

SUMÁRIO

1 – PRELIMINARES	3
2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO	3
3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO	4
4 – AVALIAÇÃO	5
4.1. Localização e dados do município	5
4.2 Localização da área avaliada	6
4.3 Imediações e localização do imóvel	6
4.4 Dados Locais e Zoneamento Urbano	7
5 - METODOLOGIA E CÁLCULO	8
5.1 Metodologia da avaliação dos imóveis	8
5.2 Relatório fotográfico da vistoria	9
5.3 Avaliação	12
6 - CONCLUSÃO	17
7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	18
8 - ANEXOS.....	19
Anexo I – Matrícula do imóvel nº 14.769 do 2º ORI Bauru. Fls. 451/454.....	19
Anexo II – Pesquisa de Dados Amostrais.....	20

1 – PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 80/81, seu objetivo é de fazer a avaliação do imóvel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local dos imóveis, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes. A vistoria foi realizada no dia 15 de agosto de 2023, terça-feira às 10:00 horas por meio de vistoria do imóvel, conforme endereço indicado:

- Rua Francisco Alves, parte do lote 14 da quadra Z/2, Parque Boa Vista, Bauru/SP.

As partes não apresentaram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos.

2 - CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor compreensão dos métodos aplicados no presente laudo, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

1. Avaliação

De acordo com o IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em sua Norma para Avaliação de Bens, avaliação é a análise técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

2. Bem

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

3. Bens tangíveis ou intangíveis

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos, matérias primas). Bem intangível é aquele bem não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes).

4. Preço e valor de mercado

Preço é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele. Segundo a NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

5. Custo

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

3 - NORMAS PARA AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado com base nas normas abaixo relacionadas. De acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os valores deste laudo se enquadram no mínimo quanto à precisão como grau III. Normas observadas na emissão deste relatório são:

- NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR – 12721 – Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Perícias de Engenharia.

4 – AVALIAÇÃO

4.1. Localização e dados do município

O município de Bauru fica localizado no Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui um PIB per capita de R\$ 35.577,22 e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao município a 160ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 742ª posição entre os 5570 municípios do Brasil. A Tabela 1 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.

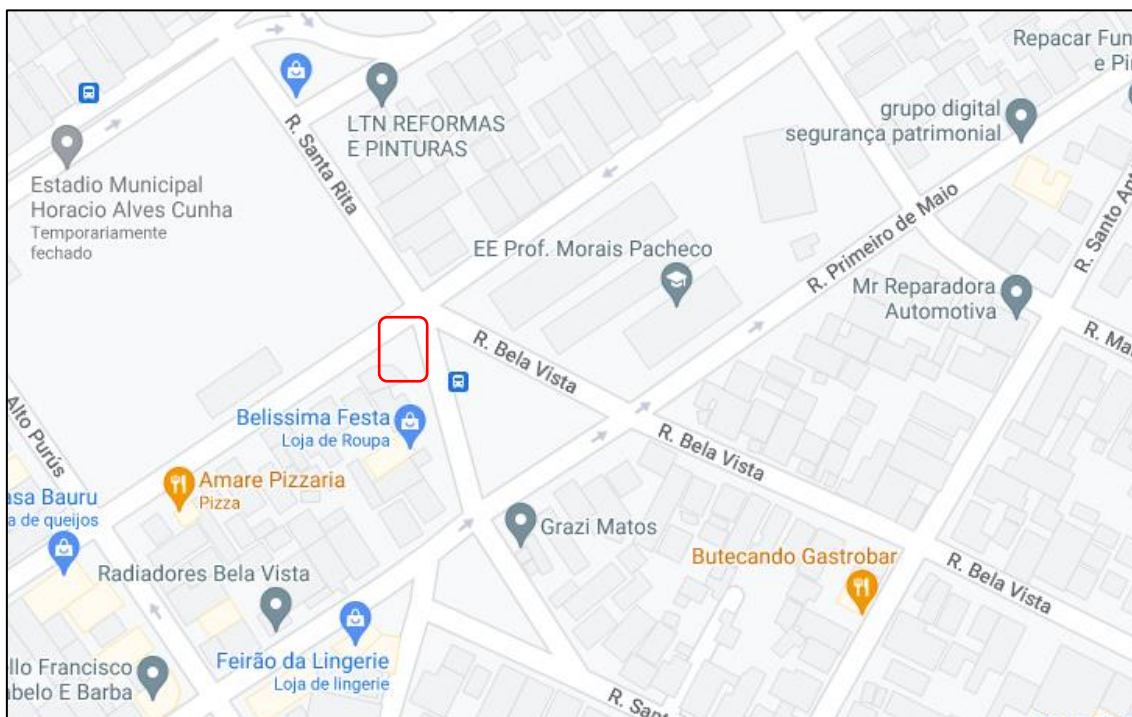
A população estimada em agosto de 2019 era de 376.818 habitantes. Várias rodovias ligam Bauru a diversos municípios paulistas, tais como a Marechal Rondon, a Comandante João Ribeiro de Barros, a Cesário José de Carvalho e a Engenheiro João Batista Cabral Renno, sendo que o município encontra-se no meio de um importante entroncamento aéreo, rodoviário e ferroviário.

A figura abaixo mostra a localização do Município no Estado de São Paulo:



4.2 Localização da área avaliada

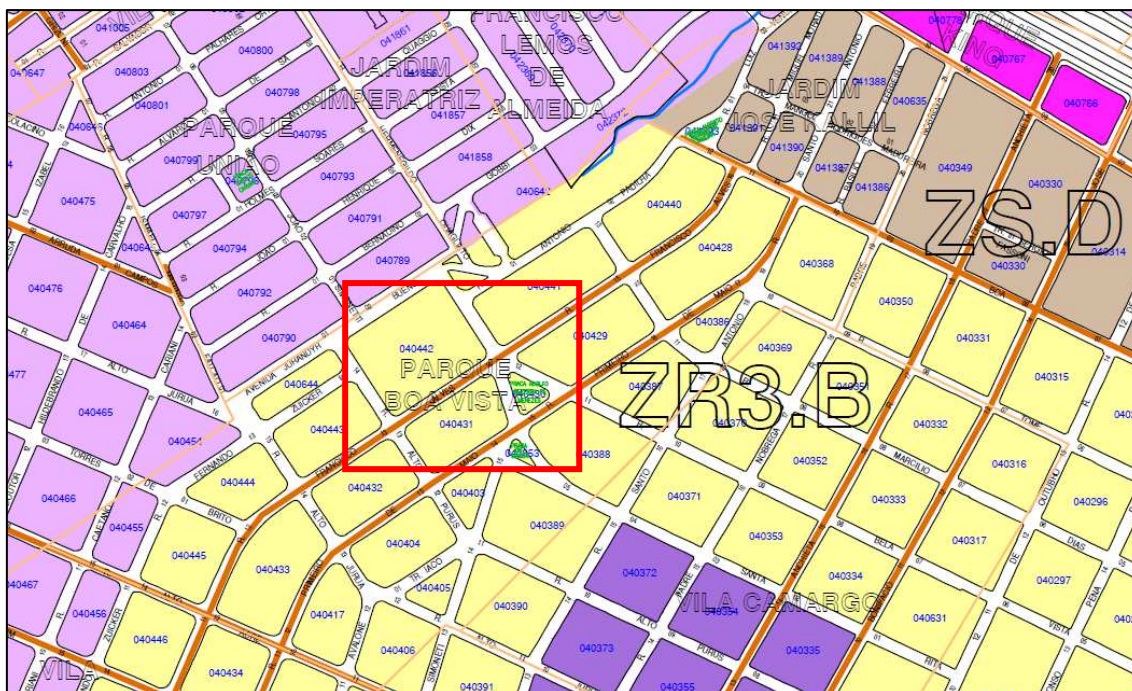
O imóvel está situado na Rua Francisco Alves, parte do lote 14 da quadra Z/2, Parque Boa Vista, Bauru/SP.



4.3 Imediações e localização do imóvel



4.4 Dados Locais e Zoneamento Urbano



O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal residencial. O imóvel situa-se em Zona ZR3.B do município, zona predominantemente residencial, porém, próxima à comércio no entorno e distante cerca de 3 km do centro da cidade.

Todas as infraestruturas urbanas estão presentes na região do imóvel como: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público coletivo (ônibus e taxi), água potável tratada, esgoto, rede de telefonia fixa e móvel, etc.

Devido à não possibilidade de acesso ao imóvel na ocasião da vistoria agendada, na avaliação será usada situação paradigma, considerando características mais próximas possíveis do que foi possível constatar na vistoria. Desse modo, trata-se de um imóvel de número 6-53, com área de terreno de 102,35m² e um prédio residencial térreo de 98,10m², contendo sala, copa/cozinha, banheiro e dois dormitórios, de acordo com sua matrícula.

5 - METODOLOGIA E CÁLCULO

5.1 Metodologia da avaliação dos imóveis

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP”, utilizando pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma NBR 5676. Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor. Devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário

5.2 Relatório fotográfico da vistoria







5.3 Avaliação

O modelo estatístico consta com dados de 18 amostras e 04 variáveis numéricas, sendo 03 variáveis independentes e 01 variável dependente. As variáveis independentes utilizadas no modelo foram: Área privativa, Padrão construtivo, Conservação e Localização. A variável dependente utilizada foi o Valor Unitário, em que se faz o desconto de 10% devido ao fator oferta.

Devido à não possibilidade de acesso ao imóvel na ocasião da vistoria agendada, na avaliação será usada situação paradigma, considerando características mais próximas possíveis do que foi possível constatar na vistoria. Desse modo, trata-se de um imóvel de número 6-53, com área de terreno de 102,35m² e um prédio residencial térreo de 98,10m², contendo sala, copa/cozinha, banheiro e dois dormitórios, de acordo com sua matrícula.

Na avaliação abaixo, as variáveis coletadas que apresentaram alto valor de significância foram desconsideradas do modelo. Alguns dados amostrais foram descartados devidos às discrepâncias encontradas em suas características.

Modelo:

Rua Francisco Alves, parte do lote 14 da quadra Z/2, Parque Boa Vista, Bauru/SP.

Data de Referência:

Agosto de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Padrão construtivo = 1
- Estado de conservação = 2
- Macrolocalização = 2,00
- Área privativa = 98,00
- Bairro = Pq. Boa Vista

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (15,74%) = 2.001,89
- Médio = 2.375,80
- Máximo (22,97%) = 2.921,47

Valor Total

- Mínimo = 196.185,55
- **Médio = 232.828,87**
- Máximo = 286.304,5

Intervalo Predição

- Mínimo = 175.507,51
- Máximo = 345.753,02
- Mínimo (24,62%) = 1.790,89
- Máximo (48,50%) = 3.528,09

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 2.019,43
- RL Máximo = 2.732,18

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	17

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8957216 / 0,8591409
Coeficiente de determinação:	0,8023172
Fisher - Snedecor:	12,18
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	12,176
Não Explicada	0,000	12	0,000	
Total	0,000	16		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,0002780971031 -6,260920186E-005 * Padrão construtivo - 8,241166114E-005 * ln (Estado de conservação) +0,0002897323618 / Macrolocalização +1,200809403E-006 * Area privativa

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão construtivo	x	-1,06	30,95
Estado de conservação	ln(x)	-1,11	29,08
Macrolocalização	1/x	3,23	0,72
Area privativa	x	3,56	0,39
Valor unitário	1/y	2,25	4,41

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Padrão construtivo	Isoladas	Influência
Estado de conservação	0,70	0,60
Macrolocalização	-0,57	0,18
Area privativa	0,21	0,45
Valor unitário	-0,61	0,29

Correlações parciais para Estado de conservação	Isoladas	Influência
Macrolocalização	-0,22	0,39
Area privativa	-0,15	0,05
Valor unitário	-0,60	0,30

Correlações parciais para Macrolocalização	Isoladas	Influência
Area privativa	-0,24	0,50
Valor unitário	0,60	0,68

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,37	0,72

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Em atendimento à somatória de 12 pontos obtidos e ao item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), o presente laudo resulta-se em um Grau de Fundamentação II.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

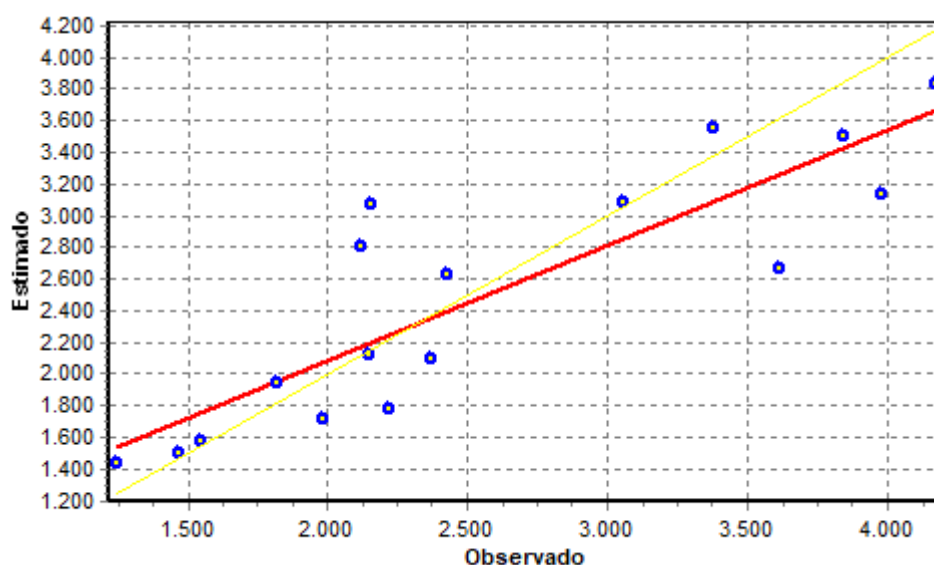
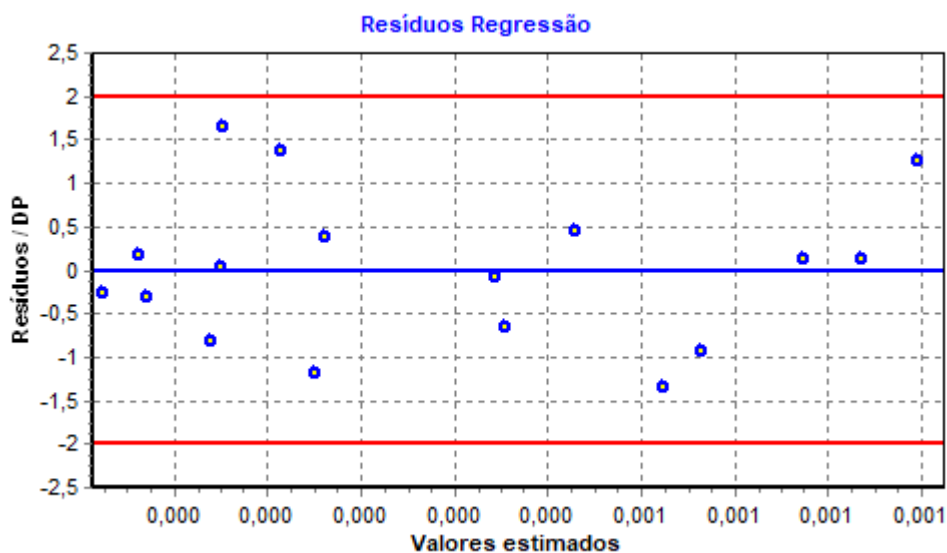


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



6 - CONCLUSÃO

A avaliação realizada seguiu as recomendações da norma de avaliações NBR 14653-2. Com o resultado encontrado na avaliação ajustado com fundamentação da norma de modo que não varie mais que 1%, o valor atribuído ao imóvel é de:

Valor da Avaliação do imóvel

Matrícula nº 14.769 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru

R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO com 18 (dezoito) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanha também 02 (duas) folha de anexo com as matrículas dos imóveis e a pesquisa de dados amostrais.

Declara o Subscritor, sob as penas da Lei, não contemplar no presente ou no futuro qualquer interesse no objeto da presente Avaliação, possuindo tampouco inclinação pessoal alguma com relação à matéria envolvida no presente Laudo nem dele auferindo qualquer vantagem.

Permanece à disposição do MM. Juízo para eventuais esclarecimentos.

Termos em que, respeitosamente, pede deferimento
Bauru, 24 de agosto de 2023.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

8 - ANEXOS**Anexo I – Matrícula do imóvel nº 14.769 do 2º ORI Bauru. Fls. 451/454**

 **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO**
Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95
Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro Nº 2 - Registro Geral **2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA **14.769** FOLHA **1**

Bauru, 27 de setembro de 1979

IMÓVEL: O TERRENO, situado na Rua Francisco Alves, sob parte do lote 14, da quadra Z/2 do Parque Boa Vista, desta cidade, de formato irregular, cadastrado na Prefeitura sob nºs 4/0431/025, medindo 4,00 metros de frente para a Rua Francisco Alves acima citada, quarteirão 14 lado par; 6,50 metros do lado direito, de quem desta Rua olha para o terreno, dividindo com o lote 13, onde se localiza o prédio nº 14/94, da Rua Francisco Alves; 0,50 cm. do lado esquerdo, confrontando com a Rua Santa Rita, com a qual faz esquina, e entra estas com uma curva de concordância com o raio de 9,00 metros e com o desenvolvimento de 15,10 metros; e pelos fundos partindo da Rua Santa Rita segue 5,60 metros em direção aos fundos até um ponto; daí deflete à direita e segue por 0,50 cm. até outro ponto, e deste deflete à esquerda e segue por 7,75 metros até os fundos; e dividindo nestas três linhas com o remanescente do lote 14; encerrando uma área de 102,35 metros quadrados. -PROPRIETÁRIOS: GASPAS ANTONIO, ferroviário, e sua mulher LEONILDA MARIA PEREIRA ANTONIO, que também assina LEONILDA MARIA ANTONIO, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, à Rua Santa Rita nº 6-43, portadores do CPF nº 136.848.508/10. -REGISTRO AMERICAL Matrícula nº 14.768, deste Cartório. -O Escr. Desig.

R.1/14.769. Em 27 de setembro de 1979. O imóvel acima matriculado, foi doado por seu proprietários, acima qualificados, a BERNADETE DE FÁTIMA ANTONIO SOUZA, CPF nº 959.271.588/20, secretária, e seu marido ADALMI TEIXEIRA SOUZA, CPF nº 797.339.138/04, almoxarife, brasileiros residentes nesta cidade, à Rua Santa Rita nº 6-43, gratuitamente, porém, pelo valor estimativo de R\$333.540,00, conforme escritura de 16 de setembro de 1979, lavrada nas notas do 2º Cartório de Bauru, Lº 665, Fls 397. -O Escrevente Designado.

Emolums.: R\$380,00; Estado: R\$76,00; Depoente: R\$57,00. Rec. D-461.

Av.2. Em 8 de fevereiro de 1990. Da Certidão de Construção expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru sob nº 189/90, acompanhada da Certidão Negativa de Débito - CND nº 188960, série B, protocoladas e microfilmadas sob nº 94.306 em 08.02.90, juntamente com o respectivo requerimento, consta que, no terreno objeto desta matrícula foi construído por BERNADETE DE FÁTIMA ANTONIO SOUZA, conforme processo nº 2.111/80, um prédio residencial, de tijolos, térreo, com 98,10 metros quadrados, contendo área, sala, circulação, copa-cozinha conjugadas, banheiro social e dois dormitórios, que recebeu a nº 6-53 pela Rua Santa Rita. O Escrevente Autorizado.

Emols: Noz\$ 331,00 Est: Noz\$ 69,37 Apos: Noz\$ 66,20 •JLS*

Av.3. Em 8 de fevereiro de 1990. O prédio residencial, de tijolos, térreo, sob nº 6-53 da Rua Santa Rita, recebeu o "habite-se" nº 3087

Anexo II – Pesquisa de Dados Amostrais

Dados	Pesquisa	Bairro
1	https://imoveis.trovit.com.br/listing/casa-para-venda-em-parque-boa-vista-bauru.S1drgUi19-	Pq. Boa Vista
2	https://gilar.com.br/lmovei/Detalhe/21884	Parque Viaduto
3	https://gilar.com.br/lmovei/Detalhe/30539	Vila Dutra
4	https://gilar.com.br/lmovei/Detalhe/32017	Vila Carolina
5	https://gilar.com.br/lmovei/Detalhe/42674	Jardim Jussara
6	https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/sp-bauru/parque-boa-vista/	Pq. Boa Vista
7	https://gilar.com.br/lmovei/Detalhe/42688	Santa Edwiges
8	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Terra-Branca/95888	Jardim Terra Branca
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-boa-vista-bairros-bauru-com-garagem-312m2-venda-RS510000-id-2650157029/	Pq. Boa Vista
10	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Residencia/Vila-Sao-Joao-do-Ipiranga/95861	Vila São João Do Ipiranga
11	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Residencia/Higienopolis/95609	Higienopolis
12	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Terra-Branca/95582	Jardim Terra Branca
13	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Parque-Santa-Edwiges/95573	Santa Edwiges
14	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Vila-Alto-Paraíso/95558	Vila Alto Paraíso
15	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Nova-Esperanca/95373	Nova Esperança
16	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Carolina/94598	Jardim Carolina
17	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Carolina/25593	Jardim Carolina
18	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Casa/Padrao/Jardim-Carolina/25008	Jardim Carolina