Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO E RURAL

3ª (TERCEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 1005771-30.2017.8.26.0071
PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
EXEQUENTE: CARLOS ALBERTO DE SOUZA LOPES
EXECUTADO: MILTON PEREIRA E OUTRO
Objeto: Matrículas 18.340, 36.093 e 33.734

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 4
1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS 4
1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA 4
1.3. FINALIDADE E OBJETIVO 5
1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO 5
2. INÍCIO DOS TRABALHOS 5
3. VISTORIA 6
3.1. IMÓVEL "A" - RUA ANA CACIOLA, Nº. 1-60, JARDIM DONA SARAH 6
3.1.1. DESCRIÇÃO 8
3.1.1.1. Garagem 9
3.1.1.2. Sala Principal 10
3.1.1.3. Lavabo 12
3.1.1.4. Copa 13
3.1.1.5. Cozinha 15
3.1.1.6. Área Gourmet 16
3.1.1.7. Lavabo da área gourmet 18
3.1.1.8. Hall externo 19
3.1.1.9. Suíte 1 20
3.1.1.10. Suíte 2 22
3.1.1.11. Quarto interno (térreo) 24
3.1.1.12. Hall (2º andar) 25
3.1.1.13. Quarto 1 (2º andar) 26
3.1.1.14. Quarto 2 (2º andar) 28
3.1.1.15. Quarto 3 (2º andar) 30
3.1.1.16. Banheiro 1 (2º Andar) 32
3.1.1.17. Banheiro 2 (2º Andar) 33
3.1.2. PATOLOGIAS 34
3.1.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO 34
3.1.2.2. GRAU DE RISCO 34
3.1.2.3. ABERTURAS 35
3.1.2.4. INFILTRAÇÃO 39
3.2. IMÓVEL "B" - RUA ARAÚJO LEITE, Nº. 33-34, VILA AEROPORTO 44
3.2.1. DESCRIÇÃO 46
3.2.1.1. Garagem 47
3.2.1.2. Sala Principal 47
3.2.1.3. Escritório 50
3.2.1.4. Copa 51
3.2.1.5. Cozinha 52
3.2.1.6. Sala de Estar 53
3.2.1.7. Lavabo 54
3.2.1.8. Suíte Master 55
3.2.1.9. Suíte 2 57
3.2.1.10. Suíte 3 59
3.2.1.11. Piscina 61
3.2.1.12. Barracão (Depósito) 62
3.2.1.13. Construções inacabadas (quartos e banheiros) 64
3.2.2. PATOLOGIAS 68
3.2.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO 68
3.2.2.2. GRAU DE RISCO 68
3.2.2.3. ABERTURAS 69
3.2.2.4. INFILTRAÇÃO 70
3.3. IMÓVEL "C" – SÍTIO PALMEIRINHA 73
3.3.1. DESCRIÇÃO 74
3.3.1.1. Residência 1 75
3.3.1.1.1. Fachada 75
3.3.1.1.2. Lavanderia (externo) 76
3.3.1.1.3. Cozinha 76
3.3.1.1.4. Sala 77

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.5. Quarto 1 78
3.3.1.1.6. Quarto 2 79
3.3.1.1.7. Quarto 3 80
3.3.1.1.8. Banheiro 81
3.3.1.2. Residencia 2 82
3.3.1.2.1. Fachada 82
3.3.1.2.2. Sala 83
3.3.1.2.3. Copa 84
3.3.1.2.4. Quarto 1 85
3.3.1.2.5. Quarto 2 86
3.3.1.2.6. Banheiro 87
3.3.2. PATOLOGIAS 88
3.3.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO 88
3.3.2.2. GRAU DE RISCO 88
3.3.2.3. ABERTURAS 89

4. AVALIAÇÃO 96

4.2. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO 96
4.2.1. Método Comparativo Direto 96
4.2.2. Método Evolutivo 97
4.3. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 99
4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO 100
4.4.1. Imóvel “A” Rua Anna Caciola, 1-60, Jardim Dona Sarah 102
4.4.2. Imóvel “B” Rua Araújo Leite, 33-34, Vila Aeroporto 102
4.4.3. Imóvel “I” Fazenda Ibituruna 102
4.5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS “A” – RUA ANA CACIOLA, 1-60. 103
4.5.1. Valor dos limites superiores e inferiores 106
4.5.2. VALOR DE MERCADO 108
4.6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL “B” - RUA ARAÚJO LEITE, 33-34 110
4.6.1. Valor dos limites superiores e inferiores 113
4.7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL “C” – SÍTIO PALMERINHA 116
4.7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE 117
4.9.1.1. Processamento e análise de dados 118
4.9.1.2. Verificação das Amostras Pelo Critério de Chauvenet 118
4.9.1.3. Intervalo de Confiança 119
4.9.1.4. VALOR DA TERRA NUA 120
4.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS 120

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO 124

ANEXO I – REFERÊNCIAS 125

ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEIS URBANOS 126

ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA (IMÓVEIS RURAIS) 142

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESALVAS

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

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

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

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª (terceira) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao processo nº 1023510-40.2022.8.26.0071 em que Paulo Horto Leilões Ltda, qualificado nos autos da Carta Precatória Cível, move em relação a Felippe Tayar Pierri Tepedino e outros.

O objetivo desta perícia é vistoriar *in loco* e elaborar um laudo de avaliação com a apuração do valor de mercado para 3 imóveis, sendo eles:

a) Imóvel "A" - Residência da Rua Ana Caciola, nº. 1-60, Jardim Dona Sarah;

b) Imóvel "B" - Residência da Rua Araújo Leite, nº 33-34, Vila Aeroporto;

c) Imóvel "C" - Gleba de terras denominada Fazenda Val de Palmas.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

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

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

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

2. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão da fl. 578, a excelentíssima Senhora Juíza de Direito Dra. Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira de Oliveira, nomeia o Perito Judicial, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Pós-Graduando em Engenharia Diagnóstica e Patologia das Edificações, Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

As vistorias aconteceram em diversos dias sendo eles:

No dia 08 de janeiro de 2024 às 15:00 horas, foi realizada a perícia no imóvel residencial, localizado na Rua Ana Caciola, nº. 1-60, Jardim Dona Sarah.

No dia 15 de maio de 2024 às 14:00 horas, foi realizada a perícia no imóvel residencial, localizado na Rua Araújo Leite, nº 33-34, Vila Aeroporto.

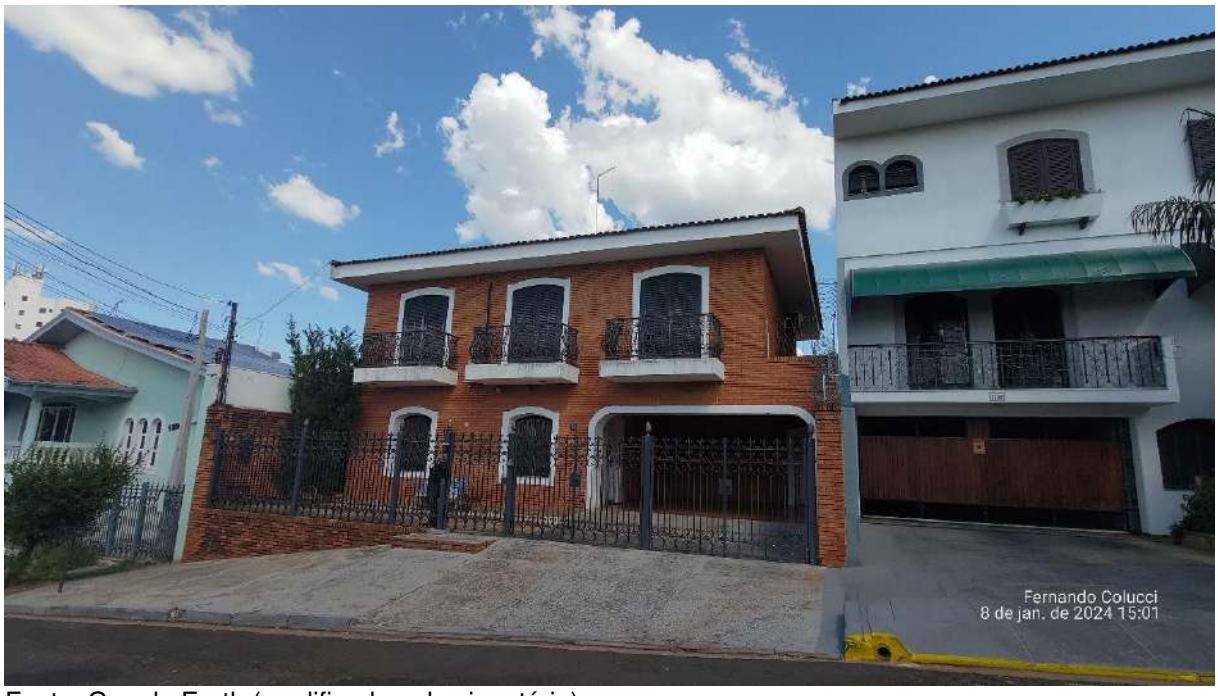
No dia 30 de setembro de 2022 às 14:30 horas, foi realizada a perícia no Imóvel Rural denominado Fazenda Val de Palmas.

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

3. VISTORIA

3.1. IMÓVEL “A” - RUA ANA CACIOLA, Nº. 1-60, JARDIM DONA SARAH

Figura 1 - Fachada do Imóvel



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula Nº. 18.340, situado no bairro Jd. Dona Sarah, Rua Ana Caciola, nº 1-60 na cidade de Bauru/SP, com inscrição municipal setor 2, quadra 725, lote 4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

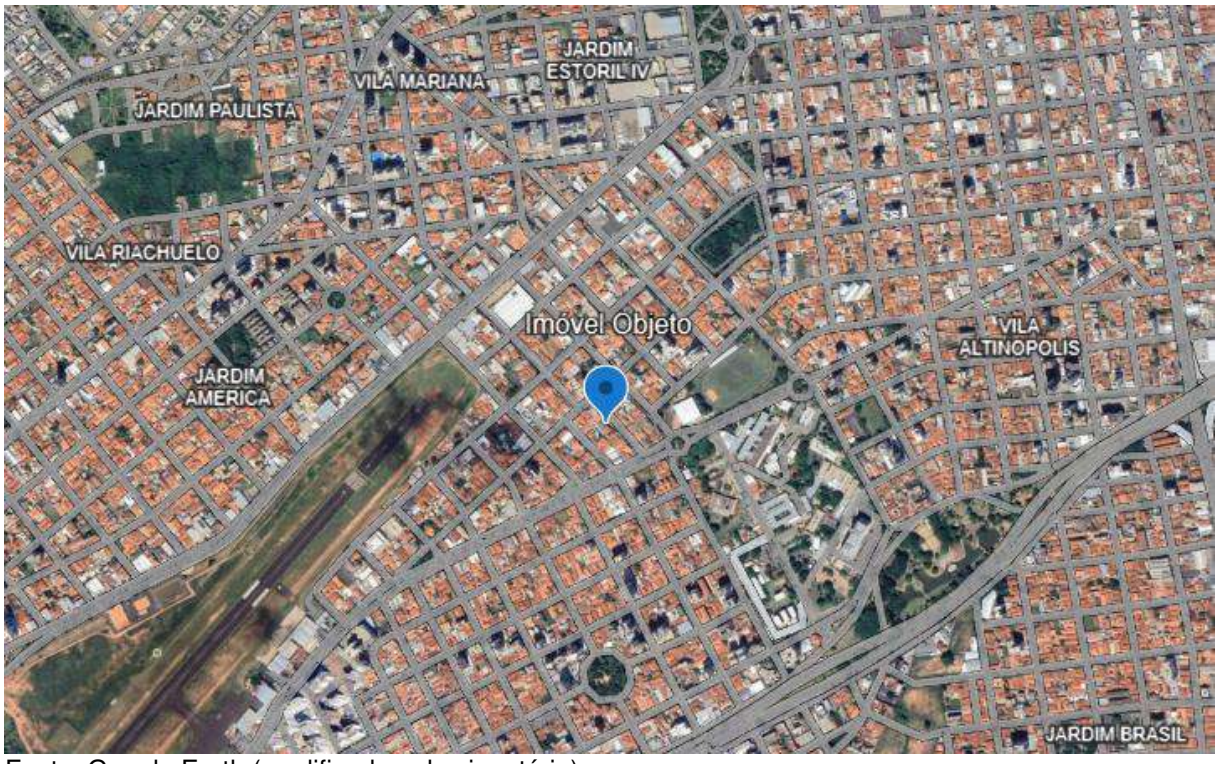
Figura 2 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

O imóvel está localizado entre os bairros, Jardim América, Vila Universitária, Vila Altinópolis e Vila aviação, inseridos na região Sudeste (SE) da cidade. Sua principal via de acesso é a Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla.

Figura 3 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em zona mista a qual permite a construção residenciais e comerciais, observado a predominância na avenida de imóveis comerciais e nos arredores a predominância residencial.

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

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

Estando localizado na região Sudeste (SE) de Bauru, a posição do lote é privilegiada, se encontrando em uma ZR2 – Zona estritamente residencial, de acordo com a Lei 2339/82 que regula o uso e ocupação do solo de Bauru – SP.

Apesar da localização prever um local estritamente residencial a variedade de imóveis comerciais próximos é grande, indicando um local com grande trafego tanto para comercio quando propriamente residencial.

Não obstante o imóvel se encontra a poucos metros de uma das principais faculdades públicas da cidade, a Universidade de São Paulo – USP.

3.1.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de um imóvel na Rua Ana Caciola, nº 1-60, na região sudeste (SE) da cidade que tem por sua vez área privativa de 320,49 m² em um terreno de 378,00 m²

O imóvel é constituído de Garagem; Sala Principal; Copa; Sala de jantar; cozinha; área gourmet; 2 halls; 6 quartos, sendo 2 suítes, 1 lavabo e 2 banheiros (BWC).

Apesar de ser um imóvel residencial e estar sendo usado com essa finalidade pelos requeridos, o mesmo tem resquícios de imóvel comercial como recepção e até nota do site Booking, indicando que o imóvel já foi utilizado como imóvel comercial de hospedagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.1. Garagem

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Alvenaria aparente (tijolo maciço).

Teto: Forro de gesso.

Figura 4 - Garagem - vista de frente



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 5 - Garagem - vista Interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.2. Sala Principal

Piso: Piso de madeira (taco).

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 6 - Sala principal, vista da porta.



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 7 - Sala principal, vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 8 - Sala principal, vista interna lateral



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 9 - Sala principal, vista interna lateral



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.3. Lavabo

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 10 - Lavabo da área de serviço



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.4. Copa

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

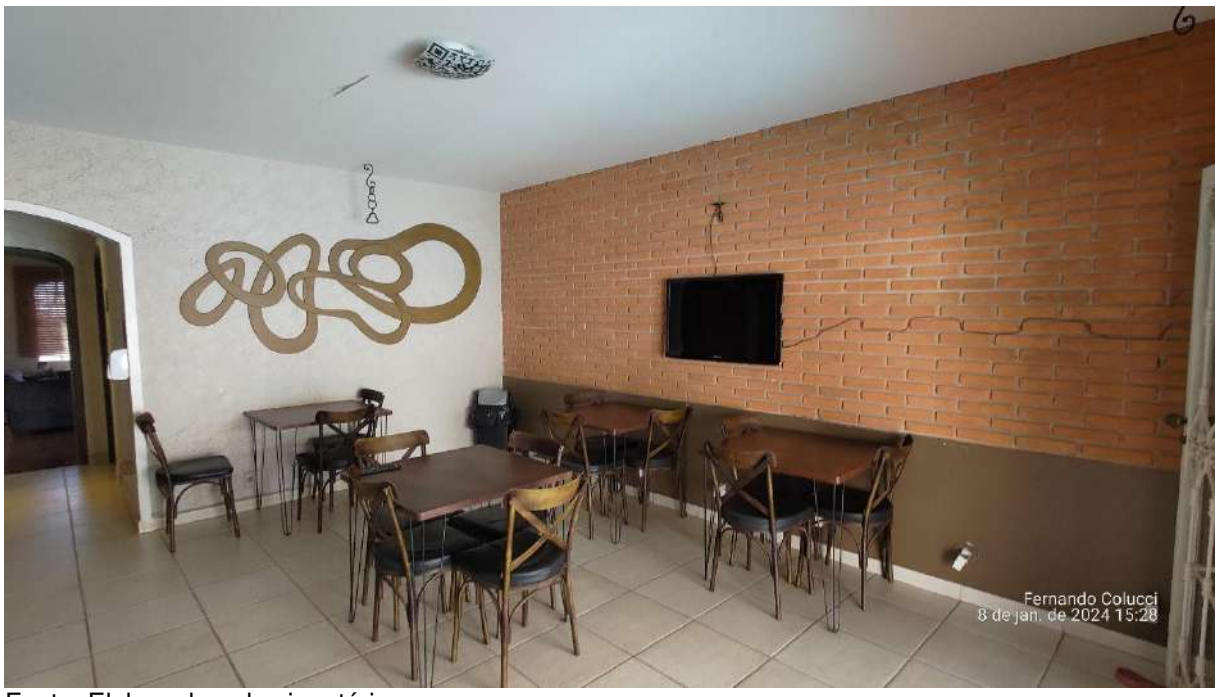
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 11 – Copa – Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 12 – Copa – Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 13 – Copa – Vista 3



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 14 - – Copa – Vista 4



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.5. Cozinha

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento cerâmico

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 15 - Cozinha, vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 16 - Cozinha, vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.6. Área Gourmet

Piso: Piso cerâmico e pedra natural;

Parede: Alvenaria aparente (tijolo maciço);

Teto: telha cerâmica.

Figura 17 – Área Gourmet – Vista geral



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 18 - Área Gourmet – Vista da piscina



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 19 - Área Gourmet – Vista da cobertura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 20 - Área Gourmet – Vista da churrasqueira



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

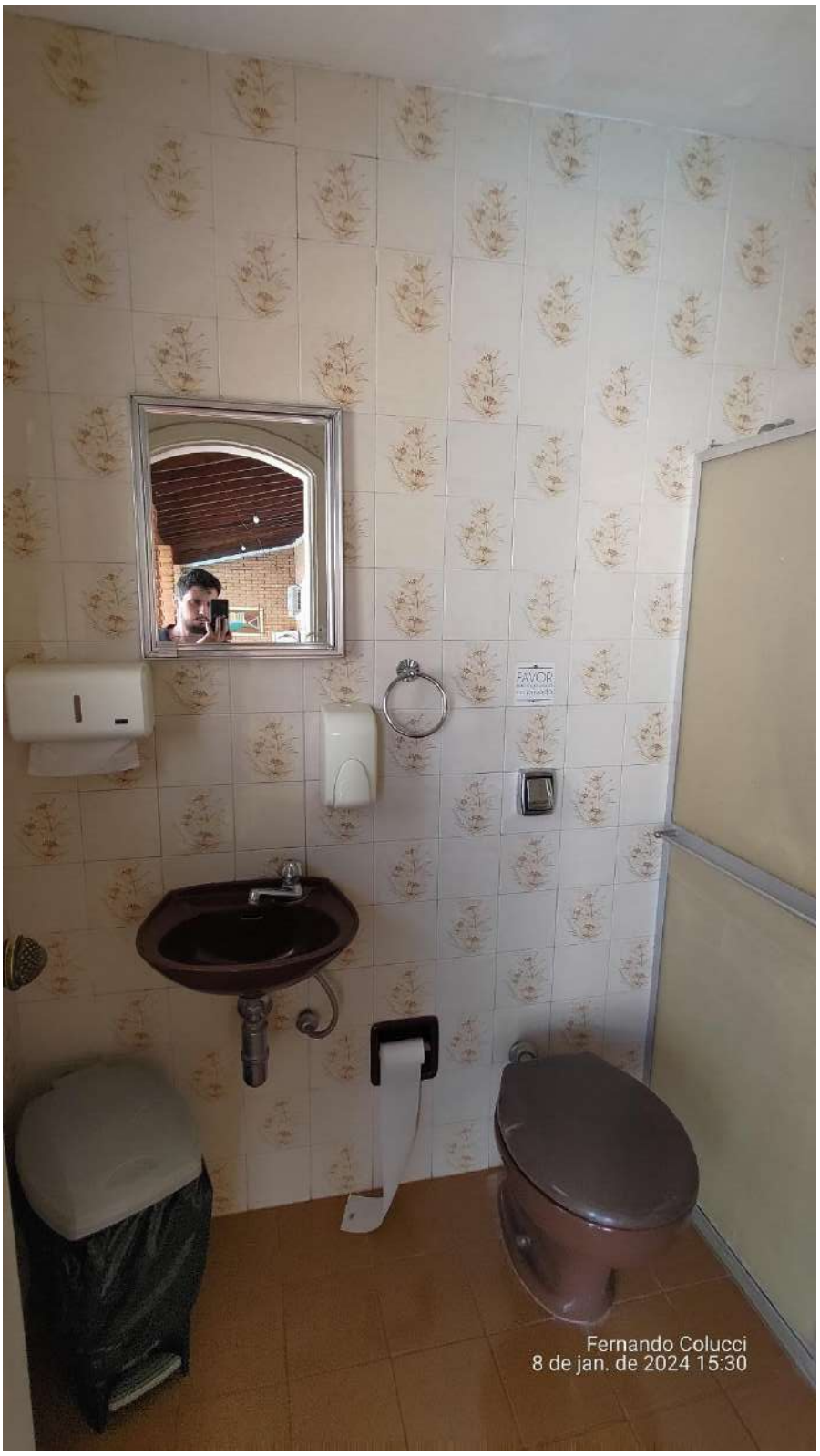
3.1.1.7. Lavabo da área gourmet

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 21 - Lavabo da área de serviço



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.8. Hall externo

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica e Alvenaria aparente (tijolo maciço).

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 22 - Hall externo - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 23 - Hall externo - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

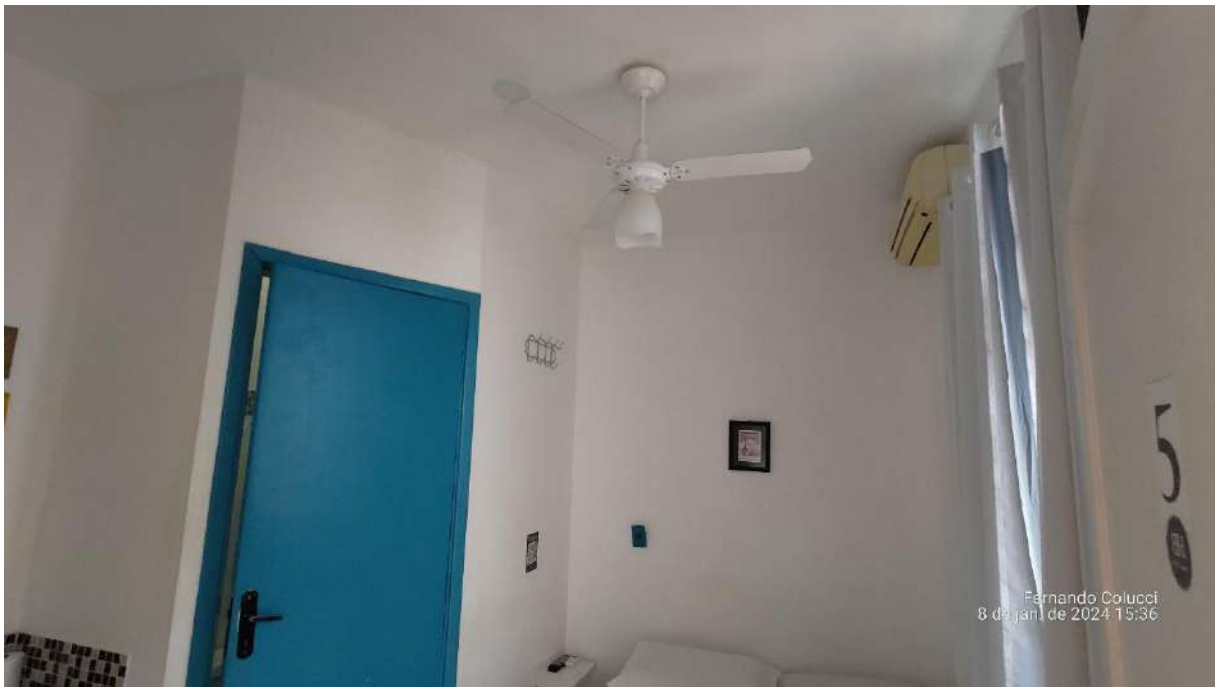
3.1.1.9. Suíte 1

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro

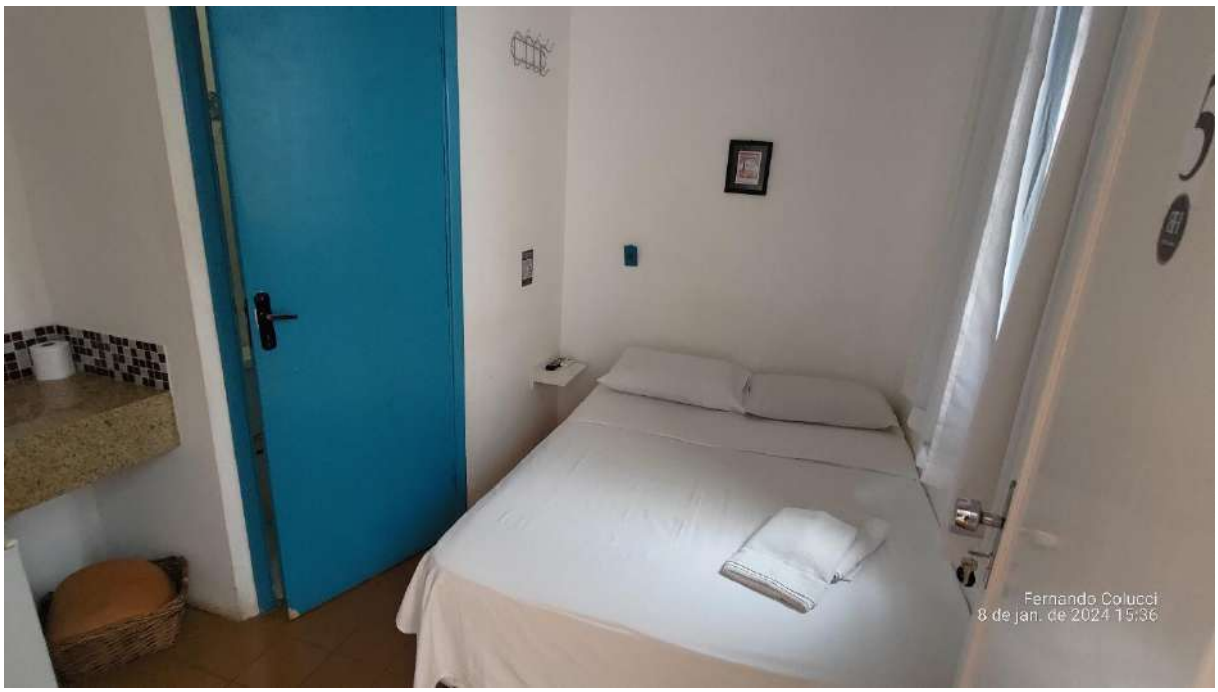
Teto: Laje maciça com pintura acrílica

Figura 24 - Suíte 1, vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 25 - Suíte 1, vista interna

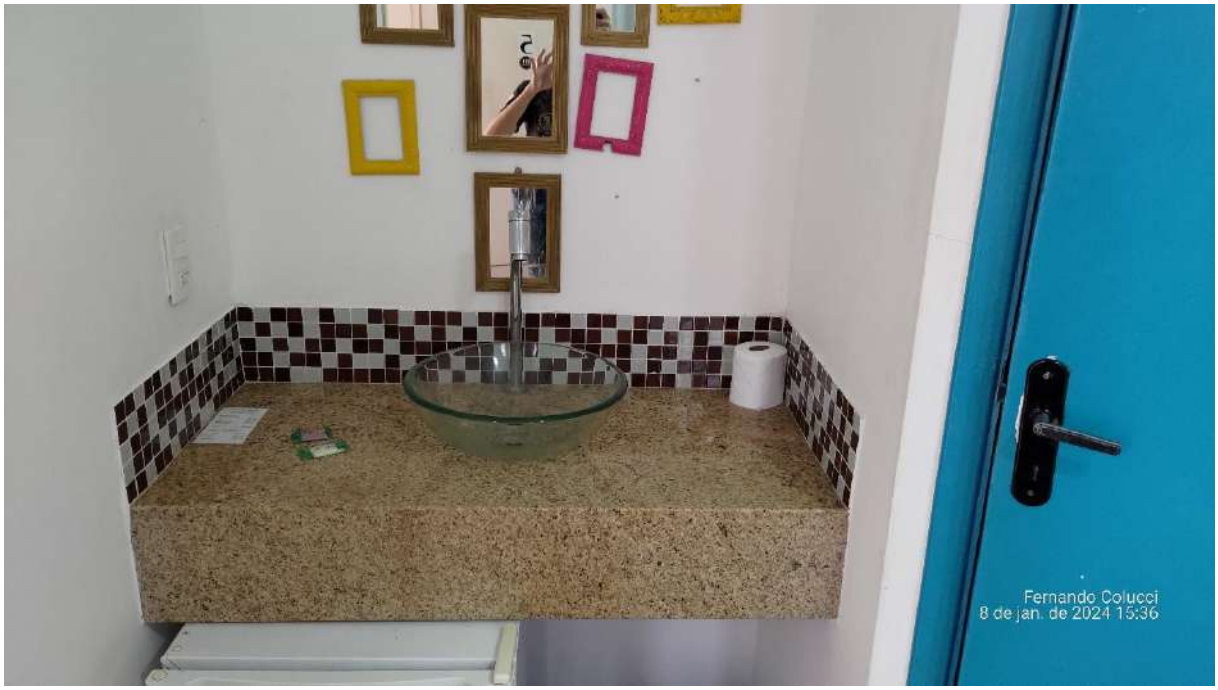


Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 26 - Banheiro da suíte 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 27 - Banheiro da suíte 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.10. Suíte 2

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro

Teto: Laje maciça com pintura acrílica

Figura 28 - Suíte 2, vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 29 - Suíte 2, vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 30 - Banheiro da suíte 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 31 - Banheiro da suíte 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.11. Quarto interno (térreo)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico no banheiro

Teto: Laje maciça com pintura acrílica

Figura 32 - Quarto Interno - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 33 - Quarto Interno - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.12. Hall (2º andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 34 - Hall (2º andar) - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 35 - Hall (2º andar) - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.13. Quarto 1 (2º andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 36 - Quarto 1 - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 37 - Quarto 1 - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 38 - Quarto 1 - Vista da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 39 - Quarto 1 - Detalhe da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.14. Quarto 2 (2º andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada;

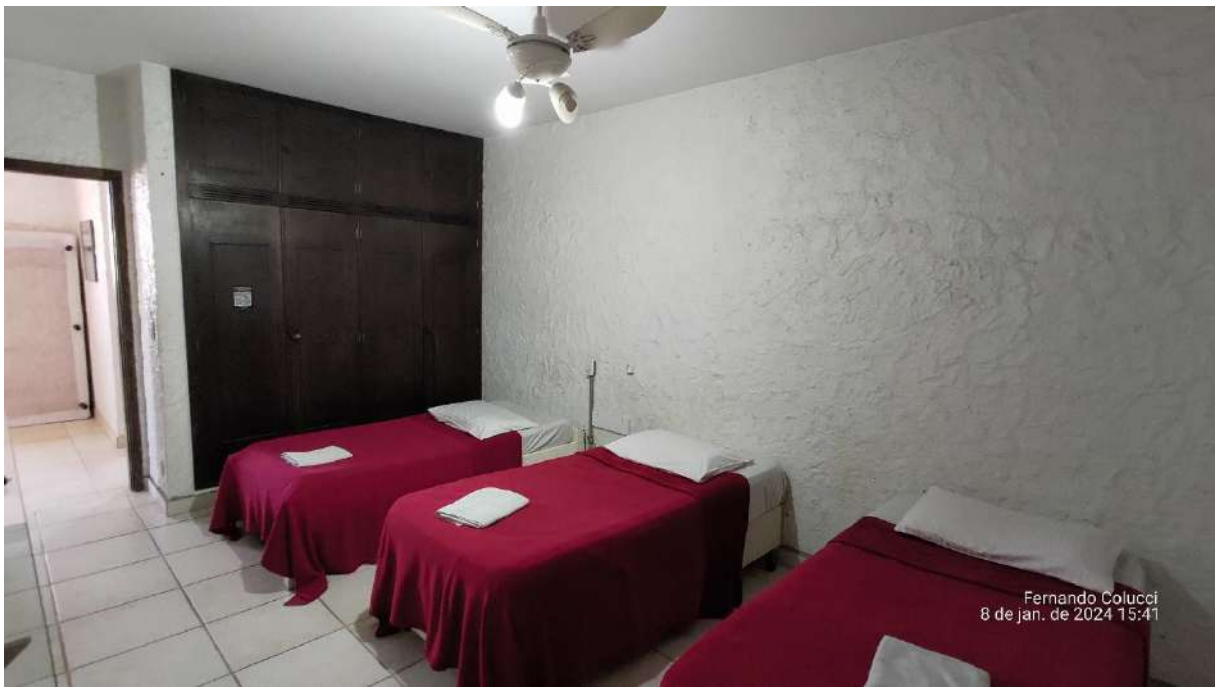
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 40 - Quarto 2 - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 41 - Quarto 2 - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 42 - Quarto 2 - Vista da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 43 - Quarto 2 - Detalhe da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.15. Quarto 3 (2º andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica texturizada;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 44 - Quarto 3 - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 45 - Quarto 3 - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 46 - Quarto 3 - Vista da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 47 - Quarto 3 - Detalhe da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.16. Banheiro 1 (2º Andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 48 - Banheiro 1 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 49 - Banheiro 1 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.1.17. Banheiro 2 (2º Andar)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 50 - Banheiro 2 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 51 - Banheiro 2 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.1.2. PATOLOGIAS

3.1.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

3.1.2.2. GRAU DE RISCO

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

3.1.2.3. ABERTURAS

Patologia:

O imóvel apresenta algumas aberturas nas lajes das varandas e principalmente em peças de madeiras de áreas externas.

Registro Fotográfico:

Figura 52 - Fissuração na parte inferior da laje da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 53 - Abertura no arco da garagem



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

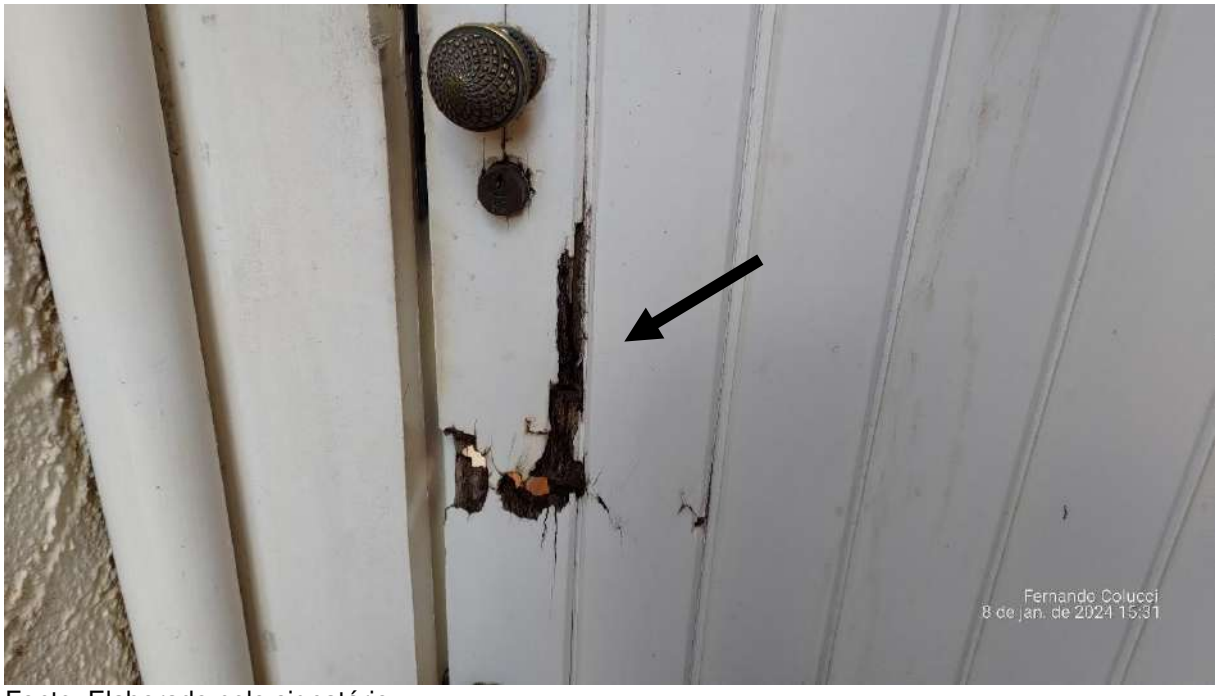
Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 54 - Abertura na porta de madeira externa



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 55 - Abertura na porta de madeira externa



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 56 - Peça cerâmica quebrada da casa de gás



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 57 - Porta da varanda do quarto 1 com avarias



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

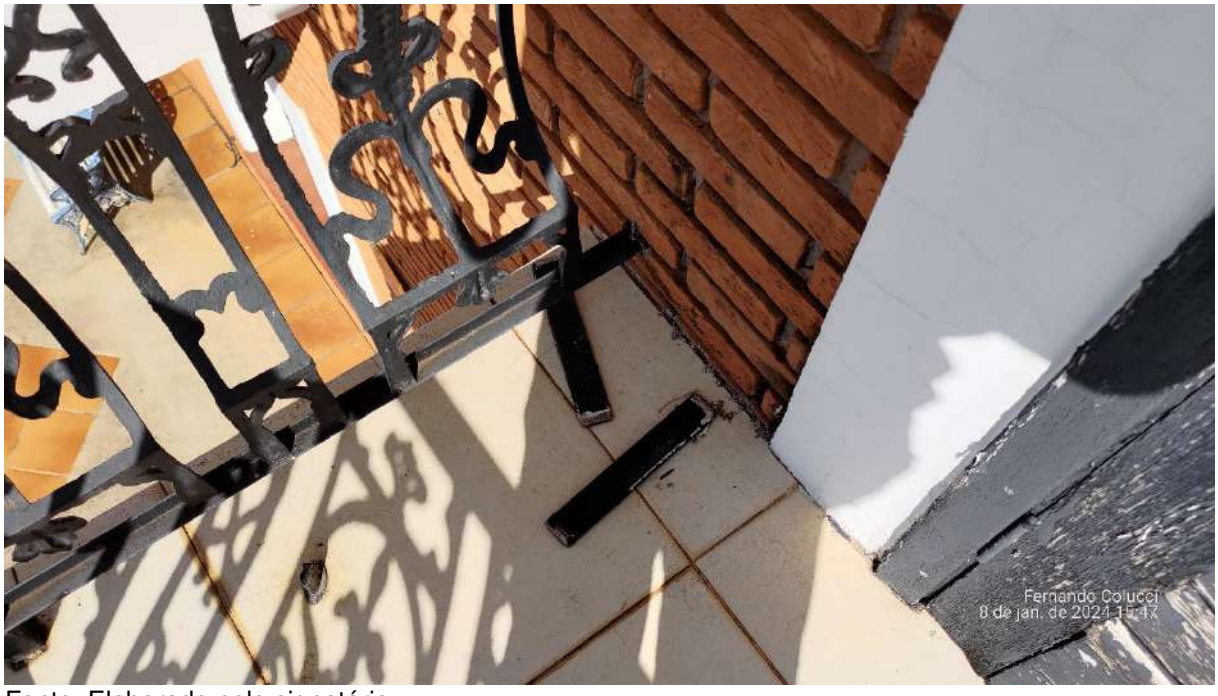
Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 58 - Porta da varanda do quarto 3 com avarias



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 59 - Pedaços da porta da varanda



Fonte: Elaborado pelo signatário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

3.1.2.4. INFILTRAÇÃO

Patologia:

O imóvel apresenta vários pontos de infiltração principalmente nas varandas, mas também aparece em banheiros. As infiltrações surgem como manchas na pintura, descascamento da pintura, e por fim, surgimento massa biologia.

Registro Fotográfico:

Figura 60 - Descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 61 - Formação de bolhas na pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 62 - Descascamento da pintura e massa biologia



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 63 - Descascamento da pintura na copa



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 64 - Descascamento da pintura no banheiro da área gourmet



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 65 - Formação de bolhas no banheiro da área gourmet



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 66 - Manchas de umidade no rodapé



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 67 - Descascamento da pintura na cozinha



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 68 - Formação de massa biologia no banheiro da suíte 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 69 - Descascamento da pintura no banheiro 3 (2º andar)



Fonte: Elaborado pelo signatário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2. IMÓVEL “B” - RUA ARAÚJO LEITE, Nº. 33-34, VILA AEROPORTO

Figura 70 - Fachada do Imóvel



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula nº. 36.093, situado no bairro Vila Aeroporto, Rua Araújo Leite, nº 33-34 na cidade de Bauru/SP, com inscrição municipal setor 2, quadra 318, lote 12.

Figura 71 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

O imóvel está localizado entre os bairros, Jardim América, Vila Universitária, Vila Altinópolis e Vila aviação, inseridos na região Sudeste (SE) da cidade. Suas principais vias de acesso são a Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla e a Av. Getúlio Vargas

Figura 72 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth (modificado pelo signatário).

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em zona mista a qual permite a construção residenciais e comerciais, observado a predominância na avenida de imóveis comerciais e nos arredores a predominância residencial.

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

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

Estando localizado na região Sudeste (SE) de Bauru, a posição do lote é privilegiada, se encontrando em uma ZR2 – Zona estritamente residencial, de acordo com a Lei 2339/82 que regula o uso e ocupação do solo de Bauru – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Embora a área seja classificada como estritamente residencial, assim como o imóvel anterior, há uma significativa presença de estabelecimentos comerciais nas proximidades. Além disso, o imóvel está localizado a poucos metros de uma das principais avenidas comerciais da cidade, a Avenida Getúlio Vargas.

Por fim, o imóvel está situado em uma área com fácil acesso a diversas instituições de ensino, incluindo a Escola Criarte, o Colégio Alfa Beta, a EMEF Prof.ª Dirce Boemer Guedes de Azevedo e a Universidade de São Paulo – USP.

3.2.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de um imóvel na Rua Araújo Leite, nº 33-34, na região sudeste (SE) da cidade que tem por sua vez área privativa de 475,37 m² em um terreno de 880,00 m², sendo dividida nas seguintes construções.

Garagem	46,85 m²
Térreo	153,19 m²
2º andar	153,19 m²
Depósito	74,50 m²
Construções inacabadas	47,64 m²

O imóvel é constituído de Garagem; Sala principal; escritório; copa; sala de estar; lavado; cozinha; piscina; 3 suítes; Barracão (depósito); 3 banheiros externos (não finalizados) e 3 quartos externos (não finalizados).

Apesar de ser um imóvel residencial e estar sendo usado com essa finalidade pelos requeridos, o mesmo após todas as reformas e construções ainda não finalizadas estava sendo pensado como um imóvel comercial de hospedagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.1. Garagem

Piso: Pedra Natural.

Parede: Alvenaria aparente (tijolo maciço).

Teto: Telha cerâmica.

Figura 73 - Garagem



Fonte: Elaborado pelo signatário.

3.2.1.2. Sala Principal

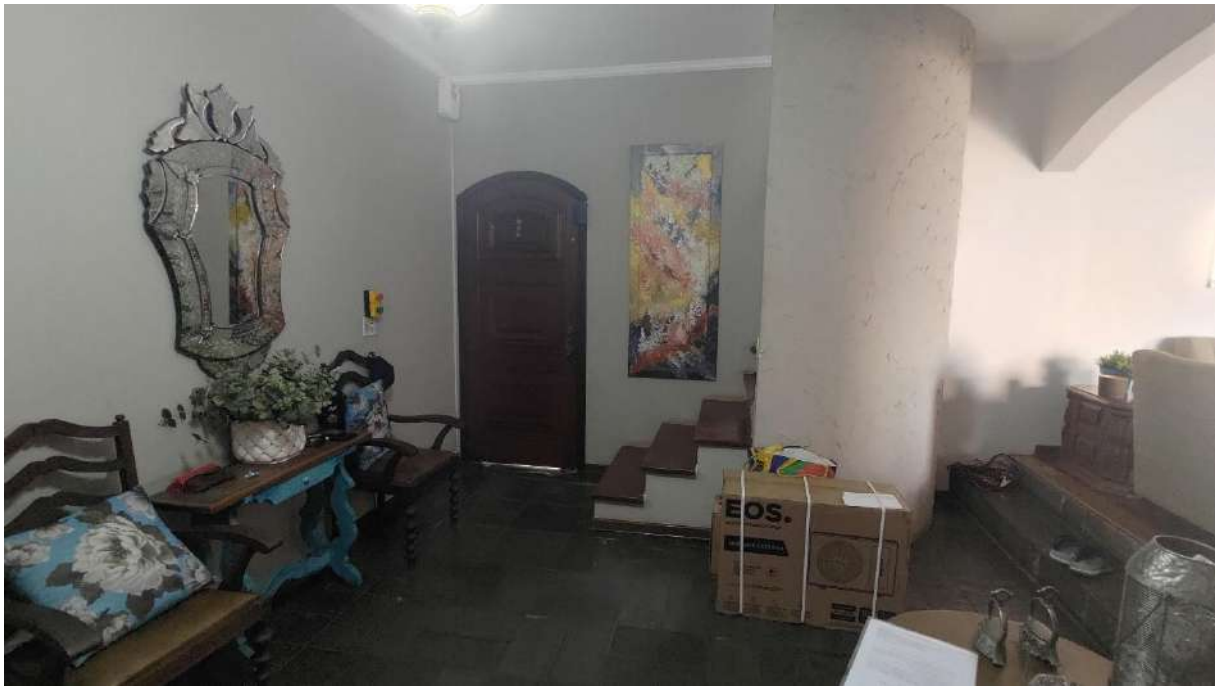
Piso: Piso de madeira (taco).

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 74 - Sala principal, vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 75 - Sala principal, vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 76 - Sala principal, vista 3



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 77 - Sala principal, vista 4



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

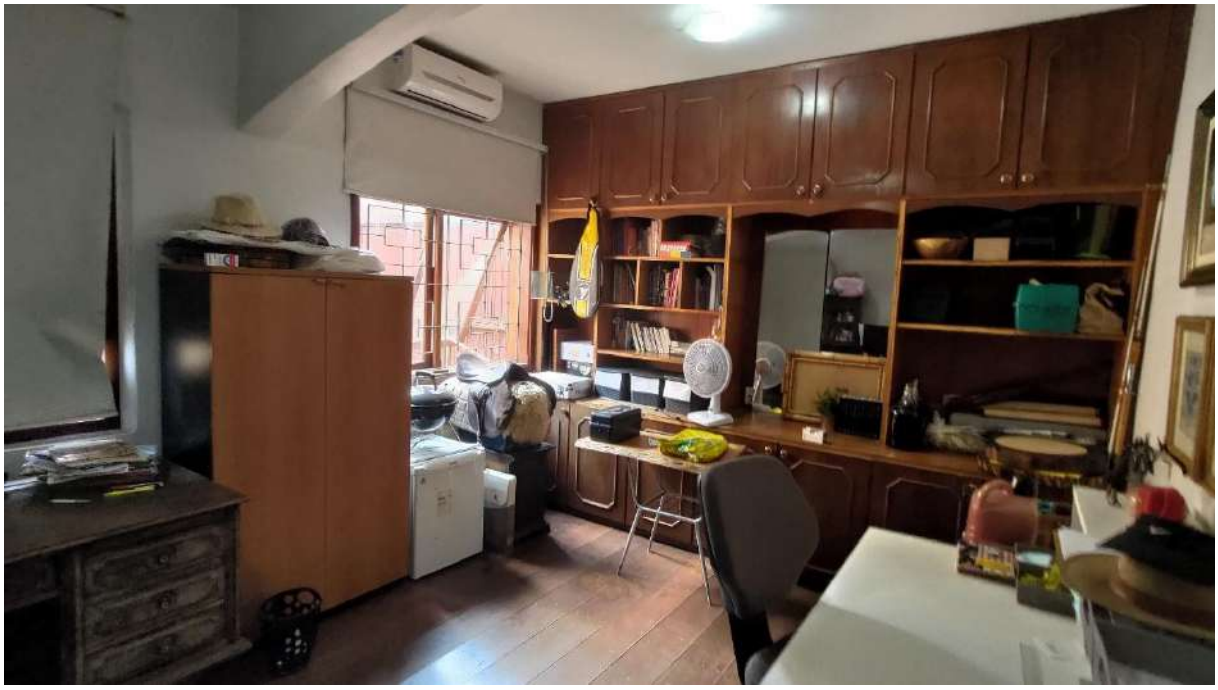
3.2.1.3. Escritório

Piso: Piso de madeira (taco).

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 78 - Escritório - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 79 - Escritório - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.4. Copa

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 80 - Copa - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 81 - Copa - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.5. Cozinha

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento cerâmico.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 82 - Cozinha - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 83 - Cozinha - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.6. Sala de Estar

Piso: Piso de madeira (taco).

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 84 - Sala de estar - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 85 - Sala de estar - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.7. Lavabo

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento cerâmico.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 86 - Lavabo - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 87 - Lavabo - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.8. Suíte Master

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico em meia parede no banheiro.

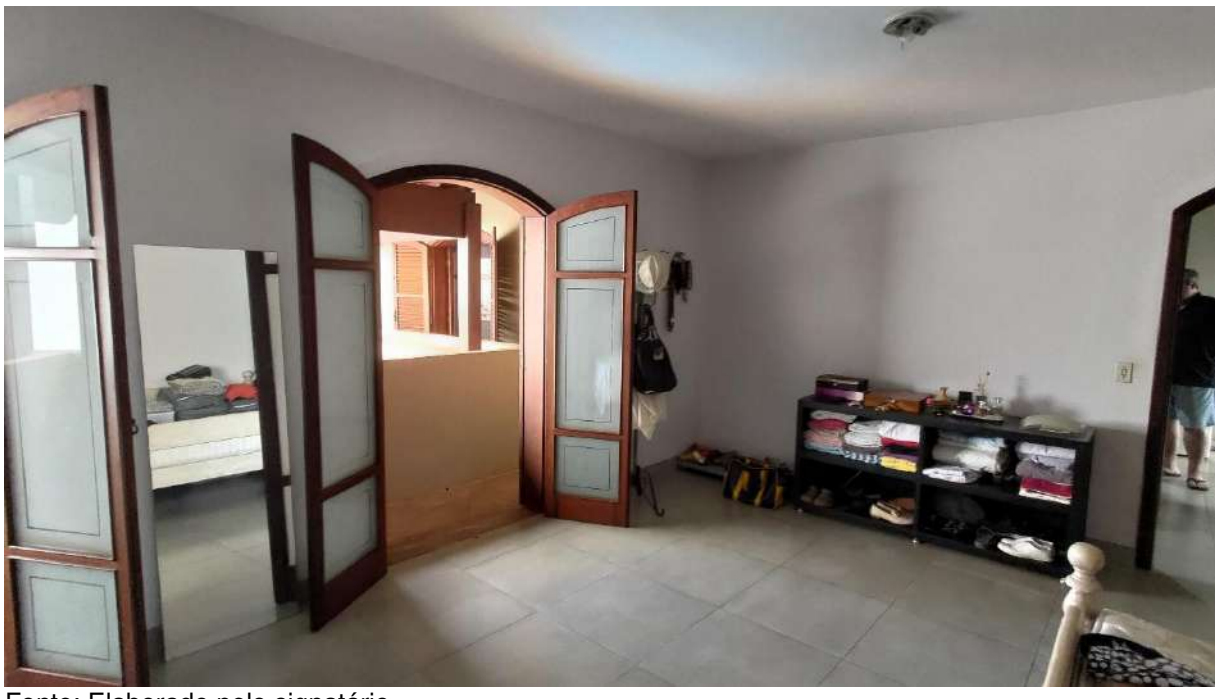
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 88 - Suíte Master - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 89 - Suíte Master - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 90 - Banheiro da Suíte Master - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 91 - Banheiro da Suíte Master - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.9. Suíte 2

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico em no banheiro.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 92 - Suíte 2 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 93 - Suíte 2 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 94 - Banheiro da Suíte 2 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 95 - Banheiro da Suíte 2 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.10. Suíte 3

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e revestimento cerâmico em no banheiro.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 96 - Suíte 3 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 97 - Suíte 3 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 98 - Banheiro da Suíte 3 - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 99 - Banheiro da Suíte 3 - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.11. Piscina

Piso: Pedra Natural.

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica.

Teto: N/A.

Figura 100 - Piscina - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 101 - Piscina - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.12. Barracão (Depósito)

Piso: Piso cerâmico.

Parede: Revestimento cerâmico.

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 102 - Depósito - Vista 1 (externa)



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 103 - Depósito - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 104 -Depósito - Vista 3



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 105 - Depósito - Vista 4



Fonte: Elaborado pelo signatário.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.1.13. Construções inacabadas (quartos e banheiros)

Piso: Piso cerâmico e contrapiso aonde ainda não houve assentamento.

Parede: Revestimento cerâmico e reboco sem acabamento.

Teto: Laje maciça sem pintura.

Figura 106 - Construções inacabadas - vista externa



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 107 - Construções inacabadas - vista de um dos banheiros



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 108 - Construções inacabadas - vista de um dos quartos



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 109 - Construções inacabadas - vista de um dos banheiros



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 110 - Construções inacabadas - vista de um dos banheiros



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 111 - Construções inacabadas - vista de um dos banheiros



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 112 - Construções inacabadas - vista de uma das suítes



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 113 - Construções inacabadas - vista de um dos banheiros



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.2. PATOLOGIAS

3.2.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

3.2.2.2. GRAU DE RISCO

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.2.3. ABERTURAS

Patologia:

O imóvel apresenta poucas fissuras, demonstrando um bom cuidado do imóvel quando a esse problema.

Figura 114 - Alvenaria exposta na suíte 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 115 - Fissuração na laje da suíte 3



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.2.2.4. INFILTRAÇÃO

Patologia:

O imóvel apresenta vários pontos de infiltração principalmente nas partes baixas das paredes podendo indicar um problema com a impermeabilização do imóvel e em alguns posto na laje das suítes, demonstrando que pode estar infiltrando pelo telhado.

Registro Fotográfico:

Figura 116 - manchas de umidade e descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 117 - Descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 118 - Descascamento da pintura



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 119 - Manchas de umidade na laje da escada



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 120 - Manchas de umidade ascendente



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 121 - Manchas de umidade ascendente



Fonte: Elaborado pelo signatário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

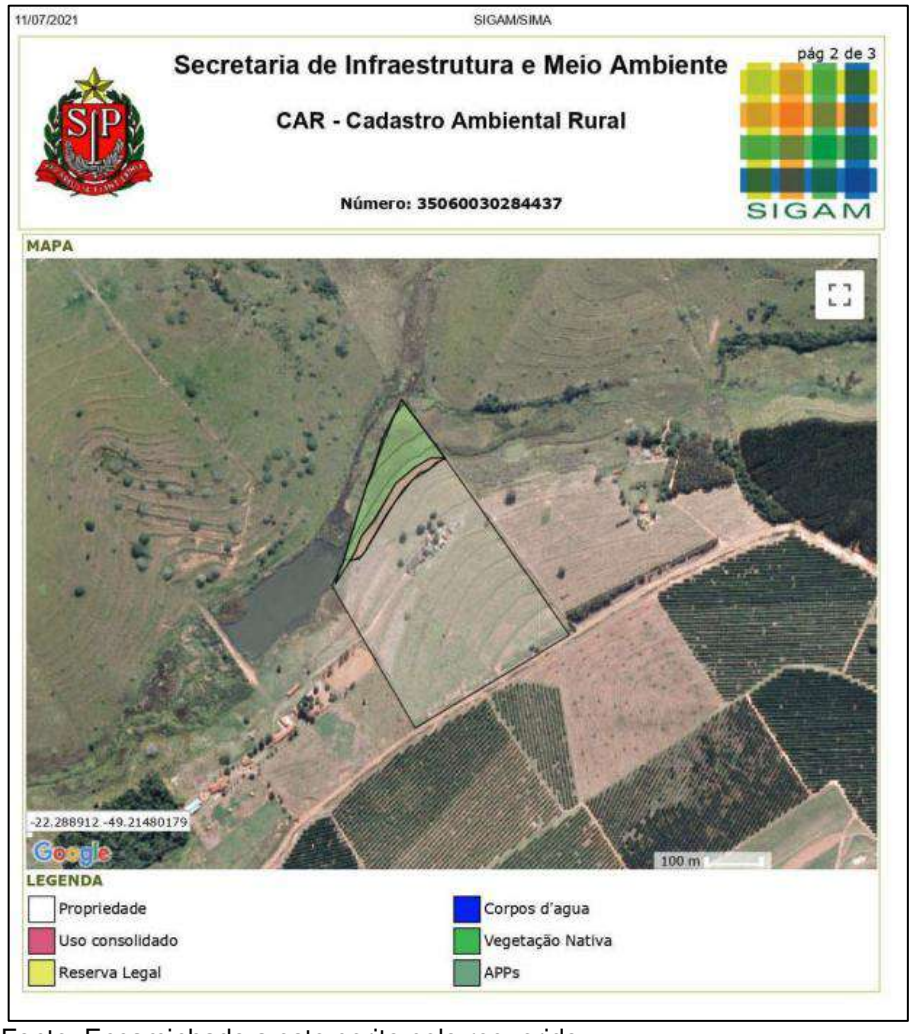
3.3. IMÓVEL “C” – SÍTIO PALMEIRINHA

Figura 122 - Vista aérea dos imóveis Objeto.



Fonte: Encaminhado a este perito pelo requerido.

Figura 123 - Cadastro Ambiental Rural - CAR



Fonte: Encaminhado a este perito pelo requerido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Trata-se de uma gleba rural, Gleba de Terras, denominada, “Sitio Palmeirinha”, com área total de 5,28 Alqueires Paulistas ou 12,78 há, igual à 127.778,42 m².

“O perímetro inicia-se no ponto 1 situado junto ao Córrego do Coxo; deste segue 358,258 metros e rumo 14º29’15’’ SE até encontrar o ponto 2, situada junto à estrada para o Barrocão, deste defletindo a esquerda segue 137,716 metros e rumo 73º40'57’’ NE até encontrar o ponto 3, também situado junto a mesma estrada, deste segue 196,154 metros rumo 74º13’07’’ NE até encontrar o ponto 4, situado junto a estrada e divisa com Antonio Costa Lino, deste defletindo a esquerda segue 490,465 metros e rumo 21º17’39’’ NW fazendo divisa com Antonio Costa Lino, até encontrar o ponto 5 , situado junto ao Córrego do Coxo, deste defletindo à esquerda pelo Córrego 164,219 metros e rumo 48º48’49’’ SV encontrar o ponto 6, situado também junto ao Córrego, deste segue pelo Córrego 94, 682 metros e rumo 49º00’43’’ SW até encontrar o ponto 8, também junto ao Córrego, deste segue 6,817 metros e rumo 39º19’17’’ SW até encontrar o ponto 1, inicial do perímetro. O perímetro supra descrito encerra uma área total de 5,2801 alqueires paulistas ou 127.77842 metros quadrados. Imóvel esse, cadastrado no INCRA sob nº 617.059.009.636-3”

3.3.1. DESCRIÇÃO

O imóvel é composto por 2 (duas) construções térreas contendo, sendo elas duas residências térreas.

A residência 1 é constituída de 1 garagem; 1 salas; 1 cozinha; 1 lavanderia; 1 banheiro (B.W.C.) e 3 quartos, contendo uma área de 86,55 m².

A residência 2 é constituída de 1 garagem; 1 cozinha; 1 copa; 1 sala; 1 banheiro (B.W.C.) e 2 quartos, contendo uma área de 77,90 m²

Com isso a divisão de áreas fica da seguinte maneira:

Local	Área
Terreno Total	127.778,42 m²
Residência 1	86,55 m²
Residência 2	77,90 m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

3.3.1.1. Residência 1

3.3.1.1.1. Fachada

Figura 124 - Visão geral do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 125 - Visão geral do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.2. Lavanderia (externo)

Piso: Piso de concreto.

Parede: Ripas de madeira com pintura látex.

Teto: Madeiramento com tenha de fibrocimento.

Figura 126 - Visão da lavanderia



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

3.3.1.1.3. Cozinha

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Ripas de madeira e módulos de concreto, ambos com pintura látex.

Teto: Forro de madeira com pintura látex.

Figura 127 - Visão da Cozinha



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.4. Sala

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Módulos de concreto com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 128 – Sala - vista da porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 129 – Sala - vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.5. Quarto 1

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Módulos de concreto e alvenaria com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 130 - Quarto 1 – Vista da Porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 131 - Quarto 1 – Vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.6. Quarto 2

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Módulos de concreto com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 132 - Quarto 2 – Vista da Porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 133 - Quarto 2 – Vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.7. Quarto 3

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Módulos de concreto com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 134 - Quarto 3 – Vista da Porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 135 - Quarto 3 – Vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.1.8. Banheiro

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Módulos de concreto com pintura látex.

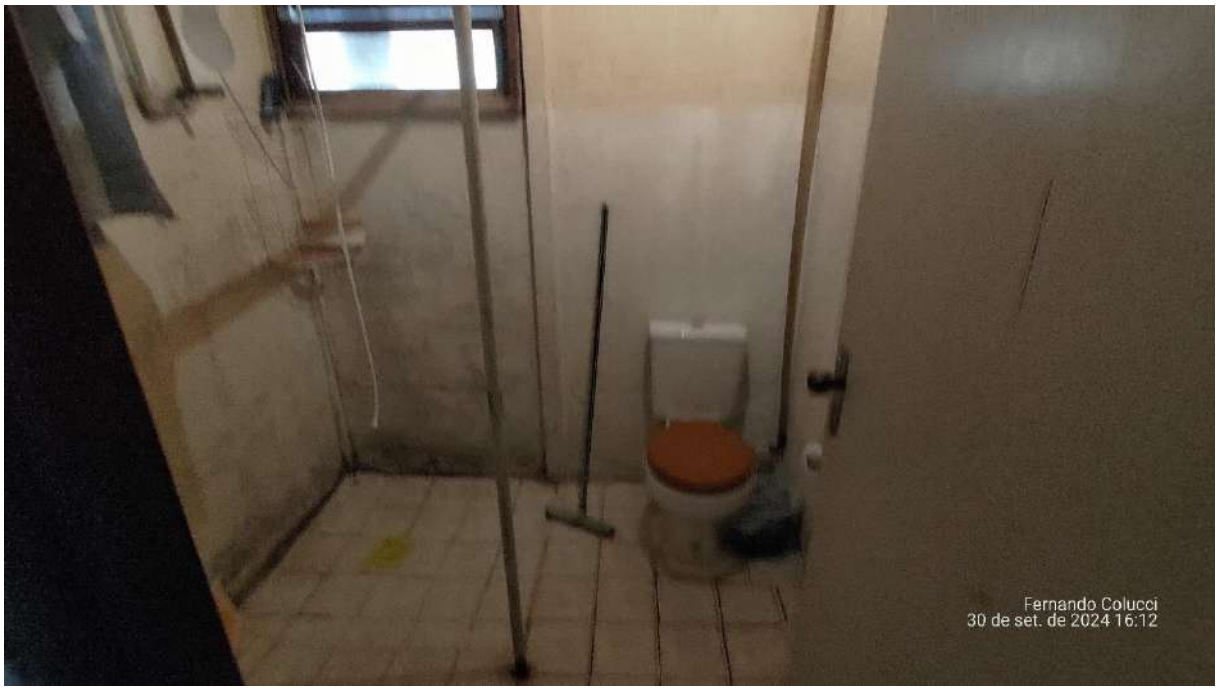
Teto: Forro de madeira.

Figura 136 - Visão do Banheiro



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 137 - Visão do Banheiro



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2. Residencia 2

3.3.1.2.1. Fachada

Figura 138 - Visão geral do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 139 - Visão geral do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2.2. Sala

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Alvenaria com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 140 – Sala - vista da porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 141 – Sala - vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2.3. Copa

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Alvenaria com pintura látex e revestimento cerâmico.

Teto: Forro de madeira.

Figura 142 - Copa - Vista 1



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 143 - Copa - Vista 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2.4. Quarto 1

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Alvenaria com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 144 - Quarto 1 – Vista da Porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 145 - Quarto 1 – Vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2.5. Quarto 2

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Alvenaria com pintura látex.

Teto: Forro de madeira.

Figura 146 - Quarto 2 – Vista da Porta



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 147 - Quarto 2 – Vista interna



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.1.2.6. Banheiro

Piso: Piso de cerâmico.

Parede: Alvenaria com pintura látex.

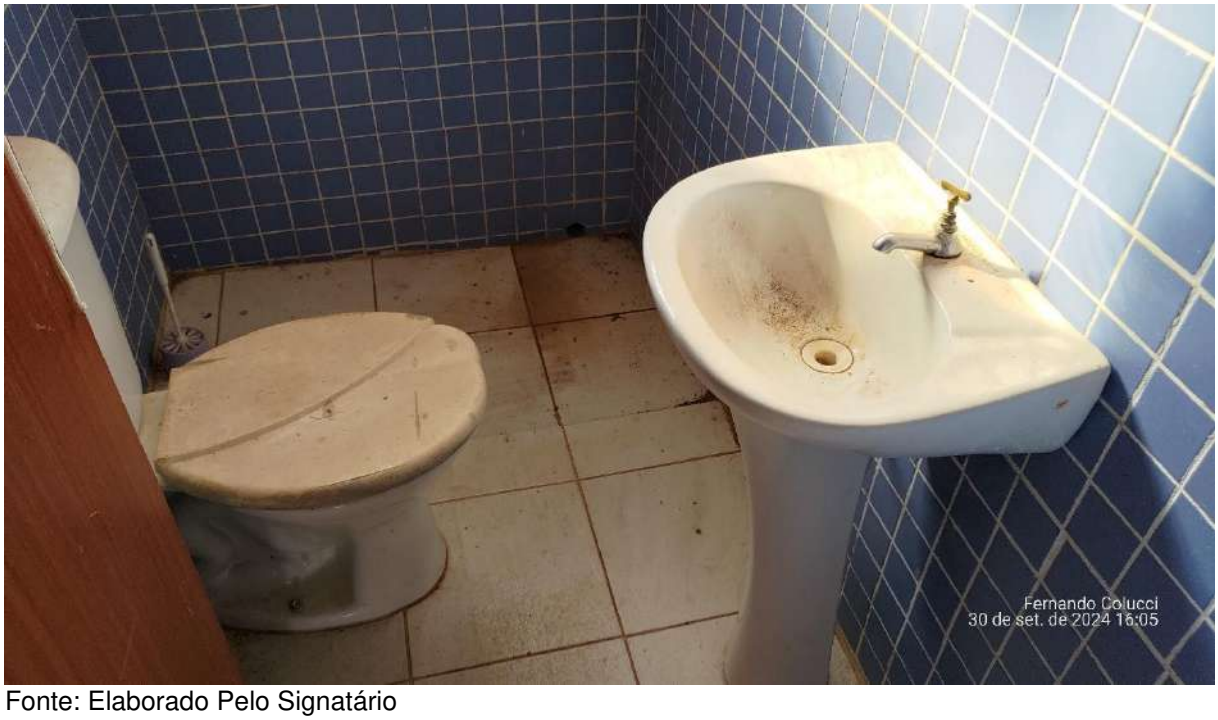
Teto: Forro de madeira.

Figura 148 - Visão do Banheiro



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 149 - Visão do Banheiro



Fonte: Elaborado Pelo Signatário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

3.3.2. PATOLOGIAS

3.3.2.1. NIVEL DE INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

3.3.2.2. GRAU DE RISCO

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

- GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

3.3.2.3. ABERTURAS

Patologia:

Existem diversas aberturas de calibres grandes pericialmente na residência 2 que pode evoluir que causar grandes problemas no sistema estrutural do imóvel.

Registro Fotográfico:

Figura 150 - Abertura entre a esquadria e a parede na residência 1



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 151 -Abertura entre as paredes na residência 1



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 152 - Abertura entre a parede e o piso da residência 1



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 153 - Abertura vertical na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 154 - Abertura vertical na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 155 - Abertura inclinada na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 156 - Abertura vertical na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 157 - Abertura vertical na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 158 - Abertura inclinada na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 159 - Abertura inclinada na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Figura 160 - Abertura inclinada na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 161 - Abertura inclinada na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 162 - Abertura vertical na residência 2



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

- GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

4. AVALIAÇÃO

4.2. MÉDOTO DE AVALIAÇÃO

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

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

4.2.1. Método Comparativo Direto

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Quadro 1 - Grau de Fundamentação

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

a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

4.2.2. Método Evolutivo

De acordo com item 8.5 da Norma de avaliações de imóveis urbanos 2011 do IBAPE/SP, o **Método Evolutivo** é o:

> "Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, **galpões**, entre outros."

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, mencionada:

> "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização [...]".

Para avaliação do terreno, o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Isso permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis. E para avaliar as benfeitorias será utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO,** que calcula o valor do bem a partir do custo de construção adequando com seu índice de padronização e comercialização.

Quadro 2 - Grau de Fundamentação

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Fonte: NBR 14653-2:2019

Quadro 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2:2019

Segundo a NBR 14653-2:2019, cada item vale a quantidade de pontos referente ao seu grau de fundamentação, e sua somatória irá indicar qual o grau de fundamentação alcançado.

Item 1: 3 pontos, Grau III de fundamentação no método comparativo.

Item 2: 3 pontos, Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo.

Item 3: 2 pontos, fator de comercialização justificado.

Somatória: 8 pontos, com os itens 2 e 3 em seu Grau III

Grau de fundamentação atingido: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

4.3. FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para embasar o presente estudo, foram levantadas ofertas de mercado de venda residências para a fim de obter o valor de mercado de venda da unidade estudo.

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

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

- Fator Oferta: Esse fator é utilizado afim de anular qualquer flexibilidade existente nos valores dos imóveis comparados. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.
- Fator Localização: Esse fator é utilizado afim de anular o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proporcionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Localização	
Muito Boa	1,15
Boa	1,10
Igual ou similar	1,00
Ruim	0,90
Muito Ruim	0,85

- Fator Depreciação: Esse fator leva em consideração o estado de conservação de cada edificação, sendo que uma edificação mais conservada tem uma depreciação menor do que uma pouco conservada. Para tal, será utilizado o método de Heridecke demonstrado anteriormente no quadro 2, disponível de no estudo IBAPE - SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

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

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

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

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O estado de conservação é o índice do imóvel, é o índice indicado pela norma (NBR 14.653-1 e 14.653-2), pelo qual o imóvel é depreciado, assim, quanto mais conservado o imóvel estiver, menos depreciação ele terá.

O estado de conservação é arbitrado pelo engenheiro ou arquiteto que realizará a avaliação de acordo com a vistoria feita. Neste caso será utilizado a tabela de Heidecke, que deprecia o imóvel de acordo com suas patologias. A referida tabela está presente em 2 estudos técnicos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, sendo eles: O VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 e no IUP – Índice – Unidades Padronizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Quadro 4- Estado de Conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: VEIU/2019 – IBAPE/SP

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

4.4.1. Imóvel “A” Rua Anna Caciola, 1-60, Jardim Dona Sarah

Como visto no item 3.1, a edificação apresenta poucas patologias, como aberturas e infiltrações, em poucos cômodos, sendo que a grande maioria do imóvel está em boas condições, sendo assim, o signatário conceitua o estado de conservação o imóvel avaliando como “Necessitando de reparos simples”, item “E” com 18,10% de depreciação, disponível no VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

4.4.2. Imóvel “B” Rua Araújo Leite, 33-34, Vila Aeroporto

Como visto no item 3.1, a edificação apresenta poucas patologias, como aberturas e infiltrações, em poucos cômodos, sendo que a grande maioria do imóvel está em boas condições, sendo assim, o signatário conceitua o estado de conservação o imóvel avaliando como “Entre regular e Necessitando de reparos simples”, item “D” com 8,09% de depreciação, disponível no VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

4.4.3. Imóvel “I” Fazenda Ibituruna

Como mostrado no item 3.9, a edificação e composta por várias construções. Neste caso será utilizada os fatores de topografia e frentes múltiplas para o terreno, e no cálculo de benfeitorias será utilizado a já citada tabela de depreciação, disponível no VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP. Sendo assim as depreciações ficam dispostas na tabela a seguir:

Imóvel	Descrição	Item	depreciação
Residência 1	Entre regular e reparos simples	D	8,09%
Residência 2	Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

4.5. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS "A" – RUA ANA CACIOLA, 1-60.

Para realizar a avaliação dos imóveis será utilizado o método comparativo direto, descrito no item 4.2.1.

Os imóveis comparando então disponíveis no Anexo II.

Para o método comparativo direto será utilizado os fatores de homogeneização:

- Fator Oferta
- Fator Padrão Construtivo
- Fator localização (transposição)

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo.

Tabela 1 - Amostras das pesquisas.

Elemento	***Residencial***	***Área Privativa (m²)***	***Val. Total (R$)***	***Val. Unitário (R$/m²)***	***Tipo***
Amostra 1	Vl. Aeroporto	372,00	R$ 1.500.000,00	R$ 4.032,26	Oferta
Amostra 2	Vl. Cid. Universitária	220,00	R$ 830.000,00	R$ 3.772,73	Oferta
Amostra 3	Vl. Cid. Universitária	170,00	R$ 750.000,00	R$ 4.411,76	Oferta
Amostra 4	Vl. Cid. Universitária	240,00	R$ 1.050.000,00	R$ 4.375,00	Oferta
Amostra 5	Nv. Cid. Universitária	308,00	R$ 860.000,00	R$ 2.792,21	Oferta
Amostra 6	Vl. Cid. Universitária	127,00	R$ 590.000,00	R$ 4.645,67	Oferta
Amostra 7	Nv. Cid. Universitária	242,00	R$ 495.000,00	R$ 2.045,45	Oferta
Amostra 8	Nv. Cid. Universitária	290,00	R$ 850.000,00	R$ 2.931,03	Oferta
Amostra 09	Nv. Cid. Universitária	262,00	R$ 800.000,00	R$ 3.053,44	Oferta
Amostra 10	Nv. Cid. Universitária	163,00	R$ 580.000,00	R$ 3.558,28	Oferta
Amostra 11	Nv. Cid. Universitária	300,00	R$ 659.000,00	R$ 2.196,67	Oferta
Amostra 12	Vl. Cid. Universitária	197,00	R$ 940.000,00	R$ 4.771,57	Oferta
Amostra 13	Nv. Cid. Universitária	330,00	R$ 800.000,00	R$ 2.424,24	Oferta
Amostra 14	Vl. Aeroporto	215,00	R$ 830.000,00	R$ 3.860,47	Oferta
Amostra 15	Nv. Cid. Universitária	188,00	R$ 650.000,00	R$ 3.457,45	Oferta
Amostra 16	Vl. Aeroporto	291,00	R$ 1.100.000,00	R$ 3.780,07	Oferta
Amostra 17	Vl. Aeroporto	260,00	R$ 535.000,00	R$ 2.057,69	Oferta
Amostra 18	Vl. Cid. Universitária	230,00	R$ 600.000,00	R$ 2.608,70	Oferta
Amostra 19	Vl. Cid. Universitária	337,00	R$ 1.200.000,00	R$ 3.560,83	Oferta
Amostra 20	Nv. Cid. Universitária	230,00	R$ 810.000,00	R$ 3.521,74	Oferta
Amostra 21	Vl. Aeroporto	337,00	R$ 1.300.000,00	R$ 3.857,57	Oferta
Amostra 22	Vl. Cid. Universitária	300,00	R$ 900.000,00	R$ 3.000,00	Oferta
Amostra 23	Vl. Cid. Universitária	197,00	R$ 750.000,00	R$ 3.807,11	Oferta
Amostra 24	Vl. Aeroporto	327,00	R$ 1.200.000,00	R$ 3.669,72	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Amostra 25	Vl. Cid. Universitária	168,00	R$	650.000,00	R$ 3.869,05	Oferta
Amostra 26	Vl. Cid. Universitária	275,00	R$	1.200.000,00	R$ 4.363,64	Oferta
Amostra 27	Vl. Aeroporto	429,00	R$	950.000,00	R$ 2.214,45	Oferta
Amostra 28	Vl. Cid. Universitária	180,00	R$	780.000,00	R$ 4.333,33	Oferta
Amostra 29	Vl. Cid. Universitária	378,00	R$	1.500.000,00	R$ 3.968,25	Oferta
Amostra 30	Nv. Cid. Universitária	364,00	R$	1.200.000,00	R$ 3.296,70	Oferta
Amostra 31	Nv. Cid. Universitária	252,00	R$	1.750.000,00	R$ 6.944,44	Oferta

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

Tabela 2 - Amostras Comparando.

Elemento	***Val. Unitário (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.Constr.***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 4.032,26	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 3.125,67
Amostra 2	R$ 3.772,73	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.290,05
Amostra 3	R$ 4.411,76	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 3.419,85
Amostra 4	R$ 4.375,00	0,90	1,000	0,58	0,525	R$ 2.296,88
Amostra 5	R$ 2.792,21	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.757,69
Amostra 6	R$ 4.645,67	0,90	1,414	1,00	1,273	R$ 5.913,91
Amostra 7	R$ 2.045,45	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.020,17
Amostra 8	R$ 2.931,03	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.894,80
Amostra 09	R$ 3.053,44	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 3.401,13
Amostra 10	R$ 3.558,28	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 3.963,46
Amostra 11	R$ 2.196,67	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.169,51
Amostra 12	R$ 4.771,57	0,90	1,107	0,58	0,581	R$ 2.774,07
Amostra 13	R$ 2.424,24	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 2.114,09
Amostra 14	R$ 3.860,47	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 3.812,74
Amostra 15	R$ 3.457,45	0,90	1,254	0,78	0,878	R$ 3.035,29
Amostra 16	R$ 3.780,07	0,90	1,000	0,88	0,788	R$ 2.976,80
Amostra 17	R$ 2.057,69	0,90	1,254	1,00	1,129	R$ 2.322,57
Amostra 18	R$ 2.608,70	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 2.905,75
Amostra 19	R$ 3.560,83	0,90	1,107	0,58	0,581	R$ 2.070,18
Amostra 20	R$ 3.521,74	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 3.478,20
Amostra 21	R$ 3.857,57	0,90	1,414	0,54	0,685	R$ 2.644,20
Amostra 22	R$ 3.000,00	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 2.325,50
Amostra 23	R$ 3.807,11	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.320,03
Amostra 24	R$ 3.669,72	0,90	1,000	0,64	0,573	R$ 2.101,75
Amostra 25	R$ 3.869,05	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.374,05
Amostra 26	R$ 4.363,64	0,90	1,000	0,58	0,525	R$ 2.290,91
Amostra 27	R$ 2.214,45	0,90	1,000	0,78	0,700	R$ 1.550,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Amostra 28	R$	4.333,33	0,90	1,000	0,58	0,525	R$	2.275,00
Amostra 29	R$	3.968,25	0,90	0,757	0,70	0,477	R$	1.893,04
Amostra 30	R$	3.296,70	0,90	1,107	0,70	0,698	R$	2.299,94
Amostra 31	R$	6.944,44	0,90	0,757	0,70	0,477	R$	3.312,83
Amostra 32	R$	4.032,26	0,90	0,757	0,54	0,367	R$	1.359,11
						Média	**R$ 2.796,54**	
						Desvio Padrão	**862,70**	
						Coeficiente de Variância	**31%**	

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de **R$ 2.796,54**m², porém o coeficiente de variância segundo a norma nos permite um limite de apenas 20%. Para corrigir essa discrepância iremos excluir as amostras 6, 10, 14, 27, 29 e 32; uma vez que elas têm um desvio com mais de 30% da média.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:

Tabela 3 – Tabela Homogeneizada.

Elemento	***Val. Unitário (R$/m²)***		***F. Oferta***	***F.Constr.***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***	
Amostra 1	R$	4.032,26	0,90	1,107	0,78	0,775	R$	3.125,67
Amostra 2	R$	3.772,73	0,90	1,107	0,88	0,872	R$	3.290,05
Amostra 3	R$	4.411,76	0,90	1,107	0,78	0,775	R$	3.419,85
Amostra 4	R$	4.375,00	0,90	1,000	0,58	0,525	R$	2.296,88
Amostra 5	R$	2.792,21	0,90	1,254	0,88	0,988	R$	2.757,69
Amostra 7	R$	2.045,45	0,90	1,254	0,88	0,988	R$	2.020,17
Amostra 8	R$	2.931,03	0,90	1,254	0,88	0,988	R$	2.894,80
Amostra 09	R$	3.053,44	0,90	1,414	0,88	1,114	R$	3.401,13
Amostra 11	R$	2.196,67	0,90	1,254	0,88	0,988	R$	2.169,51
Amostra 12	R$	4.771,57	0,90	1,107	0,58	0,581	R$	2.774,07
Amostra 13	R$	2.424,24	0,90	1,107	0,88	0,872	R$	2.114,09
Amostra 15	R$	3.457,45	0,90	1,254	0,78	0,878	R$	3.035,29
Amostra 16	R$	3.780,07	0,90	1,000	0,88	0,788	R$	2.976,80
Amostra 17	R$	2.057,69	0,90	1,254	1,00	1,129	R$	2.322,57
Amostra 18	R$	2.608,70	0,90	1,414	0,88	1,114	R$	2.905,75
Amostra 19	R$	3.560,83	0,90	1,107	0,58	0,581	R$	2.070,18
Amostra 20	R$	3.521,74	0,90	1,254	0,88	0,988	R$	3.478,20
Amostra 21	R$	3.857,57	0,90	1,414	0,54	0,685	R$	2.644,20
Amostra 22	R$	3.000,00	0,90	1,107	0,78	0,775	R$	2.325,50
Amostra 23	R$	3.807,11	0,90	1,107	0,88	0,872	R$	3.320,03
Amostra 24	R$	3.669,72	0,90	1,000	0,64	0,573	R$	2.101,75
Amostra 25	R$	3.869,05	0,90	1,107	0,88	0,872	R$	3.374,05
Amostra 26	R$	4.363,64	0,90	1,000	0,58	0,525	R$	2.290,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Amostra 28	R$	4.333,33	0,90	1,000	0,58	0,525	R$	2.275,00
Amostra 30	R$	3.296,70	0,90	1,107	0,70	0,698	R$	2.299,94
Amostra 31	R$	6.944,44	0,90	0,757	0,70	0,477	R$	3.312,83

Média	**R$ 2.730,65**
Desvio Padrão	**506,38**
Coeficiente de Variância	**19%**

Realizada nova homogeneização agora com amostras um pouco mais seletas, obteve-se o valor unitário de **R$ 2.730,65**/m². A pesquisa se mostrou dentro do coeficiente de variância, com limite de até 20% permitido pela NBR 14.653-1, assim se encontrando dentro dos padrões aceitáveis para prosseguir com a avaliação.

4.5.1. Valor dos limites superiores e inferiores

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

Nº. de amostras	26,00
Graus Liberdade (Nº. dados - 1)	25,00
Intervalo de confiança	80%
Nível de confiança - Erro	20%

Em posse de todos os dados, podemos conferir o valor de "t" é de 1,3163, uma vez que esse valor está em função do grau de liberdade, como mostrado na tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

Tabela 4 - Área Bilateral de *t Stundent*

	Áreas bilaterais								
GL	0.5	0.2	0.1	0.05	0.04	0.02	0.01	0.005	0.001
1	1.0000	3.0777	6.3138	12.7062	15.8945	31.8205	63.6567	127.3213	636.6192
2	0.8165	1.8856	2.9200	4.3027	4.8487	6.9646	9.9248	14.0890	31.5991
3	0.7649	1.6377	2.3534	3.1824	3.4819	4.5407	5.8409	7.4533	12.9240
4	0.7407	1.5332	2.1318	2.7764	2.9985	3.7469	4.6041	5.5976	8.6103
5	0.7267	1.4759	2.0150	2.5706	2.7565	3.3649	4.0321	4.7733	6.8688
6	0.7176	1.4398	1.9432	2.4469	2.6122	3.1427	3.7074	4.3168	5.9588
7	0.7111	1.4149	1.8946	2.3646	2.5168	2.9980	3.4995	4.0293	5.4079
8	0.7064	1.3968	1.8595	2.3060	2.4490	2.8965	3.3554	3.8325	5.0413
9	0.7027	1.3830	1.8331	2.2622	2.3984	2.8214	3.2498	3.6897	4.7809
10	0.6998	1.3722	1.8125	2.2281	2.3593	2.7638	3.1693	3.5814	4.5869
11	0.6974	1.3634	1.7959	2.2010	2.3281	2.7181	3.1058	3.4966	4.4370
12	0.6955	1.3562	1.7823	2.1788	2.3027	2.6810	3.0545	3.4284	4.3178
13	0.6938	1.3502	1.7709	2.1604	2.2816	2.6503	3.0123	3.3725	4.2208
14	0.6924	1.3450	1.7613	2.1448	2.2638	2.6245	2.9768	3.3257	4.1405
15	0.6912	1.3406	1.7531	2.1314	2.2485	2.6025	2.9467	3.2860	4.0728
16	0.6901	1.3368	1.7459	2.1199	2.2354	2.5835	2.9208	3.2520	4.0150
17	0.6892	1.3334	1.7396	2.1098	2.2238	2.5669	2.8982	3.2224	3.9651
18	0.6884	1.3304	1.7341	2.1009	2.2137	2.5524	2.8784	3.1966	3.9216
19	0.6876	1.3277	1.7291	2.0930	2.2047	2.5395	2.8609	3.1737	3.8834
20	0.6870	1.3253	1.7247	2.0860	2.1967	2.5280	2.8453	3.1534	3.8495
21	0.6864	1.3232	1.7207	2.0796	2.1894	2.5176	2.8314	3.1352	3.8193
22	0.6858	1.3212	1.7171	2.0739	2.1829	2.5083	2.8188	3.1188	3.7921
23	0.6853	1.3195	1.7139	2.0687	2.1770	2.4999	2.8073	3.1040	3.7676
24	0.6848	1.3178	1.7109	2.0639	2.1715	2.4922	2.7969	3.0905	3.7454
25	0.6844	1.3163	1.7081	2.0595	2.1666	2.4851	2.7874	3.0782	3.7251
26	0.6840	1.3150	1.7056	2.0555	2.1620	2.4786	2.7787	3.0669	3.7066
27	0.6837	1.3137	1.7033	2.0518	2.1578	2.4727	2.7707	3.0565	3.6896
28	0.6834	1.3125	1.7011	2.0484	2.1539	2.4671	2.7633	3.0469	3.6739
29	0.6830	1.3114	1.6991	2.0452	2.1503	2.4620	2.7564	3.0380	3.6594
30	0.6828	1.3104	1.6973	2.0423	2.1470	2.4573	2.7500	3.0298	3.6460

A formula para se calcula os limites superior é:

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

A formula para se calcula os limites inferior é:

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

Onde:

X: media das amostras

t: número de *studend*

S: Desvio padrão

N= número de amostras

Fazendo-se os cálculos dos limites temos:

- Limite Superior

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

$$LS = 2.863{,}96$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

- Limite Inferior

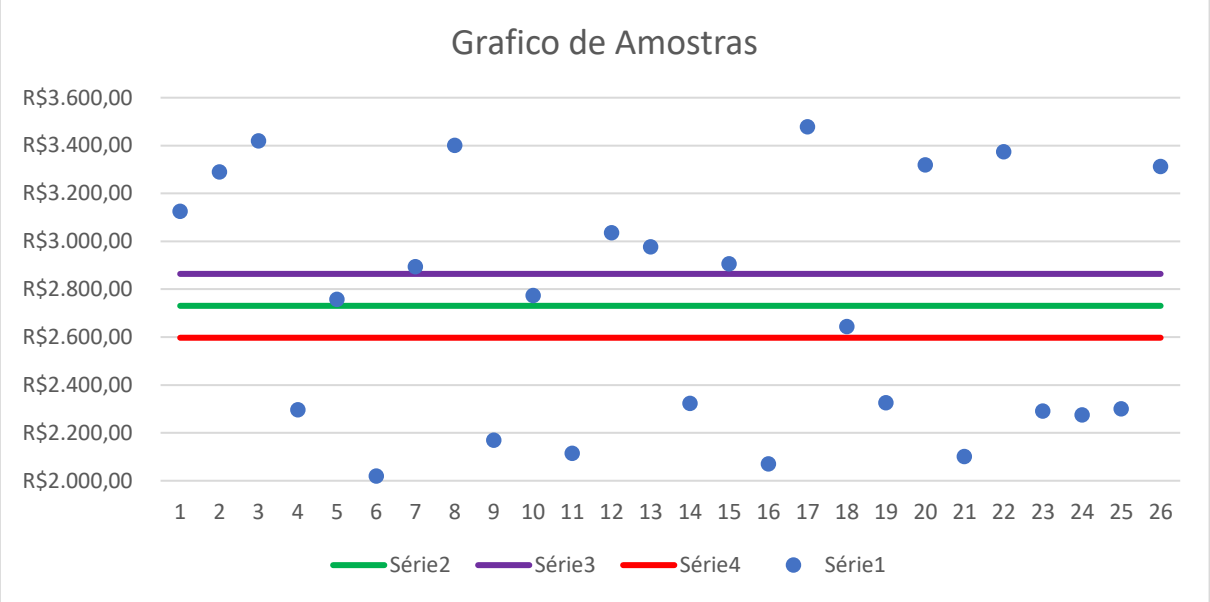
$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LI = 2.597{,}34$$

Cálculos feitos temos:

Limite Superior	R$ 2.863,96
Média	R$ 2.730,65
Limite Inferior	R$ 2.597,34

Gráfico 1 - Amostras de dados de pesquisa.

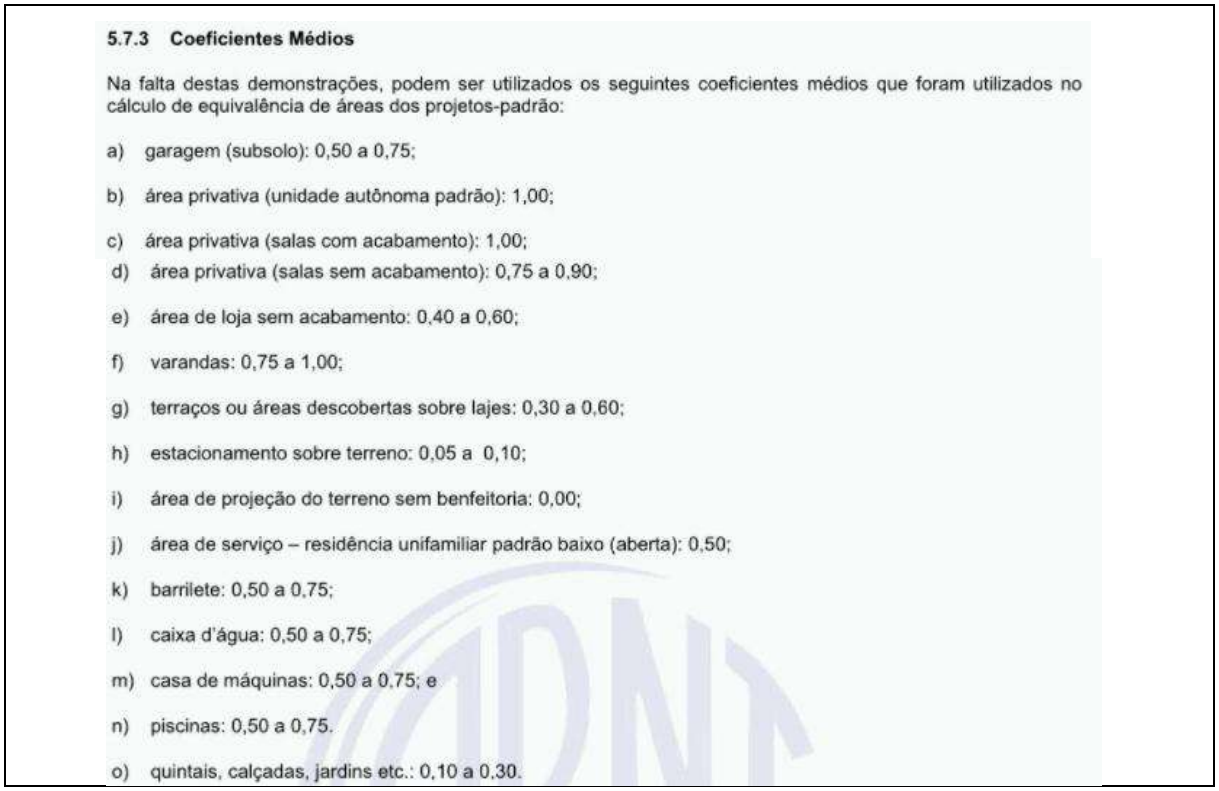


Valor Arbitrado: R$ 2.730,65 (Dois mil setecentos e trinta reais e sessenta e cinco centavos).

4.5.2. VALOR DE MERCADO

Para se realizar a avaliação de mercado, será utilizado um fator do coeficiente para cada área, recomendado pela NBR 12721:2006 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.



5.7.3 Coeficientes Médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:

a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;

b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;

c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;

d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;

e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;

f) varandas: 0,75 a 1,00;

g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;

h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;

i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;

j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;

k) barrilete: 0,50 a 0,75;

l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;

m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e

n) piscinas: 0,50 a 0,75.

o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30.

Fonte: NBR 12.721, item 5.7.3, p. 9.

Para se realizar a avaliação de mercado, será necessário o produto mostrado nas fórmulas abaixo:

$$Val.Imóvel = Val\ (R\$/m^2) \times (\sum(At\ (m^2) \times Ca)) \times Dep$$

Onde:

Val: Valor do terreno por m²

At: Área total do imóvel.

Dep: Depreciação segundo a tabela do IBAPE/SP

Ca: Coeficiente de área.

$$Val.Imóvel = R\$\ 2.730{,}65 \times (320{,}49\ m^2 \times 1) \times 0{,}819$$

$$\boldsymbol{Val.Imóvel = R\$\ 716.744{,}58}$$

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

R$ 716.800,00

(Setecentos e dezesseis mil e oitocentos reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

4.6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL “B” - RUA ARAÚJO LEITE, 33-34

Para realizar a avaliação do lote será utilizado o método comparativo direto, descrito no item 4.2.1.

Os imóveis comparando então disponíveis no Anexo II.

Para o método comparativo direto será utilizado os fatores de homogeneização:

- Fator Oferta
- Fator Padrão Construtivo
- Fator localização (transposição)

A tabela a seguir mostra todas as amostras contidas para a utilização do método comparativo.

Tabela 5 – Amostras das pesquisas.

Elemento	*Residencial*	*Área Privativa (m²)*	*Val. Total (R$)*	*Val. Unitário (R$/m²)*	*Tipo*
Amostra 1	Vl. Aeroporto	372,00	R$ 1.500.000,00	R$ 4.032,26	Oferta
Amostra 2	Vl. Cid. Universitária	220,00	R$ 830.000,00	R$ 3.772,73	Oferta
Amostra 3	Vl. Cid. Universitária	170,00	R$ 750.000,00	R$ 4.411,76	Oferta
Amostra 4	Vl. Cid. Universitária	240,00	R$ 1.050.000,00	R$ 4.375,00	Oferta
Amostra 5	Nv. Cid. Universitária	308,00	R$ 860.000,00	R$ 2.792,21	Oferta
Amostra 6	Vl. Cid. Universitária	127,00	R$ 590.000,00	R$ 4.645,67	Oferta
Amostra 7	Nv. Cid. Universitária	242,00	R$ 495.000,00	R$ 2.045,45	Oferta
Amostra 8	Nv. Cid. Universitária	290,00	R$ 850.000,00	R$ 2.931,03	Oferta
Amostra 09	Nv. Cid. Universitária	262,00	R$ 800.000,00	R$ 3.053,44	Oferta
Amostra 10	Nv. Cid. Universitária	163,00	R$ 580.000,00	R$ 3.558,28	Oferta
Amostra 11	Nv. Cid. Universitária	300,00	R$ 659.000,00	R$ 2.196,67	Oferta
Amostra 12	Vl. Cid. Universitária	197,00	R$ 940.000,00	R$ 4.771,57	Oferta
Amostra 13	Nv. Cid. Universitária	330,00	R$ 800.000,00	R$ 2.424,24	Oferta
Amostra 14	Vl. Aeroporto	215,00	R$ 830.000,00	R$ 3.860,47	Oferta
Amostra 15	Nv. Cid. Universitária	188,00	R$ 650.000,00	R$ 3.457,45	Oferta
Amostra 16	Vl. Aeroporto	291,00	R$ 1.100.000,00	R$ 3.780,07	Oferta
Amostra 17	Vl. Aeroporto	260,00	R$ 535.000,00	R$ 2.057,69	Oferta
Amostra 18	Vl. Cid. Universitária	230,00	R$ 600.000,00	R$ 2.608,70	Oferta
Amostra 19	Vl. Cid. Universitária	337,00	R$ 1.200.000,00	R$ 3.560,83	Oferta
Amostra 20	Nv. Cid. Universitária	230,00	R$ 810.000,00	R$ 3.521,74	Oferta
Amostra 21	Vl. Aeroporto	337,00	R$ 1.300.000,00	R$ 3.857,57	Oferta
Amostra 22	Vl. Cid. Universitária	300,00	R$ 900.000,00	R$ 3.000,00	Oferta
Amostra 23	Vl. Cid. Universitária	197,00	R$ 750.000,00	R$ 3.807,11	Oferta
Amostra 24	Vl. Aeroporto	327,00	R$ 1.200.000,00	R$ 3.669,72	Oferta
Amostra 25	Vl. Cid. Universitária	168,00	R$ 650.000,00	R$ 3.869,05	Oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Amostra 26	Vl. Cid. Universitária	275,00	R$	1.200.000,00	R$ 4.363,64	Oferta
Amostra 27	Vl. Aeroporto	429,00	R$	950.000,00	R$ 2.214,45	Oferta
Amostra 28	Vl. Cid. Universitária	180,00	R$	780.000,00	R$ 4.333,33	Oferta
Amostra 29	Vl. Cid. Universitária	378,00	R$	1.500.000,00	R$ 3.968,25	Oferta
Amostra 30	Nv. Cid. Universitária	364,00	R$	1.200.000,00	R$ 3.296,70	Oferta
Amostra 31	Nv. Cid. Universitária	252,00	R$	1.750.000,00	R$ 6.944,44	Oferta

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

Tabela 6 - Amostras Comparando.

Elemento	***Val. Unitário (R$/m²)***	***F. Oferta***	***F.Constr.***	***F.Loc***	***F.total***	***Valor Homogeneizado***
Amostra 1	R$ 4.032,26	0,90	1,107	1,44	1,440	R$ 5.804,82
Amostra 2	R$ 3.772,73	0,90	1,107	1,63	1,620	R$ 6.110,10
Amostra 3	R$ 4.411,76	0,90	1,107	1,44	1,440	R$ 6.351,15
Amostra 4	R$ 4.375,00	0,90	1,000	1,08	0,975	R$ 4.265,63
Amostra 5	R$ 2.792,21	0,90	1,254	1,63	1,834	R$ 5.121,42
Amostra 7	R$ 2.045,45	0,90	1,254	1,63	1,834	R$ 3.751,74
Amostra 8	R$ 2.931,03	0,90	1,254	1,63	1,834	R$ 5.376,05
Amostra 09	R$ 3.053,44	0,90	1,414	1,63	2,069	R$ 6.316,38
Amostra 11	R$ 2.196,67	0,90	1,254	1,63	1,834	R$ 4.029,09
Amostra 12	R$ 4.771,57	0,90	1,107	1,08	1,080	R$ 5.151,85
Amostra 13	R$ 2.424,24	0,90	1,107	1,63	1,620	R$ 3.926,17
Amostra 15	R$ 3.457,45	0,90	1,254	1,44	1,630	R$ 5.636,97
Amostra 16	R$ 3.780,07	0,90	1,000	1,63	1,463	R$ 5.528,35
Amostra 17	R$ 2.057,69	0,90	1,254	1,86	2,096	R$ 4.313,35
Amostra 18	R$ 2.608,70	0,90	1,414	1,63	2,069	R$ 5.396,39
Amostra 19	R$ 3.560,83	0,90	1,107	1,08	1,080	R$ 3.844,61
Amostra 20	R$ 3.521,74	0,90	1,254	1,63	1,834	R$ 6.459,51
Amostra 21	R$ 3.857,57	0,90	1,414	1,00	1,273	R$ 4.910,66
Amostra 22	R$ 3.000,00	0,90	1,107	1,44	1,440	R$ 4.318,78
Amostra 23	R$ 3.807,11	0,90	1,107	1,63	1,620	R$ 6.165,78
Amostra 24	R$ 3.669,72	0,90	1,000	1,18	1,064	R$ 3.903,25
Amostra 25	R$ 3.869,05	0,90	1,107	1,63	1,620	R$ 6.266,09
Amostra 26	R$ 4.363,64	0,90	1,000	1,08	0,975	R$ 4.254,55
Amostra 28	R$ 4.333,33	0,90	1,000	1,08	0,975	R$ 4.225,00
Amostra 30	R$ 3.296,70	0,90	1,107	1,30	1,296	R$ 4.271,32
Amostra 31	R$ 6.944,44	0,90	0,757	1,30	0,886	R$ 6.152,39
					Média	**R$ 5.193,57**
					Desvio Padrão	**1602,16**
					Coeficiente de Variância	**31%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de **R$ 5.193,57**/m², porém o coeficiente de variância segundo a norma nos permite um limite de apenas 20%. Para corrigir essa discrepância iremos excluir as amostras 6, 10, 14, 27, 29 e 15; uma vez que elas têm um desvio com mais de 30% da média.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:

Tabela 7 – Tabela Homogeneizada.

Elemento	*Val. Unitário (R$/m²)*	*F. Oferta*	*F.Constr.*	*F.Loc*	*F.total*	*Valor Homogeneizado*
Amostra 1	R$ 4.032,26	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 3.125,67
Amostra 2	R$ 3.772,73	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.290,05
Amostra 3	R$ 4.411,76	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 3.419,85
Amostra 4	R$ 4.375,00	0,90	1,000	0,58	0,525	R$ 2.296,88
Amostra 5	R$ 2.792,21	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.757,69
Amostra 6	R$ 4.645,67	0,90	1,414	1,00	1,273	R$ 5.913,91
Amostra 7	R$ 2.045,45	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.020,17
Amostra 8	R$ 2.931,03	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.894,80
Amostra 09	R$ 3.053,44	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 3.401,13
Amostra 10	R$ 3.558,28	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 3.963,46
Amostra 11	R$ 2.196,67	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 2.169,51
Amostra 12	R$ 4.771,57	0,90	1,107	0,58	0,581	R$ 2.774,07
Amostra 13	R$ 2.424,24	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 2.114,09
Amostra 14	R$ 3.860,47	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 3.812,74
Amostra 15	R$ 3.457,45	0,90	1,254	0,78	0,878	R$ 3.035,29
Amostra 16	R$ 3.780,07	0,90	1,000	0,88	0,788	R$ 2.976,80
Amostra 17	R$ 2.057,69	0,90	1,254	1,00	1,129	R$ 2.322,57
Amostra 18	R$ 2.608,70	0,90	1,414	0,88	1,114	R$ 2.905,75
Amostra 19	R$ 3.560,83	0,90	1,107	0,58	0,581	R$ 2.070,18
Amostra 20	R$ 3.521,74	0,90	1,254	0,88	0,988	R$ 3.478,20
Amostra 21	R$ 3.857,57	0,90	1,414	0,54	0,685	R$ 2.644,20
Amostra 22	R$ 3.000,00	0,90	1,107	0,78	0,775	R$ 2.325,50
Amostra 23	R$ 3.807,11	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.320,03
Amostra 24	R$ 3.669,72	0,90	1,000	0,64	0,573	R$ 2.101,75
Amostra 25	R$ 3.869,05	0,90	1,107	0,88	0,872	R$ 3.374,05
Amostra 26	R$ 4.363,64	0,90	1,000	0,58	0,525	R$ 2.290,91
Amostra 27	R$ 2.214,45	0,90	1,000	0,78	0,700	R$ 1.550,12
Amostra 28	R$ 4.333,33	0,90	1,000	0,58	0,525	R$ 2.275,00
Amostra 29	R$ 3.968,25	0,90	0,757	0,70	0,477	R$ 1.893,04
Amostra 30	R$ 3.296,70	0,90	1,107	0,70	0,698	R$ 2.299,94
Amostra 31	R$ 6.944,44	0,90	0,757	0,70	0,477	R$ 3.312,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Amostra 32	R$	4.032,26	0,90	0,757	0,54	0,367	R$ 1.359,11

Média	**R$ 5.071,21**
Desvio Padrão	**940,42**
Coeficiente de Variância	**19%**

Realizada nova homogeneização agora com amostras um pouco mais seletas, obteve-se o valor unitário de **R$ 5.071,21**/m². A pesquisa se mostrou dentro do coeficiente de variância, com limite de até 20% permitido pela NBR 14.653-1, assim se encontrando dentro dos padrões aceitáveis para prosseguir com a avaliação.

4.6.1. Valor dos limites superiores e inferiores

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

Nº. de amostras	26,00
Graus Liberdade (Nº. dados - 1)	25,00
Intervalo de confiança	80%
Nível de confiança - Erro	20%

Em posse de todos os dados, podemos conferir o valor de "t" é de 1,3163, uma vez que esse valor está em função do grau de liberdade, como mostrado na tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Tabela 8 - Área Bilateral de *t Stundent*

	Áreas bilaterais								
GL	0.5	0.2	0.1	0.05	0.04	0.02	0.01	0.005	0.001
1	1.0000	3.0777	6.3138	12.7062	15.8945	31.8205	63.6567	127.3213	636.6192
2	0.8165	1.8856	2.9200	4.3027	4.8487	6.9646	9.9248	14.0890	31.5991
3	0.7649	1.6377	2.3534	3.1824	3.4819	4.5407	5.8409	7.4533	12.9240
4	0.7407	1.5332	2.1318	2.7764	2.9985	3.7469	4.6041	5.5976	8.6103
5	0.7267	1.4759	2.0150	2.5706	2.7565	3.3649	4.0321	4.7733	6.8688
6	0.7176	1.4398	1.9432	2.4469	2.6122	3.1427	3.7074	4.3168	5.9588
7	0.7111	1.4149	1.8946	2.3646	2.5168	2.9980	3.4995	4.0293	5.4079
8	0.7064	1.3968	1.8595	2.3060	2.4490	2.8965	3.3554	3.8325	5.0413
9	0.7027	1.3830	1.8331	2.2622	2.3984	2.8214	3.2498	3.6897	4.7809
10	0.6998	1.3722	1.8125	2.2281	2.3593	2.7638	3.1693	3.5814	4.5869
11	0.6974	1.3634	1.7959	2.2010	2.3281	2.7181	3.1058	3.4966	4.4370
12	0.6955	1.3562	1.7823	2.1788	2.3027	2.6810	3.0545	3.4284	4.3178
13	0.6938	1.3502	1.7709	2.1604	2.2816	2.6503	3.0123	3.3725	4.2208
14	0.6924	1.3450	1.7613	2.1448	2.2638	2.6245	2.9768	3.3257	4.1405
15	0.6912	1.3406	1.7531	2.1314	2.2485	2.6025	2.9467	3.2860	4.0728
16	0.6901	1.3368	1.7459	2.1199	2.2354	2.5835	2.9208	3.2520	4.0150
17	0.6892	1.3334	1.7396	2.1098	2.2238	2.5669	2.8982	3.2224	3.9651
18	0.6884	1.3304	1.7341	2.1009	2.2137	2.5524	2.8784	3.1966	3.9216
19	0.6876	1.3277	1.7291	2.0930	2.2047	2.5395	2.8609	3.1737	3.8834
20	0.6870	1.3253	1.7247	2.0860	2.1967	2.5280	2.8453	3.1534	3.8495
21	0.6864	1.3232	1.7207	2.0796	2.1894	2.5176	2.8314	3.1352	3.8193
22	0.6858	1.3212	1.7171	2.0739	2.1829	2.5083	2.8188	3.1188	3.7921
23	0.6853	1.3195	1.7139	2.0687	2.1770	2.4999	2.8073	3.1040	3.7676
24	0.6848	1.3178	1.7109	2.0639	2.1715	2.4922	2.7969	3.0905	3.7454
25	0.6844	1.3163	1.7081	2.0595	2.1666	2.4851	2.7874	3.0782	3.7251
26	0.6840	1.3150	1.7056	2.0555	2.1620	2.4786	2.7787	3.0669	3.7066
27	0.6837	1.3137	1.7033	2.0518	2.1578	2.4727	2.7707	3.0565	3.6896
28	0.6834	1.3125	1.7011	2.0484	2.1539	2.4671	2.7633	3.0469	3.6739
29	0.6830	1.3114	1.6991	2.0452	2.1503	2.4620	2.7564	3.0380	3.6594
30	0.6828	1.3104	1.6973	2.0423	2.1470	2.4573	2.7500	3.0298	3.6460

A formula para se calcula os limites superior é:

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

A formula para se calcula os limites inferior é:

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

Onde:

X: media das amostras

t: número de *studend*

S: Desvio padrão

N= número de amostras

Fazendo-se os cálculos dos limites temos:

- Limite Superior

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

$$LS = 5.318{,}78$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

- Limite Inferior

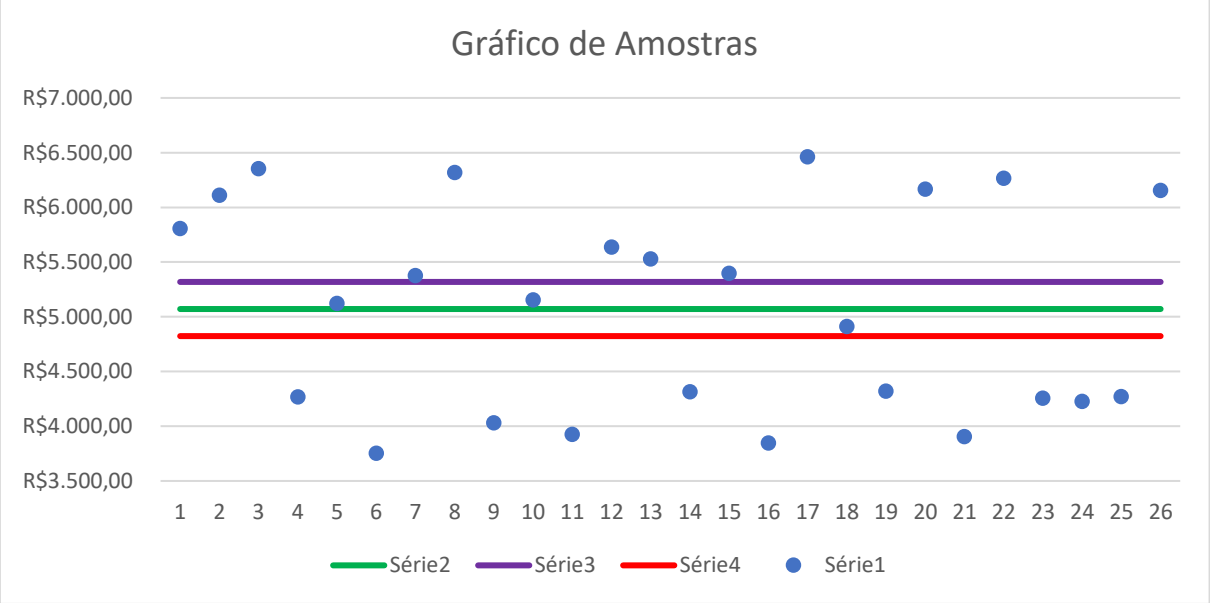
$$LI = \bar{x} - \frac{t \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$LI = 5.071{,}21$$

Cálculos feitos temos:

Limite Superior	R$ 5.318,78
Média	R$ 5.071,21
Limite Inferior	R$ 4.823,63

Gráfico 2 - Amostras de dados de pesquisa.



Valor Arbitrado: R$ 5.071,21 (Cinco mil setentas e um reais e vinte e um centavos).

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

Devido o imóvel ter várias construções inacabadas não se pode considerar o imóvel e sua totalidade, sendo assim a área equivalente do mesmo será de no máximo 80%.

Assim como mostrado na fórmula abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

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

Onde:

Val: Valor do terreno por m²

At: Área total do imóvel.

Dep: Depreciação segundo a tabela do IBAPE/SP

Ca: Coeficiente de área.

$$Val.Imóvel = R\$\ 5.071{,}21 \times (428{,}22\ m^2 \times 0{,}89) \times 0{,}919$$

$$\boldsymbol{Val.Imóvel = R\$\ 1.596.555{,}57}$$

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

R$ 1.600.000,00

(Um milhão e seiscentos mil reais)

4.7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL "C" – Sítio Palmerinha

Para realizar a avaliação da Fazenda Ibituruna, será necessário utilizar o método evolutivo, descrito no item 4.2.2, pois não há amostras os suficientes para realizar uma comparação direta deste tipo de imóvel.

Neste método é utilizado o método comparativo direto para avaliar o terreno e após isso será calculado o valor das benfeitorias nele presentes, ao fim esses valores são somados e acrescentado um valor de comercialização.

Os imóveis comparando então disponíveis no Anexo III.

Para o método comparativo direto será utilizado os fatores de homogeneização:

- R$/Alqueire: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- Fator de fonte.
- Fator localização e classe de capacidade de uso das terras.
- Fator topografia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Eng.º Fernando Leonardo Colucci Pereira
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
CREA/SP 5070450011

4.7.1. AVALIAÇÃO DO LOTE

Estes fatores foram então tabelados, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

Tabela 9 – Valores do alqueire paulista com fatores de homogeneização.

Amostras	A	VT	VU	VU - μ	(VU - μ) ²
01	3	R$6.000.000,00	R$ 2.187.500,00	R$ 1.413.984,98	R$ 1.999.353.526.651,74
02	2,23	R$6.480.000,00	R$ 2.905.829,60	R$ 2.319.814,58	R$ 5.381.539.673.835,30
03	2,48	R$ 800.000,00	R$ 322.508,65	-R$ 263.434,37	R$ 69.397.669.290,32
04	2,48	R$2.000.000,00	R$ 806.451,61	R$ 220.436,59	R$ 48.592.291.956,31
05	1,9	R$ 600.000,00	R$ 315.798,47	-R$ 270.225,55	R$ 73.021.845.310,99
06	2,5	R$1.200.000,00	R$ 480.000,00	-R$ 106.015,02	R$ 11.239.184.241,71
07	6	R$5.000.000,00	R$ 833.333,33	R$ 247.318,31	R$ 61.166.348.632,35
08	10,8	R$2.000.000,00	R$ 185.185,19	-R$ 400.829,83	R$ 160.664.555.631,17
09	1,43	R$ 450.000,00	R$ 314.685,31	-R$ 9.061.554,99	R$82.111.778.808.155,40
10	6	R$ 780.000,00	R$ 130.000,00	-R$ 456.015,02	R$ 207.949.697.502,56
11	1,24	R$ 210.000,00	R$ 169.354,84	R$ 169.354,84	R$ 28.681.061.394,38
12	6	R$ 780.000,00	R$ 130.000,00	R$ 130.000,00	R$ 16.900.000.000,00
13	1,65	R$ 500.000,00	R$ 303.030,30	R$ 303.030,30	R$ 91.827.364.554,64
14	7	R$ 980.000,00	R$ 140.000,00	R$ 140.000,00	R$ 19.600.000.000,00
15	20	R$2.600.000,00	R$ 130.000,00	R$ 130.000,00	R$ 16.900.000.000,00
16	10	R$2.100.000,00	R$ 210.000,00	R$ 210.000,00	R$ 44.100.000.000,00
n =16	n – 1 = 15		ΣVU **R$ 9.376.240,30**	Σ(VU - μ) ²	**R$ 90.342.715.027.156,90**

O coeficiente de variância está superando 20%. Para corrigir essa discrepância iremos excluir as amostras 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, e 13; uma vez que elas têm um desvio com mais de 30% da média.

Fazendo essa correção temos um novo quadro:

Tabela 11 – Valores do alqueire paulista homogeneizados.

Amostras	A	VT	VU	VU - μ	(VU - μ) ²
08	10,8	R$2.000.000,00	R$ 185.185,19	-R$ 400.829,83	R$ 160.664.555.631,17
09	1,43	R$ 450.000,00	R$ 314.685,31	-R$ 9.061.554,99	R$82.111.778.808.155,40
10	6	R$ 780.000,00	R$ 130.000,00	-R$ 456.015,02	R$ 207.949.697.502,56
11	1,24	R$ 210.000,00	R$ 169.354,84	R$ 169.354,84	R$ 28.681.061.394,38
12	6	R$ 780.000,00	R$ 130.000,00	R$ 130.000,00	R$ 16.900.000.000,00
13	1,65	R$ 500.000,00	R$ 303.030,30	R$ 303.030,30	R$ 91.827.364.554,64
14	7	R$ 980.000,00	R$ 140.000,00	R$ 140.000,00	R$ 19.600.000.000,00
15	20	R$2.600.000,00	R$ 130.000,00	R$ 130.000,00	R$ 16.900.000.000,00
16	10	R$2.100.000,00	R$ 210.000,00	R$ 210.000,00	R$ 44.100.000.000,00
n =7	n – 1 =6		ΣVU **R$ 1.094.540,02**	Σ(VU - μ) ²	**R$ 6.229.205.176,77**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Onde:

A - Área (Alq. Pta.) VU - Valor da terra nua por alqueire

n - Numero de amostras VU menor = R$ 130.000,00/Alq. Pta.

n – 1 = Grau de liberdade VU maior = R$ 210.000,00 /Alq. Pta.

VT - Valor da terra nua

I. Média aritmética simples (μ) $\mu = \frac{\Sigma Vu}{n}$ = R$ 156.362,86 /Alq. Pta.

II. Variância amostral (S^2) $S^2 = \frac{\Sigma(Vu-\mu)^2}{n-1}$ = R$ 692.133.897,42 /Alq. Pta.

III. Desvio padrão (σ) $\sigma = \sqrt[2]{S^2}$ = R$ 26.308,44. Pta.

IV. Coeficiente de Variância (C_V) $Cv = \frac{\sigma}{\mu}$ x 100 = 16,83%

4.9.1.1. Processamento e análise de dados

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

Considerando o campo de arbítrio de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa da tendência central da avaliação, conforme a ABNT NBR 14653-1:2019, temos:

- Campo de arbítrio **Ca=** 15%
- Tendência central **T =** R$ 156.362,86/Alq. Pta.
- Limite de arbítrio inferior **Lainf** = R$ 132.908,43/Alq. Pta.
- Limite de arbítrio superior **Lasup** = R$ 179.817,29./Alq. Pta.

4.9.1.2. Verificação das Amostras Pelo Critério de Chauvenet

Ao se aplicar o Critério de Chauvenet para eliminar valores duvidosos, em primeiro lugar calcula-se a média das amostras e o desvio padrão do conjunto de dados.

O desvio das amostras extremas (maior e menor) é comparado com o desvio padrão, conforme os valores da Tabela de Chauvenet, para assim se eliminar os pontos duvidosos (caso necessário, repetir os cálculos para as amostras subsequentes).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Para a apresentação dos dados finais, um novo valor médio e um novo desvio padrão deverá ser calculados, sem incluir as amostras eliminadas.

O critério poderia até ser repetido mais uma vez, para a eliminação de mais amostras, entretanto o procedimento não é recomendável, basta uma vez.

Se diversas amostras extrapolarem o critério limite estabelecido, é provável que a pesquisa seja inadequada. Como já vimos, erros em pesquisas podem ser caracterizados por uma função normal, e o desvio padrão pode ser reduzido aumentando-se o número de amostras pesquisadas.

I. d/s critico 1,73

II. $d/s\ calculado\ (V_{U\ maior}) = \frac{Vu - \mu}{\sigma} = 2{,}039$

III. $d/s\ calculado\ (V_{U\ menor}) = \frac{\mu - Vu}{\sigma} = 1{,}002$

IV. **d/s critico > d/s calculado → Todas as amostras são validas.**

Tabela 10 - Tabela de Chauvenet.

n	d/s crítico	n	d/s crítico	n	d/s crítico
1	-	11	1,99	21	2,26
2	-	12	2,03	22	2,28
3	-	13	2,06	23	2,30
4	1,54	14	2,10	24	2,31
5	1,65	15	2,13	25	2,33
6	1,73	16	2,16	26	2,35
7	1,80	17	2,18	27	2,36
8	1,85	18	2,20	28	2,37
9	1,91	19	2,22	29	2,38
10	1,96	20	2,24	30	2,39

4.9.1.3. Intervalo de Confiança

Adotando a tabela de distribuição de Student (simplificada), obtém-se o TC (somente para um nível de confiabilidade de 80%).

Tabela 11 - Tabela de Student.

n-1	80%	n-1	80%	n-1	80%
1	3,08	11	1,36	21	1,32
2	1,89	12	1,36	22	1,32
3	1,64	13	1,35	23	1,32
4	1,53	14	1,34	24	1,32
5	1,48	15	1,34	25	1,32
6	1,44	16	1,34	26	1,32
7	1,42	17	1,33	27	1,31
8	1,40	18	1,33	28	1,31
9	1,38	19	1,33	29	1,31
10	1,37	20	1,32	30	1,31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

TC = 1,38

Nível de confiança **NC** = 80%

Limite inferior de confiança $\mathbf{L_{inf}} = \mu - \frac{(TC \times \sigma)}{n^{0,5}}$ = R$ 144.882,01 /Alq. Pta

Tendência central **T =** R$ 156.362,86 /Alq. Pta.

Limite superior de confiança $\mathbf{L_{sup}} = \mu + \frac{(TC \times \sigma)}{n^{0,5}}$ = R$ 167.843,71 /Alq. Pta

- Amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa da tendência central = 7,34%
- Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa da tendência central = 7,34%

4.9.1.4. VALOR DA TERRA NUA

Com as etapas descritas nos itens anteriores obtemos o valor por alqueire do imóvel avaliando. Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo.

- **Valor arbitrado: Devido ao imóvel não conter entrada própria e precisar utilizar uma passagem de servidão, o valor arbitrado será o limite inferior, R$ 144.882,01 /Alq. Pta**.

VALOR DA TERRA NUA = Média Homogeneizada x Área

VALOR DA TERRA NUA = R$ 144.882,01 x 5,28

VALOR DA TERRA NUA = R$ 764.977,01

4.7.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Como já foi explicado na metodologia, o método evolutivo é somatório do valor do terreno sem benfeitoria com o custo das benfeitorias realizadas, sou seja:

$$Vi = (Vt + CB) \cdot FC$$

Onde:

Vi: Valor do imóvel

Vt: Área total do terreno

CB: Custo da Benfeitoria

FC: Fator de comercialização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Contudo, antes de realizar este cálculo precisamos descobrir o Custo das benfeitorias realizadas, sendo especificado pela formula abaixo.

$$CB = CUB \cdot Aed \cdot Pc \cdot Foc$$

Onde:

CUB: Valor do Custo unitário básico da construção civil, do estado de São Paulo, realizado pela SindusCon-SP;

A_{ed}: Área edificada;

Pc: índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação;

Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

Figura 163 - Galpão Padrão Econômico



ibape SP

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.3 PADRÃO ECONÔMICO

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

- **Pisos:** cimentado, cerâmica ou caco de cerâmica.
- **Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.
- **Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

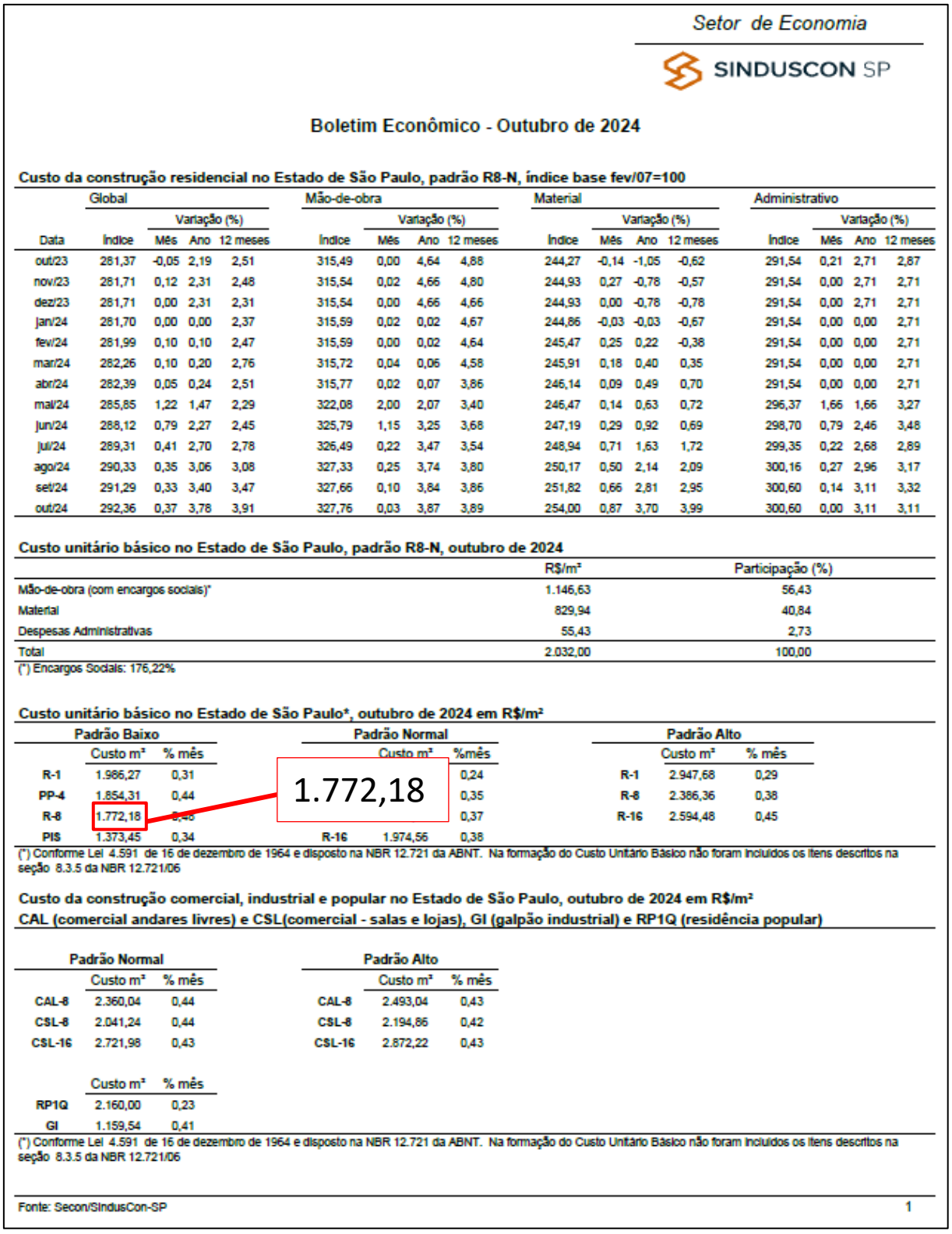
Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

27

Fonte: VEIU – IBAPE/2019, p. 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Figura 164 - Boletim Econômico da SindusCon de outubro de 2024



Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Outubro de 2024

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
out/23	281,37	-0,05	2,19	2,51	315,49	0,00	4,64	4,88	244,27	-0,14	-1,05	-0,62	291,54	0,21	2,71	2,87
nov/23	281,71	0,12	2,31	2,48	315,54	0,02	4,66	4,80	244,93	0,27	-0,78	-0,57	291,54	0,00	2,71	2,71
dez/23	281,71	0,00	2,31	2,31	315,54	0,00	4,66	4,66	244,93	0,00	-0,78	-0,78	291,54	0,00	2,71	2,71
jan/24	281,70	0,00	0,00	2,37	315,59	0,02	0,02	4,67	244,86	-0,03	-0,03	-0,67	291,54	0,00	0,00	2,71
fev/24	281,99	0,10	0,10	2,47	315,59	0,00	0,02	4,64	245,47	0,25	0,22	-0,38	291,54	0,00	0,00	2,71
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	325,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,69	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2024

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.146,63	56,43
Material	829,94	40,84
Despesas Administrativas	55,43	2,73
Total	2.032,00	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,22%

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

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.986,27	0,31			0,24	R-1	2.947,68	0,29
PP-4	1.854,31	0,44			0,35	R-8	2.386,36	0,38
R-8	1.772,18	0,46			0,37	R-16	2.594,48	0,45
PIS	1.373,45	0,34	R-16	1.974,56	0,38			

1.772,18

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2024 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.360,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.160,00	0,23
GI	1.159,54	0,41

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP 1

Fonte: Secon/SindusCon-SP (ampliado pelo signatário)

- De acordo com o CBIC – Câmara Brasileira da Industria da Construção, o padrão a ser utilizado para residência padrão baixo é o R8.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

Para se realizar a avaliação de mercado, será utilizado um fator do coeficiente para cada área, recomendado pela NBR 12721:2006 - Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

5.7.3 Coeficientes Médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão:

a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;

b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;

c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;

d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90;

e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;

f) varandas: 0,75 a 1,00;

g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;

h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;

i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;

j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;

k) barrilete: 0,50 a 0,75;

l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;

m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e

n) piscinas: 0,50 a 0,75.

o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30.

Fonte: NBR 12.721, item 5.7.3, p. 9.

Para calcular as benfeitorias, será necessário dividi-las em áreas em função da tipologia construída, assim, tipologia terá seu padrão construtivo.

$$CB = CUB \cdot Aed \cdot Pc \cdot Foc$$

Áreas	*Tipologia*	Padrão	*CUB*	A_{ed}	*Pc*	*Foc*	*Total*
1	Casa	Econômico	1.772,18	86,55	0,919	0,919	R$ 129.540,60
2	Casa	Econômico	1.772,18	77,90	0,919	0,668	R$ 84.749,52
				3.003,62		***Total***	**R$ 214.290,12**

$$Vi = (R\$\ 764.977{,}01 + R\$\ 214.290{,}12) \cdot 1{,}1$$

$$Vi = R\$\ 1.077.193{,}84$$

Arredondando com o limite de até 1% segundo a NBR 14.653 temos:

$$\boldsymbol{Vi = R\$\ 1.080.000{,}00}$$

(Um milhão e oitenta mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

5. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Sendo assim, com base nos trabalhos aqui apresentados, após a verificação das amostras coletadas, aplicação do método comparativo direto de dados de mercado homogeneizado através do tratamento por fatores e analise patológicas do imóvel, além do método evolutivo em imóvel que não apresentavam amostras para comparação, conclui-se que o valor de mercado para os imóveis, atualizados para o mês de ou novembro de 2024, são:

	Imóvel	Valor
A	Rua Anna Caciola, 1-60	R$ 716.800,00
	Setecentos e dezesseis mil e oitocentos reais	
B	Rua Araújo Leite, 33-34	R$ 1.600.000,00
	Um milhão e seiscentos mil reais	
C	Sítio Palmeirinha	R$ 1.080.000,00
	Um milhão e oitenta mil reais	

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

Este trabalho contém 149 (cento e quarenta e nove) páginas digitadas, contando com 3 anexo, sendo todo o mesmo assinado digitalmente nos termos da lei nº. 11.419/2006.

Bauru, 11 de novembro de 2024

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
Pós-Graduando em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações
CREA/SP 5070450011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

ANEXO I – REFERÊNCIAS

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

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

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3**: avaliações de bens – parte 2: imóveis rurais e seus componentes. Rio de Janeiro, 2019.

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

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

IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Estudos Técnicos. **VEIU – Valores de Edificações de imóveis Urbanos – 2019.** Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144551-1571834393-IUP_0410__baixa.pdf>.

IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO. Estudos Técnicos. **UIP – Unidades Padronizadas – 2019.** Disponível em: <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144551-1571834393-IUP_0410__baixa.pdf>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

ANEXO II – PESQUISA IMOBILIÁRIA – IMÓVEIS URBANOS

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	372 m²	Ofertado	R$ 1.500.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-372m2-id-2705620913/			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	220 m²	Ofertado	R$ 830.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-220m2-id-2650401754/			

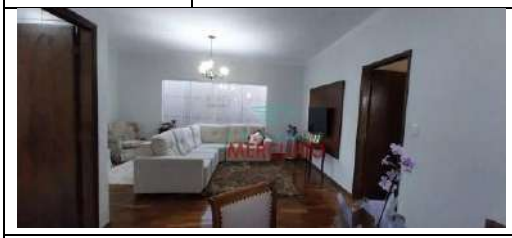
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	170 m²	Ofertado	R$ 750.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-170m2-id-2662815957/			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	240 m²	Ofertado	R$ 1.050.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-240m2-id-2737134916/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	308 m²	Ofertado	R$ 860.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-308m2-id-2685836200/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	127 m²	Ofertado	R$ 590.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,355		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-127m2-id-2632875659/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	242 m²	Ofertado	R$ 495.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-155m2-id-2743342391/			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	290 m²	Ofertado	R$ 850.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-290m2-id-2735324647/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	262 m²	Ofertado	R$ 800.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		





DADOS	
Padrão	Superior
Foc	2,356
Estado de Conservação	Regular

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-262m2-id-2549788718/

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	163 m²	Ofertado	R$ 580.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		

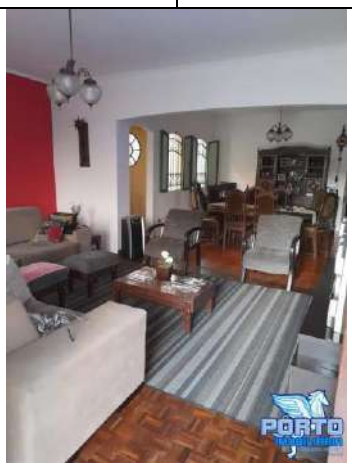




DADOS	
Padrão	Médio
Foc	2,355
Estado de Conservação	Regular

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-163m2-id-2660661071/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	300 m²	Ofertado	R$ 659.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-300m2-id-2576256152/			

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	197 m²	Ofertado	R$ 940.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-197m2-id-2730391834/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	330 m²	Ofertado	R$ 800.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-330m2-id-2621797617/			

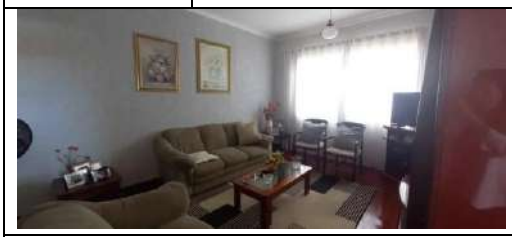
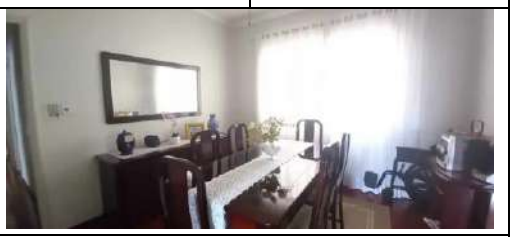
AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	215 m²	Ofertado	R$ 830.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-215m2-id-2568167036/			

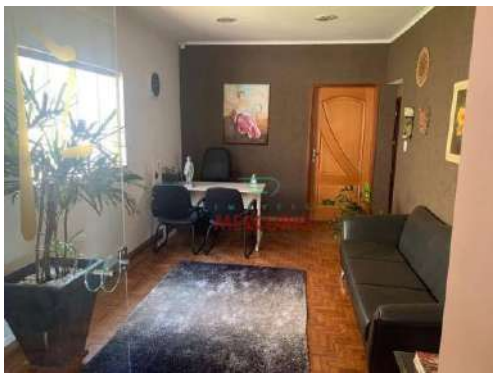
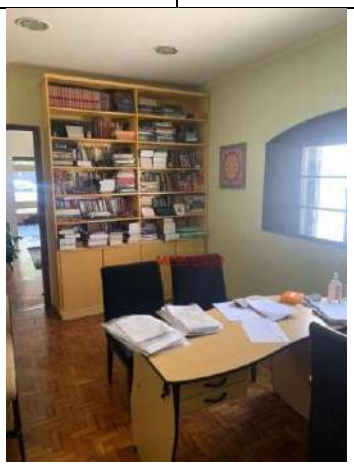
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	188 m²	Ofertado	R$ 650.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-188m2-id-2572731395/			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	291 m²	Ofertado	R$ 1.100.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-291m2-id-2754951125/			

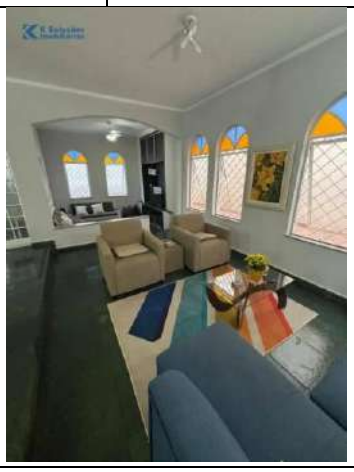
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	260 m²	Ofertado	R$ 535.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-260m2-id-2724476370/			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	230 m²	Ofertado	R$ 600.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,355		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-230m2-id-2670801707/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	337 m²	Ofertado	R$ 1.200.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-337m2-id-2717046647/			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	230 m²	Ofertado	R$ 810.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	2,656		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-ar-condicionado-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-230m2-id-2730782537/			

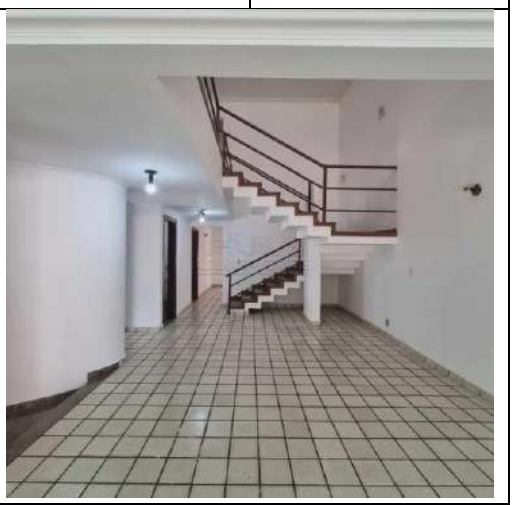
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	337 m²	Ofertado	R$ 1.300.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Foc	2,355		
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-337m2-id-2452421873/			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	300 m²	Ofertado	R$ 900.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-300m2-id-2658788717/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 23			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	197 m²	Ofertado	R$ 750.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-197m2-id-2631172837/			

AMOSTRA 24			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	327 m²	Ofertado	R$ 1.200.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-327m2-id-2720354647/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 25			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	168 m²	Ofertado	R$ 650.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-168m2-id-2597932881/			

AMOSTRA 26			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	275 m²	Ofertado	R$ 1.200.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-275m2-id-2711949097/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 27			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	429 m²	Ofertado	R$ 950.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-429m2-id-2577719071/			

AMOSTRA 28			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	180 m²	Ofertado	R$ 780.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	3,331		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-180m2-id-2730832938/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 29			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	378 m²	Ofertado	R$ 1.500.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Fino		
Foc	4,399		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-6-quartos-com-hidromassagem-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-378m2-id-2736784086/			

AMOSTRA 30			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	364 m²	Ofertado	R$ 1.200.000,00
Bairro	Vl. Nv. Cid. Universitária		
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Foc	3,008		
Estado de Conservação	Regular		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-vila-nova-cidade-universitaria-bauru-sp-364m2-id-2722817847			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 31			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	252 m²	Ofertado	R$ 1.750.000,00
Bairro	Vl. Cid. Universitária		





DADOS	
Padrão	Fino
Foc	4,399
Estado de Conservação	Regular
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-cidade-universitaria-bauru-sp-252m2-id-2744812797/	

AMOSTRA 32			
IDENTIFICAÇÃO		**VALORES**	
Área	540 m²	Ofertado	R$ 2.000.000,00
Bairro	Vl. Aeroporto		





DADOS	
Padrão	Fino
Foc	4,399
Estado de Conservação	Regular
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-vila-aeroporto-bauru-bauru-sp-540m2-id-2683576915/	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA (IMÓVEIS RURAIS)

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	3 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 6.000.000,00
Cidade	Piratininga - SP	Benfeitorias VB	R$ 000.00,00
			
DADOS			
Topografia	Declive		
Benfeitorias	Não		
Culturas	Não		
VT = R$ 6.000.000,00			
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-piratininga-72000m2-venda-RS6000000-id-2747237868/			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	2,23 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 6.480.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 000.00,00
			
DADOS			
Topografia	Declive		
Benfeitorias	Não		
Culturas	Não		
VT = R$ 6.480.000,00			
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-distrito-industrial-claudio-guedes-misquiati-bairros-bauru-54000m2-venda-RS6480000-id-2754952693/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	2,48 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 1.8000.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 1.000.00,00





DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não

VT = R$ 800.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-chacaras-bauruenses-bairros-bauru-com-garagem-60000m2-venda-RS1800000-id-2690926786/

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	2,48 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 2.800.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 800.00,00





DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não

VT = R$ 2.000.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-4-quartos-rio-verde-bairros-bauru-com-garagem-60000m2-venda-RS2800000-id-2721568056/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	1,9 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 2.600.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 2.000.00,00
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Benfeitorias	Sim		
Culturas	Não		
VT = R$ 600.000,00			
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-centro-bairros-bauru-45980m2-venda-RS2600000-id-2711949001/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	2,5 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 3.500.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 2.300.00,00
			
DADOS			
Topografia	Declive		
Benfeitorias	Sim		
Culturas	Não		
VT = R$ 1.200.000,00			
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-zona-rural-bairros-bauru-com-garagem-60500m2-venda-RS3500000-id-2704632467/			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	6 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 5.000.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ -



DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Não
Culturas	Não

VT = R$ 5.000.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-estancia-balnearia-aguas-virtuosas-bairros-bauru-150000m2-venda-RS5000000-id-2682429966/

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	10,8 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 2.800.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 800.00,00





DADOS	
Topografia	Plano
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não

VT = R$ 2.000.000,00

https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-area-rural-de-bauru-bairros-bauru-261360m2-venda-RS2800000-id-2689672820/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	1,43 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 650.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 200.00,00
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Benfeitorias	Sim		
Culturas	Não		
VT = R$ 450.000,00			
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-residencial-villaggio-bairros-bauru-34800m2-venda-RS650000-id-2724501700/			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	1 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 750.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 150.00,00
			
DADOS			
Topografia	Plano		
Benfeitorias	Sim		
Culturas	Não		
VT = R$ 600.000,00			
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-em-rua-joaquim-ferraz-da-silveira-tibirica-2994989959.html			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	1,24 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 210.000,00
Cidade	Piratininga - SP	Benfeitorias VB	R$ 000.00,00







DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Não
Culturas	Não
VT = R$ 210.000,00	

https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/terrenos/sitio-chacara-a-venda-piratininga-1346759012?_gl=1*1cacco3*_ga*MTMxOTA1ODA0Ni4xNzMxMDkwMDEy*_ga_50C013M2CC*MTczMTA5MDAxMS4xLjAuMTczMTA5MDAxMS4wLjAuMA..&lis=listing_1100

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	6 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 780.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 000.00,00





DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Não
Culturas	Não
VT = R$ 780.000,00	

https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/sitio-bauru-6-alqueires-paulista/SI0012-C9L?from=sale

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	1,65 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 900.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 400.00,00





DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não
VT = R$ 500.000,00	
https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/sitio-bauru-4-hectares/SI0016-C9L?from=sale	

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	7 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 980.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 000.00,00





DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Não
Culturas	Não
VT = R$ 980.000,00	
https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/sitio-bauru-7-alqueires-paulista/SI0015-C9L?from=sale	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	20 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 2.600.000,00
Cidade	Avaí - SP	Benfeitorias VB	R$ 400.00,00



DADOS	
Topografia	Declive
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não
VT = R$ 2.200.000,00	
https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/fazenda-bauru-20-alqueires-paulista/FA0047-C9L?from=sale	

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	10 Alqueires Paulista	Ofertado VO	R$ 3.600.000,00
Cidade	Bauru - SP	Benfeitorias VB	R$ 1.500.00,00





DADOS	
Topografia	Plano
Benfeitorias	Sim
Culturas	Não
VT = R$ 2.100.000,00	
https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/fazenda-bauru-10-alqueires-paulista/FA0043-C9L?from=sale	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 16:25 , sob o número WBRU24704093921
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código sMfdD3eY.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

PROCESSO Nº 1023510-40.2022.8.26.0071
CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
REQUERENTE: PAULO HORTO LEILÕES LTDA
REQUERIDO: FELIPPE TAYAR PIERRI TEPEDINO E OUTROS

FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA, brasileiro, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Pós-Graduando em Engenharia Diagnóstica e Patologia das Edificações, CREA/SP 5070450011, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos processuais vem à presença de Vossa Excelência responder quanto à impugnação apresentada às fls. 911/930.

Este perito gostaria de esclarecer que o laudo apresentado corresponde sim ao valor da realidade do mercado hoje, feita com tratamentos científicos, seguindo passo a passo a norma **NBR 1653-1 e NBR 14653-2 da ABNT** e tendo como embasamento o **CAJUFA** e o **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU de 2019) do IBAPE**.

Um laudo de avaliação imobiliário é um **trabalho estatístico** a qual são necessários diversos imóveis para se comparar as características. Essa atividade é realizada com base em critérios normativos, metodologias reconhecidas e análises de mercado, considerando as características físicas, localização, uso, e outros fatores que possam influenciar o preço do bem.

Primeiramente este perito gostaria de esclarecer que os documentos juntados às fls. 920/928 não podem ser considerados válidos, **pois os mesmos não se tratam de avaliação técnica**, mas apenas de uma especulação imobiliária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

Isso se deve à **ausência de embasamentos** que caracterizam uma avaliação, como a observância dos parâmetros definidos pela **NBR 14.653**. Dessa forma, o referido documento **não atende aos requisitos técnicos e metodológicos** necessários para ser reconhecido como uma avaliação imobiliária.

Além disso, empresas imobiliárias ou corretores de imóveis não podem realizar laudos avaliativos, segundo a **Resolução 1.066/2007 do COFECI** estabelece a regulamentação para corretores e imobiliárias realizarem avaliações de imóveis através do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

> **DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**
>
> **Art. 4º** - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – **PTAM** - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

Fonte: Resolução 1.066/2007

Esse mesmo documento, ainda em seu prefácio, antes sequer do Art. 1º, deixa claro que a avaliação deve ser feita considerando as **normas técnicas vigentes**, no caso de avaliação a **ABNT NBR 14.653,** utilizada no laudo deste perito**.**

> **CONSIDERANDO** o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;
>
> **CONSIDERANDO** o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;
>
> **CONSIDERANDO** a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

Fonte: Resolução 1.066/2007

Como os documentos apresentado às fls. 920/928, **não possui nenhum tratamento cientifico**, e também não segue, ou sequer cita a existências das normas de avaliação apresentando apenas o valor do imóvel avaliando, os mesmos não pode ser considerando uma avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

Em relação ao item 3.2, no qual os requeridos alegam erros no laudo pericial quanto às dimensões dos imóveis, este perito esclarece que utilizou as informações constantes nos projetos fornecidos e nos dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Bauru. Entretanto, não se opõe a retificar o laudo, corrigindo as áreas indicadas, conforme já ressaltado em petições anteriores, onde tais informações foram consideradas cruciais.

Ademais, este perito destaca que, dadas as dimensões dos imóveis, a pequena divergência identificada terá impacto mínimo – ou mesmo nulo – no valor final da avaliação. Ressalta-se que a norma permite um arredondamento de até 1% e, considerando o elevado valor do imóvel, esse arredondamento pode inclusive superar a discrepância real apontada.

Em relação à piscina a qual os requeridos informam que não foi levada em consideração, este perito informa que seguindo as premissas NBR 13752:1996 – Perícias de engenharia na construção civil, benfeitorias como piscinas, jardinagem, plantes, etc., são consideradas Benfeitorias Voluptuárias, a qual "não aumentam o uso do bem" sendo assim, **não entram <u>diretamente</u>** no cálculo da avaliação, servindo apenas para aumentar o padrão construtivo do imóvel.

3.16 Benfeitoria voluptuária
Aquela que não aumenta o uso normal do bem, sendo sua finalidade de mero recreio ou deleite.

Fonte: NBR 13752:1996.

Em relação à capacidade da garagem, à qual os requeridos afirmam que acomoda até 13 veículos e alegam que este perito não considerou devidamente tal aspecto, esclareço que, para fins de avaliação, a quantidade de veículos que a garagem pode suportar não influencia o resultado final. Isso se deve ao fato de que o valor unitário utilizado no tratamento estatístico é aplicado a toda a edificação, sendo o padrão construtivo o elemento determinante na análise. Portanto, seja a garagem capaz de comportar 1 ou 13 veículos, essa variação não altera a avaliação realizada.

Bem com a alegação de que o piso é de "TÁBUA LARGA DE YPÊ MACIÇO"**.** Ora Excelência, é notório para a engenharia que utilizamos o termo "taco" para se referir a pisos de madeira, seja tábua lagar ou finas, e o reconhecimento da tipologia da madeira não é obrigação deste perito, além de ser irrelevante para a avaliação, que novamente é um **tratamento estatístico** respeitando o padrão construtivo, sem levar em consideração itens unitários no imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

Por fim, os requeridos alegam que o imóvel teve sua caracterização errado pois o mesmo é de uso comercial sendo de “fácil constatação”. Este perito informou, em seu laudo, que o mesmo era utilizado com tal. Contudo, este perito perguntou por **diversas** vezes aos requeridos qual a utilização do mesmo pois isso influenciava na avaliação, e todas as vezes fora respondido como **“imóvel residencial”** a qual o próprio requerido informou que reside no imóvel da Rua Araújo Leite.

Isso posto, este perito reafirma que não pode alterar a destinação do imóvel, mesmo que o mesmo apresente certas características ou sugira um uso comercial. Os requeridos declararam, de forma inequívoca, que ambos os imóveis possuem finalidade residencial, e essa informação deve ser mantida na avaliação.

Em atenção ao item 3.3, que versa sobre as amostras utilizadas por este perito, cumpre esclarecer que a menção aos sites consultados foi feita unicamente como meio facilitador para demostrar a pesquisa imobiliária. Estes portais **são alimentados diretamente por imobiliárias e proprietários**, o que atesta a veracidade dos dados apresentados. Outrossim, todas as informações relevantes, juntamente com os links para verificação, encontram-se integralmente disponíveis no laudo pericial.

Se essa não for a melhor maneira de demostrar os imóveis da pesquisa imobiliária, então qual seria? Pois esse perito acha inaceitável apenas inserir uma tabela com as “fontes” de imobiliárias sem inserir qualquer link ou imagem como sugere o requerente.

Ademais, a utilização dos portais ZAP e Viva Real, amplamente reconhecidos e líderes em seu segmento, foi uma escolha consciente para conferir a máxima credibilidade à pesquisa, eliminando a possibilidade de inclusão de imóveis fictícios ou valores discrepantes do mercado. Impugnar essa metodologia é, de certo modo, questionar a integridade dos dados apresentados, o que não se sustenta diante dos rigorosos critérios técnicos aplicados.

Em relação à utilização das amostras, os requeridos afirmam que “não é possível indicar imóveis da Vila Universitária como comparativo para imóveis localizados no Jardim Dona Sarah”. Contudo, este perito esclarece que tal comparação é perfeitamente viável, aplicando a devida correção estatística.

Não há qualquer proibição normativa quanto ao uso de imóveis situados em bairros diferentes, desde que se empregue o tratamento estatístico apropriado, como o fator de localização (transposição) utilizado no laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

Esse fator é capaz de ajustar os valores das amostras, **majorando-os ou minorando-os**, de acordo com a diferença de localização em relação ao imóvel periciado.

Ademais, a pesquisa imobiliária se baseia na **disponibilidade de dados comparativos nas proximidades**. Na ausência de imóveis semelhantes na região, é necessário ampliar o raio de busca. No presente caso, diante da indisponibilidade de dados suficientes na área imediata, este perito optou por estender o raio de abrangência, uma que que o fator de transposição, conforme fornecido pela Prefeitura Municipal de Bauru e detalhado no laudo, **compensa as variações de localização**, ajustando os valores das amostras para refletir a realidade do local avaliado.

Assim, se amostra estiver situado em uma localização inferior ao imóvel periciado, o fator de transposição aumentará o valor da amostra para adequá-lo à realidade do local periciado; e terá o resultado inverso, se a localização for superior, ou seja, o fator reduzirá o valor das amostras, evitando a super valorização do local.

Exemplificando que dito acima, A vila Universitária é local próximo de ambos os imóveis periciados, contudo, é considerado localização melhor pela PMB em relação ao imóvel da Rua Ana Caciola, assim o fator transposição **minorou** o valor dessas amostras. E o contrário aconteceu com o imóvel da Rua Araújo Leite, aonde essas amostras foram **majoradas**, assim aumentado o valor das mesmas.

Isso posto, não foi demonstrado pelos requeridos que este perito tenha cometido qualquer equívoco na utilização das amostras ou na aplicação dos fatores empregados no tratamento estatístico do laudo. Ademais, não se comprovou que os valores apresentados no laudo sejam incoerentes, sobretudo considerando que os documentos constantes às fls. 920/928 **não se fundamentam em nenhum modelo de avaliação previsto na ABNT NBR 14.653**, não podendo, portanto, ser considerados válidos para sustentar a impugnação.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, este perito reafirma que o laudo de avaliação apresentado foi elaborado de acordo com as normas técnicas vigentes, utilizando metodologias reconhecidas e respaldadas cientificamente, **segundo a norma NBR 14653-1:2019 e 14653-2:2011 da ABNT**, o que garante a sua precisão e confiabilidade, afastando as alegações infundadas dos requeridos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

Ressalta-se que a avaliação imobiliária é uma atividade que **exige rigor técnico e normativo**, não podendo ser equiparada a simples estimativas de mercado desprovidas de fundamentação adequada. Assim, os documentos juntados às fls. 920/928 não podem ser considerados válidos para fins de contrapor a avaliação pericial, uma vez que carecem dos requisitos técnicos exigidos pela legislação e pelas normas da ABNT.

Por fim, este perito permanece à disposição para eventuais esclarecimentos, sempre visando contribuir para o correto entendimento e andamento do presente processo, reiterando o compromisso com a imparcialidade e a precisão das informações apresentadas.

Bauru, 13 de fevereiro de 2025

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA
Especialista em Perícias e Avaliações em Obras
Pós-Graduando em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações
CREA/SP 5070450011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/02/2025 às 10:28 , sob o número WBRU25700471655
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código HVtKFF9M.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Bauru
FORO DE BAURU
3ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,
Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo nº:	**1023510-40.2022.8.26.0071**
Classe - Assunto	**Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
Requerente:	Paulo Horto Leilões Ltda
Requerido:	Felippe Tayar Pierri Tepedino e outros

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

Vistos.

1 - A exequente, às fls. 1106/1112, manifestou expressa concordância com os valores atribuídos pelos executados aos imóveis nas avaliações apresentadas às fls. 911/917, com o objetivo de viabilizar o prosseguimento dos atos expropriatórios. A concordância superveniente evidencia consenso quanto ao valor dos bens e torna superada, para essa finalidade, a divergência anteriormente estabelecida em relação ao laudo pericial.

Desse modo, **HOMOLOGO,** para os fins dos arts. 870 e seguintes do Código de Processo Civil, os seguintes valores de avaliação:

a) matrícula nº 18.340 do 1º Registro de Imóveis de Bauru: R$ 1.784.666,67 (um milhão, setecentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos);

b) matrícula nº 36.093 do 1º Registro de Imóveis de Bauru: R$ 3.583.333,34 (três milhões, quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);

c) matrícula nº 33.734 do 1º Registro de Imóveis de Bauru: R$ 1.313.333,34 (um milhão, trezentos e treze mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), considerada a totalidade do imóvel. A quota-parte correspondente a 50% do bem, sobre a qual recai a penhora, fica avaliada em R$ 656.666,67 (seiscentos e cinquenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

Para os atos expropriatórios, considerem-se os valores ora homologados, atualizados desde a data de referência das avaliações de fls. 911/917.

Após a preclusão, certifique-se e tornem os autos conclusos para nomeação do leiloeiro e deliberação sobre as condições da alienação judicial dos imóveis matriculados sob os nºs 18.340 e 36.093.

2 - Quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 33.734, as diligências destinadas à intimação pessoal do coproprietário Pedro Ramos Lamônica acerca da penhora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 03/09/2026 às 07:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código 8magUemW.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Bauru
FORO DE BAURU
3ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Pena, nº 540, Sala 11, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250,
Fone: (14) 2106-5901, Bauru-SP - E-mail: upj1a4cvbauru@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

e da avaliação resultaram infrutíferas.

O pedido de intimação por edital não comporta apreciação por este Juízo deprecado e deverá ser formulado pela exequente no processo de origem, perante o Juízo deprecante, responsável pela execução e pela constrição.

Intime(m)-se.

Bauru, 01 de setembro de 2026.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 03/09/2026 às 07:28 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023510-40.2022.8.26.0071 e código 8magUemW.