

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 0017638-42.2014.8.26.0071

Número de Ordem: 1103/2014

Ação: Carta Precatória – Construção/Penhora/Avaliação

## LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

1300  
y

## 1. DA AÇÃO

Trata-se de AÇÃO CARTA PRECATÓRIA – CONSTRICÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO, a qual o Exequente MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move em relação aos Executados JOSÉ CARLOS CREPALDI e Outros, em curso perante a 6ª Vara cível da Comarca de Bauru/SP.

## 2. DO INTERESSADO

Pericia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru-SP, a pedido do Exequente como meio de produção de prova no processo 0017638-41.2014.8.26.0071.

## 3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, tendo efetuado vários cursos de aperfeiçoamento no IBAPE – SP., em avaliações de imóveis, Perito Judicial atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga, Varas da Fazenda Pública e da Justiça Federal em Bauru, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

1301

#### 4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar os valores de mercado dos imóveis localizados na Rua Antônia Brasília da Conceição Zumiani, quadra n.º 06 – lado par – lotes 17 e 18 – matrículas 62.221 e 62.223 respectivamente – Bairro do Tangarás, na Travessa Antonio Borlina, quadra n.º 6 – lado par – lote n.º 12 – matrícula n.º 12.115 – Bairro dos Tangarás e na Rua 6 – lado ímpar – lote n.º 8 – matrícula n.º 12.398 – Parque Industrial Manchester, todas do 2º Cartórios de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP. e na Rua Uruguai, n.º 4-62 – Jardim Eugênia – matrícula n.º 85.540 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, melhores descritas no item 6 do presente laudo.

#### 5. DA VISTORIA

A vistoria objeto da presente ação foi agendada para o dia 20 de Julho de 2021, as 09:30 hs., participante da mesma em relação ao imóvel localizado na Antônia Brasília da Conceição Zumiani, n.º 6-72 – Sr. Renato Jose de Almeida, novo proprietário do imóvel e na Rua Uruguai, n.º 462 o Sr. Neif Demétrio Júnior, novo proprietário do imóvel e em relação ao Exequente não houve a presença do Assistente Técnico.

#### 6. DAS DESCRIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

##### 6.1 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.º 6-72 - LADO PAR – LOTE 17 – MATRÍCULA N.º 62.221

O imóvel em estudo trata-se de uma residência unifamiliar, padrão de construção baixo, com uma área construída total de 171,14 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: sala de estar, circulação interna, banheiro social, três quartos, copa, cozinha, área

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaFJrTsJ.

de serviço e uma garagem coberta, edificada em terreno com uma área superficial de 186,00 metros quadrados.

Seu padrão de construção é do tipo baixo, com alvenaria em blocos de concreto, pintura em látex pva na parte interna e externa, conta com piso frio, cozinha com revestimento cerâmico até o teto, no banheiro social piso e revestimento cerâmico até o teto, sendo seu estado de conservação classificado como regular e com uma idade aparente de 20 anos.

O imóvel acima descrito, conforme matrícula n.º 62.221, do 2º Cartório de Registro de imóveis e Anexos de Bauru/SP., está situado na confluência da Rua Antônia Brasília da Conceição Zuminani, n.º 6-72– lado par, com a Rua Carlos Teixeira Gomes – quarteirão 10 – lado par, formado por parte dos lotes n.º s 17 e 18, da quadra 59 do loteamento denominado Bairro dos Tangarás, nesta cidade de Bauru/SP., com uma área superficial de 183,00 metros quadrados, confrontando pela frente, partindo de um ponto no alinhamento da Rua Antônia Brasília da Conceição Zumiani, quadra 6, lado par, na divisa dos terrenos, formado por parte dos lotes n.ºs 17 e 18, segue em curva num de raio de 9,00 metros até outro ponto, na confluência da Rua Carlos Teixeira Gomes, 15,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a referida Rua Carlos Teixeira Gomes, com a qual faz esquina, 25,00 metros pelo lado direito, confrontando com parte dos lotes n.ºs 17 e 18 e 7,00 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote n.º 16, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru, sob n.º setor – 03 – quadra – 3042 –lote – 017.



Em relação os melhoramentos públicos o mesmo contam com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

### 6.1.1 DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo, utilizando o nível normal de reedição da benfeitoria com os índices do CUB - Sinduscon para construção, mês de referencia Junho /2021 – padrão R8 - R\$ 1.483,62/m<sup>2</sup> de construção, incluindo material e mão de obra, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 6.1.2. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo.



804  
s. 1304

PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M <sup>2</sup>
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	19/07/2021	R\$ 387,10
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	20/07/2021	R\$ 387,10
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	19/07/2021	R\$ 376,34
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	19/07/2021	R\$ 376,34
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	19/07/2021	R\$ 392,47
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	19/07/2021	R\$ 376,34

MÉDIA/M<sup>2</sup> DO TERRENO R\$ 382,62

LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA) R\$ 497,40

LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA) R\$ 267,83

TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

805 fls. 1305

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m <sup>2</sup>		Fo		Farq		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	387,10	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	387,10	387,10
2	387,10	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	387,10	387,10
3	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
4	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
5	392,47	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	392,47	392,47
6	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
7		x		x		x		x		=	0,00	0,00
8		x		x		x		x		=	0,00	0,00
9		x		x		x		x		=	0,00	0,00
10		x		x		x		x		=	0,00	0,00
11		x		x		x		x		=	0,00	0,00
12		x		x		x		x		=	0,00	0,00
13		x		x		x		x		=	0,00	0,00

Média/m<sup>2</sup> (x) = 382,62 ..... 382,62

Desvio Padrão (s)= 7,15 ..... 7,15

Limite Superior (30%) = R\$ 497,40 ..... R\$ 497,40

Limite Inferior (30%) = R\$ 267,83 ..... R\$ 267,83

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbítrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n = 6 Tp = 1,44 (n - 1) = 5 2,24 = (n-1)<sup>0,5</sup>

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

Vmin = R\$ 378,01

Vmáx = R\$ 387,22

Área do Terreno .....	186,00
	m <sup>2</sup>

Vmin = ..... R\$ 70.310,70

Vmáx = ..... R\$ 72.022,63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaEjrTs.j.



## **6.2 IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.ºS 6-54 E 6-58 - LADO PAR – LOTE 18 – MATRÍCULA N.º 62.223**

Os imóveis em estudo tratam de duas residências unifamiliares, padrão de construção baixo, abaixo descritas:

### **Rua Antônia Brasília da Conceição Zuminani, n.º 6-54**

Residência unifamiliar com uma área construída de 24,50 metros quadrados, edificada em terreno com uma área superficial de 125,00 metros quadrados, contando com as seguintes divisões internas: sala de estar, cozinha, banheiro social e dois quartos, sendo seu estado de conservação classificado como nova.

### **Rua Antônia Brasília da Conceição Zumiani. n.º 6-58**

Residência unifamiliar, em construção contando apenas com fundação, alvenarias, contra piso e chapisco interno e externo, com uma área construída de 22,40 metros quadrados, edificada em terreno com uma área superficial de 125,00 metros quadrados, contando com as seguintes divisões internas: sala de estar, cozinha, banheiro social e um quarto, sendo seu estado de conservação classificado como nova.

Os imóveis em estudo trata-se de um terreno com benfeitorias, matrícula 62.223 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., situado no lado par do quarteirão 6 da Rua Antônia Brasília da Conceição Zumiani, distante 17,00 metros do alinhamento da Rua Carlos Teixeira Gomes, em relação a linha dos fundos, formado por parte dos lotes n.ºs 17 e 18, da quadra 59, do loteamento denominado Bairro dos Tangarás, nesta cidade de Bauru/SP., com uma área superficial de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 25,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua Antônia Brasília da Conceição Zuminani, pelo lado direito, de quem da via pública olha para o

808  
1306  
1306

terreno, com o lote n.º 19, pelo lado esquerdo com o terreno formado por parte dos lotes n.ºs 17 e 18 e pelos fundos com o lote n.º 16, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – 03 – quadra – 3042 – lote – 018.

Em relação os melhoramentos públicos o mesmo conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

### 6.2.1 DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 6.2.2. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo.



809 fls. 1309

**PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M <sup>2</sup>
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	19/07/2021	R\$ 387,10
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	20/07/2021	R\$ 387,10
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	19/07/2021	R\$ 376,34
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	19/07/2021	R\$ 376,34
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	19/07/2021	R\$ 392,47
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	19/07/2021	R\$ 376,34

**MÉDIA/M<sup>2</sup> DO TERRENO** R\$ 382,62

**LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)** R\$ 497,40

**LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA)** R\$ 267,83

**TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR**

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m <sup>2</sup>		Fo		Farq		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	387,10	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	387,10	387,10
2	387,10	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	387,10	387,10
3	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
4	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
5	392,47	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	392,47	392,47
6	376,34	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	376,34	376,34
7		x		x		x		x		=	0,00	0,00
8		x		x		x		x		=	0,00	0,00
9		x		x		x		x		=	0,00	0,00
10		x		x		x		x		=	0,00	0,00
11		x		x		x		x		=	0,00	0,00
12		x		x		x		x		=	0,00	0,00
13		x		x		x		x		=	0,00	0,00

Média/m<sup>2</sup> (x) = 382,62 ..... 382,62

Desvio Padrão (s)= 7,15 ..... 7,15

Limite Superior (30%) = R\$ 497,40 ..... R\$ 497,40

Limite Inferior (30%) = R\$ 267,83 ..... R\$ 267,83

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbitrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n = 6    Tp = 1,44    (n - 1) = 5    2,24 = (n-1)<sup>0,5</sup>

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

Vmin = R\$ 378,01

Vmáx = R\$ 387,22

Área do Terreno .....	125,00
	m <sup>2</sup>

Vmin = ..... R\$ 47.251,82

Vmáx = ..... R\$ 48.402,30

831  
Ms. 13

**CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS E DO IMÓVEL AVALIANDO**  
RUA ANTÔNIA BRÁSILIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI N.º 6-54

1)	ÁREAS	m <sup>2</sup>	DEPRECIACÃO	% DE VIDA ÚTIL REST	CONSERVAÇÃO
	Residência	24,50	CÁLCULO  D = (100 - K)/100 TABELA ROSS-HEIDECHE	100%	
	TOTAL	24,50			

2)	Custo Básico/m <sup>2</sup>	R\$	DEPRECIACÃO	VALOR DO IMÓVEL DEPRECIADO
	Residência	R\$ 1.483,62	1,0000	R\$ 36.348,69
		R\$ 0,00	0,2000	R\$ 0,00
			0,2000	R\$ 0,00
			0,2000	R\$ 0,00
				R\$ 0,00
				R\$ 0,00
				R\$ 0,00
			TOTAL	R\$ 36.348,69

VALOR MÍNIMO = Valor Mínimo do Terreno + Valor do Imóvel Depreciado

Vmin = R\$ 47.251,82 R\$ 36.348,69 R\$ 83.600,51

VALOR MÁXIMO = Valor Máximo do Terreno + Valor do Imóvel Depreciado

Vma = R\$ 48.402,30 R\$ 36.348,69 R\$ 84.750,99

VALOR MÉDIO DO IMÓVEL =  $(Vmin + Vma)/2$  R\$ 84.000,00

COEF. K	DEPRECIACÃO
1,000	1,0000
0,000	0,2000
0,000	0,2000
0,000	0,2000

**. Valor do imóvel – Rua Antônia Brasília da Conceição Zumiani. n.º 6-54 = R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil).**



### **6.3 IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO BORLINA – QUADRA 6 - LADO PAR – LOTE 12 – MATRÍCULA N.º 12.115**

O imóvel em estudo trata-se de um terreno sem benfeitorias, matrícula 12.115 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., situado no lado par do quarteirão 6, lado par da Travessa Antonio Borlina, lote n.º 12, quadra 70 no loteamento denominado Bairro dos Tangarás, nesta cidade de Bauru, com uma área superficial de 360,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a citada Travessa Antonio Borlina, na distância de 12,00 metros e 30,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando de uma lado com lote n.º 11, de outro lado com o lote n.º 13 e nos fundos com o lote n.º 5, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – E3 – quadra 3109 – lote 012.

Em relação os melhoramentos públicos o mesmo conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

#### **6.3.1 DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR**

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

#### **6.3.2. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo.

fls. 1314

**PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M <sup>2</sup>
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	20/07/2021	R\$ 166,67
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	19/07/2021	R\$ 180,56
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	20/07/2021	R\$ 172,22
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	20/07/2021	R\$ 180,56
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	20/07/2021	R\$ 166,67
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	20/07/2021	R\$ 166,67

**MÉDIA/M<sup>2</sup> DO TERRENO** R\$ 172,22

**LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)** R\$ 223,89

**LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA)** R\$ 120,56

**TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR**

813  
y  
fls. 1315  
y

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²	Fo	Farq	Fz	Ftopogr	V homog	Saneamento
1	166,67	x	1,00	x	1,00	=	166,67
2	180,56	x	1,00	x	1,00	=	180,56
3	172,22	x	1,00	x	1,00	=	172,22
4	180,56	x	1,00	x	1,00	=	180,56
5	166,67	x	1,00	x	1,00	=	166,67
6	166,67	x	1,00	x	1,00	=	166,67
7		x		x		=	0,00
8		x		x		=	0,00
9		x		x		=	0,00
10		x		x		=	0,00
11		x		x		=	0,00
12		x		x		=	0,00
13		x		x		=	0,00

Média/m² (x) =	<input type="text" value="172,22"/>	<input type="text" value="172,22"/>
Desvio Padrão (s)=	<input type="text" value="6,80"/>	<input type="text" value="6,80"/>
Limite Superior (30%) =	<input type="text" value="R\$ 223,89"/>	<input type="text" value="R\$ 223,89"/>
Limite Inferior (30%) =	<input type="text" value="R\$ 120,56"/>	<input type="text" value="R\$ 120,56"/>

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbitrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n =  Tp =  (n - 1) =  2,24 =

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

Vmin =

Vmáx =

Área do Terreno .....	<input type="text" value="360,00"/>
	m²

Vmin =

Vmáx =

Vméd =

. Valor do imóvel = R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil reais).

#### **6.4 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FRANCISCO R. DOS SANTOS (ANTIGA RUA 6 – QUADRA 7 - LADO IMPAR – LOTE 08 – MATRÍCULA N.º 12.398**

O imóvel em estudo trata-se de um terreno sem benfeitorias, matrícula 12.398 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., situado no lado ímpar do quarteirão 7, lado ímpar da Rua Francisco R. dos Santos, lote n.º 8, da quadra 92, do loteamento denominado Parque Industrial Manchester, nesta cidade de Bauru, com uma área superficial de 350,00 metros quadrados, medindo 18,00 metros de frente para a citada Rua Francisco R. dos Santos (antiga Rua 6), 3,00 metros de fundos, dividindo com o lote n.º 4, 35,00 metros de cada lado, confrontando de um lado com os lotes n.ºs 5, 6 e 7 e de outro com o Asilo Colônia Aymores, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – E3 – quadra – 3291 – lote – 008.

Em relação os melhoramentos públicos o mesmo conta com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

##### **6.4.1 DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR**

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

##### **6.4.2. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo.

817  
 fls. 131

**PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M <sup>2</sup>
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	19/07/2021	R\$ 142,86
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	20/07/2021	R\$ 152,78
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	20/07/2021	R\$ 125,00
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	20/07/2021	R\$ 130,56
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	20/07/2021	R\$ 138,89
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	20/07/2021	R\$ 152,78

**MÉDIA/M<sup>2</sup> DO TERRENO** R\$ 140,48

**LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)** R\$ 182,62

**LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MEDIA)** R\$ 98,33

**TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR**

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²	Fo	Farq	Fz	Ftopogr	V homog	Saneamento
1	142,86	x	1,00	x	1,00	=	142,86
2	152,78	x	1,00	x	1,00	=	152,78
3	125,00	x	1,00	x	1,00	=	125,00
4	130,56	x	1,00	x	1,00	=	130,56
5	138,89	x	1,00	x	1,00	=	138,89
6	152,78	x	1,00	x	1,00	=	152,78
7		x		x		=	0,00
8		x		x		=	0,00
9		x		x		=	0,00
10		x		x		=	0,00
11		x		x		=	0,00
12		x		x		=	0,00
13		x		x		=	0,00

Média/m² (x) =	<input type="text" value="140,48"/>	<input type="text" value="140,48"/>
Desvio Padrão (s) =	<input type="text" value="11,39"/>	<input type="text" value="11,39"/>
Limite Superior (30%) =	<input type="text" value="R\$ 182,62"/>	<input type="text" value="R\$ 182,62"/>
Limite Inferior (30%) =	<input type="text" value="R\$ 98,33"/>	<input type="text" value="R\$ 98,33"/>

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbitrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n =  Tp =  (n - 1) =  2,24 =

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)⁰.⁵)

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)⁰.⁵)

Vmin =

Vmáx =

Área do Terreno .....	<input type="text" value="350,00"/>
	m²

Vmin =

Vmáx =

Vméd =

. Valor do imóvel = R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais).

## 6.5 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA URUGUAI – N.º 4-62 - LADO PAR – LOTE 16 – MATRÍCULA N.º 85.540

O imóvel em estudo trata-se de uma residência unifamiliar, padrão de construção alto, com uma área construída total de 446,73 metros quadrados, contendo as seguintes divisões internas: sala de estar e jantar conjugadas, circulação interna, banheiro social, dois quartos, uma suíte, copa, cozinha, área de serviço, área de lazer com piscina, edícula e uma garagem coberta, edificada em terreno com uma área superficial de 576,00 metros quadrados.

Seu padrão de construção é do tipo alto, com alvenaria em blocos de concreto, pintura em látex pva na parte interna e externa, conta com piso frio, cozinha com revestimento cerâmico até o teto, no banheiro social piso e revestimento cerâmico até o teto, sendo seu estado de conservação classificado como regular e com uma idade aparente de 20 anos.

Conforme matrícula n.º 85.540 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, trata de um terreno com benfeitoras, correspondente ao n.º 16, da quadra G, do loteamento denominado Jardim Eugênia, situado na Rua Uruguai, quarteirão n.º 4, lado par, distante 21,00 metros mais a curva de esquina igual a 9,00 metros da Rua México, nesta cidade, município e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com uma área superficial de 576,00 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente e fundos, por 48,00 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a citada Rua Uruguai, do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, divide com o lote n.º 17, do lado esquerdo divide com o lote n.º 15 e nos

059  
1320

fundos divide com o lote n.º 4, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru no setor – 05 – quadra – 0394 – lote – 16.

Em relação os melhoramentos públicos o mesmo contam com Rede de Água Potável, Rede de Esgoto Sanitário, Iluminação Pública e Rede de Telefonia.

### 6.5.1 DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo, utilizando o nível normal de reedição da benfeitoria com os índices do CUB - Sinduscon para construção, mês de referencia Junho /2021 – padrão R8 - R\$ 1.708,12/m<sup>2</sup> de construção, incluindo material e mão de obra, e adotado um BDI de 20%, tudo conforme determinam a NBR – 14.653 da ABNT-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 6.5.2. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

As pesquisas dos valores por metro quadrado do terreno estão demonstradas abaixo e refletem a realidade do mercado para a região e demonstrados abaixo.



870 2026  
fls. 1321

**PERQUISAS DE VALORES DE TERRENO**

IMOBILIÁRIA	ÉPOCA	VALOR/M <sup>2</sup>
NELSON SAES INFORMANTE: SR. NELSON FONE: 3232 - 2594	19/07/2021	R\$ 312,50
IMOBILIARIA CANAL INFORMANTE: SR. CANAL FONE: 3312 - 3000	20/07/2021	R\$ 295,14
PAULO TRENTINI INFORMANTE: SR. PAULO FONE: 3011 - 0651	20/07/2021	R\$ 329,86
PARREIRA IMÓVEIS INFORMANTE: SR. JACÓ FONE: 3104 - 8088	20/07/2021	R\$ 347,22
IMOBILIÁRIA RESIDEN INFORMANTE: SR. EDSON FONE: 2106 - 7181	20/07/2021	R\$ 329,86
JOÃO PARREIRA OP. IMOBILIÁRIAS INFORMANTE: SR. JOÃO PARREIRA FONE: 3202 - 9055	20/07/2021	R\$ 312,50

**MÉDIA/M<sup>2</sup> DO TERRENO** R\$ 321,18

**LIMITE SUPERIOR (30% VALOR DA MÉDIA)** R\$ 417,53

**LIMITE INFERIOR (30 % VALOR DA MÉDIA)** R\$ 224,83

**TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SE ENCONTRAM NOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaFjrTs.j.

021  
S  
fls. 1322

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E  
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Valor/m²		Fo		Farq		Fz		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	312,50	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	312,50	312,50
2	295,14	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	295,14	295,14
3	329,86	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	329,86	329,86
4	347,22	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	347,22	347,22
5	329,86	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	329,86	329,86
6	312,50	x	1,00	x	1,00	x	1,00	x	1,00	=	312,50	312,50
7		x		x		x		x		=	0,00	0,00
8		x		x		x		x		=	0,00	0,00
9		x		x		x		x		=	0,00	0,00
10		x		x		x		x		=	0,00	0,00
11		x		x		x		x		=	0,00	0,00
12		x		x		x		x		=	0,00	0,00
13		x		x		x		x		=	0,00	0,00

Média/m² (x) =  .....

Desvio Padrão (s)=  .....

Limite Superior (30%) =  .....

Limite Inferior (30%) =  .....

Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior

O campo de arbítrio é definido pela NB-502/89 da ABNT, em seu item 4.1.4, como a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir. No caso utilizaremos a Distribuição t de Student (80% de probabilidade):

Para n =  Tp =  (n - 1) =  2,24 =

V min = média - (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

V min = média + (Tp x Desvio Padrão/(n-1)<sup>0,5</sup>)

Vmin =

Vmáx =

Área do Terreno .....   
m²

Vmin = .....

Vmáx = .....



## 7. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que os valores dos imóveis sejam:

**7.1 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.º 6-72 - LADO PAR – LOTE 17 – MATRÍCULA N.º 62.221**

**R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais).**

**7.2 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.ºS 6-54 - LADO PAR – LOTE 18 – MATRÍCULA N.º 62.223**

**R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais).**

**7.3 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.ºS 6-58 - LADO PAR – LOTE 18 – MATRÍCULA N.º 62.223**

**R\$ 55.900,00 (Cinquenta e cinco mil e novecentos reais).**

**7.4 IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO BORLINA – QUADRA 6 - LADO PAR – LOTE 12 – MATRÍCULA N.º 12.115**

**R\$ 62.000,00 (Sessenta e dois mil reais).**

**7.5 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FRANCISCO R. DOS SANTOS (ANTIGA RUA 6 – QUADRA 7 - LADO IMPAR – LOTE 08 – MATRÍCULA N.º 12.398**

**R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais).**

**7.6 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA URUGUAI – N.º 4-62 - LADO PAR – LOTE 16 – MATRÍCULA N.º 85.540**

**R\$ 1.153.000,00 (Hum milhão, cento e cinquenta e três reais).**

## 8. DA LOCALIZAÇÃO E FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS AVALIANDO

### 8.1 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.º 6-72



Acima localização do imóvel.



Acima vista da fachada do imóvel e abaixo garagem coberta.





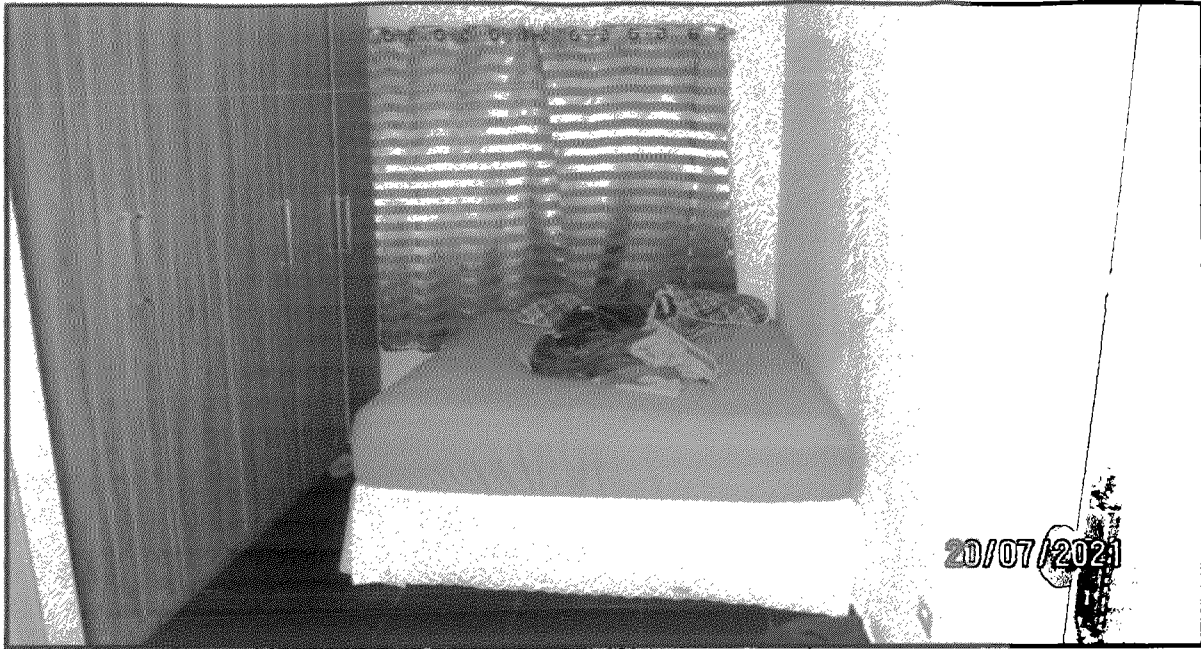
Acima vista da área de serviço e abaixo vista da cozinha.





Acima vista da copa e abaixo vista do banheiro social.





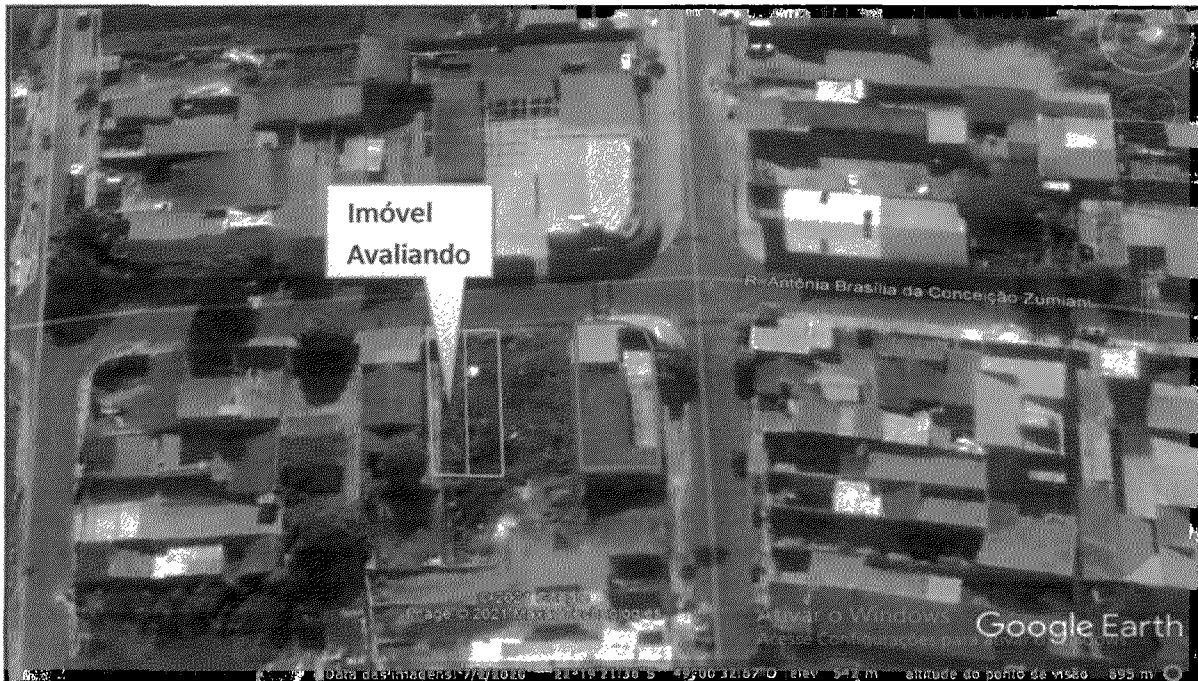
Acima e abaixo vista de dois quartos.



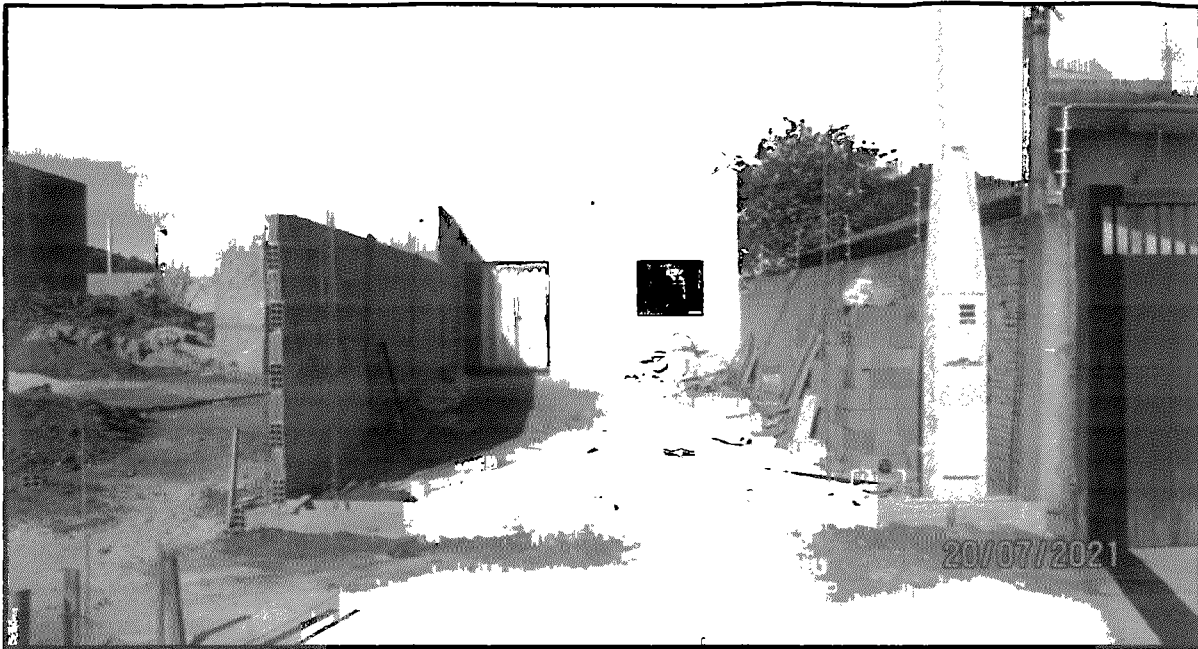


Acima vista da sala de estar.

## 8.2 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.ºS 6-54



Acima localização do imóvel.



Acima vista da fachada do imóvel e abaixo vista dos fundos do imóvel.

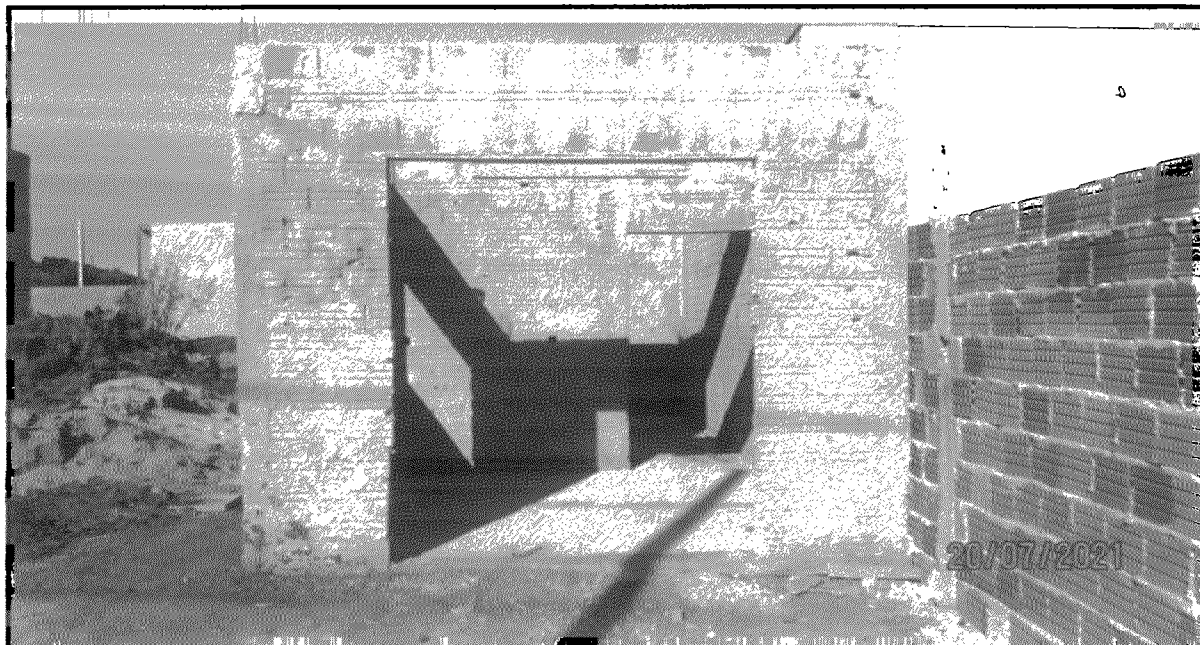


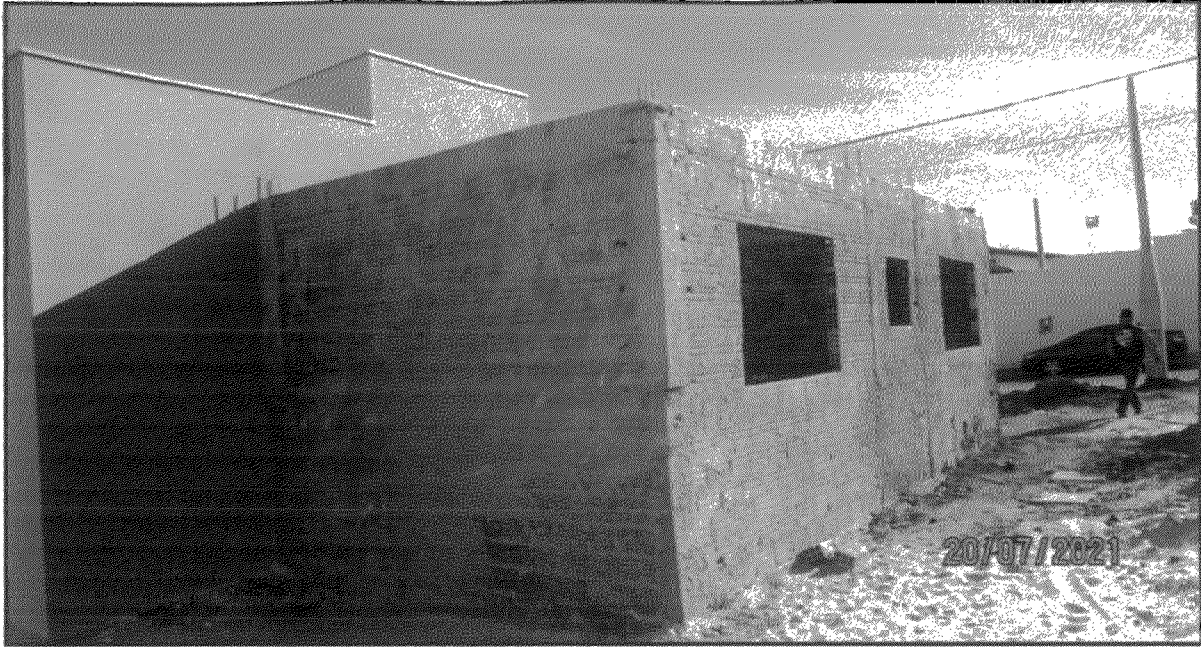
**Novo proprietário não deixou entrar no imóvel – financiado pela Caixa Econômica Federal.**

### 8.3 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIA BRASÍLIA DA CONCEIÇÃO ZUMIANI – N.ºS 6-58

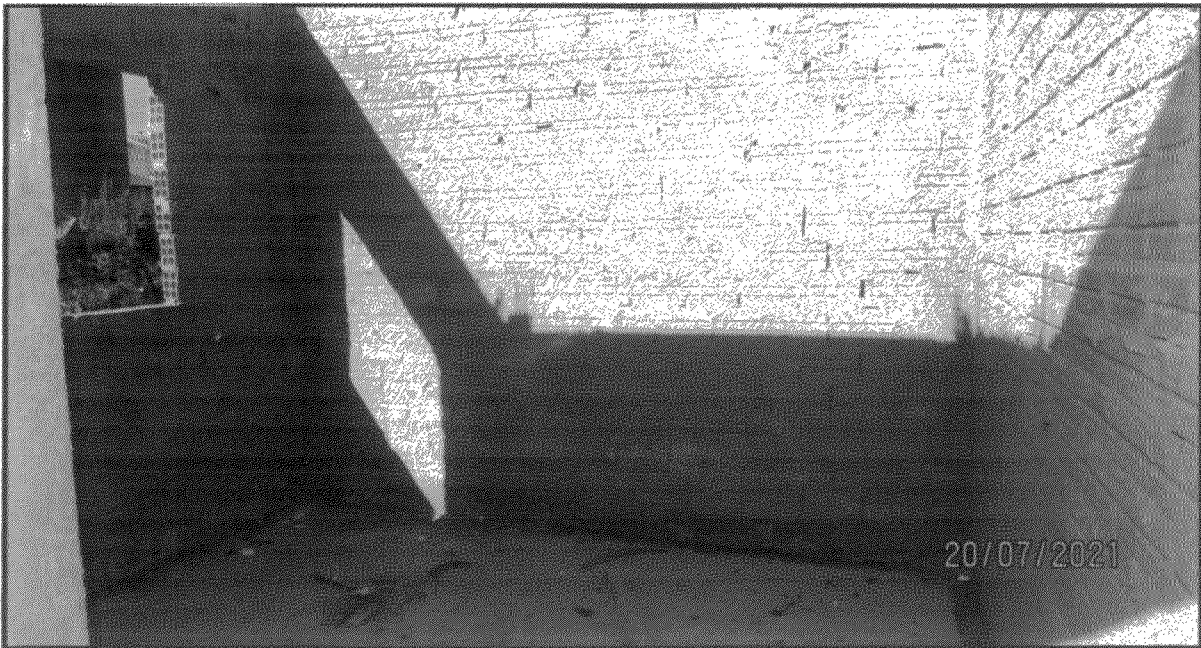


Acima localização do imóvel e abaixo vista da fachada.





Acima vista externa e abaixo vista interna.



833  
11/07/2021

### 8.4 IMÓVEL LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO BORLINA – QUADRA 6 - LADO PAR – LOTE 12



Acima vista da localização do imóvel e abaixo visto do acesso pela Rua Consuelo Carvalho.



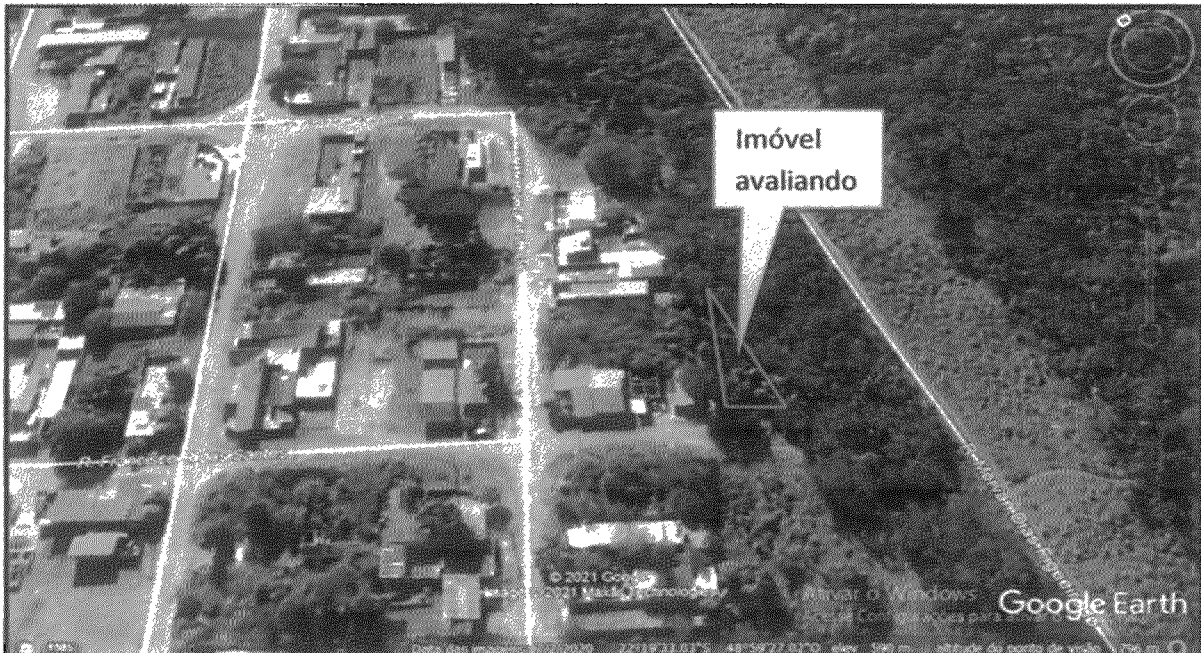
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaFJrTsJ.

834 2021  
fls. 1335



Acima vista do interior do imóvel.

**8.5 4 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FRANCISCO R. DOS SANTOS (ANTIGA RUA 6 – QUADRA 7 - LADO IMPAR – LOTE 08**



Acima localização do imóvel.



Acima vista do acesso pela Rua Francisco R. dos Santos e abaixo vista do interior do imóvel.



036  
1337

**8.6 IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA URUGUAI – N.º 4-62 - LADO PAR –  
LOTE 16 – MATRÍCULA N.º 85.540**



Acima localização do imóvel a abaixo vista da fachada.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaFJrTsJ.



Acima vista da garagem e abaixo vista do banheiro social.



838  
1839  
7



Acima vista da sala de estar e jantar conjugadas e abaixo vista da cozinha.





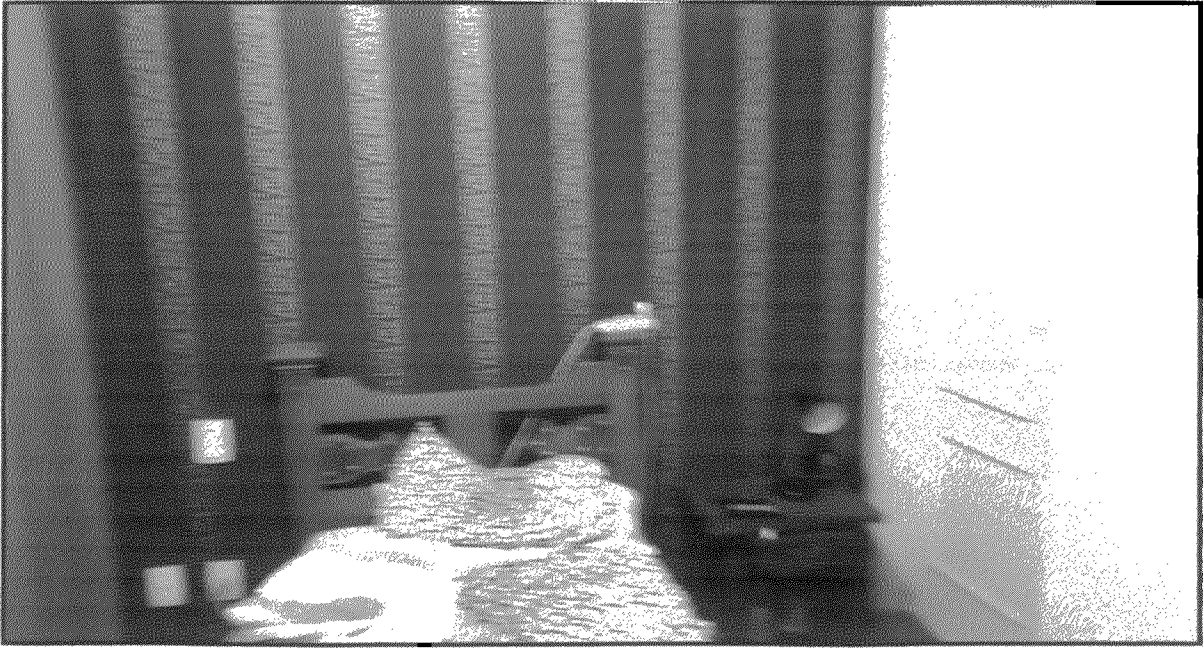
Acima vista da área de lazer com piscina e edícula e abaixo vista do banheiro da suíte.



840  
y  
fls. 134



Acima e abaixo vista de dois quartos.



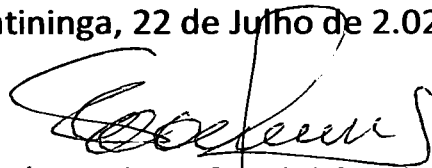
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 17:43 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001611-89.2011.8.26.0458 e código uaFJrTsJ.

041 fls. 15

## 9. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (44) quarenta e quatro laudas, digitadas de um só lado, sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratinga, 22 de Julho de 2.021.



José Henrique Guerini Comini  
Perito Judicial