

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**PROCESSO N.º **1001069-36.2020.8.26.0071**

RAFAEL DORICO, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Condomínio**, requerida por **Natal Souza Gomes** em face de **Izabel Cristina Valencio**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem, com a devida vênia, apresentar suas conclusões expressas no **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO** anexo, pelo qual chegou aos valores avaliatórios a seguir:

- **Valor de venda:** R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)
- **Valor de locação:** R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais).

Termos em que pede deferimento
Bauru, 23 de abril de 2021.

RAFAEL DORICO
Perito Judicial

SUMÁRIO

O presente **LAUDO PERICIAL** é constituído dos capítulos a seguir:

I. PRELIMINARES

II. CONCEITOS DE AVALIAÇÃO

III. NORMAS PARA AVALIAÇÃO

IV. LOCALIZAÇÃO

V. METODOLOGIA E CÁLCULO

VI. CONCLUSÃO

VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANEXOS

I - PRELIMINARES

Com a determinação da Prova Pericial às fls. 100/103, seu objetivo é de apurar o valor do imóvel e aluguel, conforme Decisão do MM. Juízo.

A Perícia foi desenvolvida com base em informações colhidas no local do imóvel, bem como embasada na documentação técnica juntada e Normas Técnicas vigentes.

A vistoria foi realizada no dia 05 de abril de 2021, segunda-feira às 16:30, no imóvel situado na Rua Claudionor da Silva Campos, nº 2-114, Conjunto Habitacional Joaquim Guilherme de Oliveira, na cidade de Bauru/SP.

O Requerente apresentou 03 (três) quesitos às fls. 110 e não apresentou assistente técnico para acompanhar os trabalhos.

A Requerida não apresentou quesitos, tampouco assistente técnico para acompanhar os trabalhos.

II. 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;

III. 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.

IV. LOCALIZAÇÃO

1. Dados Gerais 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:



2. Localização da área avaliada

O imóvel está situado no Conjunto Habitacional Joaquim Guilherme de Oliveira, no município de Bauru, conforme demonstram os mapas a seguir:



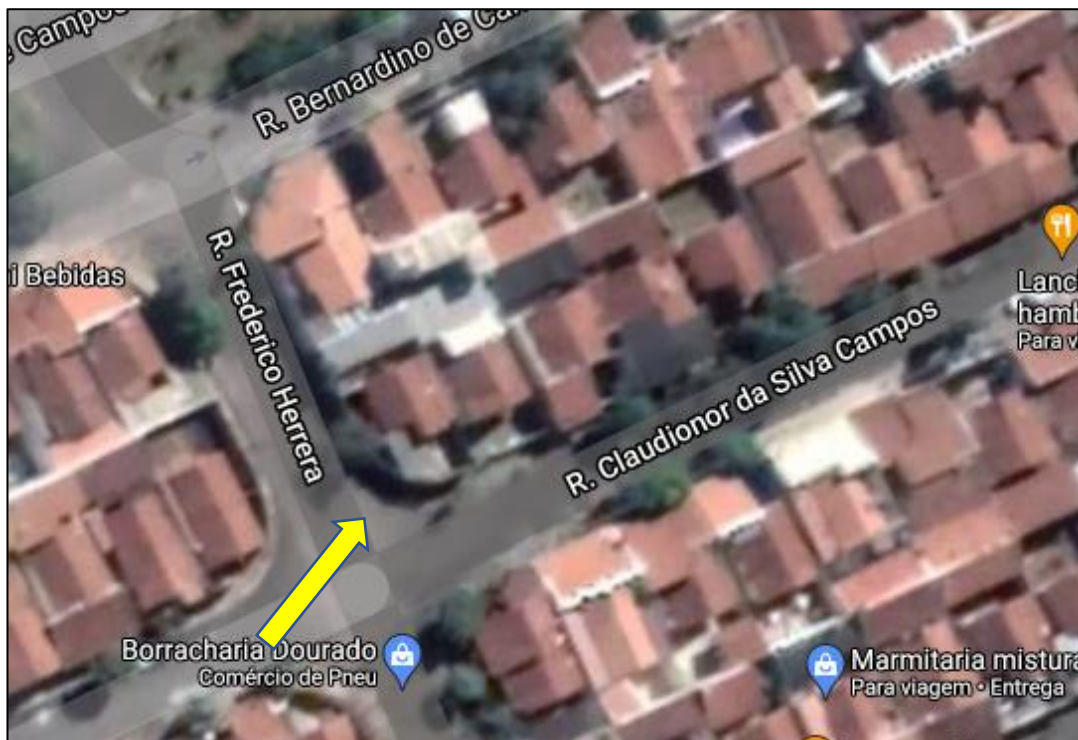
Localização do município de Bauru

3. Imediações



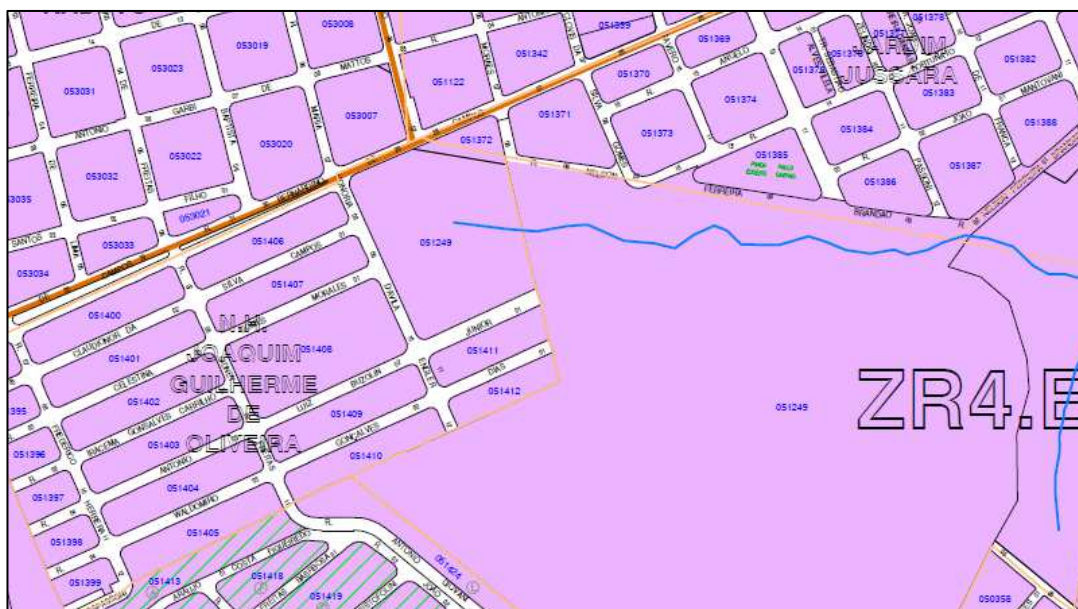
Conjunto Habitacional Joaquim Guilherme de Oliveira

4. Localização do imóvel



Rua Claudionor da Silva Campos, n° 2-114

5. Dados Locais e Zoneamento Urbano



Zona ZR4 – Zona preferencialmente residencial

O imóvel localiza-se em área urbana no município de Bauru. Esta área tem como característica a distribuição com ocupação horizontal residencial, média densidade de ocupação e padrão econômico médio/baixo.

O imóvel situa-se na Macrozona de Consolidação Urbana, Zona ZR4.E. Zona preferencialmente residencial.

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.

6. Situação, Logradouro e imóvel

Via pavimentada com largura aproximada de 10,00m, com sentido duplo de tráfego com 02 faixas, apresenta regular estado de conservação e topografia plana. O imóvel avaliando está situado na Rua Claudionor da Silva Campos, nº 2-114, no bairro denominado Conjunto Habitacional Joaquim Guilherme de Oliveira, na cidade de Bauru, São Paulo. Consta uma edificação de 53,16 m² a frente e uma edícula de 23,50 m², totalizando 76,66m² de área construída sobre o terreno. O terreno do imóvel objeto da avaliação possui 200,22 m². Cadastrado sob a matrícula nº 68.166 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru – São Paulo. No imóvel, considerado como padrão econômico/simples conforme as normas do IBAPE (anexos), existem algumas patologias como infiltrações, vazamentos, trincas, fissuras, deslocamento cerâmico, entre outras que necessitam de reparos. O estado da edificação, constatado na vistoria realizada no imóvel foi obtido de acordo com as recomendações do IBAPE como “Necessitando de Reparos simples”, ou seja, “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.”

V. METODOLOGIA E CÁLCULO

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.

Cumprir 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.

1. Metodologia da avaliação do imóvel:

O método evolutivo foi o escolhido primeiramente para a execução do presente trabalho, onde a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização. Onde: Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Custo de Reedição da Benfeitoria) x Fator de Comercialização. O valor do terreno foi obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, 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 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.

2. Seleção dos Dados Amostrais

O modelo estatístico consta com dados de 37 amostras, das quais foram utilizadas 24 e 03 variáveis numéricas, sendo 02 variáveis independentes e 01 variável dependente. As variáveis independentes utilizadas no modelo foram: Setor Urbano e Área Total. A variável dependente utilizada foi o Valor Homogeneizado Unitário (R\$/m²). As variáveis topografia e testada foram descartadas devido aos dados terem essas características similares; na transformação de variáveis, foi calculado o Valor Homogeneizado Unitário como sendo o Valor Total dividido pela Área Total. Variáveis coletadas que apresentaram alto valor de significância foram desconsideradas do modelo.

3. Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Avaliação Judicial – Rua Claudionor da Silva Campos nº 2-114

Data de Referência:

22 de abril de 2021

Dados para a projeção de valores:

- Setor Urbano = 2.054,10
- Área total = 200,22
- Topografia = 1

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (5,43%) = 426,41
- Médio = 450,88

- Máximo (5,74%) = 476,76

Valor Total

- Mínimo = 85.375,28
- **Médio = 90.275,61**
- Máximo = 95.457,20

Intervalo Predição

- Mínimo = 79.226,22
- Máximo = 102.866,02
- Mínimo (12,24%) = 395,70
- Máximo (13,95%) = 513,76

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 383,25
- RL Máximo = 518,51

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	24

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8825678 / 0,8819905
Coefficiente de determinação:	0,7789259
Fisher - Snedecor:	37,00
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	66%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	95%
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	0,589	2	0,294	36,995
Não Explicada	0,167	21	0,008	
Total	0,756	23		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor Homogeneizado Unitário}) = +2,620968642 + 0,475764086 * \ln(\text{Setor Urbano}) - 0,0006529742673 * \text{Área total}$$

Função estimativa (moda):

$$\text{Valor Homogeneizado Unitário} = +13,64003908 * e^{(+0,475764086 * \ln(\text{Setor Urbano}) * e^{(-0,0006529742673 * \text{Área total})}}$$

Função estimativa (mediana):

$$\text{Valor Homogeneizado Unitário} = +13,74903503 * e^{(+0,475764086 * \ln(\text{Setor Urbano}) * e^{(-0,0006529742673 * \text{Área total})}}$$

Função estimativa (média):

$$\text{Valor Homogeneizado Unitário} = +13,80385919 * e^{(+0,475764086 * \ln(\text{Setor Urbano}) * e^{(-0,0006529742673 * \text{Área total})}}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	ln(x)	6,50	0,01
Área total	x	-3,79	0,11
Valor Homogeneizado Unitário	ln(y)	4,47	0,02

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Área total	-0,25	0,41
Valor Homogeneizado Unitário	0,79	0,82

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor Homogeneizado Unitário	-0,58	0,64

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	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	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%	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

Em atendimento à somatória de 15 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

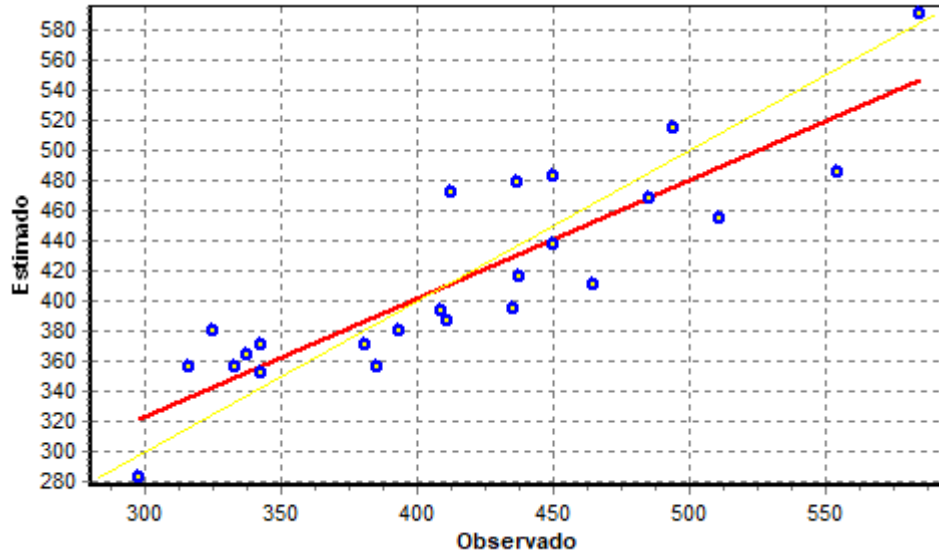
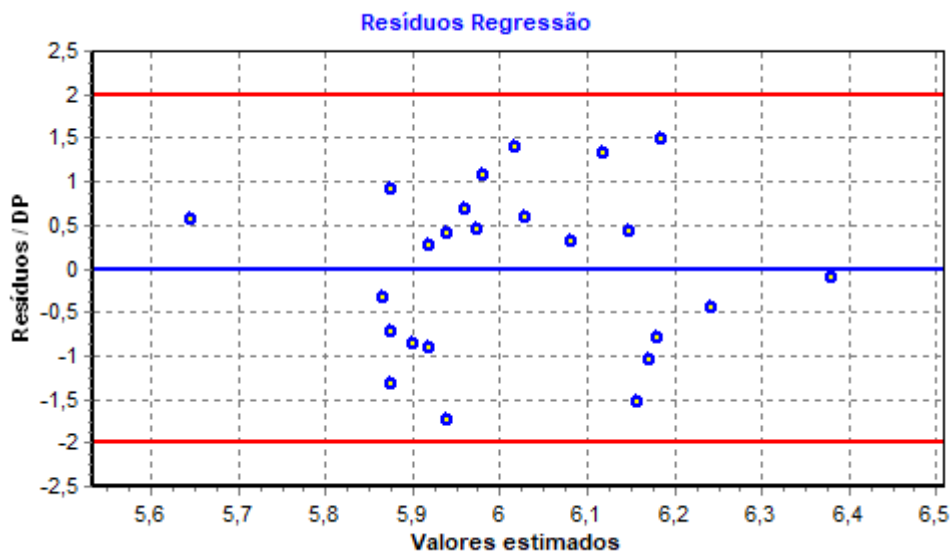


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



4. Determinação dos Valores do Terreno

Valor Unitário

- Médio = 450,88

Valor Total

- **Médio = R\$ 90.275,61**

5. Determinação dos Valores da Edificação

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.

- Área Construída (Ac): 76,66 m²
- Idade residual: 20%
- Idade referencial: 70
- Idade real do imóvel: 35 anos – Fator: 50,00%
- CUB (Sinduscon/SP – novembro/2020): R\$ 1.599,58 / m²
- Padrão Construtivo (Pc): Residencial Padrão Simples – Fator: 0,900
- Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples– Fator: 18,10
- Coeficiente de Ross-Heideck (K): 0,5120
- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc): 0,6096

Valor de Venda da Benfeitoria (Vb):

$$Vb = CUB/SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

$$Vb = 1.599,58 \times 0,900 \times 76,66 \times 0,6096$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 66.276,32}$$

Determinação do Valor do Imóvel (Vi)

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno

Vb = Valor de Venda da Benfeitoria

Fc = Fator de Comercialização.

Portanto:

$$Vi = (90.275,61 + 66.276,32) \times 1,00$$

$$Vi = R\$ 156.551,93$$

6. 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\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)

8. Valor de locação

De acordo com pesquisas realizadas em imobiliárias da cidade de Bauru, foi encontrada a taxa média de aluguel de 0,44%. Essa taxa provém da relação valor de compra do imóvel com o valor de locação. O valor encontrado condiz com a conjuntura atual do mercado para imóveis do padrão do imóvel avaliando. Foram utilizadas 9 amostras, conforme a tabela abaixo.

Dados	Informante	Contato	Referência	Valor de locação	Valor de Compra	Taxa Locação
1	Portão Imóveis	(14)3104-5050	4335	2.650,00	690.000,00	0,38%
2	Aki Tem Imóveis	(14)3243-2300	131	1.550,00	420.000,00	0,37%
3	Aki Tem Imóveis	(14)3243-2300	317	2.200,00	420.000,00	0,52%
4	Centro SP Imobiliária	(14)3208-2002	CA0109	1.500,00	320.000,00	0,47%
5	Imóveis Mercúrio	(14)3570-1200	CA3102	2.500,00	600.000,00	0,42%
6	Lima Imóveis	(14)3104-8000	CA0927	2.000,00	450.000,00	0,44%
7	Lima Imóveis	(14)3104-8000	Contato	7.500,00	1.700.000,00	0,44%
8	Estela Lourenço	(14)3234-9191	PR0001-ESUB	5.000,00	1.600.000,00	0,31%
9	Aero Imóveis	(14)99791-5635	BA0024- AERO	2.200,00	380.000,00	0,58%
Taxa Média						0,44%

Portanto, para determinar o valor de locação:

Valor = Valor de compra x taxa de locação

Valor = 155.000,00 x 0,44 %

Valor = R\$ 682,00 (seiscentos e oitenta e dois reais)

9. Relatório fotográfico

FOTO 1: Fachada do imóvel:



FOTO 2: Lateral do imóvel - esquina:



FOTO 3: Frente do imóvel:



FOTO 4: Vista da lateral do imóvel:



FOTO 5: Garagem:



FOTO 6: Sala de estar:



FOTO 7: Cozinha:



FOTO 8: Banheiro:



FOTO 9: Quarto:



FOTO 10: Área de serviço:



FOTO 11: Fundos - edícula:



FOTO 12: Vista dos fundos da casa da frente:



CONCLUSÃO

Portanto, conforme os estudos relacionados neste laudo, ficam determinados os **valores** em:

- **Valor de venda:** R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais)
- **Valor de locação:** R\$ 680,00 (seiscentos e oitenta reais).

VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com 25 (vinte e cinco) folhas impressas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial. Acompanham também 07 (sete) folhas de anexos contendo o relatório fotográfico do imóvel em seu estado atual, matrícula do imóvel e dados amostrais utilizados na pesquisa de mercado.

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 pede deferimento
Bauru, 23 de abril de 2021.

RAFAEL DORICO

Perito Judicial

ANEXO I – MATRÍCULA DO IMÓVEL

DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO
José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

Avro Nº 2 - Registro Geral

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA: 68.166 FOLHA: 01

Bauru, 17 de novembro de 1998

IMÓVEL - O LOTE 20 da quadra G, no loteamento denominado "JOAQUIM GUILHERME DE OLIVEIRA", nesta cidade, município comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com a área de 200,22 metros quadrados, situado na Rua 01, quarteirão 2, lado par, esquina com a Rua 6, quarteirão 7, lado par, medindo de frente 1,88 metros para citada Rua 01; medindo do lado direito 20,00 metros confrontando com o Lote 21; do lado esquerdo 11,00 metros confrontando com a Rua 06; nos fundos medindo 10,88 metros confrontando com o Lote 01, mais 14,14 metros em curva de esquina entre as Ruas 01 e 06. PMB - 005/1249/003 (em maior área).

PROPRIETÁRIA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, sociedade de economia mista, declarada de utilidade pública, criada pela Lei Municipal nº 1.222 de 1º de Abril de 1966, CGC/MF nº 45.010.071/0001-03, com sede nesta cidade, na Avenida Nações Unidas, 30-31.

T.A. R.3 na matrícula nº 32.992 (em 13/02/89), deste Cartório; o loteamento acha-se registrado sob nº 4 na mesma matrícula (em 30/10/98).

A escrevente autorizada, *gghicinte*

R.1/68.166, em 17 de novembro de 1998.

Por Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Construção e Mútuo com Obrigação e Hipoteca (Carta de Crédito Associativa), firmado em Bauru, aos 30 de julho de 1998, MARIA DE LOURDES HOMELI MARTINS, brasileira(o), pensionista, RG. n.º 71637394, SSP/SP, CPF/MF n.º 19086442811, Viúva, domiciliado(a) na R TAMANDARÉ, 29-41, nesta cidade, adquiriu à PROPRIETÁRIA acima nomeada e qualificada, pelo preço de R\$ 1.140,96 (um mil, cento e quarenta reais e noventa e seis centavos), o imóvel objeto desta matrícula.

A escrevente autorizada, *gghicinte*

Emols. R\$ 7.8571; Est. R\$ 2.1214; Cart. R\$ 1.5714.

R.2/68.166, em 17 de novembro de 1998.

Pelo instrumento particular objeto do R.1/68.166, MARIA DE LOURDES HOMELI MARTINS, já qualificado (a, os, as) constituiu (ram) -se devedor (a, es, as) à CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CGC/MF nº 00.360.305/0001-04, da importância de R\$ 11.550,00 (onze mil, quinhentos e cinquenta reais), dando em garantia do pagamento, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias que lhe forem acrescentadas. Origem dos recursos - FGTS; plano de reajuste - PCR, sistema de amortização - Tabela Price; prazos (em meses) - de carência - 10, de amortização - 240 e de renegociação - 84; taxa anual de juros - nominal - 5,1000% e efetiva - 5,2209% vencimento do 1º encargo mensal - conforme cláusula sexta do contrato; época de reajuste dos encargos - de acordo com a cláusula décima segunda do contrato; encargo inicial total - R\$ 106,08; valor da garantia - R\$ 15.000,00. Demais cláusulas e condições - as constantes do instrumento.

Anexo II – Dados amostrais

Link	Bairro	Informante	Setor Urbano	Área total	Valor Homog. Unitário
https://www.casaecia.com.br/86/imoveis/venda-terreno-vila-bela-bauru-sp	Vila Falcão	Casa e Cia	2448,91	227,1 \$	554,82
http://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-400-m-vila-camargo-bauru-a-venda-por-200000/TE0414-AXAA?from=sale	Vila Camargo	AX Imobiliária	2494,08	400 \$	450,00
https://www.fenixbauru.com/317/imoveis/venda-terreno-alto-paraiso-bauru-sp	Vila Alto Paraíso	Fênix Imóveis	3563,02	200 \$	585,00
http://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/20235	Parque das Nações	Gilar Imobiliária	2876,26	255 \$	494,12
http://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/30450	Jardim Ferraz	Gilar Imobiliária	2554,06	315 \$	485,71
http://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/28225	Bela Vista	Gilar Imobiliária	1754,76	473 \$	342,49
https://www.imoveismercúrio.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-vila-lemos-bauru/TE0262-A3K	Vila Lemos	Mercúrio Imóveis	1955,63	473 \$	380,55
http://www.imobiliariainnovar.com.br/imovel/terreno-a-venda-473-m-por-180000-vila-lemos-bauru-sp/TE0135-BWB	Vila Lemos	Innovar Imóveis	1955,63	473 \$	342,49
http://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-484-m-vila-souto-bauru-a-venda-por-220000/TE0082-AXAA?from=sale	Vila Souto	AX Imobiliária	2238,29	484 \$	409,09
http://www.aximobiliaria.com.br/imovel/terreno-de-484-m-vila-falcao-bauru-a-venda-por-250000/TE0308-AXAA?from=sale	Vila Falcão	AX Imobiliária	2448,91	484 \$	464,88
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=3833	Vila Cardia	Portão Imóveis	2472,32	548 \$	435,22
http://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/23264	Vila Falcão	Gilar Imobiliária	2448,91	247,25 \$	436,80
http://www.gilar.com.br/Imovel/Detalhe/29040	Jardim Ouro Verde	Gilar Imobiliária	1753,1	360 \$	325,00
https://www.fenixbauru.com/732/imoveis/venda-terreno-parque-paulista-bauru-sp	Parque Paulista	Fênix Imóveis	1686,25	432 \$	333,33
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=4873	Jardim Terra Branca	Portão Imóveis	2775,39	360 \$	412,50
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=4169	Vila Industrial	Portão Imóveis	2118,82	360 \$	437,50
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=3263	Vila Carolina	Portão Imóveis	1899,52	480 \$	337,50
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=3592	Jardim Marabá	Portão Imóveis	2069,25	480 \$	393,75
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-terra-branca-bairros-bauru-580m2-venda-RS290000-id-2476933527/	Jardim Terra Branca	G. B. de Moraes	3937,5	580 \$	450,00
https://www.casaecia.com.br/13/imoveis/venda-terreno-vila-cardia-bauru-sp	Vila Cardia	Casa e Cia	2472,32	580 \$	411,21
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=3243	Jardim Vânia Maria	Portão Imóveis	2239,29	264 \$	511,36
https://portaoimoveis.com.br/detalhes-imovel.php?cod_imovel=2821	Parque Paulista	Portão Imóveis	1686,25	432 \$	385,42
https://www.conquistebauru.com.br/buscar/comprar/9-terreno	Vila Santista	Conquiste Bauru	1813,85	484 \$	316,12
https://www.residem.com.br/99523765-terreno-em-bauru-bairro-vila-jardim-celina.html	Jardim Celina	Residem	1120,09	484 \$	297,52

ANEXO III – NORMAS UTILIZADAS

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

1 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N do INDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,086	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960		
	2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	
	2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	
		Com elevador	1,632	1,836	2,040	



GRUPO 1,2 – CASA

1.2.3 – 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.





V. DEPRECCIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

V.1 O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2 – O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{OC}, para levar em conta a depreciação.

V.3 – O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	LUXO	50	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20



V.6 – A idade da edificação na época de sua avaliação L_e – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7 – A idade da edificação na época de sua avaliação L_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8 – O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9 – O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A, que segue:

QUADRO A

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 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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de 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 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 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das 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 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.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE
www.ibape-sp.org.br

V.10 – A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

Idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,955	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
5	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,483	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,479	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,322	0,303	0,270	0,220	0,157	0,082