



FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

LAUDO TÉCNICO

PERÍCIA DE ENGENHARIA – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 0016928-41.2022.8.26.0071
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO
REQUERENTE: LEANDRO DONIZETTE ORESTES E OUTROS
REQUERIDA: FRANCINE BARBIERI RODRIGUES LIPORAS E OUTRO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1. Pressupostos e Ressalvas	3
1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética.....	3
2. OBJETIVOS.....	4
2.1. Vistoria in loco	4
3. METODOLOGIA	5
3.1. Nível de Inspeção	5
3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional	5
3.1.2. Nível de Inspeção adotado	6
3.2. Metodologias aplicadas	6
3.2.1. Fatores aplicados.....	7
4. O IMÓVEL PERICIANDO	7
4.1. Descrição sumária.....	7
4.2. Sobre a região.....	8
4.3. Padrão construtivo	9
4.4. Estado de conservação.....	9
5. AVALIAÇÃO	9
5.1. Projeção de valores.....	9
5.2. Grau de fundamentação.....	13
6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE.....	14
7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA	15
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	16
ANEXO I – Pesquisa Imobiliária	17
ANEXO II – Relatório fotográfico	21
ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).....	32

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Pressupostos e Ressalvas

Este trabalho foi realizado observando as orientações da NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, observando os critérios estabelecidos pelo Norma de Inspeção Predial Nacional do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O imóvel periciando foi presencialmente vistoriado por este perito, e o diagnóstico de mercado aqui apresentado foi obtido através de pesquisa imobiliária desenvolvida especificamente para a região que abarca o avaliando, proporcionado a entrega de resultado assertivo e com aderência mercadológica adequada.

1.2. Declaração de Conformidade com o Código de Ética

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade, ou civil, por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 5ª (quinta) Vara Cível da Comarca de Bauru, nem com os servidores da respectiva unidade judiciária, com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem inspecionado neste trabalho.

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação

que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

O laudo em tela atende a íntegra do preconizado pela NBR 13.752/2024, que regulamenta as Perícias de Engenharia no Brasil, atendendo ainda o predisposto pelos manuais técnicos e códigos de conduta do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

2. OBJETIVOS

Em consonância com o despacho saneador (fls. 387/388), o objetivo deste trabalho é avaliar o imóvel objeto da matrícula Nº 10.969 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, possibilitando a alienação judicial do bem.

2.1. Vistoria in loco

Conforme relatado nas fls. 407/408 e 410, a vistoria presencial se deu no dia 04 de março de 2026, a partir das 16:00 no horário de Brasília, na presença de ambas as partes litigantes, sem qualquer participação dos seus representantes legais.

Insta salientar que o cumprimento do feito pericial foi devidamente informado nos autos do processo, não havendo qualquer impugnação a condução do feito ou pedido de redesignação da vistoria em razão da abstenção dos referidos patronos.

3. METODOLOGIA

3.1. Nível de Inspeção

3.1.1. Níveis de Inspeção – IBAPE Nacional

Nível 1 – Inspeção Predial realizada em edificações com baixa complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos. Normalmente empregada em edificações com planos de manutenção muito simples ou inexistentes.

Nível 2 – Inspeção Predial realizada em edificações com média complexidade técnica, de manutenção e de operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos médios e com sistemas convencionais. Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, com ou sem plano de manutenção, mas com empresas terceirizadas contratadas para execução de atividades específicas como: manutenção de bombas, portões, reservatórios de água, dentre outros.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados em uma ou mais especialidades.

Nível 3 – Inspeção Predial realizada em edificações com alta complexidade técnica, de manutenção e operação de seus elementos e sistemas construtivos, de padrões construtivos superiores e com sistemas mais sofisticados.

Normalmente empregada em edificações com vários pavimentos, contando com sistemas de automação, programa de manutenção com base na ABNT NBR 5674, via de regra na presença do responsável técnico, podendo se valer de software

de gerenciamento ou outras ferramentas de gestão do sistema de manutenção existente.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por uma equipe profissionais habilitados e de mais de uma especialidade, conferindo aos trabalhos o título de Auditoria Técnica.

3.1.2. Nível de Inspeção adotado

Por se tratar de matéria unidisciplinar e avaliação de um único imóvel, adotou-se Nível 1 de inspeção, sendo tais procedimentos mais do que suficientes para realizar o diagnóstico de mercado necessário e dar cabo ao feito pericial.

3.2. Metodologias aplicadas

Em observância ao item 6.6 da NBR 14.653-1/2019, adotar-se-á o método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do imóvel periciando, valendo-se da metodologia de tratamento por fatores para saneamento da amostra (vide item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2/2011), que deverá ser prioritariamente composta por elementos localizados na mesma região, cujo padrão construtivo e estado de conservação sejam semelhantes.

Para garantir aderência mercadológica a pesquisa imobiliária, realizou-se a vistoria do imóvel periciando conforme proposto no item 7.3.3.1 da NBR 13.752/2024, através da qual se verifica o padrão construtivo e estado de conservação do prédio em estudo, garantindo a seleção de amostras semelhantes para fins de comparação e projeção de valores.



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

3.2.1. Fatores aplicados

Os fatores aplicados ao conjunto amostral foram desenvolvidos com base nas características gerais dos imóveis disponíveis para venda na região que abarca o avaliando, considerando ainda a média das variáveis qualitativas e quantitativas dos elementos abarcados na amostra. São eles;

- a) **Fator oferta (F. Of.):** considerando o dinamismo e a elasticidade do mercado imobiliário, aplica-se deságio de 10% sobre o valor ofertado considerando a margem comum de negociação, conforme preconizado pelo item 4.5.2 da CAJUFA/2019.
- b) **Fator área (F. Área):** fator aplicado para homogeneizar a variação do valor unitário em razão da área computável de cada elemento agrupado no conjunto amostral, conforme recomendado pelo item 2.32 da CAJUFA/2019, valendo-se do proposto por Abunahman (PINI, 2008).
- c) **Fator topografia (F. Ec.):** fator aplicado para homogeneizar a influência exercida pelo estado de conservação de cada amostra, aplica-se o coeficiente de Ross-Heidecke ao valor unitário de cada elemento conforme o seu estado de conservação aparente (vide item 3.2.9 da cartilha VEIU-UI do IBAPE/SP).

4. O IMÓVEL PERICIANDO

4.1. Descrição sumária

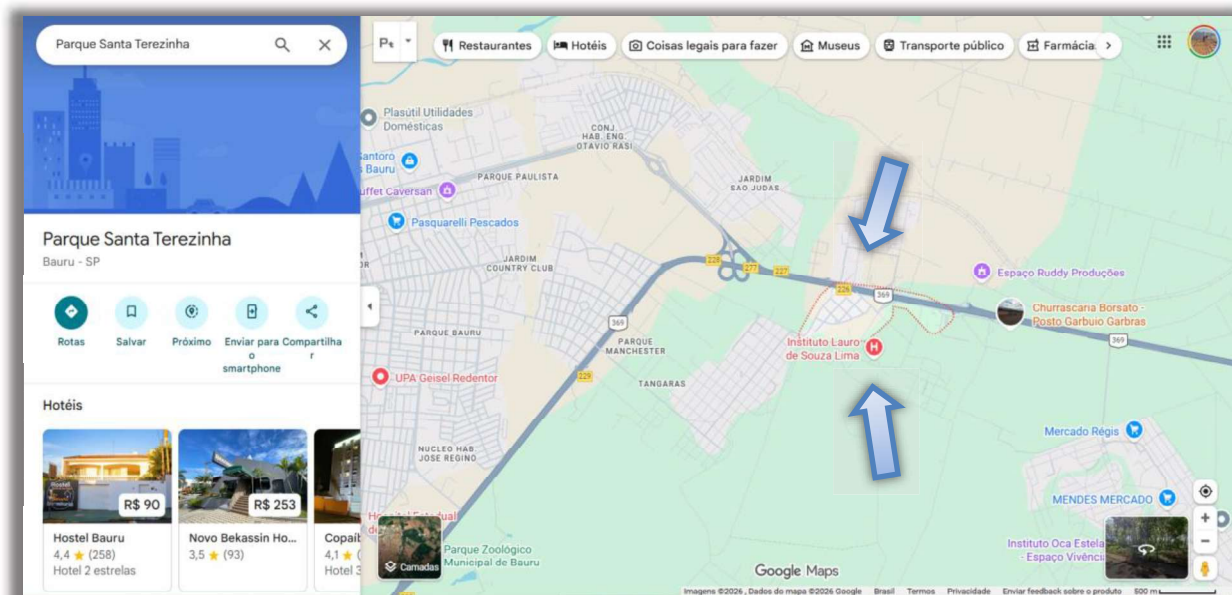
Trata-se de prédio residencial unifamiliar, térreo, de alvenaria, com testada defronta a R. Albino Malaquini, quarteirão dois, lado ímpar, recebendo o numeral 2-

61, Pq. Santa Terezinha, cadastrado junto a PMB sob Nº 3/3482/09, registrado na matrícula 10.969 do 2º O.R.I. da Comarca de Bauru, contando com 252,91m² de área computável, erigidos sobre terreno de 374m² conforme padrão do loteamento.

4.2. Sobre a região

Trata-se de loteamento popular localizado as margens da rodovia SP-225, distante de áreas centrais e mais valorizadas da malha urbana do Município de Bauru, marcado pela predominância de imóveis residenciais de padrão simplório, possuindo realidade mercadológica bastante própria, diferente da verificada em outros bairros e loteamentos implementados em outras áreas da cidade.

Figura 1 – Localização do loteamento dentro da malha urbana de Bauru.



Fonte: Google Maps.

4.3. Padrão construtivo

Implementado sem qualquer preocupação arquitetônica, o imóvel periciando possui distribuição interna básica e apresenta layout confuso, marcado pelo emprego de acabamento rústico e materiais de qualidade popular, com instalações hidráulicas e elétricas restritas aos componentes minimamente essenciais. Neste sentido, o padrão construtivo verificado é melhor representado pelo item 2.3 da seção IV da cartilha VEIU-UI do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.4. Estado de conservação

Inobstante ao padrão construtivo, verifica-se que o imóvel periciando apresenta uma série de desgastes, decorrentes do transcurso natural da vida útil do prédio, da total falta de manutenção e até mesmo de mal uso, de sorte que o estado de conservação do prédio é melhor representado pela faixa “G” do quadro anexo ao item 3.2.9 da cartilha VEIU-UI do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Destaca-se que o estado de conservação verificado no imóvel periciando é significativamente pior do que à média dos imóveis postos à venda na mesma região, inclusive no seu entorno, podendo prejudicar a liquidez da venda e diminuir o valor final obtido na negociação.

5. AVALIAÇÃO

5.1. Projeção de valores



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

Atendendo ao item 8.1.1 da NBR 14.653-2/2011, o valor do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de mercado, previsto pelo item 8.2.1 da mesma norma. O saneamento da amostra se dará através da aplicação do método de tratamento por fatores, previsto pelo item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2, aplicando os fatores relatados por este perito no item 3.2.1 do laudo pericial.

O conjunto amostral fora agrupado com base nas orientações do item 6.4 da NBR 14.653-1/2019, atendendo aos critérios de seleção e homogeneização dispostos pelo anexo B da NBR 14.653-2/2011, e a projeção de valores se dá dentro do intervalo proposto pelo item B.7 do mesmo anexo, abarcado pelo referido caderno técnico.

	ANUNCIANTE	BAIRRO	VALOR	ÁREA (M²)	CONSERVAÇÃO
1	Concreto Imóveis	Santa Terezinha	R\$ 285.000,00	139,00	Regular
2	Concreto Imóveis	Santa Terezinha	R\$ 380.000,00	184,00	Bom
3	Concreto Imóveis	Tangarás	R\$ 295.000,00	132,00	Bom
4	Concreto Imóveis	Tangarás	R\$ 220.000,00	113,00	Regular
5	Imóveis Svissero	Tangarás	R\$ 320.000,00	199,00	Bom
6	Concreto Imóveis	Tangarás	R\$ 190.000,00	73,00	Regular
7	Concreto Imóveis	Tangarás	R\$ 380.000,00	219,00	Ruim

O conjunto amostral agrupado busca representar da maneira mais próxima possível o comportamento do mercado imobiliário local, simulando situação no qual fosse posto à venda um imóvel com características similares a amostra e ao padrão do bairro. Contudo, temos que o item 0.6 da NBR 14.653-1/2019 classifica o comércio



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

imobiliário como sendo um “mercado imperfeito”, sujeito a oscilações, rico em peculiaridades e singularidades. Neste sentido, aplicam-se os fatores de homogeneização previstos no item 3.2.1 deste trabalho.

	V. UNIT.	F.Of.	F.Área	F.Ec.	V.CALC.
1	R\$ 2.050,36	0,90	0,93	0,9191	R\$ 1.573,77
2	R\$ 2.065,22	0,90	0,92	0,9748	R\$ 1.673,35
3	R\$ 2.234,85	0,90	0,92	0,9748	R\$ 1.807,62
4	R\$ 1.946,90	0,90	0,90	0,9191	R\$ 1.456,17
5	R\$ 1.608,04	0,90	0,94	0,9748	R\$ 1.328,70
6	R\$ 2.602,74	0,90	0,86	0,9191	R\$ 1.843,23
7	R\$ 1.735,16	0,90	0,96	0,819	R\$ 1.233,77
					MÉDIA R\$ 1.559,52
					VARIÂNCIA 15%

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o conjunto amostral resultou em média projetada de R\$ 1.559,52/m² (mil quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos por metro quadrado) com apenas 15% de variância, demonstrando a homogeneidade do conjunto e a assertividade dos fatores aplicados.

No entanto, há de se considerar que o imóvel periciando se encontra em estado de conservação consideravelmente pior do que a média de imóveis anunciados na mesma região, razão pela qual se faz necessário aplicar fator de adequação do estado

de conservação diretamente na projeção de valores, justificando ainda a projeção de valores considerando o intervalo mínimo do campo de arbítrio (vide item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011), o qual não se confunde com o intervalo de confiança.

Dessarte, a projeção de valor de mercado no caso em tela é feita através da seguinte equação;

$$Vm = Vu \times Ac \times Foc \times Ca_{Min}$$

Onde:

Vm = Valor de mercado para venda do imóvel avaliando.

Vu = Valor unitário médio obtido após saneamento do conjunto amostral.

Ac = Área computável.

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento, representado pelo coeficiente de Ross-Heidecke arbitrado no item 4.4 do laudo pericial.

Ca_{Min} = Intervalo mínimo definido para o campo de arbítrio nos termos do item 8.2.1.5 da NBR 14.653-2/2011.

Temos então;

$$Vm = 1.559,52 \times 252,91 \times 0,474 \times 0,85 = 158.910,84$$

Dessarte, respeitando a margem de arredondamento proposta pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

5.2. Grau de fundamentação

O grau de fundamentação atingido por este trabalho será determinado pelos critérios estabelecidos pelo item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011, enquanto o grau de precisão será fixado conforme o item 9.2.3 da mesma norma, conforme abaixo;

Figura 2 – Tabela para enquadramento do grau de fundamentação

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: item 9.2.2 da NBR 14.653-2/2011.



LAUPER
ENGENHARIA

FRANCISCO MECCA
CREA 5070397762 ENGENHEIRO CIVIL



Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

Figura 3 – Tabela para enquadramento do grau de precisão.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Fonte: item 9.2.3 da NBR 14.653-2/2011.

Portanto, em consonância com o preposto pelo item 9.2.2 da NBR 14.653-2, confere-se Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão aos resultados obtidos e ao modelo saneado, atingindo patamar de segurança satisfatório.

6. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

A parte requerente propôs os seguintes quesitos a este perito (vide fls. 402/403 dos autos);

Nº1 - Qual é o valor de mercado, atual, do imóvel periciado?

R: Vide item 5.1 do laudo pericial.

Nº 2 - O imóvel periciado encontra-se em condições de habitação?

R: Se encontra em condição precária, mas é habitado.

Nº 3 - Há danos estruturais no imóvel? Se sim, de que natureza?

R: Sim, foram verificados danos e desgastes diversos, dentre eles alguns de ordem estrutural.

Nº 4 - Caso o imóvel não esteja em condições de habitação, quais seriam os custos para sua demolição ou recuperação?

R: Não é objeto da perícia.

7. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

A parte requerida não propôs nenhum quesito ao perito.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todo o conteúdo deste trabalho se encontra devidamente amparado pelo preconizado pelas referencias normativas citadas, salientando que a metodologia aplicada no caso em tela é a mais recomendada, conforme referenciado pela NBR 13.752/2024, que regulamenta a atividade de perícias de engenharia.

Destaca-se que o conjunto amostral agrupado para fins de comparação é composto por elementos cuidadosamente selecionados, localizados no entorno do avaliando, apresentando padrão construtivo e estado de conservação minimamente similares aos do imóvel em estudo, ainda que este apresente maior nível de desgaste do que o convencionalmente observado nos imóveis da mesma região.

Justifica-se a adoção de intervalo inferior do campo de arbítrio e fator de adequação ao obsolescimento para correção do valor unitário em razão do péssimo

Perito Judicial – nº 50577
Sócio-diretor: “LAUPER Engenharia LTDA.”

estado de conservação do imóvel periciando, o que prejudica drasticamente a liquidez da venda e o valor obtido com a sua comercialização.

Nada mais tendo a acrescentar, encerra este laudo técnico com 33 páginas, cumprindo o disposto no item 6.3 da NBR 13.752/1996, anexando Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), recolhida junto ao conselho de classe, ao final deste trabalho.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2011. Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf> > Acesso em 24.03.2026

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2019. Valor de Edificação de Imóveis Urbanos. Link disponível em: < https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf > Acesso em 24.03.2026

CONFEA. Código de ética profissional da Engenharia. Disponível em: < https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1_com_capas_no_indd.pdf > Acesso em 24.03.2026

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR 13.752, 14.653-1, 14.653-2 16.747, e 15.575-1,15.575-4. Disponível para compra em:
< <https://www.abntcatalogo.com.br/grd.aspx> > Acesso em 24.03.2026

ANEXO I – Pesquisa Imobiliária

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	139,00	Venda	R\$ 285.000,00
Localização	Santa Terezinha		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-santa-terezinha-bairros-bauru-com-garagem-139m2-venda-RS285000-id-2873082415/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	184,00	Venda	R\$ 380.000,00
Localização	Santa Terezinha		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-santa-terezinha-bairros-bauru-com-garagem-184m2-venda-RS380000-id-2873079738/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	132,00	Venda	R\$ 295.000,00
Localização	Tangarás		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-tangaras-bairros-bauru-com-garagem-132m2-venda-RS295000-id-2873080753/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	113,00	Venda	R\$ 220.000,00
Localização	Tangarás		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tangaras-bairros-bauru-com-garagem-113m2-venda-RS220000-id-2873083397/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	199,00	Venda	R\$ 360.000,00
Localização	Tangarás		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Imóveis Svissero	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tangaras-bairros-bauru-com-garagem-199m2-venda-RS360000-id-2843236314/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	73,00	Venda	R\$ 190.000,00
Localização	Tangarás		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-industrial-manchester-bairros-bauru-com-garagem-73m2-venda-RS190000-id-2873080227/?source=ranking%2Crp			

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área (m²)	219,00	Venda	R\$ 380.000,00
Localização	Tangarás		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:		Concreto Imóveis	
Acesso em:		26/03/2026	
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tangaras-bairros-bauru-com-garagem-219m2-venda-RS380000-id-2873077747/?source=ranking%2Ccp			

ANEXO II – Relatório fotográfico



Vista da fachada do imóvel periciando. OBS: danos e desgastes diversos, faltando esquadria no vão aberto junto a lateral direita, ponto de instalação da campainha sem fiação ou espelho.



Vista da fachada do imóvel periciando. OBS: danos e desgastes diversos, faltando esquadria no vão aberto junto a lateral direita, ponto de instalação da campainha sem fiação ou espelho.



Vista da fachada do imóvel periciando. OBS: danos e desgastes diversos, faltando esquadria no vão aberto junto a lateral direita.



Vista da fachada do imóvel periciando. OBS: danos e desgastes diversos, ponto de instalação da campainha sem fiação ou espelho, evidenciando a ocorrência de furto da fiação.



Entrada da edificação frontal ocorre em separado da edificação dos fundos, a qual é acessada através de corredor que serve de garagem.



Vista da garagem e corredor que dá acesso a edificação dos fundos. OBS: danos diversos no sistema de pisos, desgaste acentuado nas vedações de alvenaria.

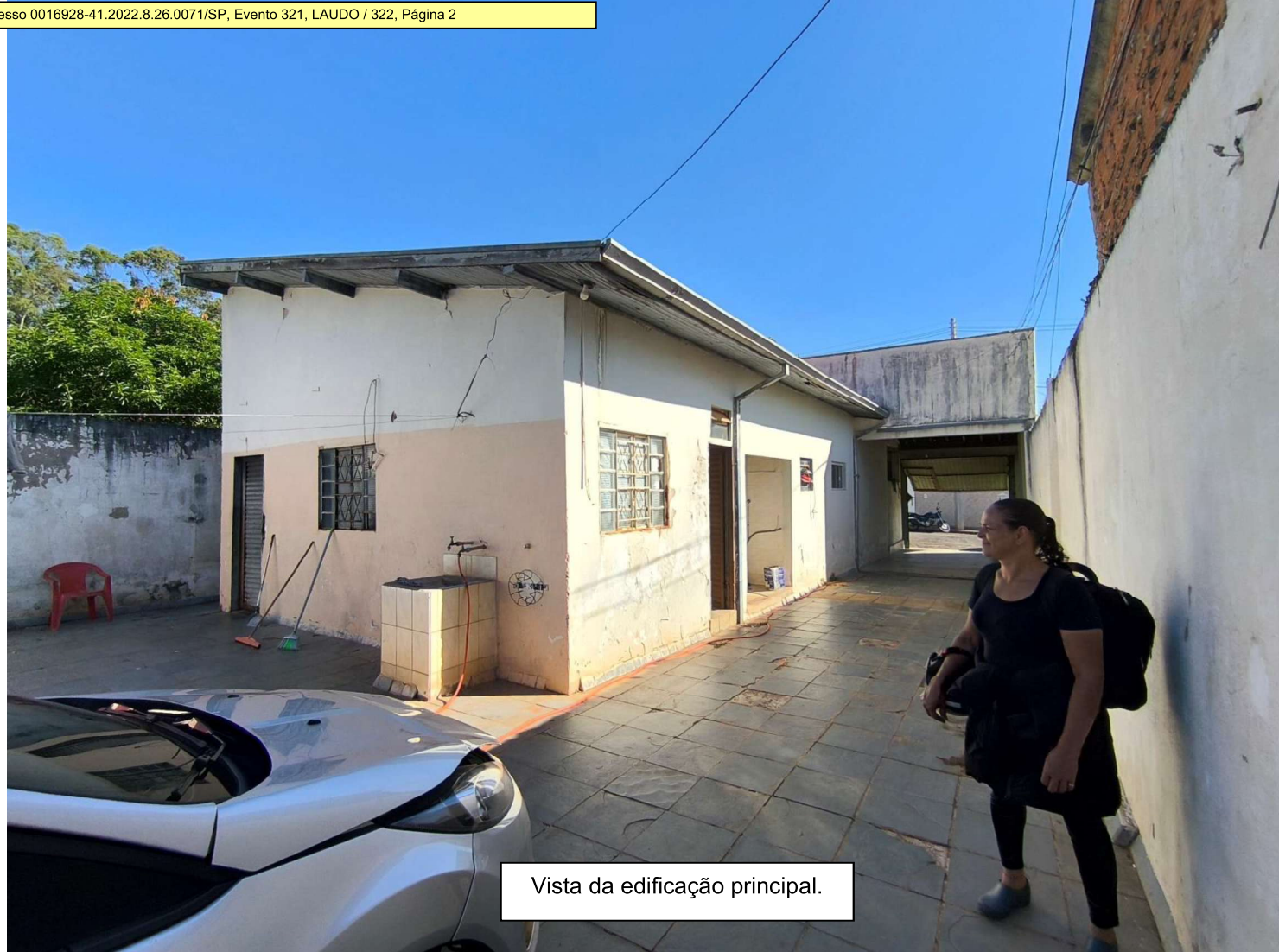


Vista da edícula erigida aos fundos. OBS: apenas um dos cômodos foi vistoriado, enquanto o outro não pôde ser acessado por estar ocupado por terceiro.



Vista do cômodo vistoriado na edícula aos fundos do imóvel periciando.





Vista da edificação principal.



Vista da sala da edificação principal.



Grandes pontos de infiltração com mofo e bolor na área interna da edificação principal.



Cozinha também apresenta pontos de bolor, mofo e sujeira. OBS: falta de manutenção e de higiene.





Dormitório 02 da edificação principal.



Corredor que leva a área frontal da edificação principal, a qual constitui ambiente com entrada separada. OBS: em termos práticos, trata-se de área independente dos demais ambientes do imóvel periciando, que não foi vistoriada por estar trancada e o acesso ter sido obstruído.



Ponto de recalque diferencial de fundações no referido corredor.



Quarto da edificação independente, que até mesmo possui entrada separada. OBS: em termos práticos, trata-se de área independente dos demais ambientes do imóvel periciando, que não foi vistoriada por estar trancada e o acesso ter sido obstruído.



Lavanderia externa, localizada defronte a garagem e corredor que leva aos fundos.



Vista da garagem. OBS: danos diversos no sistema de pisos, desgaste acentuado nas vedações de alvenaria.

ANEXO III – Anotação de Responsabilidade Técnica (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
2620260845265

1. Responsável Técnico

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2618220641**

Registro: **5070397762-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU**

Endereço: **Rua RUA AFONSO PENA, 40 QUADRA 5**

Complemento:

Cidade: **Bauru**

Processo Judicial:

Valor: R\$ **2.147,16**

Ação Institucional:

Data de Nomeação: **16/12/2025**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Nº:

Bairro: **JARDIM BELA VISTA**

UF: **SP**

CEP: **17060-900**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua ALBINO MALAQUINI**

Complemento: **PMB 33482009**

Cidade: **Bauru**

Data de Início: **04/03/2026**

Previsão de Término: **13/05/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **261**

Bairro: **PARQUE SANTA TEREZINHA**

UF: **SP**

CEP: **17035-494**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1 **Avaliação** **de imóveis** **1,00000** **unidade**

Execução

2 **Vistoria** **de edificação** **de alvenaria** **252,91000** **metro quadrado**

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

5. Observações

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

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.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data



Assinado de forma digital por FRANCISCO MECCA DO LAGO
LOPES:37618708843
Dados: 20260331 13:11:57 -03'00'

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES - CPF: 376.187.088-43

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU

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



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 31/03/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620260845265

Versão do sistema

Impresso em: 31/03/2026 13:10:53



Autenticação de ART
2620260845265