

Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

0003553-75.2019.8.26.0071

Vara cível

4ª

Página:

1 / 22

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

27.08.2020

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **0003553-75.2019.8.26.0071**
Classe - Assunto **Cumprimento de Sentença - Sistema Financeiro da Habitação**
Exequente: **Thonya Irinea de Felipe**
Executado: **R de O Anastacio Serviços Administrativos Me**

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 69, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	OBJETIVO	3
3	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
3.1	LITERATURAS PESQUISADAS	4
3.2	CONCEITOS ADOTADOS	4
4	VISTORIA	9
4.1	LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO. Erro! Indicador não definido.	
4.2	EXAME DO LOCAL..... Erro! Indicador não definido.	
4.3	REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.	12
5	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
5.1	PESQUISA DE MERCADO	15
5.2	HOMOGENEIZAÇÃO	16
5.3	VALOR DO IMÓVEL..... Erro! Indicador não definido.	
6	ENCERRAMENTO.....	18
7	ANEXOS.....	19



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de Ação de **Cumprimento de Sentença – Sistema Financeiro de Habitação**, movido por **Thonya Irene de Felipe**, em face de **R. de O. Anastácio Serviços Administrativos**.

2 OBJETIVO

Constitui-se objeto da presente perícia fazer o **reconhecimento de do imóvel rural e estimar os seus respectivos valor de mercado**, para fins de penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.815 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, descrito na certidão de páginas 55/64.



3 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.

3.1 LITERATURAS PESQUISADAS.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-3: Avaliação de bens. Parte 3 - Imóveis rurais. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- d) IBAPE – Conversão dos coeficientes H82N para H8N válido a partir de 01.03.2007.

3.2 CONCEITOS ADOTADOS

Devido às características “*sui generis*” do imóvel objeto a avaliação será feita pelo **MÉTODO EVOLUTIVO**, conforme definido no item 8.2.4 – Método Evolutivo, da NBR 14653-3: 2004, a saber:

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 depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VBR + VBN) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor da terra nua, em reais.

VBR = valor das benfeitorias reprodutivas, em reais.

VBN = valor das benfeitorias não reprodutivas.

FC = fator de comercialização.

Avaliação da gleba: será avaliada pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados



ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre. Em caso de escassez de amostras comparáveis, utiliza-se de pesquisa de opinião junto a corretores de imóveis rurais com larga experiência profissional. Neste caso a pesquisa será direcionada para as características do imóvel avaliando.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de **“saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos”**

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (glebas) depois de devidamente **“homogeneizados”**. A **“homogeneização”** é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as **“diferenças”** entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o



imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação da terra apresenta nível de rigor *normal*.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de glebas rurais (fazendas) transacionadas ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$\bullet \quad V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_{cs} \times F_{tr} \times F_{top} \times (F_{ct})$$

onde:

V_{uh} = valor unitário homogeneizado da terra com pastagem, R\$/h²

V_{up} = valor unitário da terra pesquisada, R\$/h²

F_f = fator de fonte

C_{cs} = coeficiente de capacidade de uso do solo e situação do imóvel.

F_L = Fator de Localização

F_{ct} = Fator consistência do terreno.

F_{top} = Fator topográfico

DETALHAMENTO DOS FATORES

- **Fator Fonte (F_f)**

Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;

Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (F_f) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.

- **Coeficiente de Capacidade de uso do solo e situação do imóvel (C_{cs});**

Nota: Conforme tabela de Miguel Kosma, no livro do Eng. Alberto Lélío Moreira: Princípios de Engenharia de Avaliações: Ed. Pini-3^a ed.

- **Fator de Localização (F_L);**

Sobre a localização, Lima (2011, p. 78) cita Daut, informando que o mesmo, considerando o custo de frete e a distância, deduziu a seguinte equação:



$$y = 1,4216 * x^{-0,08}$$

Onde:

y = coeficiente de localização;

x = distância em quilômetros do ponto de referência.

- **Fator de Topografia (F_{top}), conforme valores tabelados.**

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- **Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água (F_{ct})**

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Uma vez calculado o valor homogeneizado das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário da terra nua (V_u).



$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário da gleba, R\$/h.

O valor da terra será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor da terra em R\$

A_T = área da terra em (hectares)

Avaliação das culturas reprodutivas:

As culturas reprodutivas serão avaliadas na consulta de valores das áreas de terra com as referidas culturas.

Avaliação das benfeitorias não reprodutivas:

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de **Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB)**, publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- **Padrão R8-N. Doc. 01.**

O **Padrão R8N** deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme **Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.**

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUB – Padrão R8N**), o seguintes fator:

- **F_{oc}** = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator F_{oc} é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Onde:



R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**
O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:

VC = CUB (R8N corrigido) x A_E x F_{oc} valor em reais.

Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUB = Custo Unitário Básico.

A_E = Área construída, em m².

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

Observamos que na consulta de valores das áreas em alqueires, estão embutidos os valores de acesso, cercas, porteiças, mata-burros, etc.

A avaliação obedece às condições exigíveis na Norma Brasileira NBR 14.653 – 3: 2004, Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com nível de precisão normal, a seguir detalhada:

4 VISTORIA

No dia 26 de agosto de 2020, as 15:00 h. foi realizada vistoria imóvel: **UMA GLEBA DE TERRA**, com a área de 9,5060 hectares, denominada **Estância Santo Antonio**, situado no distrito de Nogueira, Município de Avaí, desta comarca de Bauru, descrito na Matrícula nº 94.815 do 2º ORI- Bauru– Fls. 55./56.



4.1 LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO

Está localizado em zona rural do município de Avaí-SPÍ, Distrito de Nogueira, distante aproximadamente 36 km da cidade de Bauru, tendo como marco referencial o cruzamento da Avenida Nações Unidas com a Rodovia Marechal Rondon (SP 300), conforme ilustrado na Figura 01 – Localização e Roteiro, a seguir.

Saindo do cruzamento da Avenida Nações Unidas com a Rodovia Marechal Rondon, direção Bauru/Pirajuí, percorre 26,0Km, até a saída para a o Distrito de Tibiriçá, atravessa a cidade e segue em direção do Distrito de Nogueira, com 4,0k de rodovia pavimentada e 6,0Km de rodovia municipal em terra até a porteira de entrada da Estância Santo Antonio.

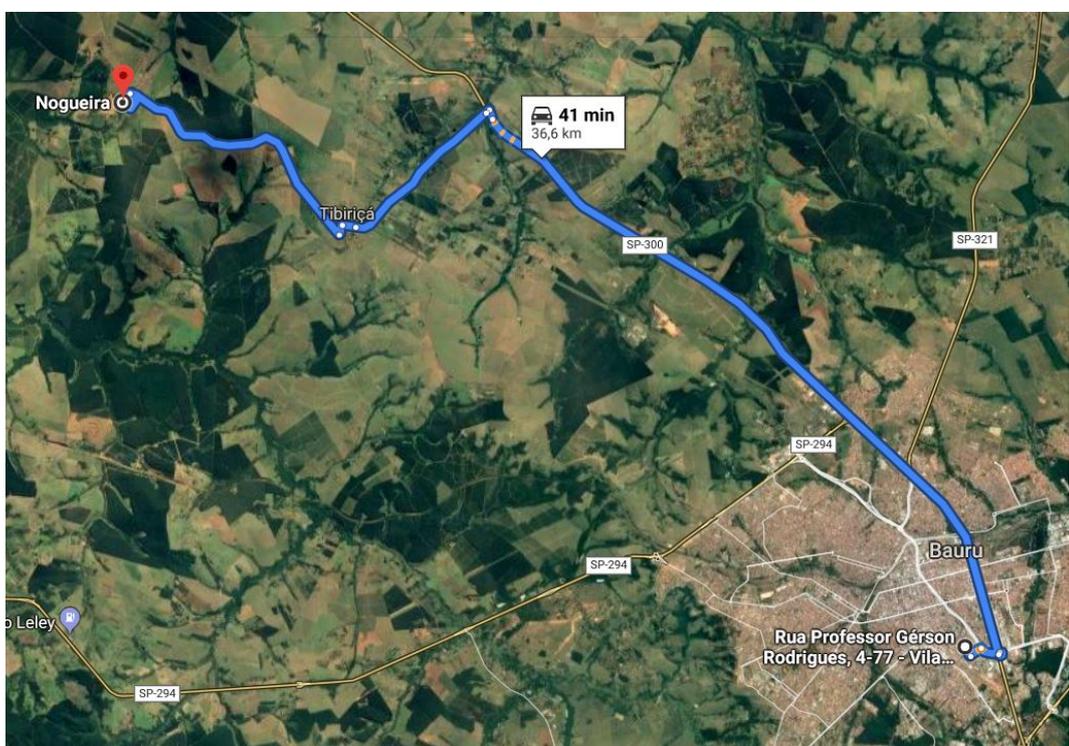


Figura 01. Imagem Google Maps – Localização e Roteiro



Figura 02. Imagem Google Maps – Localização das benfeitorias

4.2 EXAME DO LOCAL.

O imóvel em questão tem ótima localização com acesso por estrada de terra municipal até a entrada da Estância Santo Antonio

Na entrada existe um curral fechado com cerca de madeira, tábuas de ipê em palanques de eucalipto tratado, coberto com telha cerâmica, conforme mostra a Foto a seguir. Entrando pela porteia existe uma casa de madeira sem uso. Mais adiante existe a casa do administrador e nos fundos um galpão de depósito e abrigo de máquinas agrícolas.

Trata-se de gleba rural de pastagem nativa destinada à pecuária.

4.3 REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.



Foto 01. Portão de entrada do imóvel avaliando – Estância Anastácio 2



Foto 02. Vista do curral



Foto 03. Casa de madeira sem uso





Foto 04. Vista posterior da casa de madeira sem uso



Foto 05 Vista da casa da sede



Foto 05. Copa e cozinha





Foto 06. Banheiro



Foto 07. Dormitório



Foto 08. Galpão de depósito e abrigo de equipamentos



5 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 PESQUISA DE MERCADO

AMOSTRA 01.

INCRA.

Valor médio de terra nua na região de Bauru:.....R\$ 29.173,00/ha..

Endereço completo: <http://www.incra.gov.br/relatorios-analise-mercados-terras/sr-08-sao-paulo>

AMOSTRA 02.

Informante: Felipe Camargo – Tel. (14) 99109-3878

Site: <https://sp.olx.com.br>

Código do anúncio: 601560549 - Publicado em: 04. 06.2019

Área do imóvel: 24,2h – Oferta R\$ 1.200.000,00 – Vu = R\$ 49.586,00/ha

AMOSTRA 03

Informante: Cleber Tavares – Tel. (14) 99785-6009.

Site: <https://www.canalimobiliaria.com.br>

Código do anúncio: 141 vc - Publicado em: 11;07.2019

Área do imóvel: 96,8h – Oferta R\$ 2.400.000,00

Conta com aproximadamente 25% de mata nativa considerada Área de Preservação Ambiental. Logo, a área efetiva para agricultura é de: 72,6ha. Corresponde ao valor unitário de – **Vu = R\$ 33.050,00/ha**

AMOSTRA 04.

Informante: Antonio Carlos – Tel. (14) 99639-6868 .

Site: <https://sp.olx.com.br>

Código do anúncio: 635128788 - Publicado em: 02. 07.2019

Área do imóvel: 24,2h – Oferta R\$ 750.000,00 – Vu = R\$ 30.991,00/ha

AMOSTRA 05.

Informante: Antonio Carlos – Tel. (14) 99639-6868 .

Site: <https://sp.olx.com.br>

Código do anúncio: 629385256 - Publicado em: 16. 06.2019

Área do imóvel: 79,2h – Oferta R\$ 1.650.000,00

Conta com aproximadamente 30% de mata nativa de APA.

Logo, a área efetiva para agricultura é de: 55,44h. Corresponde ao valor unitário de – **Vu = R\$ 29.761,00/ha**



.Quadro 01 - Fator de Localização – Calculo dos coeficientes

Item	Distância da referência (km) (1)	y (2) = 1,4216 * (1) ^{-0,08}	FL (3) = y Avaliando / y elemento
Avaliando	16,9	1,134	1,00
Amostra 1	16,9 (igual ao avaliando)	1,134	1,00
Amostra 2	9,9	1,183	0,96
Amostra 3	24,7	1,100	1,03
Amostra 4	29,6	1,084	1,05
Amostra 5	44,1	1,050	1,08

5.2 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Quadro 02. Homogeneização das amostras

AMOSTRAS	V _{up} R\$/há	Fatores e coeficientes de homogeneização					V _{uh} (R\$/h)
		F _f	C _{cs}	F _l	F _{ct}	F _{top}	
A01	29.173,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29.173,00
A02	49.586,00	0,90	1,00	0,96	1,00	1,00	42.842,30
A03	33.050,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	30.637,35
A04	30.991,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	29.286,50
A05	29.761,00	0,90	1,00	1,08	1,00	1,00	28.927,69
SOMA							160.866,84

Quadro 03. Cálculo da Média

Limite superior (+30%)	41.825,38 (R\$/h)
Média Aritmética	32.173,37 (R\$/h)
Limite inferior (-30%)	22.521,36 (R\$/h)

Nota: Considerando que a amostra 02 se encontra acima do limite superior, deve ser descartada. Logo:

Quadro 02/ A - Segunda. Homogeneização das amostras

AMOSTRAS	V _{up} R\$/há	Fatores e coeficientes de homogeneização					V _{uh} (R\$/h)
		F _f	C _{cs}	F _l	F _{ct}	F _{top}	
A01	29.173,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29.173,00
A03	33.050,00	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	30.637,35
A04	30.991,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	29.286,50
A05	29.761,00	0,90	1,00	1,08	1,00	1,00	28.927,69
SOMA							118.024,54



Quadro 03/3. Segundo Cálculo da Média

Limite superior (+30%)	38.357,97
Média Aritmética	29.506,13
Limite inferior (-30%)	20.654,29

$Ma = Ms = Vu = R\$ 29.506,13/h.$

Valor unitário (V_u) valido para o mês de referência: outubro de 2019

$V_u = R\$ 29.500,00/h$

5.3 VALOR DO IMÓVEL

O valor da terra nua (V_T) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$V_T = V_u \times A_T$

$V_T = R\$ 29.500,00/h \times 9,5060h = R\$ 280.427,00$

Valor da terra nua (arredondado): R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

O valor das benfeitorias não reprodutiva:

Curral:.....R\$ 70.000,00

Casa de Madeira:.....R\$ 20.000.00

Casa da sede:.....R\$ 90.000.00

Barracão:.....R\$ 70.000.00

Total:.....R\$ 250.000,00

O valor das benfeitorias reprodutiva pastagem:

Pasto, cercas e energia elétrica:.....R\$ 70.000,00



Valor do Imóvel (VI) = (VT + VBR + VBN) . FC

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor da terra, em reais.

VBR = valor das benfeitorias reprodutivas, em reais.

VBN = valor das benfeitorias não reprodutivas.

FC = fator de comercialização.

VI = (R\$ 280.000,00 + 70.000,00 + 250.000,00) . 1,00= R\$ 600.000,00

**Valor do imóvel, Matrícula 94.815 - R\$ 600.000,00
(seiscentos mil reais)**

6 ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas assinadas digitalmente..

Bauru, 27 de agosto de 2020

**Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial**

1. Anexo:Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – Doc. 01.
2. Tabela 03 – IBAPE. Doc, 02.
3. Tabela 01 – Doc. 03.
4. Tabela 02 – Doc. 04.



DOC. 01

JUNHO 2020

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

<p>SEM DESONERAÇÃO R8-N</p> <p>1.454,44</p> <p>(1,32%)</p>	<p>COM DESONERAÇÃO R8-N</p> <p>1.348,58</p> <p>(1,27%)</p>
---	---

Setor de Economia



Boletim Econômico - Junho de 2020

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

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	885,95	60,91
Material	523,45	35,99
Despesas Administrativas	45,04	3,10
Total	1.454,44	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,33%



DOC. 02

		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO Qualidade em perícias e avaliações www.ibape-sp.org.br				
<p>3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N</p> <p>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 R₈N do SINDUSCON/SP.</p>						
Classe	Tipo	Padrão	Mín.	Médio	Máx.	
Residencial	Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	Casa	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	
	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	3,066	3,480			
Comercial, Serviço e Industrial	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
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	3,610	-	-		
	Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		1,872	-	-		
Especial	Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

Observação: quando usar esta tabala não aplicar BDI



DOC. 03.

Tabela 1 . Vida Útil e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



DOC. 04.

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Tabela Fator "K"

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	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
6	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	0,493	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	0,478	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	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:

(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003553-75.2019.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Sistema Financeiro da Habitação**
 Exequente: **Thonya Irinea de Felipe e outro**
 Executado: **R de O Anastacio Serviços Administrativos Me**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ARTHUR DE PAULA GONCALVES**

Vistos.

1. Verifica-se dos autos que pelo menos quatro hastas pública foram realizadas, sem licitantes (páginas 29/298 e 319/320), assim como foi tentada a alienação do bem por iniciativa particular, que resultou infrutífera.

Nessas circunstâncias, o lance mínimo de 50% sobre o valor atualizado da avaliação não é considerado vil, conforme dispõe o parágrafo único do art. 891 do Código de Processo Civil de 2015.

Nesse sentido: **“Embargos à arrematação - Alegação de preço vil - Pleito que visa à invalidação da arrematação em razão do bem ter sido arrematado em valor correspondente a 50% do valor da avaliação - Descabida a alegação de preço vil - Precedentes desta corte - Sentença de improcedência mantida - Recurso improvido”** (TJSP, 7ª Câmara de Direito Público, Ap. 0206377-77.2012.8.26.0100, rel. Des. Eduardo Gouvêa, j. 31.07.2017).

Sendo assim, autorizo o lance mínimo de 50% do valor atualizado da avaliação para a realização de novas hastas públicas.

3. Diligencie-se para a realização de novas hastas públicas, com as cautelas de praxe, ficando nomeado em substituição ao leiloeiro anteriormente designado, o gestor indicado, Lucas Andreatta de Oliveira.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:

(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Intime-se.

Bauru, 30 de junho de 2021.

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