

Assunto:	Vara/Comarca	Página
Laudo pericial de Avaliação	6ª Bauru	1 / 11

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU/SP.

Processo: 0012357-66.2018.8.26.0071

QUADRA N.º 20 – LOTE N.º 17

1. DA AÇÃO

Trata-se de **AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, a qual os Exequentes **CONSTRUTORA LR e Outro** movem em relação à Executada **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB BAURU** em curso perante esta Vara Cível.

2. DO INTERESSADO

Perícia designada pelo Excelentíssimo Senhor Dr. Juiz de Direito da 6ª. Vara Cível da Comarca de Bauru/SP., a pedido dos Exequentes, conforme decisão as fls. 2706 dos Autos.

Assunto:	Vara/Comarca	Página
<i>Laudo pericial de Avaliação</i>	<i>6ª Bauru</i>	<i>2 / 11</i>

3. DADOS DO PERITO

José Henrique Guerini Comini, Engenheiro Mecânico, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia CREA – SP., sob n.º 0601085144, pós-graduado em Engenharia Civil, Perito Judicial atuando nas Varas da Comarca de Bauru, Piratininga e Duartina, com escritório à Rua Felix Pola, n.º 109, Piratininga – SP.

4. DA FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Alameda Natalício de Souza Castro, quarteirão n.º 03, lado ímpar, esquina com a Rua Elizete Cardoso da Silva, Parque Val de Palmas, melhor caracterizado na matrícula n.º 95.732 do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP., cadastrado na Prefeitura Municipal de Bauru sob n.º setor – 4, quadra – 1784, lote – 017, melhor descrita no item 6 do presente laudo.

5. DA VISTORIA

A vistoria foi agendada para o dia 20 de junho de 2023, sendo acompanhada pela Assistente Técnica da Ré, já qualificada nos Autos.

6. DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel trata-se de um terreno, sem benfeitorias localizado no Loteamento Val de Palmas, **não contando com nenhuma infraestrutura básica, a qual será avaliado no estado em que se encontra.**

Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo pericial de Avaliação**6ª Bauru****3 / 11****Livro n.º 2 - Registro Geral****2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

95.732

FOLHA

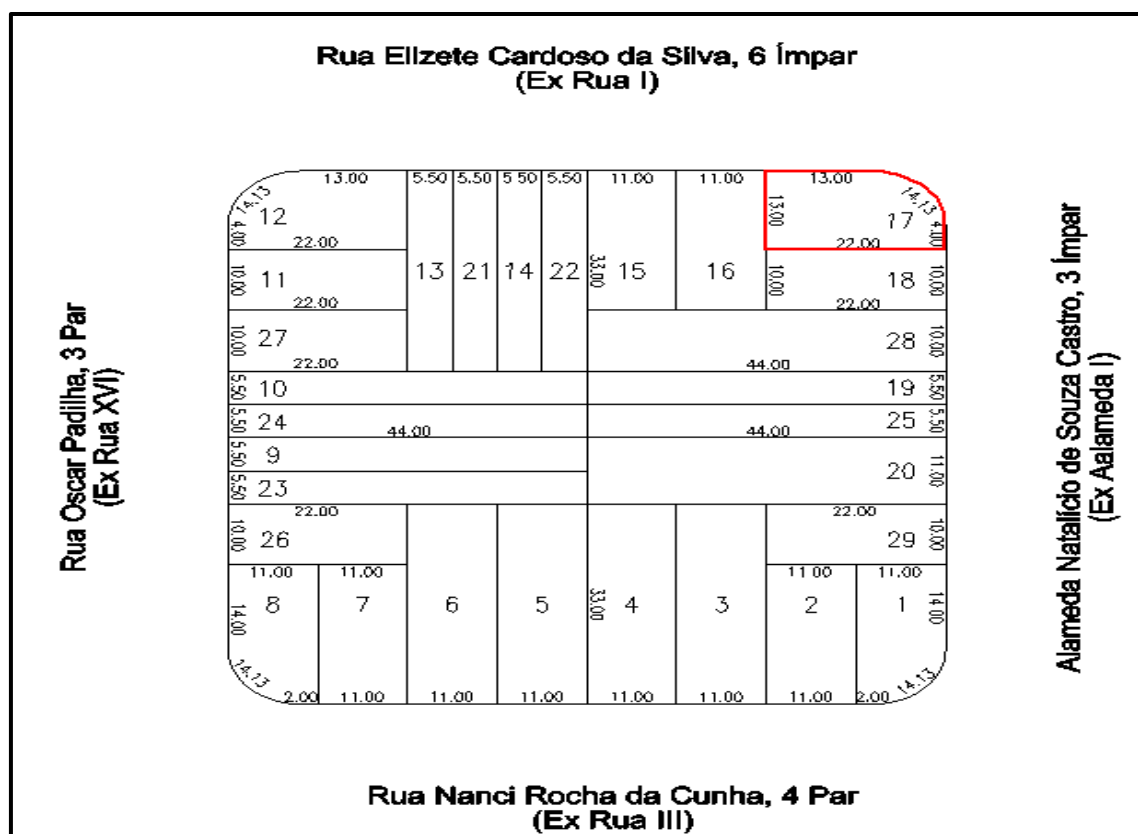
01**DE BAURU - S. PAULO****Bauru, 03 de junho de 2009**

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado ímpar do quarteirão 03 da Alameda Natalício de Souza Castro, esquina com a Rua Elizete Cardoso da Silva, correspondente ao terreno destacado dos lotes O, P, Q e R, identificado como parte dos lotes **Q e R** da quadra **20** do loteamento **Parque Val de Palmas**, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de **266,50 m²**, medindo 4,00 metros de frente para a Alameda Natalício de Souza Castro; 13,00 metros pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com a Rua Elizete Cardoso da Silva, com a qual faz esquina em curva com o raio de 9,00 metros; 22,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com o terreno destacado dos lotes O, P, Q e R, identificado como parte dos lotes **Q e R**; e 13,00 metros nos fundos, dividindo com o terreno destacado dos lotes O, P, Q e R, identificado como parte do lote P.

CADASTRO: 04/1784/017

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, com sede nesta cidade, na Avenida Nações Unidas nº 30-31, inscrita no CNPJ sob nº 45.010.071/0001-03.

Acima matrícula do imóvel.



Acima localização do imóvel avaliando na quadra do cadastro da Prefeitura Municipal de Bauru/SP.

7. DO MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR

A metodologia aplicada foi através do método comparativo de dados de mercado com pesquisas de valores de terrenos, tudo conforme determinam a NBR – 14.653-2 da ABNT – Avaliação de Imóveis Urbanos e Ibape/SP.

8. DAS PESQUISAS DE VALORES DO TERRENO E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Foram realizadas pesquisas de terrenos no loteamento Vila Industrial, com toda infraestrutura e resultou nos seguintes valores:



Acima localização dos loteamentos.

VILA INDUSTRIAL							
Nº	FRENTE	PROFUNDIDADE	ÁREA	VALOR DO TERRENO	VALOR/M²	FONTE	TELEFONE
1	10,00	36,00	360,00	R\$ 205.000,00	R\$ 569,44	Imobiliária Principal	(14) 3265-3000
2	10,00	46,20	462,00	R\$ 199.740,00	R\$ 432,34	Swicker Imóveis	(14) 3201-9000
3	10,00	30,50	305,00	R\$ 180.000,00	R\$ 590,16	Moraes Imobiliária	(14) 3321-7000
4	10,00	36,00	360,00	R\$ 210.000,00	R\$ 583,33	Karen Nascimento	(14) 99115-4225
5	10,00	25,20	252,00	R\$ 130.000,00	R\$ 515,87	Swicker Imóveis	(14) 3201-9000
6	10,00	36,00	360,00	R\$ 205.000,00	R\$ 569,44	Lucro Soluções	(14) 3245-9299
7	10,00	36,00	360,00	R\$ 179.560,00	R\$ 498,78	Aero Imóveis	(14) 3879 - 3600
8	10,00	46,20	462,00	R\$ 203.000,00	R\$ 439,39	Swicker Imóveis	(14) 3201-9000

Para efeito de homogeneização dos elementos amostrais, foram utilizados os seguintes fatores:

- Fator de oferta = 0,85.
- Fator de Urbanização = 0,69.
- Fator de topografia = 0,90 (Todos os terrenos amostrais são planos existindo um declive de 10% nos lotes paradigmas ou avaliando).

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO - SEM FATOR DE URBANIZAÇÃO											
Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Furbanização		Ftopogr		
1	569,44	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	435,62
2	432,34	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	330,74
3	590,16	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	451,47
4	583,33	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	446,25
5	515,87	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	394,64
6	569,44	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	435,62
7	498,78	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	381,57
8	439,39	x	0,85	x	1,00	x	1,00	x	0,90	=	336,13
Média/m² (x) =							401,51				401,51
Desvio Padrão (s)=							48,63				48,63
Limite Superior (30%) =							R\$ 521,96				R\$ 521,96
Limite Inferior (30%) =							R\$ 281,05				R\$ 281,05
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior											

Acima cálculo do valor/m² sem o fator custo de urbanização.

Cálculo do fator de urbanização**Furb = $\frac{\text{Valor/m}^2 \text{ terreno sem Furb} - \text{Custo de urbanização}}$** **$\frac{\text{Valor/m}^2 \text{ terreno sem Furb}}$** **Furb = $\frac{\text{R\$ 401,51} - \text{R\$ 121,67}}{\text{R\$ 401,51}} = 0,69$** **R\$ 401,51**

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA TERRENO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO - COM FATOR DE URBANIZAÇÃO												
Nº	Valor/m²		Fo		Ftestada		Furbanização		Ftopogr		V homog	Saneamento
1	569,44	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	300,58	300,58
2	432,34	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	228,21	228,21
3	590,16	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	311,52	311,52
4	583,33	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	307,91	307,91
5	515,87	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	272,30	272,30
6	569,44	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	300,58	300,58
7	498,78	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	263,28	263,28
8	439,39	x	0,85	x	1,00	x	0,69	x	0,90	=	231,93	231,93
Média/m² (x) =							277,04				277,04
Desvio Padrão (s)=							33,55				33,55
Limite Superior (30%) =							R\$ 360,15				R\$ 360,15
Limite Inferior (30%) =							R\$ 193,93				R\$ 193,93
Os Valores Homogeneizados se encontram dentro dos limites Superior e Inferior												

Acima cálculo do valor/m² com o fator de urbanização = R\$ 277,04
(Duzentos e setenta e sete reais e quatro centavos).

9. DA CONCLUSÃO

Terminados os cálculos anteriores, em função do atributo que confere ao profissional, concluímos que o valor do imóvel seja:

. Valor do imóvel = R\$ 73.831,16 (Setenta e três mil, oitocentos e trinta e um reais e dezesseis centavos).

VALOR/M ²	ÁREA	VALOR DO IMÓVEL
R\$ 277,04	266,50	R\$ 73.831,16

10. DAS FOTOGRAFIAS E LOCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO VAL DE PALMAS



Acima localização do loteamento Val de Palmas.



Vista interna do loteamento.



Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

fevereiro-23

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
mar/22	11.488,35	1.667,55	4.963,37	13.203,14	13.502,86
abr	11.539,39	1.685,21	5.051,69	13.468,08	13.519,48
mai	12.012,17	1.760,92	5.181,26	13.732,33	13.629,53
jun	12.111,68	1.773,02	5.241,76	13.913,84	13.648,28
jul	12.004,17	1.863,99	5.696,61	15.278,38	13.063,71
ago	12.002,82	1.863,99	5.696,61	15.278,38	12.621,00
set	12.152,67	1.864,36	5.529,53	14.692,67	12.810,06
out	12.110,76	1.868,01	5.547,76	14.747,36	12.788,88
nov	12.131,67	1.868,92	5.552,31	14.761,00	12.786,55
dez	12.122,19	1.855,72	5.486,35	14.563,12	12.768,84
jan	12.205,55	1.858,92	5.502,34	14.611,12	12.776,01
fev/23	12.098,68	1.844,82	5.431,84	14.399,59	12.113,89

VARIAÇÕES %

mês	-0,876	-0,759	-1,281	-1,448	-5,183
acumulado: no ano	-0,194	-0,587	-0,994	-1,123	-5,129
em 12 meses	7,906	12,328	12,289	12,276	-5,661

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
mar/22	23.787,39	9.602,32	7.859,87	26.174,24	3.245,23	115.494,32
abr	23.981,82	9.596,99	8.266,14	26.604,41	3.242,66	116.955,86
mai	24.889,09	9.940,01	8.493,99	27.430,43	3.392,63	120.462,37
jun	25.089,50	9.960,41	8.808,25	28.215,21	3.381,07	122.143,03
jul	25.441,81	10.314,76	8.826,93	29.326,61	3.381,07	125.198,05
ago	24.977,40	10.271,45	8.857,53	29.473,54	3.345,10	124.387,82
set	25.166,76	10.717,98	8.946,19	29.010,02	3.438,21	124.328,44
out	25.410,92	10.469,34	9.119,71	29.085,75	3.433,07	124.581,55
nov	25.618,07	10.519,12	8.871,75	28.195,11	3.435,64	123.740,12
dez	25.695,09	10.519,02	8.832,52	27.916,37	3.451,05	123.210,28
jan	25.802,86	10.535,83	8.913,92	27.440,14	3.456,87	123.103,55
fev/23	25.584,48	10.517,78	8.927,11	27.300,32	3.456,87	121.675,38

VARIAÇÕES %

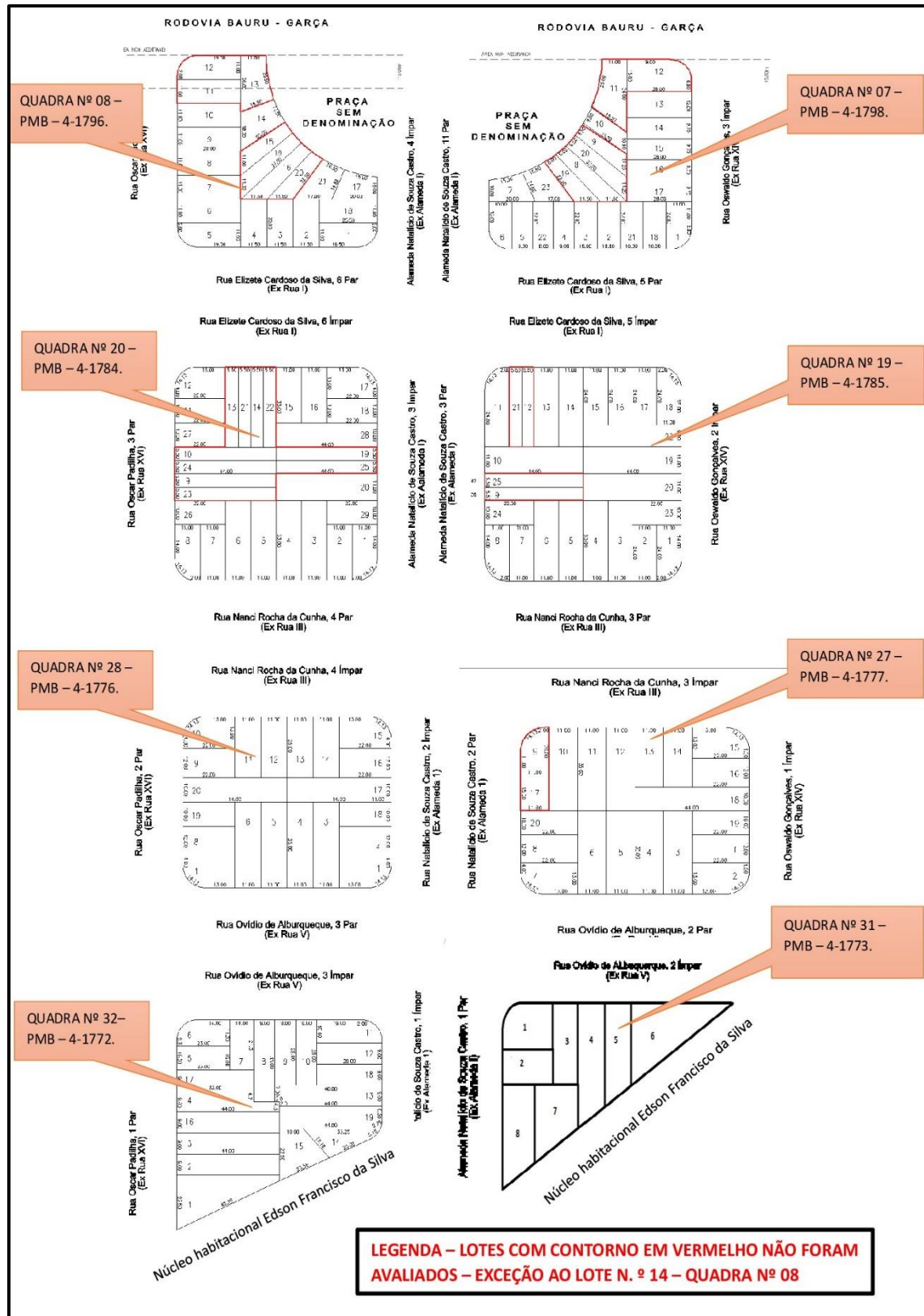
mês	-0,846	-0,171	0,148	-0,510	0,000	-1,160
acumulado: no ano	-0,430	-0,012	1,071	-2,207	0,168	-1,246
em 12 meses	8,983	9,973	14,587	7,983	6,101	7,937

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3ª edição do livro "Construções. Terrenos" - Editora Pini.

Custo de Urbanização

$$\text{R\$ } 121.675,38 / 1000 = \text{R\$ } 121,67 / \text{m}^2.$$



Assunto:

Vara/Comarca

Página

Laudo pericial de Avaliação**6ª Bauru****11 / 11**

11. ENCERRAMENTO

Este Perito encerra o presente laudo de avaliação, a qual é composto por (11) onze laudas, digitadas de um só lado e sendo a última assinada, colocando-se à disposição de V.Exa. para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Piratininga, 21 de junho de 2.023.



José Henrique Guerini Comini

Perito Judicial

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: maio/2024
Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
2		21/06/2023	61.641,40	63.405,87	63.405,87
3		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
4		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
5		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
6		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
7		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
8		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
9		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
10		21/06/2023	55.685,04	57.279,01	57.279,01
11		21/06/2023	50.933,80	52.391,77	52.391,77
12		21/06/2023	93.085,44	95.749,99	95.749,99
13		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
14		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
15		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
16		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
17		21/06/2023	65.109,94	66.973,70	66.973,70
18		21/06/2023	56.787,66	58.413,19	58.413,19
19		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
20		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
21		21/06/2023	55.685,92	57.279,92	57.279,92
22		21/06/2023	54.853,92	56.424,10	56.424,10
23		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
24		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
25		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
26		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
27		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
28		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
29		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
30		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
31		21/06/2023	75.631,92	77.796,87	77.796,87
32		21/06/2023	50.933,80	52.391,77	52.391,77
33		21/06/2023	65.109,94	66.973,70	66.973,70
34		21/06/2023	56.787,66	58.413,19	58.413,19
35		21/06/2023	64.688,84	66.540,54	66.540,54
36		21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
37		21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
38		21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
39		21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
40		21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
41		21/06/2023	67.736,28	69.675,21	69.675,21
42		21/06/2023	109.707,84	112.848,20	112.848,20
43		21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
44		21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
45		21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
46		21/06/2023	134.087,36	137.925,58	137.925,58
47		21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18

48	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
49	21/06/2023	134.087,36	137.925,58	137.925,58
50	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
51	21/06/2023	64.688,84	66.540,54	66.540,54
52	21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
53	21/06/2023	134.087,36	137.925,58	137.925,58
54	21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
55	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
56	21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
57	21/06/2023	64.688,84	66.540,54	66.540,54
58	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
59	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
60	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
61	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
62	21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
63	21/06/2023	70.091,12	72.097,46	72.097,46
64	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
65	21/06/2023	121.897,60	125.386,89	125.386,89
66	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
67	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
68	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
69	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
70	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
71	21/06/2023	134.087,36	137.925,58	137.925,58
72	21/06/2023	64.688,84	66.540,54	66.540,54
73	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
74	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
75	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
76	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
77	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
78	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
79	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
80	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
81	21/06/2023	121.897,60	125.386,89	125.386,89
82	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
83	21/06/2023	76.186,00	78.366,81	78.366,81
84	21/06/2023	76.186,00	78.366,81	78.366,81
85	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
86	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
87	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
88	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
89	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
90	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
91	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
92	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
93	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
94	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
95	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
96	21/06/2023	106.660,40	109.713,53	109.713,53
97	21/06/2023	76.186,00	78.366,81	78.366,81
98	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
99	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
100	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
101	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
102	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
103	21/06/2023	73.138,56	75.232,13	75.232,13
104	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
105	21/06/2023	76.186,00	78.366,81	78.366,81
106	21/06/2023	121.897,60	125.386,89	125.386,89
107	21/06/2023	76.186,00	78.366,81	78.366,81
108	21/06/2023	121.897,60	125.386,89	125.386,89
109	21/06/2023	73.831,16	75.944,56	75.944,56
110	21/06/2023	60.948,80	62.693,44	62.693,44
111	21/06/2023	55.408,00	56.994,04	56.994,04
112	21/06/2023	64.220,64	66.058,94	66.058,94

113	21/06/2023	51.565,46	53.041,51	53.041,51
114	21/06/2023	81.978,91	84.325,54	84.325,54
115	21/06/2023	52.208,19	53.702,64	53.702,64
116	21/06/2023	60.696,69	62.434,12	62.434,12
117	21/06/2023	56.131,07	57.737,81	57.737,81
118	21/06/2023	109.707,84	112.848,20	112.848,20
119	21/06/2023	109.707,84	112.848,20	112.848,20
120	21/06/2023	109.707,84	112.848,20	112.848,20
121	21/06/2023	95.384,87	98.115,24	98.115,24
122	21/06/2023	82.280,88	84.636,15	84.636,15
123	21/06/2023	63.719,20	65.543,15	65.543,15
124	21/06/2023	66.600,42	68.506,84	68.506,84
125	21/06/2023	59.009,52	60.698,65	60.698,65
126	21/06/2023	87.267,60	89.765,61	89.765,61
127	21/06/2023	69.814,08	71.812,49	71.812,49
128	21/06/2023	69.814,08	71.812,49	71.812,49
129	21/06/2023	72.168,92	74.234,74	74.234,74
130	21/06/2023	69.814,08	71.812,49	71.812,49
131	21/06/2023	113.586,40	116.837,78	116.837,78
132	21/06/2023	69.814,08	71.812,49	71.812,49
133	21/06/2023	65.428,54	67.301,42	67.301,42
134	21/06/2023	85.558,26	88.007,34	88.007,34
135	21/06/2023	154.726,84	159.155,86	159.155,86
136	21/06/2023	95.163,24	97.887,26	97.887,26
137	21/06/2023	100.565,52	103.444,18	103.444,18
	TOTAIS	10.733.056,85	11.040.287,91	11.040.287,91
	Subtotal			R\$ 11.040.287,91
	TOTAL GERAL			R\$ 11.040.287,91