



FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



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

LAUDO TÉCNICO

PERÍCIA DE ENGENHARIA – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 1015156-89.2023.8.26.0071
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIE DE TÍTULO DE CRÉDITO
REQUERENTE: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS
REQUERIDA: RICHER FABRICIO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1. Pressupostos e Ressalvas	3
1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética	3
2. OBJETIVOS	4
2.1. Vistoria in loco	4
3. METODOLOGIA	5
3.1. Nível de Inspeção	5
3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional	5
3.1.2. Nível de Inspeção adotado	6
3.2. Metodologias aplicadas	6
3.2.1. Fatores aplicados	7
4. O IMÓVEL PERICIANDO	7
4.1. Descrição sumária	7
4.2. Sobre a região	9
5. AVALIAÇÃO	10
5.1. Projeção de valores	10
5.2. Grau de fundamentação	18
6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE	20
7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA	20
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	21
ANEXO I – Pesquisa Imobiliária	22
ANEXO II – Relatório fotográfico	25
ANEXO III – Identificação dos lotes nos mapas do Município	27
ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	30

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Pressupostos e Ressalvas

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

Os lotes avaliandos foram pessoalmente vistoriados por este perito, e o diagnóstico de mercado aqui apresentado foi obtido através de pesquisa imobiliária desenvolvida especificamente para a região que os abarca, proporcionado a entrega de resultado assertivo e com aderência mercadológica adequada.

1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade, ou civil, por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara Cível da Comarca de Bauru, nem com os servidores da respectiva unidade judiciária, com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem inspecionado neste trabalho.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação

que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

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

2. OBJETIVOS

Em consonância com o despacho saneador (fls. 423), o objetivo deste trabalho é avaliar os imóveis objeto das matrículas nº 120.473, 120.474, 120.475 e 120.476 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, possibilitando a alienação judicial destes.

2.1. Vistoria in loco

Conforme relatado nas fls. 443/445 e 465, a vistoria presencial se deu no dia 19 de maio de 2026, a partir das 15:00 no horário de Brasília, sem qualquer participação de qualquer uma das partes litigantes ou de eventuais terceiros interessados na presente lide.

Insta salientar que o cumprimento do feito pericial foi devidamente informado nos autos do processo, e que o não comparecimento das partes não implica em qualquer prejuízo aos trabalhos técnicos, visto que as análises foram desenvolvidas de maneira absolutamente imparcial e o resultado aqui apresentado deriva unicamente de pesquisa de mercado desenvolvida em campo.

3. METODOLOGIA

3.1. Nível de Inspeção

3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. Nível de Inspeção adotado

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

3.2. Metodologias aplicadas

Em observância ao item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, adotar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado para avaliação dos imóveis em estudo, valendo-se da metodologia de tratamento por fatores para saneamento da amostra (vide item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2/2011), que deverá ser prioritariamente composta por elementos localizados na mesma região, cujas características sejam similares as dos imóveis avaliandos.

Para garantir aderência mercadológica a pesquisa imobiliária, realizou-se a vistoria destes nos termos previstos pelo item 7.3.3.1 da NBR 13.752/2024, através da qual se avalia os atributos físicos e locacionais dos lotes avaliandos, garantindo que as amostras selecionadas para fins de comparação sejam semelhantes e permitam comparação direta para com eles.

3.2.1. Fatores aplicados

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

- a) **Fator oferta (F. OF):** considerando o dinamismo e a elasticidade do mercado imobiliário, aplica-se deságio de 10% sobre o valor ofertado considerando a margem comum de negociação, conforme preconizado pelo item 4.5.2 da CAJUFA/2019.
- b) **Fator área (F. ÁREA):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da área computável de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme recomendado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008).
- c) **Fator topografia (F. TOP):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da topografia de cada elemento agrupado no conjunto amostral, aplicado nos termos propostos pelo item 5.4.1 da CAJUFA/2019.

4. O IMÓVEL PERICIANDO

4.1. Descrição sumária

- **Mat. 120.473 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Trata-se de lote de terreno com topografia razoavelmente plana, dispondo de com boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba,

integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 09 da quadra B, possuindo 311,41m² de área computável, com testada para a rua Augusto José Miranda, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.02.09, registrado na certidão de matrícula 120.473 do 2º O.R.I. de Bauru.

- **Mat. 120.474 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Trata-se de lote de terreno com topografia razoavelmente plana, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 10 da quadra B, possuindo 321,97m² de área computável, com testada para a rua Augusto José Miranda, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.02.10, registrado na certidão de matrícula 120.474 do 2º O.R.I. de Bauru.

- **Mat. 120.475 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Trata-se de lote de terreno com topografia em declive, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 01 da quadra C, possuindo 344,44m² de área computável, com testada para o logradouro denominado “Rua 01”, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.03.01, registrado na certidão de matrícula 120.474 do 2º O.R.I. de Bauru.

- **Mat. 120.476 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

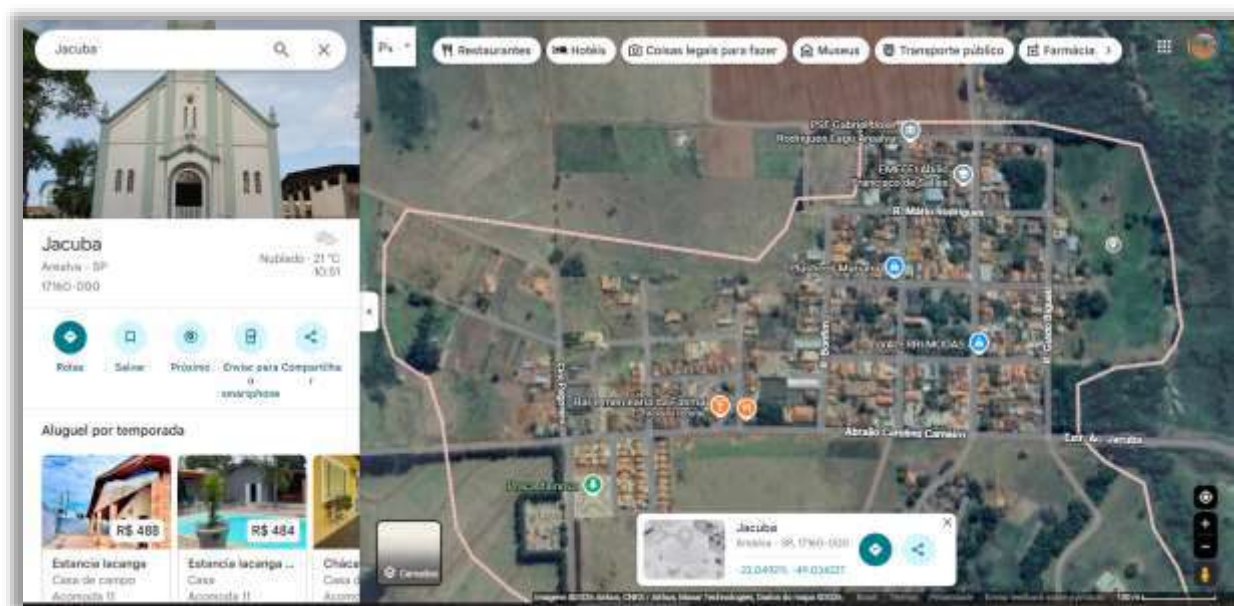
Trata-se de lote de terreno com topografia em declive, dispondo de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, integrando loteamento denominado Jardim Paraíso, município de Arealva, sendo o lote 02 da quadra C, possuindo 316,25m² de área computável, com testada para o logradouro

denominado “Rua 01”, cadastrado junto a Prefeitura Municipal de Arealva sob nº 01.02.03.01, registrado na certidão de matrícula 120.474 do 2º O.R.I. de Bauru.

4.2. Sobre a região

Localizado as margens da rodovia SP-321, a malha urbana do distrito de Jacuba é bastante enxuta, composta originalmente pela Vila de Jacuba e pelo bairro Santa Izabel, considerada como área urbana isolada ou núcleo urbano anexo. Nos dias de hoje, a região é predominantemente marcada pelo uso recreativo, com chácaras de lazer e pequenos comércios que servem aos moradores da região, além de propriedades rurais produtivas.

Figura 1 – Vista aérea da malha urbana do distrito de Jacuba.



Fonte: Google Maps.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Projeção de valores

Atendendo ao item 8.1.1 da NBR 14.653-2/2011, o valor dos imóveis aqui avaliados será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de mercado, previsto pelo item 8.2.1 da mesma norma. O saneamento da amostra se dará através da aplicação do método de tratamento por fatores, previsto pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2, aplicando os fatores relatados por este perito no item 3.2.1 do laudo pericial, enquanto a projeção de valores ocorrerá conforme os atributos de cada um dos lotes analisados individualmente.

Figura 2 – Quadro resumo dos lotes avaliandos.

LOTE	MATRÍCULA	ÁREA	TOPOGRAFIA
9-B	120.473	311,41	Plano
10-B	120.474	321,97	Plano
01-C	120.475	344,44	Declive
02-C	120.476	316,25	Declive

Fonte: elaborado pelo signatário.

O conjunto amostral fora agrupado com base nas orientações do item 6.4 da NBR 14.653-1/2019, atendendo aos critérios de seleção e homogeneização dispostos pelo anexo B da NBR 14.653-2/2011, e a projeção de valores se dá dentro do intervalo proposto pelo item B.7, considerando especialmente os atributos de cada um dos imóveis avaliados.

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

Figura 3 – Conjunto amostral agrupado para fins de comparação direta.

ELEMENTO	ANUNCIANTE	BAIRRO	VALOR	ÁREA	TOPOGRAFIA
1	Bolsa Imobiliária	Vila São Pedro	R\$ 130.000,00	625,00	plano
2	Fluxo N. Imob.	Vila Santa Izabel	R\$ 160.000,00	750,00	active leve
3	Fluxo N. Imob.	Vila São Pedro	R\$ 80.000,00	231,00	declive leve
4	Concreto Imóveis	Jacuba	R\$ 120.000,00	564,00	declive leve
5	Pôrto Imobiliária	Vila Santa Izabel	R\$ 75.000,00	416,00	plano
6	Bolsa Imobiliária	San Francisco	R\$ 110.000,00	575,00	plano

Fonte: pesquisa imobiliária presencial elaborada pelo signatário.

- **Mat. 120.473 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Muito embora o conjunto amostral agrupado seja absolutamente representativo, faz-se necessário avaliar qualitativamente a influência exercida pelos atributos de cada um dos lotes aqui avaliados de maneira individual. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

Figura 4 – Homogeneização do conjunto conforme os atributos do lote 9-B.

LOTE 9-B					
ELEMENTO	VALOR UNIT.	F.OF	F.ÁREA	F.TOP	VALOR REAL
1	R\$ 208,00	0,90	1,09	1,00	R\$ 204,23
2	R\$ 213,33	0,90	1,12	0,95	R\$ 203,58
3	R\$ 346,32	0,90	0,93	0,90	R\$ 260,34
4	R\$ 212,77	0,90	1,08	0,90	R\$ 185,62
5	R\$ 180,29	0,90	1,04	1,00	R\$ 168,24

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

6	R\$	191,30	0,90	1,08	1,00	R\$	185,89
MÉDIA OBTIDA APÓS SANEAMENTO DO CONJUNTO R\$ 201,32							
VARIÂNCIA DA AMOSTRA 16%							

Fonte: elaborado pelo signatário conforme metodologia prevista pela NBR 14.653-2/2011.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 201,32/m² (duzentos e um reais e trinta e dois centavos por metro quadrado), com variância de apenas 16%, demonstrando a homogeneidade e representatividade do conjunto amostral.

Neste sentido, considerando que o lote em análise possui topografia plana, dispõe de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, a projeção de valor de mercado atenderá a seguinte equação;

$$Vm = Vu \times Ac$$

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

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

Ac = Área computável.

Temos então;

$$Vm = 201,32 \times 311,41 = 62.692,26$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais).

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

• **Mat. 120.474 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Muito embora o conjunto amostral agrupado seja absolutamente representativo, faz-se necessário avaliar qualitativamente a influência exercida pelos atributos de cada um dos lotes aqui avaliados de maneira individual. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

Figura 5 – Homogeneização do conjunto conforme os atributos do lote 10-B.

10-B					
ELEMENTO	VALOR UNIT.	F.OF	F.ÁREA	F.TOP	VALOR REAL
1	R\$ 208,00	0,90	1,09	1,00	R\$ 203,38
2	R\$ 213,33	0,90	1,11	0,95	R\$ 202,74
3	R\$ 346,32	0,90	0,92	0,90	R\$ 258,17
4	R\$ 212,77	0,90	1,07	0,90	R\$ 184,85
5	R\$ 180,29	0,90	1,07	1,00	R\$ 172,99
6	R\$ 191,30	0,90	1,08	1,00	R\$ 185,12
MÉDIA OBTIDA APÓS SANEAMENTO DO CONJUNTO					R\$ 201,21
VARIÂNCIA DA AMOSTRA					15%

Fonte: elaborado pelo signatário conforme metodologia prevista pela NBR 14.653-2/2011.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 201,21/m² (duzentos e um reais e vinte e um centavos por metro quadrado), com variância de apenas 15%, demonstrando a homogeneidade e representatividade do conjunto amostral.

Neste sentido, considerando que o lote em análise possui topografia plana, dispõe de boas condições de acesso e localização bem quista no distrito de Jacuba, a projeção de valor de mercado atenderá a seguinte equação;

$$Vm = Vu \times Ac$$

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

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

Ac = Área computável.

Temos então;

$$Vm = 201,21 \times 321,97 = 64.783,28$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

- **Mat. 120.475 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Muito embora o conjunto amostral agrupado seja absolutamente representativo, faz-se necessário avaliar qualitativamente a influência exercida pelos atributos de cada um dos lotes aqui avaliados de maneira individual. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

Figura 6 – Homogeneização do conjunto conforme os atributos do lote 01-C.

01-C (declive leve)					
ELEMENTO	VALOR UNIT.	F.OF	F.ÁREA	F.TOP	VALOR REAL
1	R\$ 208,00	0,90	1,08	1,00	R\$ 201,67
2	R\$ 213,33	0,90	1,10	0,95	R\$ 201,03
3	R\$ 346,32	0,90	0,95	0,90	R\$ 266,85

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

4	R\$	212,77	0,90	1,06	0,90	R\$	183,30
5	R\$	180,29	0,90	1,05	1,00	R\$	170,10
6	R\$	191,30	0,90	1,07	1,00	R\$	183,56
MÉDIA OBTIDA APÓS SANEAMENTO DO CONJUNTO							R\$ 201,09
VARIÂNCIA DA AMOSTRA							17%

Fonte: elaborado pelo signatário conforme metodologia prevista pela NBR 14.653-2/2011.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 201,09/m² (duzentos e um reais e nove centavos por metro quadrado), com variância de apenas 17%, demonstrando a homogeneidade e representatividade do conjunto amostral.

No entanto, considerando que o lote em questão possui topografia em declive, a projeção de valores se dará no intervalo mínimo proposto pelo campo de arbítrio (vide item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011), o qual não se confunde com o intervalo de confiança. Com efeito, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;

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

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

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

Ac = Área computável.

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

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

Temos então;

$$Vm = 201,09 \times 344,44 \times 0,85 = 58.873,21$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais).

• **Mat. 120.476 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru**

Muito embora o conjunto amostral agrupado seja absolutamente representativo, faz-se necessário avaliar qualitativamente a influência exercida pelos atributos de cada um dos lotes aqui avaliados de maneira individual. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

Figura 7 – Homogeneização do conjunto conforme os atributos do lote 02-C.

02-C (declive leve)					
ELEMENTO	VALOR UNIT.	F.OF	F.ÁREA	F.TOP	VALOR REAL
1	R\$ 208,00	0,90	1,09	1,00	R\$ 203,84
2	R\$ 213,33	0,90	1,11	0,95	R\$ 203,19
3	R\$ 346,32	0,90	0,92	0,90	R\$ 259,33
4	R\$ 212,77	0,90	1,07	0,90	R\$ 185,26
5	R\$ 180,29	0,90	1,03	1,00	R\$ 167,92
6	R\$ 191,30	0,90	1,08	1,00	R\$ 185,53
MÉDIA OBTIDA APÓS SANEAMENTO DO CONJUNTO					R\$ 200,85
VARIÂNCIA DA AMOSTRA					16%

Fonte: elaborado pelo signatário conforme metodologia prevista pela NBR 14.653-2/2011.

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

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 200,85/m² (duzentos reais e oitenta e cinco centavos por metro quadrado), com variância de apenas 16%, demonstrando a homogeneidade e representatividade do conjunto amostral.

No entanto, considerando que o lote em questão possui topografia em declive, a projeção de valores se dará no intervalo mínimo proposto pelo campo de arbítrio (vide item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011), o qual não se confunde com o intervalo de confiança. Com efeito, a projeção do valor de mercado deste deve ser feita da seguinte maneira;

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

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

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

Ac = Área computável.

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

Temos então;

$$Vm = 200,85 \times 316,25 \times 0,85 = 53.989,99$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).

5.2. Grau de fundamentação

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

Figura 8 – Tabela para enquadramento do grau de fundamentação

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

Fonte: item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011.



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



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

Figura 9 – Tabela para enquadramento do grau de precisão.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Fonte: item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Com efeito, o grau de fundamentação e precisão de cada avaliação será determinado individualmente, conforme o número de elementos no conjunto amostral, o intervalo de amplitude dos fatores de homogeneização aplicados e as circunstâncias que envolvem a avaliação. Temos, então;

- Lote 09-B – Mat. 120.473 do 2º O.R.I. de Bauru
 - Grau de fundamentação II
 - Grau de precisão III
- Lote 10-B – Mat. 120.474 do 2º O.R.I. de Bauru
 - Grau de fundamentação II
 - Grau de precisão III
- Lote 01-C – Mat. 120.475 do 2º O.R.I. de Bauru
 - Grau de fundamentação II
 - Grau de precisão III
- Lote 02-C – Mat. 120.476 do 2º O.R.I. de Bauru
 - Grau de fundamentação II
 - Grau de precisão III



FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



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

6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

A parte requerente não propôs nenhum quesito ao perito.

7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

A parte requerida não propôs nenhum quesito ao perito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

Destaca-se que o conjunto amostral agrupado para diagnóstico de mercado e projeção de valores é composto por elementos cuidadosamente selecionados, cujos atributos físicos e geográficos sejam os mais semelhantes possíveis aos dos imóveis em estudo, permitindo assim comparação direta.

Nada mais tendo a acrescentar, encerra este laudo técnico com 31 páginas, cumprindo o disposto no item 6.3 da NBR 13.752/1996, anexando Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), recolhida junto ao conselho de classe, ao final deste trabalho.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

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

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

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

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR 13.752, 14.653-1, 14.653-2 16.747, e 13.133. Disponível para compra em:
< <https://www.abntcatalogo.com.br/grd.aspx> > Acesso em 24.03.2026

Prefeitura Municipal de Arealva. Mapa do Município de Arealva – Distritos e bairros. Documento fornecido pelo setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Arealva, integrando acervo particular do signatário.

ANEXO I – Pesquisa Imobiliária

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	625,00	Venda	R\$ 130.000,00
Localização	Vila São Pedro		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Bolsa Imobiliária	
Acesso em:		19/05/2026	
https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/M20/terreno-residencial-em-sao-pedro-arealva-sp			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	750,00	Venda	R\$ 160.000,00
Localização	Vila Santa Izabel		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Fluxo N. Imobiliários	
Acesso em:		19/05/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-izabel-bairros-arealva-750m2-venda-RS160000-id-2818977025/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	231,00	Venda	R\$ 80.000,00
Localização	Vila São Pedro		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Fluxo N. Imobiliários	
Acesso em:		19/05/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-residencial-nova-bauru-bairros-bauru-com-garagem-131m2-venda-RS300000-id-2873085302/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	564,00	Venda	R\$ 120.000,00
Localização	Nova Bauru		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		19/05/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/jacuba-bairros-arealva-564m2-venda-RS120000-id-2873081427/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	416,00	Venda	R\$ 75.000,00
Localização	Vila Santa Izabel		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Pôrto Imobiliária	
Acesso em:		19/05/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-izabel-bairros-arealva-416m2-venda-RS75000-id-2850817614/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	575,00	Venda	R\$ 110.000,00
Localização	San Francisco		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Bolsa Imobiliária	
Acesso em:		19/05/2026	
https://imobiliariabolsa.com.br/imovel/FC1489/condominio-san-francisco-em-arealva			

ANEXO II – Relatório fotográfico



Vista dos lotes 09-B e 10-B



Vista dos lotes 09-B e 10-B



Vista dos lotes 01-C e 02-C.



Vista dos lotes 01-C e 02-C.

ANEXO III – Identificação dos lotes nos mapas do Município





ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620261541073

1. Responsável Técnico

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES

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

RNP: **2618220641**

Registro: **5070397762-SP**

Empresa Contratada: **LAUPER ENGENHARIA LTDA**

Registro: **2498607-SP**

2. Dados do Contrato

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

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

Complemento:

Cidade: **Bauru**

Processo Judicial:

Valor: **R\$ 6.000,00**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **10/04/2026**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM BELA VISTA**

UF: **SP**

CEP: **17060-900**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua AUGUSTO JOSÉ MIRANDA**

Complemento: **lotes 09 e 10 da quadra B**

Cidade: **Arealva**

Data de Início: **19/05/2026**

Previsão de Término: **25/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº:

Bairro: **CONJUNTO HABITACIONAL BOA VISTA (JACUBA)**

UF: **SP**

CEP: **17168-022**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua JOÃO GOMES**

Complemento: **lotes 01 e 02 da quadra C**

Cidade: **Arealva**

Data de Início: **19/06/2026**

Previsão de Término: **25/06/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº:

Bairro: **CONJUNTO HABITACIONAL BOA VISTA (JACUBA)**

UF: **SP**

CEP: **17168-032**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Execução

Execução	Avaliação	de imóveis	terreno, lote ou gleba	Quantidade	Unidade
1				4,00000	unidade

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

5. Observações

6. Declarações

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

Profissional

Contratante

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES - CPF: 376.187.088-43

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 20/05/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620261541073

Versão do sistema:

Impresso em: 21/05/2026 09:29:52

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES
Data: 21/05/2026 09:31:20-0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>



Autenticação de ART
2620261541073