



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).

Os itens citados neste Laudo Técnico foram inspecionados pessoalmente por este perito, e as conclusões foram obtidas através da assertiva constatação dos fatos *in loco*, fazendo comparação entre o que se encontrou no local com os parâmetros de desempenho propostos pelas Normas Técnicas correspondentes.

O trabalho apresenta resultados finais válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada qualquer utilização desde parecer em conexão a outro.

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, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem nos bens avaliado neste trabalho.

O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente nomeação, bem como aos resultados finais alcançados.



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 presente trabalho está de acordo com a NBR 13.752 de 1996 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2. OBJETIVOS

Em consonância com a decisão protocolada nas fls. 84, o objetivo deste trabalho é realizar avaliação mercadológica para apurar valor de venda e locação do imóvel descrito na matrícula 41.386 (vide fls. 108/109).

2.1. Vistoria in loco

Conforme relatado nas fls. 118, a vistoria presencial se deu no dia 01 de novembro de 2023, às 15:00 no horário de Brasília, na presença do Adv. Dr. João Vitor Araújo, que se identificou como colaborador do escritório de advocacia que representa a parte requerente.

Informa ainda que este perito foi recebido no imóvel periciando pela Sra. Luciene Vieira de Souza, terceiro de boa-fé, inscrita no CPF 130.321.366-44, que alega ter findado contrato de locação junto a parte requerida neste processo, ali



residindo, supostamente pagando aluguel mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais). Relatou ainda a Sra. Luciene que desconhecia a existência de demanda judicial pelo imóvel supostamente locado por ela.

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 ou com sistemas construtivos com automação.

Nesse nível de inspeção predial, obrigatoriamente, é executado na edificação um Manutenção com base na ABNT NBR 5674. Possui, ainda, profissional habilitado responsável técnico, plano de manutenção com atividades planejadas e procedimentos detalhados, software de gerenciamento, e outras ferramentas de gestão do sistema de manutenção existente.

A Inspeção Predial nesse nível é elaborada por profissionais habilitados e de mais de uma especialidade. Nesse nível de inspeção, o trabalho poderá ser intitulado como de Auditoria Técnica.

3.1.2. Nível de Inspeção adotado

Em consonância com os termos delimitados pela decisão fls. 84, face ao caráter individual das análises técnicas, visto que não foram entregues quaisquer projetos de instalações ou plano de manutenção da edificação, as inspeções realizadas por este perito durante as diligências deverão ser caracterizadas como “Nível 1”.

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 mercadológica do imóvel

periciando, elaborando modelo matemático de regressão linear utilizando apenas amostras de unidades residenciais autônomas e independentes, sempre em vias públicas inseridas na macrorregião da qual pertence o avaliando, verificando como cada uma das variáveis utilizadas altera o comportamento do elemento no mercado – e, por conseguinte, do imóvel periciando, de sorte atendendo o item 7.2.1 da NBR 14.653-1/2019.

Para aferir o valor dos locatícios, valer-se-á da metodologia de remuneração de capital proposta pelo item 11.4.2 da NBR 14.653-2/2011, que propõe aplicar taxa de remuneração específica, determinada através do estudo do comportamento do mercado imobiliário na macrorregião do avaliando, sobre o valor de venda anteriormente obtido por meio da metodologia anteriormente descrita.

3.2.1. Variáveis efetivamente utilizadas

- a) **Área privativa:** verificou-se que o valor em reais por metro quadrado tende a diminuir ao passo em que se aumenta a área privativa, sendo razão inversamente proporcional.

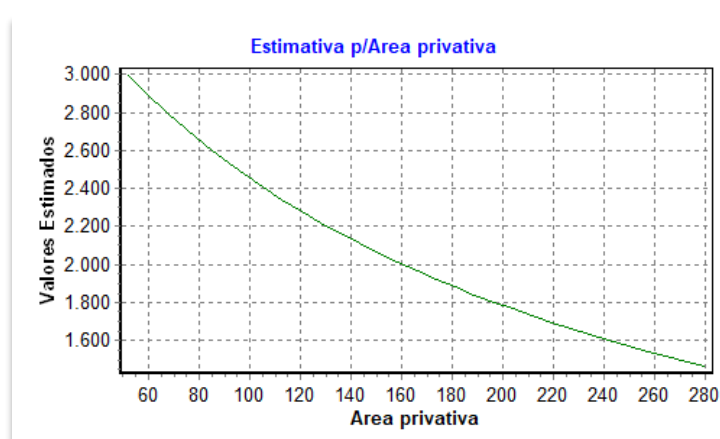


Figura 1 - Gráfico de regressão obtido para variável "área privativa"

- b) **Padrão construtivo:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar de maneira proporcional ao padrão construtivo observado em cada elemento, sendo maior em elementos de padrão mais alto.



Figura 2 - Gráfico de regressão obtido para variável "Padrão construtivo".

- c) **Idade aparente:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar em função da idade aparente das construções, sendo que quanto mais novo – ou atualizado – é o imóvel, maior o valor de mercado.

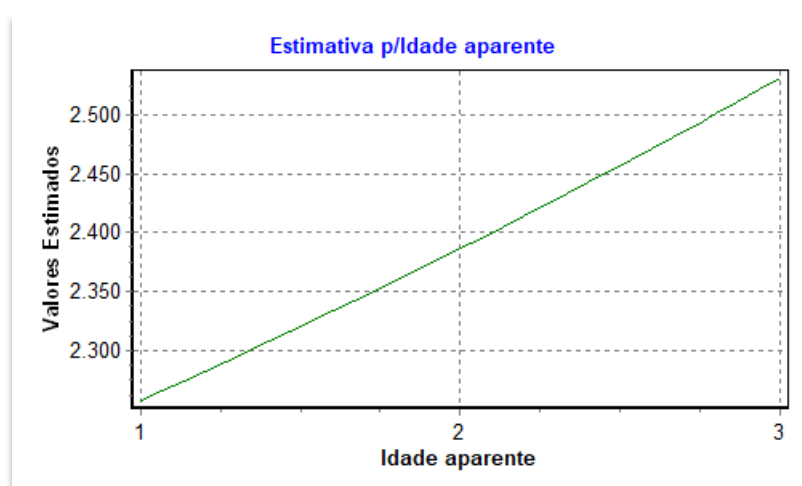


Figura 3 - Gráfico de regressão obtido para variável "Idade aparente"

d) **Estado de conservação:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar gradativamente conforme o estado de conservação do elemento analisado, sendo consideravelmente maior nos imóveis que apresentam melhor estado de conservação.

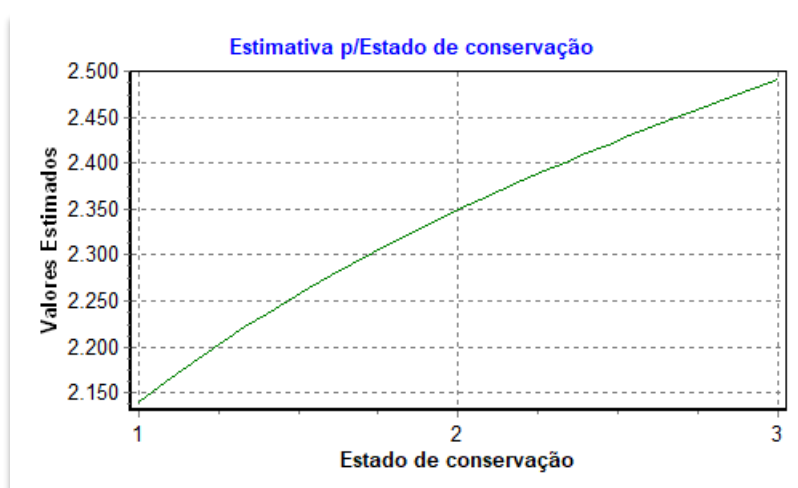


Figura 4 - Gráfico de regressão obtido para variável "estado de conservação".

3.2.2. Variáveis desabilitadas

Verificou-se que dentro do conjunto amostral efetivamente utilizado para desenvolvimento do modelo de regressão, as seguintes variáveis não apresentam influência significativa na composição de valor de mercado das amostras;

a) **Quintal / Lazer:** verificou-se que, de maneira geral, a presença de equipamentos de lazer e/ou quintal não influencia ativamente no valor mercadológico dos elementos utilizados no modelo, sendo que as variáveis descritas no item 3.2.1 do laudo pericial se sobrepõe ao fato de determinado imóvel possuir ou não eventuais equipamentos de lazer e/ou quintal,



inexistindo coeficiente de correlação entre a presença destes dispositivos e eventual variação positiva do valor unitário nas unidades analisadas.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Muito embora seja bastante periférica, a região do Jardim Eldorado, onde se localiza o imóvel periciando, apresenta malha urbana densa e complexa, fazendo parte de uma macrorregião que engloba outros dois bairros, que são confrontantes limítrofes; Jardim Nova Esperança e Parque Jaraguá, sendo que todos estes terminam margeando a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros (SP-294), que interliga Bauru a Marília.

A macrorregião é praticamente autossuficiente, apresentando alta densidade demográfica, abarcando grande diversidade de comércios e serviços, contando com supermercados, quitandas, escolas estaduais e municipais, igrejas, lanchonetes, academias, açougues, além de possuir um ecoponto próprio. Como referência central de localização, temos o Autoposto Comandante, sendo este um posto de combustível de grandes dimensões, contando com conveniência e lanchonete. Tal estabelecimento serve como ponto de referência dentro da macrorregião.

Neste sentido, temos que a realidade mercadológica de cada um dos três bairros que compõe a macrorregião, na qual se localiza o imóvel periciando, é bastante homogênea, inexistindo grandes distinções entre os bairros, que muitas vezes se dividem de um quarteirão para o outro; um exemplo claro disto ocorre na convergência entre o quarteirão 05 da Rua Laudze Garcia Menezes, pertencente ao Parque Jaraguá, para com o quarteirão 01 da Rua Pastor Eduardo Alves Leite, já embarcada no Jardim Eldorado. Dessarte, muito embora o imóvel periciando esteja localizado no Jardim Eldorado, o mesmo encontra-se a aproximadamente 100 metros da divisa com o Parque Jaraguá.

Sendo assim, a fim de representar a realidade mercadológica da macrorregião, e conseqüentemente do imóvel periciando, todas as amostras utilizadas para compor o conjunto amostral foram coletadas dentro da macrorregião, dando prioridade aquelas localizadas próximas a referência central; o Autoposto Comandante.

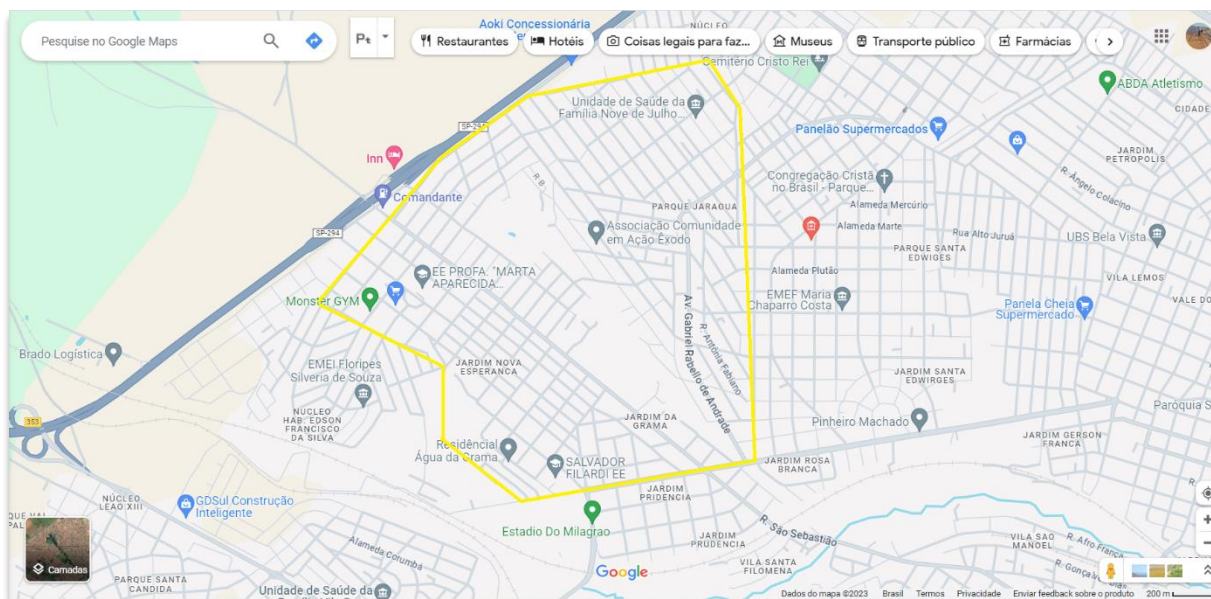


Figura 5 - Macrorregião que engloba o Jardim Eldorado, Jardim Nova Esperança e Parque Jaraguá.

5. RESULTADO DAS ANÁLISES TÉCNICAS

5.1. O imóvel periciando

Trata-se de unidade residencial independente, sito a Rua Pastor Eduardo Alves Leite Nº 3-18, Jardim Eldorado, inscrito na matrícula Nº 41.386 (vide fls. 108/109), com 81,20m² de área construída, possuindo edícula com churrasqueira nos fundos do imóvel, encontrando-se em mal estado de conservação, apresentando severos vestígios de umidade ascendente, com severos sinais de infiltração nos panos de alvenaria, já com pontos de desagregação do revestimento inorgânico das paredes.

Constatou-se também o comprometimento de parte do sistema de pisos e revestimentos cerâmicos, sendo que boa parte das peças danificadas apresentam manchas cujas características remontam a danos decorrentes de exsudação e EPU (expansão por umidade), salientando ainda que no banheiro social parte das paredes já apresenta descolamento do revestimento.

5.1.1. Fotografias capturadas durante a vistoria



Figura 6 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 7 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 8 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 9 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 10 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 11 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 12 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 13 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 14 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 15 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 16 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 17 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 18 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 19 - Imagem capturada durante a diligência.

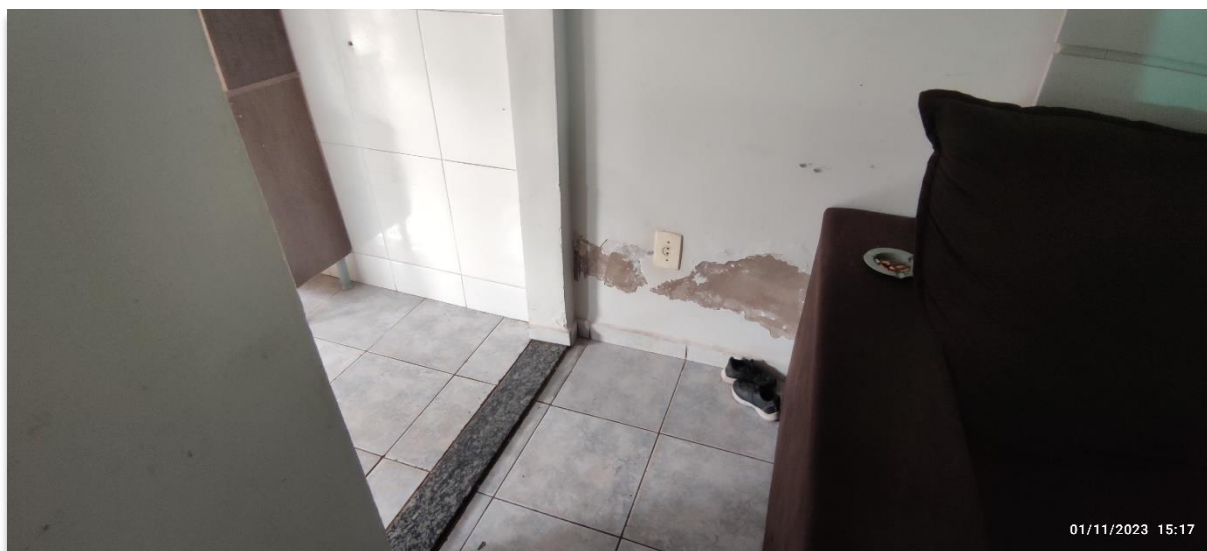


Figura 20 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 21 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 22 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 23 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 24 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 25 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 26 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 27 - Imagem capturada durante a diligência.

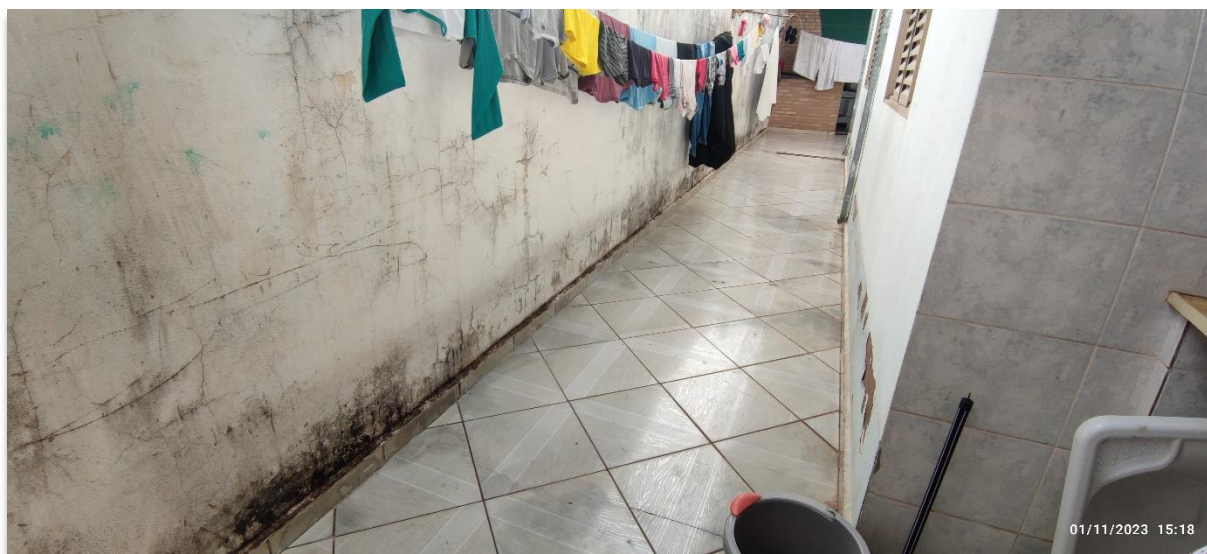


Figura 28 - Imagem capturada durante a diligência.

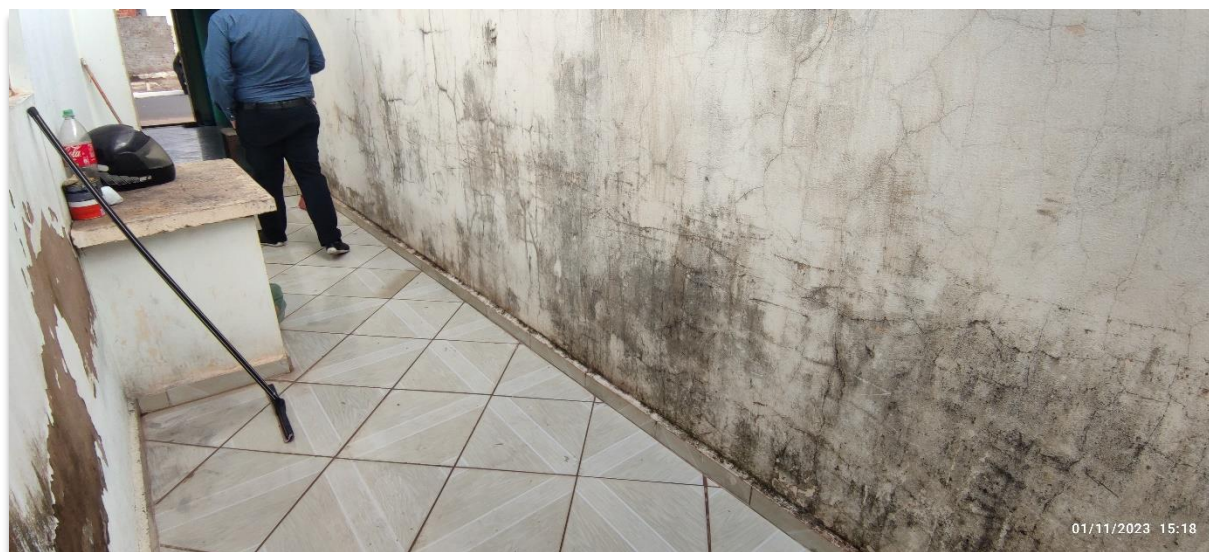


Figura 29 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 30 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 31 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 32 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 33 - Imagem capturada durante a diligência.



Figura 34 - Imagem capturada durante a diligência.



6. AVALIAÇÃO

6.1. Conjunto amostral

Para desenvolvimento do modelo de regressão, utilizamos o seguinte conjunto amostral para projeção do modelo, que foi refinado e otimizado a fim de atender grau de fundamentação proposto pelo item 9.2.1 da NBR 14.653-2/2011, cuidadosamente observando as orientações do anexo A da mesma norma. O conjunto amostral utilizado no desenvolvimento do modelo de regressão é composto por 40 amostras, sendo que 09 dados foram descartados durante o ajuste da equação de regressão.

Nº	Anunciante	Bairro	Área privativa (m²)	Oferta (R\$/m²)	Padrão Construtivo	Idade aparente	Estado de conservação	Quintal ou lazer
1	Portão Imóveis	Jardim Eldorado	94	R\$ 2.659,57	normal	moderno	ótimo ou novo	não
2	Lopes Svissero	Jardim Eldorado	107	R\$ 2.990,65	normal	desatualizado	estado conservado	não
3	Lopes Svissero	Jardim Eldorado	70	R\$ 2.500,00	normal	desatualizado	estado conservado	não
4	Lopes Svissero	Jardim Eldorado	160	R\$ 2.218,75	normal	desatualizado	estado conservado	sim
5	Lopes Svissero	Jardim Eldorado	70	R\$ 2.574,28	baixo	antigo	precisando de reparos	sim
6	MORAES Imob.	Jardim Eldorado	134	R\$ 2.388,06	alto	moderno	ótimo ou novo	não
7	SEVEN Imob.	Jardim Eldorado	90	R\$ 2.444,44	normal	desatualizado	ótimo ou novo	sim



8	FLUXO Neg. Imob.	Jardim Eldorado	112	R\$ 2.321,43	normal	desatualizado	ótimo ou novo	sim
9	AERO Imóveis	Jardim Eldorado	70	R\$ 1.928,57	baixo	antigo	precisando de reparos	não
10	Pedro Santos	Jardim Eldorado	55	R\$ 2.909,09	baixo	antigo	estado conservado	sim
11	Lopes Svissero	Jardim Nova Esperança	125	R\$ 1.616,00	normal	antigo	estado conservado	sim
12	SEVEN Imob.	Jardim Nova Esperança	115	R\$ 2.608,69	baixo	desatualizado	precisando de reparos	sim
13	Portão Imóveis	Jardim Nova Esperança	79	R\$ 2.911,39	baixo	antigo	estado conservado	não
14	AERO Imóveis	Jardim Nova Esperança	115	R\$ 2.173,91	normal	antigo	ótimo ou novo	sim
15	Lopes Svissero	Jardim Nova Esperança	160	R\$ 1.781,25	normal	antigo	estado conservado	sim
16	CENTRAL Imob.	Jardim Nova Esperança	75	R\$ 3.733,33	alto	antigo	ótimo ou novo	sim
17	MERCÚRIO	Jardim Nova Esperança	105	R\$ 2.571,43	normal	antigo	estado conservado	sim
18	Rosangela M.	Jardim Nova Esperança	90	R\$ 1.777,78	baixo	antigo	estado conservado	sim
19	BUSCH	Jardim Nova Esperança	67	R\$ 4.477,61	alto	moderno	ótimo ou novo	sim
20	Karem Nascimento	Jardim Nova Esperança	160	R\$ 2.606,06	alto	moderno	ótimo ou novo	sim
21	SEVEN Imob.	Jardim Nova Esperança	134	R\$ 2.223,88	alto	moderno	ótimo ou novo	não



22	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	156	R\$ 1.955,13	normal	moderno	ótimo ou novo	sim
23	MOTT Imóveis	Parque Jaraguá	102	R\$ 2.843,14	normal	moderno	ótimo ou novo	sim
24	MERCÚRIO	Parque Jaraguá	96	R\$ 2.239,58	normal	desatualizado	precisando de reparos	sim
25	MOREIRA JR.	Parque Jaraguá	115	R\$ 3.043,48	baixo	desatualizado	precisando de reparos	sim
26	Ponce Amaral	Parque Jaraguá	54	R\$ 4.074,07	baixo	moderno	ótimo ou novo	não
27	Paula Souza	Parque Jaraguá	150	R\$ 1.666,67	baixo	desatualizado	precisando de reparos	não
28	FLUXO Neg. Imob.	Parque Jaraguá	70	R\$ 3.571,43	normal	moderno	ótimo ou novo	não
29	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	110	R\$ 1.772,72	baixo	antigo	precisando de reparos	sim
30	MERCÚRIO	Parque Jaraguá	115	R\$ 1.478,26	baixo	antigo	precisando de reparos	não
31	LIMA Imóveis	Parque Jaraguá	125	R\$ 2.160,00	normal	moderno	ótimo ou novo	não
32	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	69	R\$ 2.681,16	normal	antigo	estado conservado	sim
33	MOTT Imóveis	Parque Jaraguá	105	R\$ 2.190,47	normal	moderno	ótimo ou novo	não
34	FLUXO Neg. Imob.	Parque Jaraguá	60	R\$ 4.000,00	normal	moderno	ótimo ou novo	não
35	NEWCORE	Parque Jaraguá	52	R\$ 3.552,31	normal	desatualizado	estado conservado	sim



36	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	70	R\$ 2.357,14	baixo	antigo	estado conservado	não
37	SEVEN Imob.	Parque Jaraguá	58	R\$ 4.310,34	normal	moderno	ótimo ou novo	não
38	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	100	R\$ 3.100,00	normal	moderno	ótimo ou novo	não
39	Lopes Svissero	Parque Jaraguá	70	R\$ 2.714,28	normal	desatualizado	estado conservado	não
40	LUCRO Sol. Imob.	Parque Jaraguá	110	R\$ 2.500,00	normal	desatualizado	estado conservado	sim

6.2. Grau de fundamentação

O grau de fundamentação atingido por este trabalho será determinado pelos critérios estabelecidos pela tabela 2 do item 9.2.1 da NBR 14.653-2/2011, conforme ilustrado abaixo;

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Figura 35 - Recorte retirado da NBR 14.653-2/2011.



Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



Portanto, uma vez que obteve-se pontuação máxima em cada um dos níveis agrupados na tabela acima, o grau de fundamentação atingido pelo modelo de regressão também foi máximo, conferindo a este laudo “Grau de Fundamentação III”.

6.3. Projeção de valores

A projeção de resultados do modelo de regressão linear desenvolvido retornou com a seguinte equação de regressão.

$$\text{Valor unitário} = 0,0007919634773 - (0,01908359813 / \text{Area privativa}) - (4,016158944E-05 * \text{Padrão construtivo}) - (2,386193356E-05 * \text{Idade aparente}) - [6,00454994E-05 * \ln(\text{Estado de conservação})]$$

Os cálculos resultaram em na seguinte estimativa de valor unitário, levando em consideração as características específicas do imóvel periciando, conforme demonstrado nas tabelas abaixo;

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area privativa	81,20m ²	Não
Padrão construtivo	Baixo	Não
Idade aparente	Desatualizado	Não
Estado de conservação	Precisando de reparos	Não

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.014,08	5,53%	
Valor Médio	2.131,93	-	III
Valor Máximo	2.264,43	6,21%	

Dessarte, aplicando o valor médio projetado pelo modelo de regressão desenvolvido especificamente para o caso, temos então que o valor de venda do



imóvel periciando é de R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais), respeitando a margem de arredondamento de 1% proposta pela NBR 14.653-1/2019.

$$V.Venda = V.Unitário \times \text{Área privativa}$$

$$V.Venda = 2.131,93 \times 81,20 = 173.112,72$$

6.4. Valor dos locatícios

Para aplicarmos a metodologia proposta no item 11.4.2 da NBR 14.653-2/2011, far-se-á necessário determinar taxa de remuneração específica para imóveis postos para locação dentro da mesma macrorregião. Neste sentido, temos o seguinte conjunto amostral, que serve como parâmetro para demonstração da taxa de rendimento média obtida na região;

Nº	Anunciante	Correlação c/ conjunto principal	Valor p/ venda	Aluguel	Tx. Rendimento
1	AERO Imóveis	09	R\$ 135.000,00	R\$ 800,00	0,59%
2	PONCE AMARAL	26	R\$ 220.000,00	R\$ 900,00	0,41%
3	Guta Vicentin	Não possui	R\$ 195.000,00	R\$ 850,00	0,44%
4	Núcleo Imobiliária	Não possui	R\$ 159.900,00	R\$ 795,00	0,50%
				Média	0,48%



Uma vez definida a taxa de remuneração através de pesquisa imobiliária (atendendo aos itens 11.4.2.2 e 11.4.2.3 da NBR 14.653-2/2011), aplica-se este parâmetro ao valor de mercado do imóvel periciando, obtido no item 6.3 deste trabalho. Sendo assim, temos a seguinte equação para definir o valor de aluguel a ser praticado;

$$V.Loc = V.Venda \times Tx.R$$

Onde;

V.Loc = Valor dos locatícios.

V.Venda = Valor de mercado do imóvel definido no item 6.3 do laudo pericial.

Tx.R = Taxa de remuneração matematicamente determinada através de pesquisa.

Temos, então;

$$V.Loc = 173.000,00 \times 0,48\%$$

$$V.Loc = 830,40$$

Sendo assim, em termos práticos, respeitando a margem de arredondamento prevista pelo item 6.8.1 da NBR 14.653-1/2019, temos que o valor de aluguel do imóvel periciando deverá ser de R\$ 830,00 (Oitocentos e trinta reais mensais).



7. QUESITOS DA PARTE REQUERENTE

Os quesitos propostos pela parte requerente foram juntados as fls. 94/96, sem qualquer subdivisão;

Nº 1 - Onde o imóvel periciado está localizado?

R: Vide capítulos 4 e 5 do laudo pericial.

Nº 2 - Qual o método de avaliação para a determinação do locatício do imóvel periciado?

R: Vide capítulo 3 do laudo pericial.

Nº 3 - Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação?

R: Vide item 6.1 e ANEXO I do laudo pericial.

Nº 4 - Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando?

R: As variáveis que efetivamente exercem influência sobre o valor de venda, e por conseguinte sob os locatícios, foram expostas no item 3.2.1 do laudo pericial. Para maiores esclarecimentos quanto ao comportamento de cada elemento no conjunto amostral, ou com relação a influência exercida pelas variáveis, deverá consultar memorial de cálculo (vide ANEXO II do laudo pericial).



Nº 5 - Qual o valor do metro quadrado do locatício do imóvel da perícia designada?

R: Vide item 6.3 do laudo pericial, para maiores dúvidas consultar memorial de cálculo (vide ANEXO II do laudo pericial).

Nº 6 - Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?

R: As construções encontradas foram descritas na matrícula fls. 108/109, inexistindo novas benfeitorias ou áreas recém-construídas, tornando a salientar que o imóvel periciando se encontra em péssimo estado de conservação. Para maiores esclarecimentos consultar capítulo 5 do laudo pericial.

Nº 7 - Qual seu estado de conservação?

R: Vide resposta anterior.

Nº 8 - Quais são os comércios e meios de transporte existente nas proximidades?

R: Vide capítulo 4 do laudo pericial.

Nº 9 - Qual o valor sugerido para locação do imóvel periciado?

R: Vide item 6.4 do laudo pericial.



8. QUESITOS DA PARTE REQUERIDA

Não foram propostos nenhum quesito pela parte requerente.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todo o conteúdo deste trabalho se encontra devidamente amparado por orientações e metodologias propostas pelas normas técnicas ABNT, sendo que o modelo de regressão utilizado fora desenvolvido única e exclusivamente para o caso em tela, sendo possível verificar como as variáveis habilitadas no modelo influenciam no comportamento de mercado das amostras coletadas.

O modelo de regressão e a sequência metodológica utilizados neste trabalho apresenta resultados válidos especificamente para o imóvel periciando, sendo vedada sua utilização em outras situações, mesmo que análogas ao caso em tela.

Nada mais tendo a acrescentar, encerra este laudo técnico com 74 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, no item 11 deste trabalho.



10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, 2012. Norma de Inspeção Predial Nacional. Link disponível em: < <http://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2012/12/Norma-de-Inspe%C3%A7%C3%A3o-Predial-IBAPE-Nacional.pdf> > Acesso em 07/08/2023.

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 07/08/2023.

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](https://www.confea.org.br/sites/default/files/uploads-imce/CodEtica11ed1_com_capas_no_indd.pdf) > Acesso em 07/08/2023.

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). NBR 13.752, 14.653-1, 14.653-2 16.747, e 15.575-1. Disponível para compra em:

< <https://www.abntcatalogo.com.br/grd.aspx> > Acesso em 07/08/23.



11. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



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

2620240091257

1. Responsável Técnico

FRANCISCO MECCA DO LAGO LOPES

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: LAUPER ENGENHARIA LTDA

RNP: 2618220641

Registro: 5070397762-SP

Registro: 2498607-SP

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\$ 292,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 22/08/2023

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Nº:

Bairro: JARDIM BELA VISTA

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº:

CEP: 17060-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua PASTOR EDUARDO ALVES LEITE

Complemento:

Cidade: Bauru

Data de Início: 22/08/2023

Previsão de Término: 22/02/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: 318

Bairro: JARDIM ELDORADO

UF: SP

CEP: 17066-112

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução	Vistoria	de edificação	81,20000	metro quadrado
	Avaliação	de imóveis	1,00000	unidade

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

5. Observações

Atuação como perito judicial no proc. Nº 0000503-02.2023.8.26.0071, onde foi desenvolvida avaliação do imóvel inscrito na matrícula nº 41.386

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

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: acessarlink@creasp.org.br Fale conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 18/01/2024

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 2620240091257

Versão do sistema

Impresso em: 19/01/2024 10:05:06

ANEXO I – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	94 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Portão Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-94m2-venda-RS250000-id-2621268129/			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	107 m ²	Ofertado	R\$ 320.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-107m2-venda-RS320000-id-2650707567/			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 175.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS175000-id-2672771988/			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 355.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-160m2-venda-RS355000-id-2622760564/			

AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 180.200,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS180200-id-2630239813/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	134 m ²	Ofertado	R\$ 320.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	MORAES Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-134m2-venda-RS320000-id-2639403067/			

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	90 m ²	Ofertado	R\$ 220.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	SEVEN Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-90m2-venda-RS220000-id-2658791355/			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	112 m ²	Ofertado	R\$ 260.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	FLUXO Neg. Imobiliários		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-112m2-venda-RS260000-id-2655922198/			



AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 135.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	AERO Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS135000-id-2624454453/			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	55 m ²	Ofertado	R\$ 160.000,00
Localização	Jardim Eldorado		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Pedro Santos		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-55m2-venda-RS160000-id-2575327302/			

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	125 m ²	Ofertado	R\$ 202.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS202000-id-2649881457/			

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	115 m ²	Ofertado	R\$ 300.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	SEVEN Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS300000-id-2658789655/			

AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	79 m ²	Ofertado	R\$ 230.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Portão Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-79m2-venda-RS230000-id-2564682062/			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	115 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	AERO Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS250000-id-2639850000/			

AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 285.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-160m2-venda-RS285000-id-2656809166/			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	75 m ²	Ofertado	R\$ 280.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	CENTRAL Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-140m2-venda-RS280000-id-2635777111/			

AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	105 m ²	Ofertado	R\$ 270.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Imóveis MERCÚRIO		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-105m2-venda-RS270000-id-2489669870/			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	90 m ²	Ofertado	R\$ 160.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Rosangela Machado		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-90m2-venda-RS160000-id-2658133022/			



AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	67 m ²	Ofertado	R\$ 300.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	BUSCH Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-67m2-venda-RS300000-id-2555724693/			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 430.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Karem Nascimento		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-200m2-venda-RS430000-id-2603939776/			

AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	134 m ²	Ofertado	R\$ 298.000,00
Localização	Jd. Nova Esperança		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	SEVEN Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-nova-esperanca-bairros-bauru-com-garagem-134m2-venda-RS298000-id-2658786612/			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	156 m ²	Ofertado	R\$ 305.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-156m2-venda-RS305000-id-2667956647/			

AMOSTRA 23			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	102 m ²	Ofertado	R\$ 290.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	MOTT Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-102m2-venda-RS290000-id-2658028055/			

AMOSTRA 24			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	96 m ²	Ofertado	R\$ 215.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Imóveis MERCÚRIO		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-96m2-venda-RS215000-id-2489670169/			

AMOSTRA 25			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	115 m ²	Ofertado	R\$ 350.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	MOREIRA JR.		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS350000-id-2538537366/			



AMOSTRA 26			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	54 m ²	Ofertado	R\$ 220.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Ponce Amaral		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2673045421/			



AMOSTRA 27			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	150 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
DADOS			
Fonte:	Paula Souza		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-150m2-venda-RS250000-id-2645306308/			

AMOSTRA 28			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
DADOS			
Fonte:	FLUXO Neg. Imobiliários		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS250000-id-2655920905/			

AMOSTRA 29			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	110 m ²	Ofertado	R\$ 195.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-110m2-venda-RS195000-id-2656809164/			

AMOSTRA 30			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	115 m ²	Ofertado	R\$ 170.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Imóveis MERCÚRIO		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-115m2-venda-RS170000-id-2489670859/			


AMOSTRA 31			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	125 m ²	Ofertado	R\$ 270.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lima Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-125m2-venda-RS270000-id-2541911650/			

AMOSTRA 32			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	69 m ²	Ofertado	R\$ 185.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-69m2-venda-RS185000-id-2630245172/			

AMOSTRA 33			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	105 m ²	Ofertado	R\$ 230.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	MOTT Imóveis		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-105m2-venda-RS230000-id-2658027155/			

AMOSTRA 34			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	60 m ²	Ofertado	R\$ 240.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	FLUXO Neg. Imobiliários		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-60m2-venda-RS240000-id-2655922857/			

AMOSTRA 35			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	52 m ²	Ofertado	R\$ 184.720,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	NEWCORE		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-52m2-venda-RS184720-id-2668786099/			

AMOSTRA 36			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 165.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS165000-id-2630381275/			

AMOSTRA 37			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	58 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	SEVEN Imobiliária		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-58m2-venda-RS250000-id-2658790155/			

AMOSTRA 38			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	100 m ²	Ofertado	R\$ 310.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-100m2-venda-RS310000-id-2650215291/			

AMOSTRA 39			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	70 m ²	Ofertado	R\$ 190.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lopes Svissero		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS190000-id-2656809369/			

AMOSTRA 40			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	110 m ²	Ofertado	R\$ 275.000,00
Localização	Parque Jaraguá		
Bairro			
			
DADOS			
Fonte:	Lucro Sol. Imobiliárias		
Acesso em:	12/12/2023		
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-110m2-venda-RS275000-id-2668041703/			

ELEMENTO 01	
Anunciante	AERO Imóveis
Correlação conjunto amostral	Elemento 9
Valor de venda	R\$ 135.000,00
Locação	R\$ 800,00
	
Disponível em: < https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-eldorado-bairros-bauru-com-garagem-70m2-venda-RS135000-id-2624454453/ > Acesso em 12/12/2023.	

ELEMENTO 02

Anunciante	Ponce Amaral
Correlação conjunto amostral	Elemento 26
Valor de venda	R\$ 220.000,00
Locação	R\$ 900,00
	

Disponível em: < <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-54m2-venda-RS220000-id-2673045421/> > Acesso em 12/12/2023.

ELEMENTO 03

Anunciante	Núcleo Imobiliária
Correlação conjunto amostral	Não se aplica
Valor de venda	R\$ 159.900,00
Locação	R\$ 795,00
	
Disponível em: < https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-50m2-venda-RS159900-id-2646563253/ > Acesso em 12/12/2023.	

ELEMENTO 04	
Anunciante	Guta Vicentin
Correlação conjunto amostral	Não se aplica
Valor de venda	R\$ 195.000,00
Locação	R\$ 850,00
	
Disponível em: < https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-jaragua-bairros-bauru-com-garagem-40m2-venda-RS195000-id-2657537758/ > Acesso em 12/12/2023.	

**ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULO****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Francisco Mecca
Modelo:	PROCESSO Nº 0000503-02.2023.8.26.0071
Data do modelo:	quinta-feira, 14 de dezembro de 2023
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	31

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Antigo, 2 - Desatualizado, 3 - Moderno	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Precisando de reparos, 2 - Estado conservado, 3 - Ótimo ou novo	Sim
Quintal ou lazer	Numérica	Quantitativa	Referente a existência de quintal e/ou equipamentos de lazer (churrasqueira, piscina, etc).	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	52,00	160,00	108,00	96,68
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,90
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,13
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,35
Valor unitário	0,00	1,00	1,00	0,52

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9181224 / 0,9401234
Coefficiente de determinação:	0,8429487
Fisher - Snedecor:	34,89
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	34,888
Não Explicada	0,000	26	0,000	
Total	0,000	30		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,0007919634773 -0,01908359813 / Area privativa -4,016158944E-05 * Padrão construtivo -2,386193356E-05 * Idade aparente -6,00454994E-05 * ln (Estado de conservação)

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-9,19	0,00
Padrão construtivo	x	-2,25	3,33
Idade aparente	x	-1,98	5,79
Estado de conservação	ln(x)	-2,20	3,66
Valor unitário	1/y	19,09	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,34	-0,05	-0,01	-0,69
Padrão construtivo	x2	-0,34	0,00	0,55	0,60	-0,25
Idade aparente	x3	-0,05	0,55	0,00	0,65	-0,47
Estado de conservação	x4	-0,01	0,60	0,65	0,00	-0,53
Valor unitário	y	-0,69	-0,25	-0,47	-0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,54	0,29	0,25	0,87
Padrão construtivo	x2	0,54	0,00	0,08	0,20	0,40



Idade aparente	x3	0,29	0,08	0,00	0,24	0,36
Estado de conservação	x4	0,25	0,20	0,24	0,00	0,40
Valor unitário	y	0,87	0,40	0,36	0,40	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00037600	0,00037100	0,00000500	1,3111%	0,120976	0,00031000
3	0,00040000	0,00035000	0,00005000	12,5817%	1,234994	0,02407000
4	0,00045100	0,00050300	-0,00005200	-11,6084%	-1,283890	0,03914200
5	0,00038800	0,00045500	-0,00006700	-17,2114%	-1,640686	0,14333300
6	0,00041900	0,00039200	0,00002700	6,5048%	0,668423	0,01967000
7	0,00040900	0,00038600	0,00002300	5,6667%	0,568873	0,00613800
8	0,00043100	0,00042800	0,00000300	0,7448%	0,078736	0,00015900
9	0,00051900	0,00045500	0,00006300	12,1889%	1,550940	0,12808100
10	0,00034400	0,00033900	0,00000400	1,2815%	0,108097	0,00081100
14	0,00046000	0,00045600	0,00000400	0,8986%	0,101430	0,00106200
15	0,00056100	0,00052700	0,00003500	6,1485%	0,847054	0,04011200
17	0,00038900	0,00046400	-0,00007600	-19,4196%	-1,853242	0,12971700
19	0,00022300	0,00024900	-0,00002600	-11,5356%	-0,632209	0,03563700
20	0,00038400	0,00041500	-0,00003100	-8,0612%	-0,759072	0,02811400
21	0,00045000	0,00039200	0,00005800	12,9326%	1,427052	0,08965700
23	0,00035200	0,00038700	-0,00003500	-10,0277%	-0,865505	0,01794800
24	0,00044700	0,00046500	-0,00001900	-4,1694%	-0,456843	0,02627000
26	0,00024500	0,00026100	-0,00001500	-6,2719%	-0,377776	0,02193200
27	0,00060000	0,00057700	0,00002300	3,8575%	0,567961	0,05559800
28	0,00028000	0,00030100	-0,00002100	-7,6661%	-0,526742	0,00592000
29	0,00056400	0,00055400	0,00001000	1,7111%	0,236860	0,00342500
31	0,00046300	0,00042100	0,00004200	8,9735%	1,019468	0,03590700
32	0,00037300	0,00037000	0,00000300	0,9086%	0,083159	0,00036000
33	0,00045700	0,00039200	0,00006400	14,0593%	1,575038	0,06244100
34	0,00025000	0,00025600	-0,00000600	-2,4111%	-0,147919	0,00072400
35	0,00028200	0,00025500	0,00002600	9,3082%	0,643013	0,02938100
36	0,00042400	0,00041400	0,00001100	2,4859%	0,258798	0,00341600
37	0,00023200	0,00024500	-0,00001300	-5,6293%	-0,320485	0,00387900
38	0,00032300	0,00038300	-0,00006100	-18,8081%	-1,488839	0,05141600
39	0,00036800	0,00035000	0,00001900	5,0889%	0,460081	0,00334100
40	0,00040000	0,00044900	-0,00004900	-12,2022%	-1,197744	0,01538000

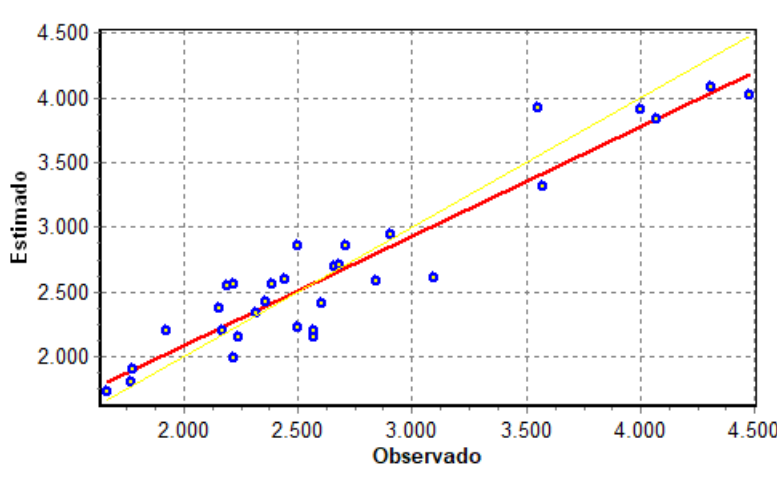
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	3
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	
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	
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

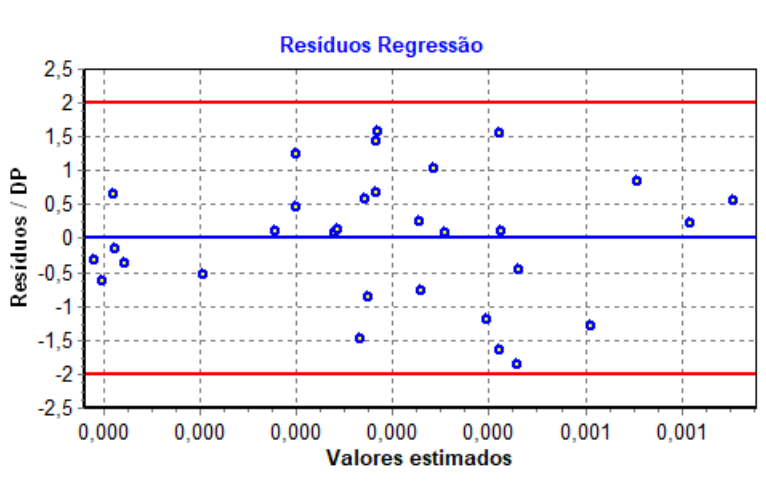


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

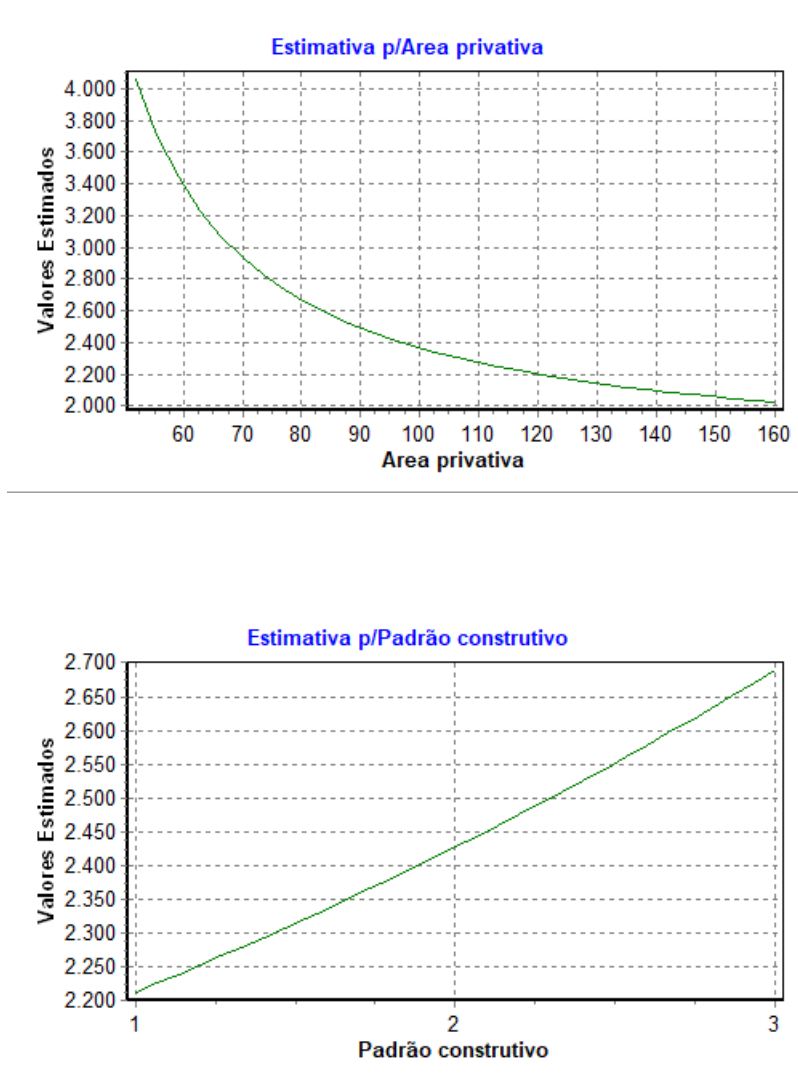


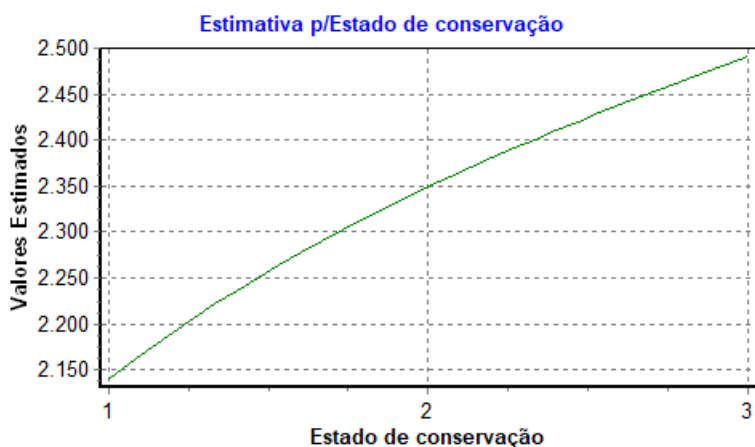
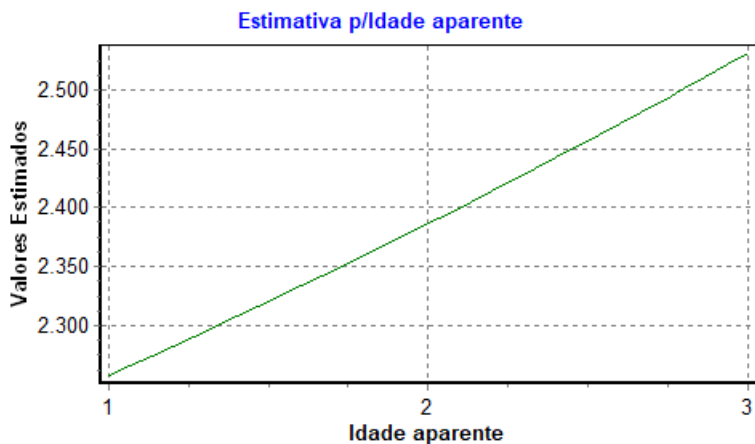
Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Informante
1		Jardim Eldorado	Portão Imóveis
2	*	Jardim Eldorado	Lopes Svissero
3		Jardim Eldorado	Lopes Svissero
4		Jardim Eldorado	Lopes Svissero
5		Jardim Eldorado	Lopes Svissero
6		Jardim Eldorado	MORAES Imob.
7		Jardim Eldorado	SEVEN Imob.
8		Jardim Eldorado	FLUXO Neg. Imob.
9		Jardim Eldorado	AERO Imóveis
10		Jardim Eldorado	Pedro Santos
11	*	Jardim Nova Esperança	Lopes Svissero
12	*	Jardim Nova Esperança	SEVEN Imob.
13	*	Jardim Nova Esperança	Portão Imóveis
14		Jardim Nova Esperança	AERO Imóveis
15		Jardim Nova Esperança	Lopes Svissero
16	*	Jardim Nova Esperança	CENTRAL Imob.
17		Jardim Nova Esperança	MERCÚRIO
18	*	Jardim Nova Esperança	Rosangela M.
19		Jardim Nova Esperança	BUSCH
20		Jardim Nova Esperança	Karem Nascimento
21		Jardim Nova Esperança	SEVEN Imob.
22	*	Parque Jaraguá	Lopes Svissero
23		Parque Jaraguá	MOTT Imóveis
24		Parque Jaraguá	MERCÚRIO
25	*	Parque Jaraguá	MOREIRA JR.
26		Parque Jaraguá	Ponce Amaral
27		Parque Jaraguá	Paula Souza
28		Parque Jaraguá	FLUXO Neg. Imob.
29		Parque Jaraguá	Lopes Svissero
30	*	Parque Jaraguá	MERCÚRIO
31		Parque Jaraguá	LIMA Imóveis
32		Parque Jaraguá	Lopes Svissero



33		Parque Jaraguá	MOTT Imóveis
34		Parque Jaraguá	FLUXO Neg. Imob.
35		Parque Jaraguá	NEWCORE
36		Parque Jaraguá	Lopes Svissero
37		Parque Jaraguá	SEVEN Imob.
38		Parque Jaraguá	Lopes Svissero
39		Parque Jaraguá	Lopes Svissero
40		Parque Jaraguá	LUCRO Sol. Imob.

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Idade aparente	Estado de conservação	Quintal ou lazer	Valor unitário
1		94,00	2	3	3	0,00	2.659,57
2	*	107,00	2	2	2	0,00	2.990,65
3		70,00	2	2	2	0,00	2.500,00
4		160,00	2	2	2	1,00	2.218,75
5		70,00	1	1	1	1,00	2.574,28
6		134,00	3	3	3	0,00	2.388,06
7		90,00	2	2	3	1,00	2.444,44
8		112,00	2	2	3	1,00	2.321,43
9		70,00	1	1	1	0,00	1.928,57
10		55,00	1	1	2	1,00	2.909,09
11	*	125,00	2	1	2	1,00	1.616,00
12	*	115,00	1	2	1	1,00	2.608,69
13	*	79,00	1	1	2	0,00	2.911,39
14		115,00	2	1	3	1,00	2.173,91
15		160,00	2	1	2	1,00	1.781,25
16	*	75,00	3	1	3	1,00	3.733,33
17		105,00	2	1	2	1,00	2.571,43
18	*	90,00	1	1	2	1,00	1.777,78
19		67,00	3	3	3	1,00	4.477,61
20		160,00	3	3	3	1,00	2.606,06
21		134,00	3	3	3	0,00	2.223,88
22	*	156,00	2	3	3	1,00	1.955,13
23		102,00	2	3	3	1,00	2.843,14
24		96,00	2	2	1	1,00	2.239,58
25	*	115,00	1	2	1	1,00	3.043,48
26		54,00	1	3	3	0,00	4.074,07
27		150,00	1	2	1	0,00	1.666,67
28		70,00	2	3	3	0,00	3.571,43
29		110,00	1	1	1	1,00	1.772,72
30	*	115,00	1	1	1	0,00	1.478,26
31		125,00	2	3	3	0,00	2.160,00
32		69,00	2	1	2	1,00	2.681,16
33		105,00	2	3	3	0,00	2.190,47



34		60,00	2	3	3	0,00	4.000,00
35		52,00	2	2	2	1,00	3.552,31
36		70,00	1	1	2	0,00	2.357,14
37		58,00	2	3	3	0,00	4.310,34
38		100,00	2	3	3	0,00	3.100,00
39		70,00	2	2	2	0,00	2.714,28
40		110,00	2	2	2	1,00	2.500,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.014,08	5,53%	
Valor Médio	2.131,93	-	III
Valor Máximo	2.264,43	6,21%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro		-
Informante		-
Area privativa	81,20	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Idade aparente	2,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena, 5-40, ., Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 3232-1855, Bauru-SP - E-mail: Bauru5cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000503-02.2023.8.26.0071**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Extinção**
Exequente: **Michele Virgilio Rodrigues Cordeiro**
Executado: **Edson Franco Francisco**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Aguardando manifestação das partes sobre o laudo pericial.

Nada Mais. Bauru, 22 de janeiro de 2024. Eu, ____, Silvia Maria P S Gomes, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0030/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Bebel Luce Pires da Silva (OAB 128137/SP)	D.J.E
Rosangela Aparecida do Nascimento Souza (OAB 74743/SP)	D.J.E
João Vitor Penna Araujo (OAB 426278/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Aguardando manifestação das partes sobre o laudo pericial."

Bauru, 24 de janeiro de 2024.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 173.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2024 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	762 dias	1,096739
Percentual correspondente	762 dias	9,673945 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 189.735,92
Sub Total	(=)	R\$ 189.735,92
Valor total	(=)	R\$ 189.735,92

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	173.000,00
Data inicial	01/01/2024
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	173.986,10
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	175.395,39
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	175.728,64
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	176.378,83
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	177.190,17
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	177.633,15
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	178.094,99
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	178.433,37
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	178.665,33
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	179.630,12
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	180.743,83
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	181.358,36
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	181.557,85
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	183.791,01
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	184.967,28
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	185.762,64
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	186.431,38
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	186.916,10
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	187.532,93

01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	187.270,38
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	188.169,28
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	188.507,98
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	188.885,00
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	189.357,21
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	189.735,92
	Acréscimos de juro, multa e honorários		
Sub Total		(=)	R\$ 189.735,92
	Valor total	(=)	R\$ 189.735,92

[Retornar](#) [Imprimir](#)