usuais da região

Localização: Parque Nova Esperança

Área do Terreno: 250,00m²

PREÇO: R\$ 140.000,00

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)	0,9600
8 - Transposição de Local (Tl)	1,0000		

CÁLCULOS:

Valor Líquido= R\$ 140.000,00 x 0,90 = R\$ 126.000,00

V_{UB1} = R\$ 126.000,00 ÷ 250,00m² = R\$ 504,00m²

V_{UH1} = R\$ 504,00/m² ÷ (1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 0,9600 + 1,0000 – 7,00)

=> V_{UH1} = R\$ 527,00/m²



Valores

Venda
R\$ 140.000

Condomínio
Não informado

Características

250 m²

Localização

Pousada da Esperança II, Bauru - SP



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.



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 BENFEITORIA	ÁREA DO TERRENO	Ff	VUB/m ²	Ce (1)	M (2)	Ft (3)	Cf (4)	Fc (5)	Cp (6)	Ca (7)	TI (8)	VUH	
1	R\$140.000,00		300,00	0,90	R\$ 420,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 455,48	
2	R\$250.000,00		700,00	0,90	R\$ 321,43	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,78	1,00	R\$ 473,82	
3	R\$84.160,00		126,00	0,90	R\$ 601,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 548,08	
4	R\$77.890,00		126,00	0,90	R\$ 556,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 507,25	
5	R\$139.031,00		250,00	0,90	R\$ 500,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	R\$ 523,35	
6	R\$80.000,00		126,00	0,90	R\$ 571,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 520,99	
7	R\$140.000,00		250,00	0,90	R\$ 504,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	R\$ 527,00	
														Somatória	R\$ 3.555,97
														Valor Homogeneizado	R\$ 508,00
														Intervalo X1 = +30%	R\$ 660,39
														Intervalo X2 = -30%	R\$ 355,60
														Desvio Padrão	32,40
														Coefficiente de variação	6%
														x1 = VH+DP	R\$ 540,40
														x2 = VH-DP	R\$ 475,59
														x1 - x2	64,80
														(x1-x2)/3 =	21,60
														Amplitude	43,20
															9%

*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 / m ²	Intervalo de 1,20 Norma	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m ²
1	R\$ 336,00	R\$ 455,48	R\$ 546,58	R\$ 420,00
2	R\$ 257,14	R\$ 473,82	R\$ 568,58	R\$ 321,43
3	R\$ 480,91	R\$ 548,08	R\$ 657,70	R\$ 601,14
4	R\$ 445,09	R\$ 507,25	R\$ 608,70	R\$ 556,36
5	R\$ 400,41	R\$ 523,35	R\$ 628,02	R\$ 500,51
6	R\$ 457,14	R\$ 520,99	R\$ 625,19	R\$ 571,43
7	R\$ 403,20	R\$ 527,00	R\$ 632,40	R\$ 504,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2025 às 17:14, sob o número WBRU25703539900. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013247-51.2019.8.26.0071 e código jVpSaGE.

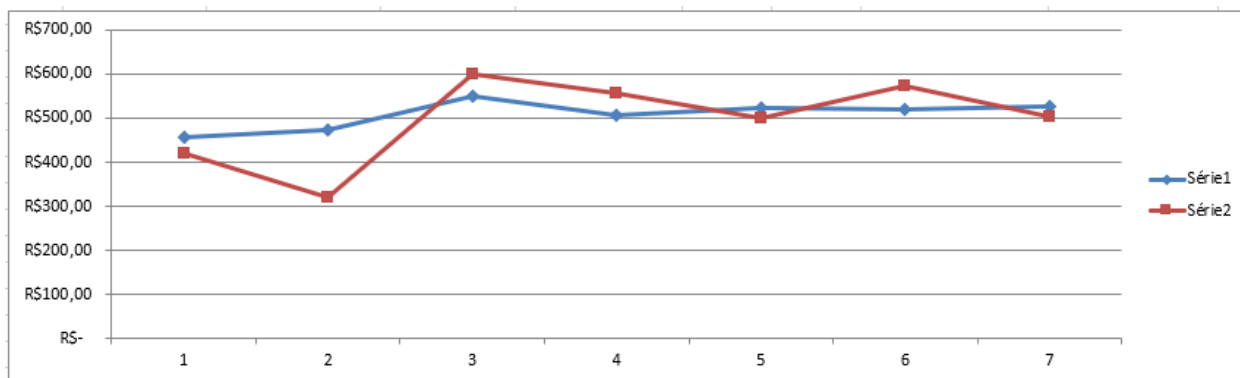


Elisângela Catini do Lago
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho
 CREA 5060679059/D

PREÇO HOMEGENEIZADO EM RELAÇÃO AO PREÇO OFERTADO NO MERCADO

N. amostra	PREÇO HOMOGENEIZADO VUB / m ²	PREÇO OBSERVADO NO MERCADO / m ²
1	R\$ 455,48	R\$ 420,00
2	R\$ 473,82	R\$ 321,43
3	R\$ 548,08	R\$ 601,14
4	R\$ 507,25	R\$ 556,36
5	R\$ 523,35	R\$ 500,51
6	R\$ 520,99	R\$ 571,43
7	R\$ 527,00	R\$ 504,00

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	508,00	32,40	6%	43,20

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 = 32,40**, corresponde a uma **AMPLITUDE** de \pm **43,20** em torno da média (amplitude total de 43,20 ou 9%).

A amplitude total de 9% 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\$ 508,00/m²

Intervalo de confiança:

Mínimo: R\$ 355,60/m²

Máximo: R\$ 660,39m²