# LAUDO PERICIAL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

# SUMÁRIO


1 FOLHA RESUMO 5

2 OBJETIVO 6

3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES 6

4 NOMEAÇÃO 6

4.1 ASSISTENTES TÉCNICOS 7

5 VISTORIA 7

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7

6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 7

6.1.1 MUNICÍPIO 7

6.1.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO 8

6.1.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 8

6.1.4 MELHORAMENTOS PÚBLICOS 10

6.1.5 FATORES DEPRECIADORES NA REGIÃO 11

6.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL 11

7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO 14

8 METODOLOGIA, CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES 15

8.1 NORMAS OBSERVADAS 15

8.2 METODOLOGIA 15

8.3 SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS 17

8.3.1 VARIÁVEIS COLETADAS 18

9 RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA 22

9.1 INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 23

9.2 ESTATÍSTICAS 23

9.3 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS 23

9.4 OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO 23

9.5 ANÁLISE DA VARIÂNCIA 24

9.6 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (MODA, MEDIANA E MÉDIA) 24

9.7 TESTES DE HIPÓTESES 24

9.8 CORRELAÇÕES PARCIAIS 24

9.9 GRÁFICO DE ADERÊNCIA – REGRESSÃO LINEAR 25

9.10 GRÁFICO DE RESÍDUOS – REGRESSÃO LINEAR 25

10 AVALIAÇÃO DO TERRENO 26

10.1 FAIXA DE VARIAÇÃO TOLERÁVEL 26

10.2 RESULTADO CONSIDERADO 26




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2AAE6.

**11 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS** 27

**11.1 VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA (VB):** 27

**12 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)** 29

**12.1 RESULTADO CONSIDERADO** 29

**13 FUNDAMENTAÇÃO** 30

**13.1 MODELO DE REGRESSÃO LINEAR** 30

13.1.1 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO 30

13.1.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 31

13.1.3 GRAU DE PRECISÃO 31

**13.2 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS DE BENFEITORIAS** 32

**13.3 MÉTODO EVOLUTIVO** 33

**14 ENCERRAMENTO** 34

**ANEXOS** 35

**ART** 36

**DADOS AMOSTRAIS** 38

**ATESTADO DE VALOR VENAL – PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU** 39

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO** 40




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

# 1 FOLHA RESUMO

*Tabela 1 – Ficha resumo.*

| | |
|---|---|
| **Solicitante** | 3ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Bauru-SP<br>Processo nº 1002964-32.2020.8.26.0071 |
| **Imóvel – local** | Rua Francisco Alves, nº 13-53 e 13-55, no município de Bauru-SP. |
| **Tipo de imóvel** | Residência |
| **Objetivo** | Determinar o valor de mercado do imóvel para fins jurídicos |
| **Interessado** | 3ª Vara da Família e das Sucessões – Bauru-SP |
| **Proprietário** | Arnaldo Sardinha Junior |
| **Matrícula** | Nº 30.550 – 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru–SP |
| **ART do Laudo** | 28027230210690331 |
| **Metodologia** | Método evolutivo / Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística (terreno) |
| **Grau de fundamentação** | Grau de fundamentação II |
| **Vista frontal do imóvel** | |
| **Valor da avaliação** | **R$ 420.000,00** |
| **Data** | 27/05/2021 |
| **Responsável técnico** | Alfredo Lopes Saab – Engenheiro Civil (CREA-SP 5069402284) |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E270425.

## 2 OBJETIVO

Apresentar avaliação de imóvel situado na cidade de Bauru-SP, à Rua Francisco Alves, nº 13-53 e 13-55, sob matrícula de nº 30.550 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru-SP.

## 3 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo fundamenta-se no que estabelecem às Normas de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em atendimento às determinações da norma técnica NBR 14.653 (Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), e baseia-se:

- Documentação fornecida, constituída por matrícula nº 30.550 - 2ºO.R.I. (fls. 2-7).
- Atestado de Valor Venal da Prefeitura Municipal de Bauru/SP para o imóvel identificado como 04/0443/020.
- Em informações e relatório fotográfico obtidos *in loco* no dia 25/03/2021.
- Em informações obtidas por meio de contatos telefônico e busca em portais web de imobiliárias.

Na presente avaliação foi considerado que o imóvel em questão se encontra regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições legais de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações e pesquisas quanto à correção dos documentos fornecidos, tais como: posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e/ou demais dependências legais. As informações e documentos obtidos e recebidas foram tomados de boa-fé.

## 4 NOMEAÇÃO

Por meio de despacho do juízo (fls. 19), ocorreu a nomeação do Engenheiro Civil, Alfredo Lopes Saab, que aceitou o encargo e agendou o início dos trabalhos (fls. 56) com a vistoria *in loco* para o dia 25/03/2021.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C7DAE6.

### *4.1 Assistentes Técnicos*

Não foram apresentados assistentes técnicos por nenhuma das partes.

## 5 VISTORIA

De acordo com o IBAPE-SP (2011) - Norma para avaliação de imóveis urbanos - a vistoria *in loco* do imóvel avaliando é imprescindível para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Bem como características e vocação da região do imóvel, ou quaisquer outras informações que podem impactar o seu valor de mercado.

A vistoria *in loco* do imóvel ocorreu no dia 25/03/2021, tendo seu início às 08:00 horas, e foi acompanhada pela requerente, Sra. Dorotéia Aparecida Prudente Sardinha.

Nenhum representante do requerido compareceu à vistoria.

Não foi possível realizar a entrada e vistoria interna no imóvel, uma vez que os chamados para a entrada no imóvel não foram respondidos.

Durante a vistoria externa foram obtidas informações acerca do imóvel, bem como foi produzido relatório fotográfico que ilustram alguns itens do presente documento. As identificações necessárias foram realizadas por meio de análise visual.

## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### *6.1 Localização do Imóvel*

#### *6.1.1 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 capta de R$ 39.121,44 (2018) e tem Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801, o que confere ao munícipio a 134ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 753ª posição entre os 5570 municípios do Brasil (PIB per capita). A Tabela 2 apresenta os dados de população, área e densidade demográfica do município.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DA25.

*Tabela 2 – Características do Município de Bauru-SP (Fonte: IBGE).*

| **Bauru-SP** | |
|---|---|
| **População (estimativa 2020)** | 379.297 habitantes |
| **Área da unidade territorial** | 667,684 km² |
| **Densidade demográfica (estimativa 2020)** | 568,08 hab/ km² |

### *6.1.2 Localização do Imóvel no Município*

O imóvel objeto está localizado na Rua Francisco Alves, nº 13-53 e 13-55, no município de Bauru/SP.

Uma figura esquemática com fotos aéreas e um croqui da localização do imóvel na cidade são apresentados na Figura 1.

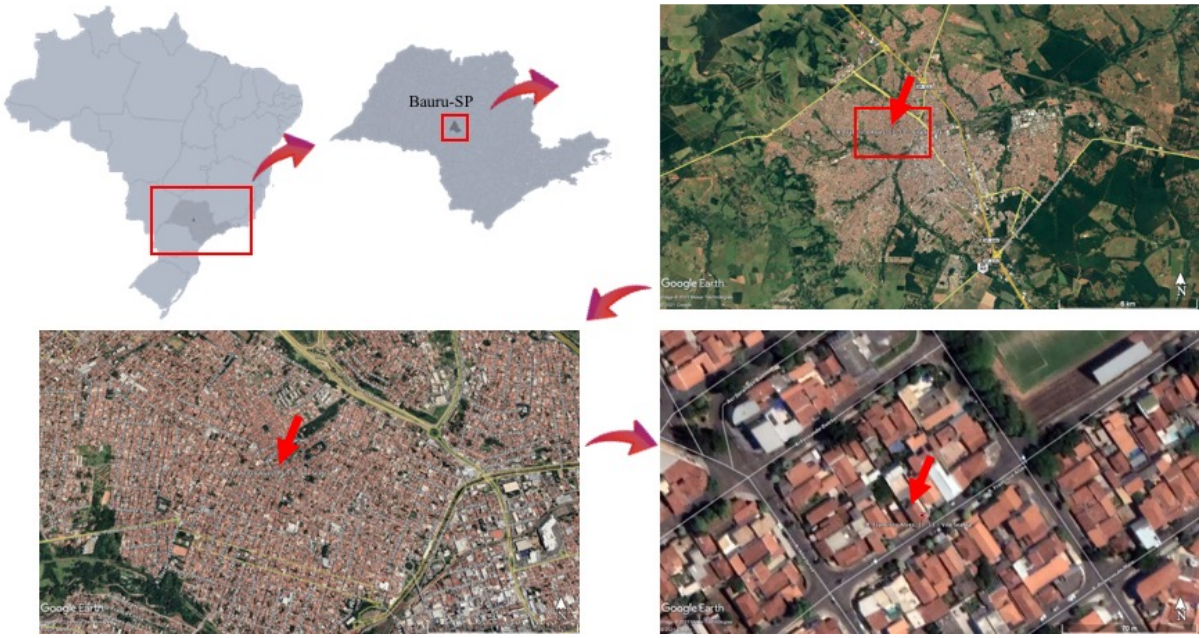



*Figura 1 – Foto aérea do imóvel objeto de inspeção e o croqui de sua localização na cidade de Bauru-SP (Fonte: Google Earth).*

### *6.1.3 Características da Região*

Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.), tem-se a localização do imóvel classificada como Zona Predominantemente Residencial 3 (ZR3-B). A Rua Francisco Alves, com a qual o imóvel faz frente, é classificada como um Corredor Comercial e/ou de Serviço (Figura 2).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

*Figura 2 – Classificação da região do imóvel quanto ao zoneamento municipal.*

O imóvel está localizado na Zona Norte da cidade, a aproximadamente 2,0 km da Praça Rui Barbosa e do Centro Comercial da cidade.

A região do imóvel, encontra-se plenamente urbanizada há décadas. Nota-se da Figura 3, que o bairro se encontra com edificações em praticamente todos os lotes, ao menos, desde de 2004.

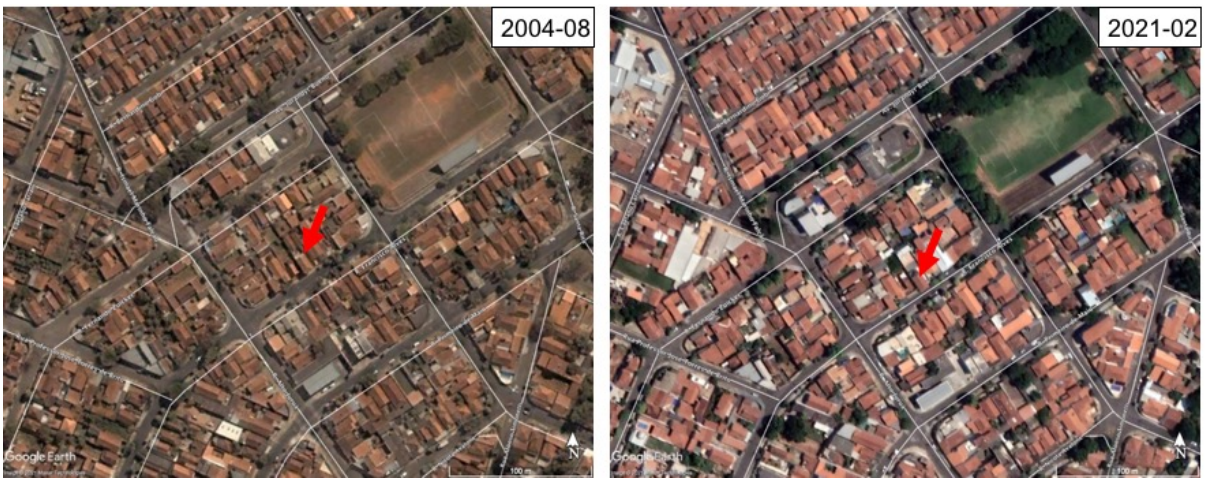



*Figura 3 - Fotos aéreas da região do edifício de 2004 a 2021 (Fonte: Google Earth)*

A região do imóvel também oferece algumas conveniências próximas, podendo-se citar: comércio, lazer, entre outros. A Tabela 3 apresenta uma síntese de informações gerais acerca da localização do imóvel objeto de inspeção.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE26.

*Tabela 3 – Informações gerais da localização do imóvel.*

| **Localização do Empreendimento** | **Avaliação da Localização** | **Densidade de ocupação em relação ao município** |
|---|---|---|
| [X] Zona Urbana<br>[ ] Periferia em área de expansão<br>[ ] Periferia fora da área de expansão<br>[ ] Zona Rural | [ ] Boa<br>[X] Regular<br>[ ] Ruim | [ ] Altamente adensada<br>[X] Densidade normal<br>[ ] Pouco adensada |
| **Uso Predominante** | **Padrão Usual de Acabamento** | **Transporte Coletivo** |
| [X] Residencial unifamiliar<br>[ ] Residencial multifamiliar<br>[ ] Comercial<br>[ ] Industrial<br>[ ] Rural | [ ] Alto<br>[ ] Normal<br>[X] Baixo<br>[ ] Mínimo<br>[ ] Não se aplica | [X] Bom<br>[ ] Regular<br>[ ] Deficiente<br>[ ] Inexistente |

### 6.1.4 *Melhoramentos Públicos*

A região do imóvel encontra-se urbanizada, com densidade urbana que pode ser classificada como média e conta com infraestrutura e equipamentos comunitários adequados. A Tabela 4 apresenta um quadro resumo da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

*Tabela 4 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.*

| | Infraestrutura | | | | | | | | | | Equipamento Comunitário | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno | Água | Esgoto | Energia elétrica | Coleta de lixo | Telefone | Iluminação pública | Pavimentação | Guias e sarjetas | Gás | Águas pluviais | Escola | Creche | Saúde pública | Comércio | Segurança pública | Lazer |
| Disponível - atendendo satisfatoriamente | X | X | X | X | X | X | X | X | | X | X | X | X | X | X | X |
| Disponível - atendendo precariamente | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Não disponível e necessária | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Não disponível e dispensável | | | | | | | | | X | | | | | | | |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

### *6.1.5 Fatores Depreciadores na Região*

A Tabela 5 apresenta a verificação se há no entorno do imóvel atividades/características incompatíveis com o uso regular do imóvel que possam provocar risco, prejuízo ou situação de insalubridade ao empreendimento.

*Tabela 5 – Verificação de fatores desvalorizantes na região do imóvel.*

| | Fatores Naturais | | | Fatores Ambientais e Sociais | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Risco de deslizamento | Risco de Alagamento | Risco de erosão | Favela | Penitenciária | Indústria Poluente | Usina de lixo | Matadouro | Via Expressa | Viaduto | Cemitério | Hospital | Clube Noturno | Feira Livre | Oficinas | Escolas |
| Alto impacto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Médio impacto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baixo impacto | | | | | | | | | | | | | | **X** | **X** | |
| Sem Impacto | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inexistente | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | **X** | | | **X** |

## *6.2 Características Construtivas do Imóvel*

Não foram fornecidas plantas do imóvel ou informações que o caracterizem quanto à metragem. Na matrícula não constam informações atualizadas quanto às ampliações que podem ser constadas por meio de imagens aéreas.

Embora o atestado de valor venal expedido pela P.M.B. apresente o valor de 74.30 m$^2$ como sendo a metragem de área construída do imóvel, nota-se que o valor pode ter sido levantado por imagem aérea se baseando na projeção da área de cobertura (Figura 4).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DA25.

*Figura 4 – Imagem aérea com aferição de dimensões da projeção da cobertura.*

No entanto, a residência no local indicado na projeção da Figura 4 possui dois pavimentos (ou seja, pelo menos 74,30 m$^2$ x 2 = 148,60 m$^2$), e ainda conta com uma edícula no fundo de aproximadamente 50,00 m$^2$ que foi objeto de reforma nos últimos anos, conforme pode ser constatado na Figura 5 e Figura 6.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

*Figura 5 – Modificações recentes no imóvel objeto.*

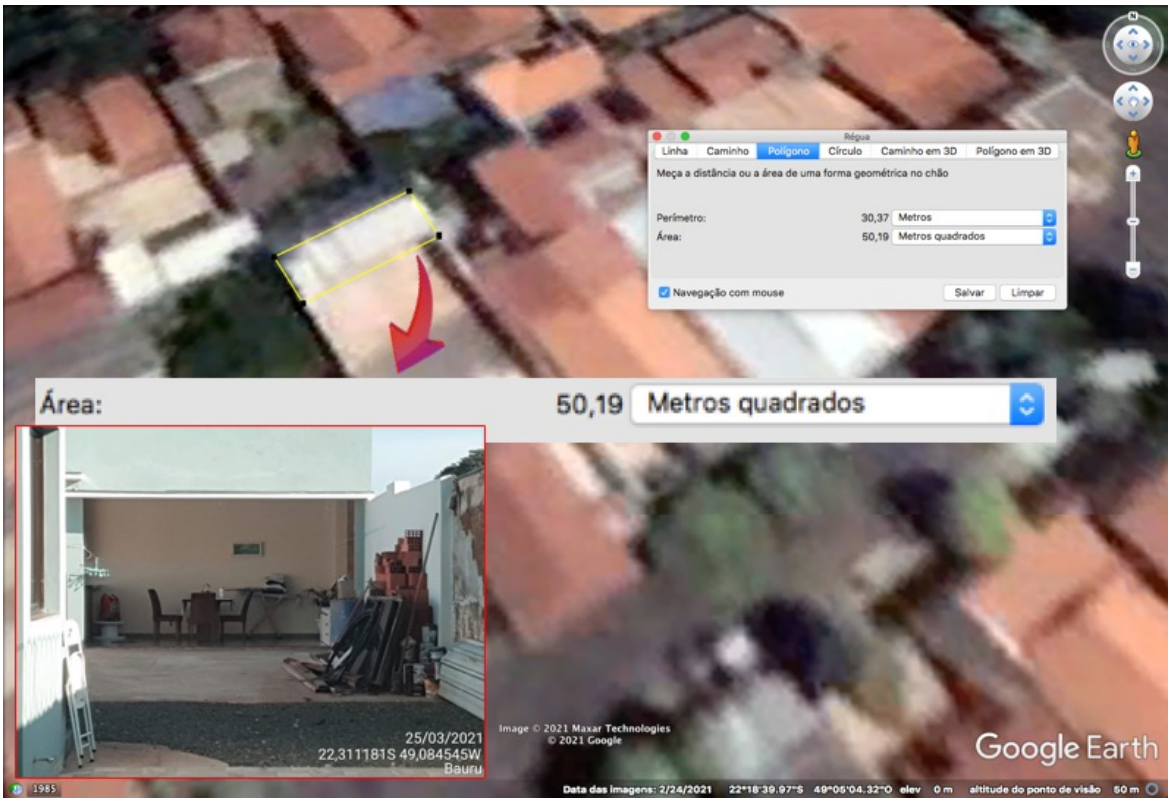



*Figura 6 – Área construído no fundo do imóvel.*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

Visto isso, na presente avaliação foi considerado que o imóvel possui 198,60 m$^2$ de área construída.

Embora não tenha sido possível vistoriar o imóvel internamente, foi constatado pela arquitetura e materiais construtivos convencionais que o padrão construtivo da edificação apresenta semelhanças de características com o Padrão Simples ou mesmo com o Padrão Médio do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos (2017) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

## 7 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário para este segmento se encontra com projeções futuras para sair do cenário de recessão. As taxas de juros baixas podem atrair novos negócios e investimentos, porém os indicadores ainda são tímidos. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada normal.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

# 8 METODOLOGIA, CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

## *8.1 Normas Observadas*

- ABNT (1996) – NBR 13.752 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT (2019) – NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT (2011) – NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT (2020) – NBR 16.747 – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos.

## *8.2 Metodologia*

O método evolutivo foi o escolhido para a execução do presente trabalho, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos. Sendo esse avaliado a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. Em que:

*Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Custo de Reedição da Benfeitoria) x Fator de Comercialização*

Segundo as Normas da ABNT, a metodologia deve ser escolhida em função da natureza do bem. O método escolhido para a avaliação do terreno foi o método tido como preferível de acordo com as normas técnicas: o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística). Neste método o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base.

Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema *SisDeA Home 1.50*, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda*.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça de Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

### *8.3 Seleção dos Dados Amostrais*

A pesquisa de preços foi conduzida, sob aspecto técnico, obedecendo os procedimentos normativos do IBAPE/SP (2011) e da ABNT (2011) - NBR 14653-2.

Para compor o modelo estatístico foram coletados dados de 54 amostras, das quais foram utilizadas 54. Esses, foram caracterizados a partir de variáveis (Tabela 6). Inicialmente foi considerado que as variáveis independentes explicativas do valor de mercado de venda fossem: Área; Topografia; Esquina; Testada; Renda Média (IBGE, 2010).

*Tabela 6 – Variáveis coletadas.*

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Link | Texto | Texto | Link de acesso aos dados do imóvel | sim |
| Código | Texto | Texto | Código do imóvel de acordo com o informante | sim |
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | sim |
| Bairro | Texto | Texto | Bairro onde o imóvel se localiza | sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | sim |
| Topografia | Numérica | Dicotomica | Terreno Plano? (Não=0; Sim=1) | não |
| Esquina | Numérica | Dicotomica | Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0 | não |
| Testada | Numérica | Quantitativa | Testada principal do imóvel medida em metros | sim |
| Renda Média | Numérica | Quantitativa | Variável de renda média familiar com base na censo IBGE 2010 | sim |
| Área total | Numérica | Quantitativa | Area total do imóvel medida em m² | sim |
| Valor total | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel | não |
| Valor Homogeneizado Unitário | Numérica | Dependente | y1/x5*0.9 | sim |

Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis independentes tivessem influência no valor de mercado de venda do imóvel. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram: Testada, Localização/Renda Média e Área Total. As demais variáveis apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

Assim, o modelo final utilizou 04 variáveis numéricas, sendo 03 variáveis independentes e 01 variável dependente. A variável dependente utilizada foi o Valor Homogeneizado Unitário (R$/m²).

Na transformação de variáveis, foi calculado o Valor Homogeneizado Unitário como sendo o Valor Total dividido pela Área Total com um decréscimo de 10%, justamente por não ter sido utilizada a variável transação/oferta.

No item 8.3.1 são apresentados os padrões utilizados na coleta dos dados.

### *8.3.1 Variáveis Coletadas*

#### *8.3.1.1 Link*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Link de acesso aos dados do imóvel.

#### *8.3.1.2 Código de Referência*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Código de Referência do imóvel



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

### *8.3.1.3 Endereço*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Endereço do imóvel.

### *8.3.1.4 Bairro*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Bairro onde o imóvel se localiza.

### *8.3.1.5 Informante*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Nome ou identificação do informante.

### *8.3.1.6 Telefone do Informante*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | |
| | Qualitativa | X | Não se aplica | Não se aplica | X |
| | Proxy | | | | |

Observações: Telefone do informante.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8CZDAE6.

### *8.3.1.7 Testada*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | | |
| | Dicotômica | X | Independente | Espectro Mínimo | 8,00 | |
| X | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | 24,00 | |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | | |
| | Proxy | | | | | |

Observações: Testada medida em metros lineares da principal fachada do imóvel.

### *8.3.1.8 Topografia*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | | |
| X | Dicotômica | X | Independente | Espectro Mínimo | 0 | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | 1 | |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | | |
| | Proxy | | | | | |

Observações: Variável dicotômica, com o valor 0 para terrenos com aclive/declive e 1 para terrenos planos.

### *8.3.1.9 Esquina*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | | |
| X | Dicotômica | X | Independente | Espectro Mínimo | 0 | |
| | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | 1 | |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | | |
| | Proxy | | | | | |

Observações: Se o imóvel se localiza em esquina, esta variável assume o valor 1, do contrário o valor 0.

### *8.3.1.10 Localização – Renda Média*

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | | |
| | Dicotômica | X | Independente | Espectro Mínimo | R$ 1.411,61 | |
| X | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | R$ 9.741,44 | |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | | |
| | Proxy | | | | | |

Observações: Variável de renda média familiar, de acordo com a localização do imóvel, com base no censo IBGE 2010.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E270425.

### *8.3.1.11 Área Total*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | |
| | Dicotômica | X | Independente | Espectro Mínimo | 200,00 |
| X | Quantitativa | | Dependente | Espectro Máximo | 800,00 |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | |
| | Proxy | | | | |

Observações: Área do terreno medida em metros quadrados.

### *8.3.1.12 Valor Total*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | R$ 120.000,00 |
| X | Quantitativa | X | Dependente | Espectro Máximo | R$ 400.000,00 |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | |
| | Proxy | | | | |

Observações: Valor total do imóvel.

### *8.3.1.13 Valor Homogeneizado Unitário*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Texto | | | | |
| | Dicotômica | | Independente | Espectro Mínimo | 297,52 |
| X | Quantitativa | X | Dependente | Espectro Máximo | 818,18 |
| | Qualitativa | | Não se aplica | Não se aplica | |
| | Proxy | | | | |

Observações: Valor homogeneizado unitário (R$/m²), conforme já mencionado, sendo 90% do valor unitário do imóvel.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C7DAE6.

# 9 RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

**Modelo:**

Terrenos-Bauru

**Data de Referência:**

quarta-feira, 26 de maio de 2021

**Dados para a projeção de valores:**

- Testada = 10,00
- Renda Média = 2.464,23
- Área total = 300,00
- Link = N/A
- Código = N/A
- Endereço = Rua Francisco Alves 13-53 / 13-55
- Bairro = Parque Boa Vista
- Informante = N/A
- Telefone do informante = N/A

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Minimo (2,61%) = 474,73
  - Médio = 487,43
  - Máximo (2,64%) = 500,29

- Valor Total
  - Mínimo = 142.417,87
  - Médio = 146.227,76
  - Máximo = 150.087,94

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 124.106,78
  - Máximo = 170.161,91
  - Minimo (15,13%) = 413,69
  - Máximo (16,37%) = 567,21
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 414,31
  - RL Máximo = 560,54



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DAE5.

## *9.1 Informações Complementares*

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 8 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 54 |
| Dados utilizados no modelo: | 54 |

## *9.2 Estatísticas*

| Estatísticas do modelo | Valor |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8823594 / 0,8882028 |
| Coeficiente de determinação: | 0,7785581 |
| Fisher - Snedecor: | 58,60 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

## *9.3 Normalidade dos resíduos*

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 66% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 87% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 94% |

## *9.4 Outliers do modelo de regressão*

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 2 |
| % de outliers: | 3,70% |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

## *9.5 Análise da variância*

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 309,418 | 3 | 103,139 | 58,598 |
| Não Explicada | 88,006 | 50 | 1,760 | |
| Total | 397,424 | 53 | | |

## *9.6 Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média)*

Valor Homogeneizado Unitário½ = +49,00614992 +0,01190369773 * Testada² +0,1370854059 * Renda Média½ -6,122928861 * ln (Área total)

## *9.7 Testes de Hipóteses*

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Testada | $x^2$ | 4,77 | 0,01 |
| Renda Média | x½ | 9,83 | 0,01 |
| Área total | ln(x) | -9,78 | 0,01 |
| Valor Homogeneizado Unitário | y½ | 13,83 | 0,01 |

## *9.8 Correlações Parciais*

| Correlações parciais para Testada | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| Renda Média | -0,07 | 0,51 |
| Área total | 0,50 | 0,70 |
| Valor Homogeneizado Unitário | -0,05 | 0,56 |

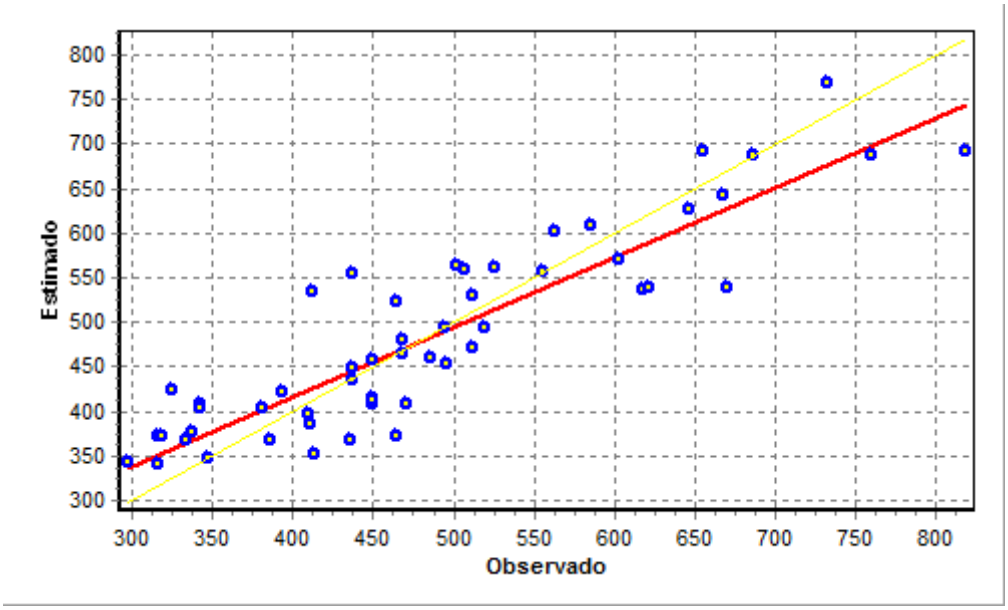
| Correlações parciais para Renda Média | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| Área total | 0,05 | 0,69 |
| Valor Homogeneizado Unitário | 0,60 | 0,81 |

| Correlações parciais para Área total | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| Valor Homogeneizado Unitário | -0,54 | 0,81 |

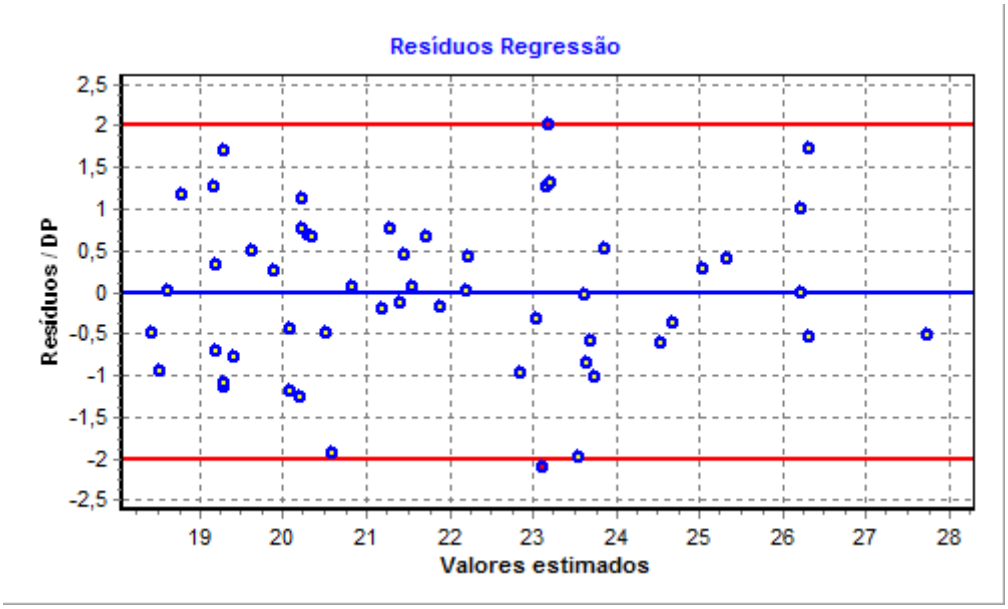


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

## *9.9 Gráfico de Aderência – Regressão Linear*




## *9.10 Gráfico de Resíduos – Regressão Linear*






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

# 10 AVALIAÇÃO DO TERRENO

## *10.1 Faixa de Variação Tolerável*

*Tabela 7 – Valores da avaliação.*

| | |
|---|---|
| **Valor Médio** | **R$ 487,43 / m²** |
| **Máximo** | R$ 500,29 / m² |
| **Mínimo** | R$ 474,73 / m² |
| **Amplitude** | 5,25 % |

## *10.2 Resultado Considerado*

*Tabela 8 – Valor da avaliação considerado.*

| | |
|---|---|
| **Área Total** | 300,00 m² |
| **Valor Unitário** | R$ 483,33/m² (QUATROCENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO QUADRADO) |
| **Valor da Avaliação** | **R$ 145.000,00** (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL REAIS) |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E270025.

## 11 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O método evolutivo foi calculado de acordo com os procedimentos recomendados pelo Ibape/SP, em função do valor do terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

### *11.1 Valor de Venda da Benfeitoria (Vb):*

$$V_B = CUB_{SP}.P_C.A_C.F_{OC}$$

Tem-se, que:

- $CUB_{SP}$ – Custo Unitário Básico (Sinduscon/SP – Abril/2021) = R$ 1.622,21 / m²
- $A_C$ - Área Construída = 198,60 m²
- $P_C$ - Padrão Construtivo = Residencial Padrão Simples (Ibape/SP) – Fator = 1,497
- $F_{OC}$ - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação:

$$F_{OC} = R + K.(1 - R)$$

Para a determinação do $F_{OC}$ temos, antes, que determinar:

- $R$ – Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 9.
- $K$ – coeficiente de Ross-Heidecke

$$K = (1 - E_C).\left\{1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R}\right)^2\right]}{2}\right\}$$

Em que,

- $I_E$ – idade da edificação na época da avaliação – estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser levado em consideração a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados.
- $I_R$ – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia (Tabela 9).
- $E_C$ – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em porcentagem (Tabela 10).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DAE5.

*Tabela 9 – Vida Referencial ($I_R$) e o valor residual (R) para as tipologias de construção.*

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | Idade Referencial – $I_R$ (anos) | Valor Residual – R (%) |
|---|---|---|---|---|
| RESIDENCIAL | BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 5 | 0 |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 10 | 0 |
| | CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 60 | 20 |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 60 | 20 |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 70 | 20 |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 70 | 20 |
| | | 1.2.6 - Padrão Superior | 70 | 20 |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 60 | 20 |
| | | 1.2.8 - Padrão Luxo | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 60 | 20 |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | 60 | 20 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | 60 | 20 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | 60 | 20 |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | 50 | 20 |
| | | 1.3.6- Padrão Luxo | 50 | 20 |
| COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL | ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | 70 | 20 |
| | | 2.1.3- Padrão Médio | 60 | 20 |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | 60 | 20 |
| | | 2.1.5- Padrão Fino | 50 | 20 |
| | | 2.1.6- Padrão Luxo | 50 | 20 |
| | GALPÃO | 2.2.1- Padrão Econômico | 60 | 20 |
| | | 2.2.2- Padrão Simples | 60 | 20 |
| | | 2.2.3- Padrão Médio | 80 | 20 |
| | | 2.2.4- Padrão Superior | 80 | 20 |
| ESPECIAL | COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 20 | 10 |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 20 | 10 |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 30 | 10 |

*Tabela 10 – Estado de Conservação Ec.*

| 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 sinais de desgaste natural de pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 externa e interna 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 substituição 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 impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria 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 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 | Edificação sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DAE5.

Particularmente para $I_R$ = 70 anos; $R$ = 20%; $E_C$ = 33,20%; $I_E$ = 30 anos, temos que: $K$ = 0,4635 e $F_{OC}$ = 0,57.

Logo, temos o valor da edificação: $V_B$ = R$ 275.294,982.

## 12 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (TERRENO + BENFEITORIAS)

$$V_I = (V_T + V_B).F_{AM}$$

Em que,

$V_I$ = Valor do Imóvel.

$V_T$ = Valor do Terreno.

$V_B$ = Valor da Edificação.

$F_{AM}$ = Fator de comercialização/ajuste de mercado.

Portanto, considerando um $F_{AM}$ = 1, temos que:

$$V_I = (V_T + V_B).F_{AM} = (R\$145.000{,}00 + R\$275.294{,}98).1{,}00 = R\$420.294{,}98$$

### *12.1 Resultado Considerado*

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação e na NBR 14653-2 (2011) em arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, o valor médio de mercado atribuído ao imóvel, é de: **R$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais)**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C2DAE6.

# 13 FUNDAMENTAÇÃO

## *13.1 Modelo de Regressão Linear*

### *13.1.1 Tabela de Fundamentação*

*Tabela 11 – Tabela de Fundamentação segundo 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 | III |
| 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 | III |
| 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% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DAE5.

### *13.1.2 Grau de Fundamentação*

Em atendimento à somatória de 16 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.

No presente laudo, tem-se a partir dos pontos obtidos na Tabela 11 que a avaliação atingiu o Grau de Fundamentação III. No entanto, a NBR 14653-2 (2011) preconiza que para atingir o Grau III, são obrigatórios alguns requisitos como a apresentação da análise do modelo no laudo, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação. Como alguns desses requisitos não são objetivos e exigências do presente trabalho, foram suprimidos das análises, culminando num laudo com Grau de Fundamentação II.

*Tabela 12 – Enquadramento do Grau de Fundamentação*

| Graus | III | II | I | Soma |
|---|---|---|---|---|
| Pontos Mínimos | 16 | 10 | 6 | **16** |
| Itens Obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II. | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I. | Todos, no mínimo no grau I | |
| **Grau de Fundamentação do Laudo** | | | | **II** |

### *13.1.3 Grau de Precisão*

*Tabela 13 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.*

| Graus | III | II | I | Enquadramento |
|---|---|---|---|---|
| Descrição | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% | |
| **Grau de Precisa de Laudo** | | | | **III** |

Amplitude = 5,25 % ≤ 30 %.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

## *13.2 Método da Quantificação de Custos de Benfeitorias*

*Tabela 14 – Grau de Fundamentação – Benfeitorias.*

| Item | Descrição | III | II | I |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Estimativa do custo direto | Pela elaboração do orçamento, no mínimo sintético | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2 | BDI | Calculado | Justificado | Arbitrado |
| 3 | Depreciação física | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixa-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos | Calculada por métodos técnicos consagrados considerando=se a idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada |

*Tabela 15 – Enquadramento do laudo – Benfeitorias.*

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| Pontos Mínimos | 7 | 5 | 3 |
| Itens Obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| **Enquadramento do Laudo** | | | **II** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E270425.

## *13.3 Método Evolutivo*

*Tabela 16 – Grau de Fundamentação – Método Evolutivo.*

| Item | Descrição | III | II | I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | |

*Tabela 17– Enquadramento do laudo – Método Evolutivo.*

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| Pontos mínimos | 8 | 5 | 3 |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com os 3 no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| **Enquadramento do Laudo** | | | **II** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DA25.

## 14 ENCERRAMENTO

Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA) e obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

a) O imóvel objeto deste laudo foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;
b) A coleta de dados foi verificada diretamente pelo signatário;
c) A execução deste laudo foi feita atendendo às normas técnicas de inspeção predial com aplicação de metodologia e critérios estabelecidos em normas da ABNT e recomendações do IBAPE.

O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos, sobre o presente documento, que se fizerem necessários.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 34 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos.

Bauru-SP, 27 de maio de 2021.

**ALFREDO LOPES SAAB**
Engenheiro Civil
CREA-SP: 5069402284



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

# ANEXOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

*ART*

**Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A**

Página 1/2

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

CREA-SP

**ART de Obra ou Serviço**
28027230210690331

**1. Responsável Técnico**

**ALFREDO LOPES SAAB**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2613608994**

Registro: **5069402284-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **TJSP - 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua JOSÉ RUIZ PELEGRINA**

Nº: **660**

Complemento:

Bairro: **VILA AVIAÇÃO**

Cidade: **Bauru**

UF: **SP**

CEP: **17018-620**

Contrato:

Celebrado em: **25/03/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: R$ **292,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua FRANCISCO ALVES**

Nº: **1353**

Complemento:

Bairro: **PARQUE UNIÃO**

Cidade: **Bauru**

UF: **SP**

CEP: **17063-250**

Data de Início: **25/03/2021**

Previsão de Término: **25/05/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

| | | | Quantidade | Unidade |
|---|---|---|---|---|
| **Execução 1** | **Perícia** | **Edificação** | **300,00000** | **metro quadrado** |
| | **Vistoria** | **Edificação** | **300,00000** | **metro quadrado** |
| | **Laudo** | **Edificação** | **300,00000** | **metro quadrado** |
| | **Avaliação** | **Edificação** | **300,00000** | **metro quadrado** |

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

**5. Observações**

**ART emitida em atenção aos serviços prestados como perito judicial do processo de número 1002964-32.2020.8.26.0071. Os serviços da perícia foram: realização de vistoria in loco, avaliação de imóvel e apresentação do laudo de avaliação do imóvel localizado na Rua Francisco Alves 13-53 na cidade de Bauru-SP. O imóvel em questão, identificado na Prefeitura Municipal de Bauru com o número 4/443/020, encontra-se registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru-SP sob matrícula 30.550.**

**6. Declarações**

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C7DAE6.

**Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A**

Página 2/2

**7. Entidade de Classe**

**ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE BAURU - ASSENAG**

**8. Assinaturas**

**Declaro serem verdadeiras as informações acima**

**Bauru** **21** de **maio** de **2021**

Local data

**ALFREDO LOPES SAAB - CPF: 381.463.218-44**

**TJSP - 3ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93**

**9. Informações**

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

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

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **20/05/2021** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230210690331** Versão do sistema

**Impresso em: 21/05/2021 11:21:25**

ALFREDO LOPES SAAB:38146321844 Assinado de forma digital por ALFREDO LOPES SAAB:38146321844
Dados: 2021.05.21 11:24:10 -03'00'



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

## *Dados Amostrais*

| Link | Código | Bairro | Informante | Telefone do informante | Topografia | Esquina | Testada | Renda Média | Área total | Valor total | Valor Homogeneizado Unitário |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| http://www.axin | TE0486 | Vila Cardia | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 8 | 2788,69 | 224 | 150000 | 603 |
| https://www.ca | 4099 | Vila Falcão | Casa e Cia | (14)3208-7058 | 1 | 0 | 9,7 | 2392,3 | 227,1 | 140000 | 555 |
| http://www.gilar | 15034 | Jardim Godoy | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 10 | 1996,93 | 300 | 150000 | 450 |
| http://www.axin | TE0414 | Vila Camargo | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 10 | 2486,31 | 400 | 200000 | 450 |
| https://portaoin | 3845 | Vila São Paulo | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 10 | 1472,48 | 240 | 125000 | 469 |
| http://www.axin | TE0007 | Jardim Europa | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 10 | 5594,76 | 310 | 230000 | 668 |
| https://portaoin | 3618 | Jardim Terra Br | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 1 | 10 | 3782,76 | 300 | 175000 | 525 |
| http://www.gilar | 29920 | Santa Luzia | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 10 | 1779,57 | 435 | 200000 | 414 |
| https://www.fer | TE317 | Vila Alto Paraís | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 1 | 0 | 10 | 2549,81 | 200 | 130000 | 585 |
| http://www.gilar | 29824 | Tangarás | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 10 | 1414,88 | 250 | 130000 | 468 |
| http://www.gilar | 20235 | Parque das Na | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 10 | 1876,26 | 255 | 140000 | 494 |
| https://www.elia | 5013 | Parque Roosev | Elias Imóveis | (14) 2106-3555 | 0 | 0 | 10,5 | 1411,61 | 367,5 | 130000 | 318 |
| http://www.gilar | 30450 | Jardim Ferraz | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 10,5 | 2151,81 | 315 | 170000 | 486 |
| http://www.gilar | 18556 | Vila Falcão | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 0 | 0 | 11 | 2392,3 | 484 | 250000 | 465 |
| https://www.fer | 450 | Jardim América | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 0 | 0 | 11 | 6625,93 | 484 | 270000 | 502 |
| https://www.fer | TE327 | Jardim Europa | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 1 | 0 | 11 | 5594,76 | 275 | 250000 | 818 |
| http://www.gilar | 26157 | Vila Ipiranga | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 1 | 11 | 2267,32 | 231 | 130000 | 506 |
| https://www.por | 6168 | Jardim Europa | Porto Imobiliári | (14) 3224-1400 | 1 | 0 | 11 | 5594,76 | 275 | 200000 | 655 |
| http://www.gilar | 28225 | Bela Vista | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 11 | 2962,52 | 473 | 180000 | 342 |
| http://www.axin | TE0165 | Jardim Europa | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 0 | 0 | 11 | 5594,76 | 484 | 250000 | 465 |
| http://www.gilar | 26212 | Vila Falcão | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 11 | 2392,3 | 484 | 170000 | 316 |
| https://www.por | 6995 | Jardim Nova Es | Porto Imobiliári | (14) 3224-1400 | 1 | 0 | 11 | 1830,87 | 363 | 190000 | 471 |
| https://www.im | TE0262 | Vila Lemos | Mercúrio Imóve | (14)3570-1200 | 1 | 0 | 11 | 2880,31 | 473 | 200000 | 381 |
| http://www.axin | TE0073 | Vila Alto Paraís | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 11 | 2549,81 | 363 | 200000 | 496 |
| http://www.imol | TE0135 | Vila Lemos | Innovar Imóveis | (14) 3012-0404 | 1 | 0 | 11 | 2880,31 | 473 | 180000 | 342 |
| http://www.axin | TE0082 | Vila Souto | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 11 | 2841,47 | 484 | 220000 | 409 |
| https://www.elia | 3605 | Jardim Panorar | Elias Imóveis | (14) 2106-3555 | 1 | 0 | 11 | 6284,05 | 308 | 260000 | 760 |
| http://www.axin | TE0308 | Vila Falcão | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 11 | 2392,3 | 484 | 250000 | 465 |
| https://www.fer | TE524 | Vila Souto | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 1 | 1 | 11 | 2841,47 | 209 | 150000 | 646 |
| http://www.axin | TE0058 | Higienópolis | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 11 | 4161,6 | 363 | 270000 | 669 |
| https://portaoin | 3833 | Vila Cardia | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 11,4 | 2788,69 | 548 | 265000 | 435 |
| http://www.gilar | 23264 | Vila Falcão | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 11,5 | 2392,3 | 247,3 | 120000 | 437 |
| http://www.gilar | 29040 | Jardim Ouro Ve | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 12 | 1859,9 | 360 | 130000 | 325 |
| https://www.fer | TE732 | Parque Paulista | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 1 | 0 | 12 | 1686,25 | 432 | 160000 | 333 |
| https://www.ca | 2769 | Parque Roosev | Casa e Cia | (14)3208-7058 | 1 | 1 | 12 | 1411,61 | 264 | 150000 | 511 |
| https://portaoin | 4873 | Jardim Terra Br | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 3782,76 | 360 | 165000 | 413 |
| https://portaoin | 4169 | Vila Industrial | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 2262,95 | 360 | 175000 | 438 |
| https://portaoin | 3263 | Vila Carolina | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 2240,33 | 480 | 180000 | 338 |
| https://portaoin | 3592 | Jardim Marabá | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 3069,25 | 480 | 210000 | 394 |
| https://www.viv | FEPETK6E | Jardim Terra Br | Gustavo Buenc | (14) 99711-252 | 1 | 0 | 12,1 | 3782,76 | 580 | 290000 | 450 |
| https://portaoin | 4849 | Vila Falcão | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 1 | 12,6 | 2392,3 | 277 | 190000 | 617 |
| http://www.axin | TE0350 | Vila Falcão | AX Imobiliária | (14)99155-7126 | 1 | 0 | 12,6 | 2392,3 | 275 | 190000 | 622 |
| http://www.gilar | 31537 | Vila São Paulo | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 1 | 13 | 1472,48 | 260 | 150000 | 519 |
| https://www.ca | 1291 | Vila Cardia | Casa e Cia | (14)3208-7058 | 1 | 0 | 14 | 2788,69 | 580 | 265000 | 411 |
| https://www.fer | 763 | Jardim Estoril | Fênix Imóveis | (14)99628-3884 | 1 | 0 | 14 | 9741,44 | 430,5 | 350000 | 732 |
| http://www.gilar | 15862 | Vila Falcão | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 0 | 0 | 16,5 | 2392,3 | 726 | 280000 | 347 |
| http://www.gilar | 23497 | Bela Vista | Gilar Imobiliária | (14) 3245-5050 | 1 | 0 | 20 | 2962,52 | 800 | 400000 | 450 |
| https://portaoin | 3991 | Vila São Paulo | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 24 | 1472,48 | 720 | 350000 | 438 |
| https://portaoin | 3243 | Jardim Vânia M | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 2219,82 | 264 | 150000 | 511 |
| https://portaoin | 2821 | Parque Paulista | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 1 | 0 | 12 | 1686,25 | 432 | 185000 | 385 |
| https://portaoin | 2810 | Bela Vista | Portão Imóveis | (14) 3104-5050 | 0 | 1 | 20 | 2962,52 | 400 | 250000 | 563 |
| https://www.co | 1237056 | Jardim Panorar | Conquiste Baur | (14) 3204-9544 | 1 | 1 | 11 | 6284,05 | 308 | 235000 | 687 |
| https://www.co | 1237756 | Vila Santista | Conquiste Baur | (14) 3204-9544 | 1 | 0 | 11 | 1813,85 | 484 | 170000 | 316 |
| https://www.res | 99523765 | Jardim Celina | Residem | (14) 2106-7181 | 1 | 0 | 11 | 1871,46 | 484 | 160000 | 298 |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DA25.

## *Atestado de Valor Venal – Prefeitura Municipal de Bauru*

Imprimir Certidão https://www2.bauru.sp.gov.br/financas/certidoes/imprimir_consulta.as...

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Arrecadação Tributária

**ATESTADO DE VALOR VENAL**

Documento emitido eletrônicamente. Número da transação: 2358826

Atestamos para os devidos fins, que o imóvel situado à RUA FRANCISCO ALVES , 13-53, L20 QJ PQ BOA VISTA, identificação municipal 040443020, encontra-se lançado nesta Prefeitura, constando como - proprietário: **ARNALDO SARDINHA JUNIOR** - CPF/CNPJ: **120.029.948-54**.

| **Valor Venal referente ao Exercício de 2021** | |
|---|---|
| **Área Territorial:** | 300,00 m² |
| **Área Construída:** | 74,30 m² |
| **Valor Venal Territorial:** | R$ 84.066,00 |
| **Valor Venal Predial:** | R$ 63.957,40 |
| **Valor Venal Total:** | R$ 148.023,40 |
| **Valor mínimo de referência para ITBI:** | R$ 148.023,40 |

Os valores acima referem-se exclusivamente à base de cálculo do IPTU e não se presta para o efeito de desmembramento de lotes.

**Documento emitido em 20/05/2021**

**AB63BC9C9717A0B71DDB88B1245DFDDC**
**Chave de autenticação**

Rua Araújo Leite, 17-47 – Bauru/SP – CEP: 17015-340
Fone: (14) 3235-1469
https://www2.bauru.sp.gov.br/financas/





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARNALDO SARDINHA JUNIOR e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E27DAE5.

## *Relatório Fotográfico*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E7DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8E2DAE6.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALFREDO LOPES SAAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2021 às 16:52 , sob o número WBRU21701588412
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002964-32.2020.8.26.0071 e código 8C7DAE6.