

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 2/40

LAUDO PERICIAL


Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 3/40

SUMÁRIO

FOLHA RESUMO	4
1 OBJETIVO	5
2 NOMEAÇÃO	5
3 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES	5
3.1 RESPONSABILIDADE TÉCNICA	5
3.2 PREMISSAS E RESSALVAS	6
3.3 NORMAS OBSERVADAS	6
4 ASSISTENTES TÉCNICOS	6
5 VISTORIA	7
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	8
6.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	8
6.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL	12
7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	13
7.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	13
7.2 METODOLOGIA AVALIATÓRIA	13
7.3 SELEÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	14
8 RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	15
8.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	15
8.1.1 TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO	19
8.1.2 GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO	20
8.1.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	21
8.1.4 GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO	22
8.1.5 GRAU DE PRECISÃO	23
8.2 RESULTADO CONSIDERADO	25
9 QUESITOS	25
10 ENCERRAMENTO	26
ANEXOS	27
DADOS AMOSTRAIS	28
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	30
MATRÍCULA Nº 62.724 – 2ºORI DE BAURU/SP	32

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 4/40

FOLHA RESUMO

Solicitante	7ª Vara Cível da Comarca de Bauru-SP Processo nº 0016614-27.2024.8.26.0071
Imóvel	• Mat. 62.724 (2ºORI de Bauru/SP): Apartamento C-44 – 3º pavimento – Bloco C; Localizado na Rua Henrique Hunzicker, nº 4-70, Jardim Carolina, Bauru/SP (localização aproximada: https://maps.app.goo.gl/kQcDheRXVMAmSym6)
Tipo de imóvel	Apartamento Residencial
Objetivo do laudo	Apresentar laudo de avaliação de bem imóvel
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado utilizando inferência estatística
Vista frontal do empreendimento	
Valor da avaliação (Ref. maio/2025)	R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)
Data do laudo	14/06/2025
Responsável técnico	ALFREDO LOPES SAAB Perito Judicial – Engenheiro Civil Doutor em Eng. Civil e Ambiental CREA-SP: 5069402284

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 5/40

1 OBJETIVO

Apresentar laudo de avaliação de bem imóvel (Mat. 62.724 do 2ºORI de Bauru/SP).

2 NOMEAÇÃO

Para o encargo de perito judicial, por meio da decisão de fls. 4, ocorreu a nomeação do Engenheiro Civil Alfredo Lopes Saab, que aceitou o encargo (fls. 8-9) e agendou o início dos trabalhos (fls. 18) com vistoria pericial para o dia 15/05/2025 às 11:00.

3 CRITÉRIOS E DEFINIÇÕES

3.1 Responsabilidade Técnica

Eng. Dr. Alfredo Lopes Saab – CREA-SP 5069402284:

- Doutor em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2022);
- Doutorado Sanduiche na Texas A&M University – College Station/TX/EUA (2019);
- Mestre em Engenharia Civil e Ambiental – Unesp de Bauru/SP (2016);
- Engenheiro Civil – Unesp de Bauru/SP (2014);
- Capacidade técnico-profissional representada por diversas Certidões de Acervo Técnico (CAT) emitidas pelo CREA-SP;
- Perito Judicial.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 6/40

3.2 *Premissas e Ressalvas*

O trabalho em questão foi elaborado a partir de vistoria *in loco*, análise documental das informações fornecidas nos autos / pelas partes e em informações consultadas no portal da prefeitura de Bauru. O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos sobre os arquivos utilizados nas análises.

Não foram efetuadas investigações e pesquisas quanto à correção de quaisquer documentos ou projetos fornecidos, tais como: autenticidade, veracidade, posse, domínio, hipoteca, desapropriações, dívidas e/ou demais dependências legais. As informações, projetos e documentos recebidos foram tomados de boa-fé.

É importante esclarecer que os critérios e análises aqui apresentados têm como embasamento a observância das Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), além das recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Ressalta-se que não foi possível verificar integralmente todos os sistemas da edificação durante a diligência, as análises foram realizadas de forma ampla e por amostragem.

3.3 *Normas Observadas*

- ABNT NBR 12.722 (1992) – Discriminação de serviços para construção de edifícios;
- ABNT NBR 13.752 (1996) – Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14.653-1 (2019) – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2 (2011) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 16.747 (2020) – Inspeção predial – Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE/Nacional (2012) – Norma de inspeção predial nacional;
- IBAPE/SP (2017) – Valores de edificações de imóveis urbanos.

4 ASSISTENTES TÉCNICOS

As partes não apresentaram assistentes técnicos.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 7/40

5 VISTORIA

De acordo com o IBAPE-SP (2011) – Norma para avaliação de imóveis urbanos – a vistoria do imóvel avaliando é importante para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação de seu valor. Também é imprescindível para se avaliar as características e a vocação da região do imóvel, ou quaisquer outras informações que podem impactar no valor de mercado do bem.

A diligência ao imóvel ocorreu no dia 15/05/2025, tendo seu início às 11:00, conforme agendado.

Nenhum representante das partes compareceu à diligência.

É importante destacar que o apartamento estava fechado e o morador não atendeu aos chamados para viabilizar a vistoria interna.

Este perito foi recebido pelo porteiro do condomínio, este que informou que o nome dos moradores (aparentemente inquilinos), não correspondem aos nomes das partes do processo. Informou também que os moradores haviam saído ao amanhecer e que o apartamento estava vazio.

Por esse motivo a diligência se restringiu à área externa do imóvel e, conforme previsto em norma (ABNT NBR 14653-1, 2019), adotou-se situação-paradigma para inferir as condições internas do imóvel, que foram deduzidas hipoteticamente dadas as características e padrão dos imóveis vizinhos, condições da fachada, idade aparente, projeto padrão, entre outros.

Neste sentido, durante a diligência foram obtidas informações acerca do imóvel, seu condomínio e entorno, bem como foi produzido relatório fotográfico – este que ilustrará alguns itens do presente documento.

Importante ressaltar que as identificações necessárias foram realizadas por meio de análise visual.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 8/40

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 Localização do Imóvel

O imóvel objeto fica localizado em Bauru, município do Centro-Oeste do estado de São Paulo. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Bauru possui: população de 379.146 habitantes (censo 2022); área territorial de 667,684 km²; área urbanizada de 85,78 km²; Cerrado e Mata Atlântica como bioma; Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,801 (2010) e PIB per capita de R\$ 40.021,97 (2020). Este índice econômico confere ao município a 183ª colocação entre os 645 municípios do estado e a 1024ª posição entre os 5.570 municípios do Brasil, colocações inferiores (ligeira piora) se comparadas aos anos anteriores. Demais aspectos populacionais, de trabalho e rendimento, educacionais, econômicos, de território e ambiente, podem ser encontrados no portal cidades do IBGE.

Quanto à localização do imóvel objeto no município, tem-se o endereço na Rua Henrique Hunzicker, nº 4-70, Jardim Carolina, Bauru/SP (localização aproximada: <https://maps.app.goo.gl/kQcDheRXVMATmSym6>).

Uma figura esquemática com fotos aéreas e um croqui da localização do imóvel na cidade são apresentados na Figura 1.

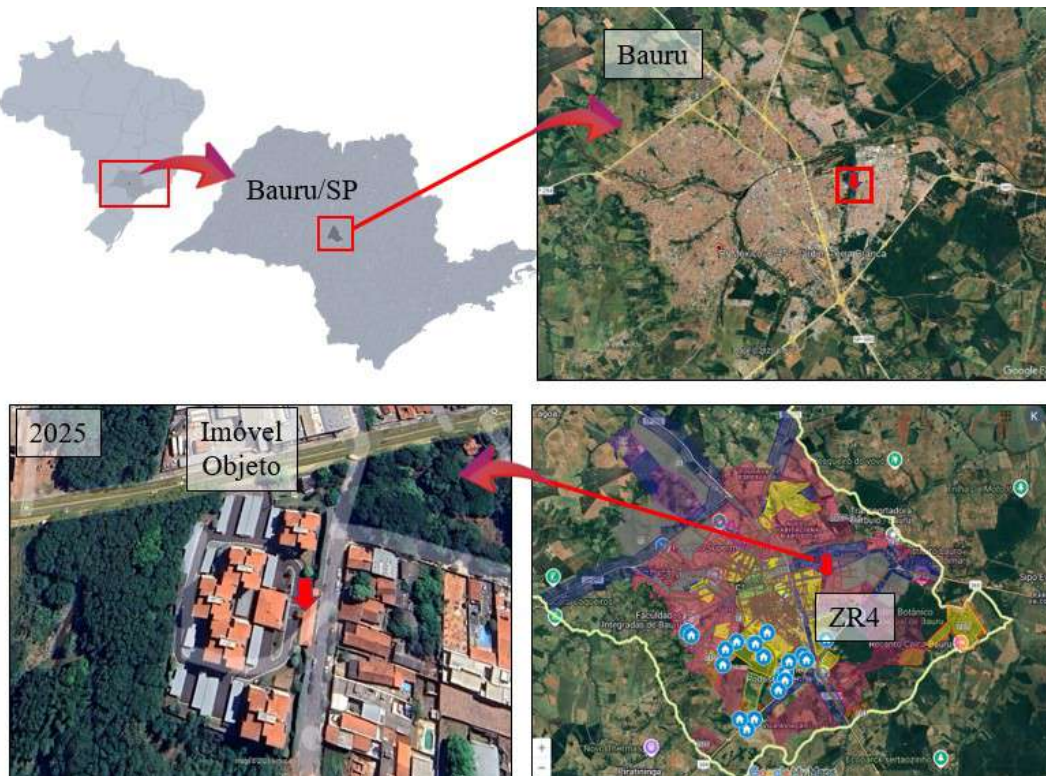


Figura 1 – Localização do imóvel na cidade de Bauru/SP (Fonte: Google Maps).

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 9/40

Referente ao zoneamento, de acordo com a Prefeitura Municipal de Bauru (P.M.B.), tem-se a localização do imóvel na Zona Residencial 4 (ZR4), conforme também destacado na Figura 1.

O imóvel está localizado na Zona Sudeste da cidade, a aproximadamente 4,2 km da Praça Rui Barbosa e do centro comercial de Bauru.

O condomínio objeto encontra-se construído há anos, conforme se verifica na Figura 2, que traz a imagens históricas da região.

A Figura 3 apresenta a comparação do logradouro do imóvel com uma imagem de 2011 e outra mais recente de 2022. Verifica-se que a situação do imóvel objeto é praticamente a mesma com o passar do tempo.

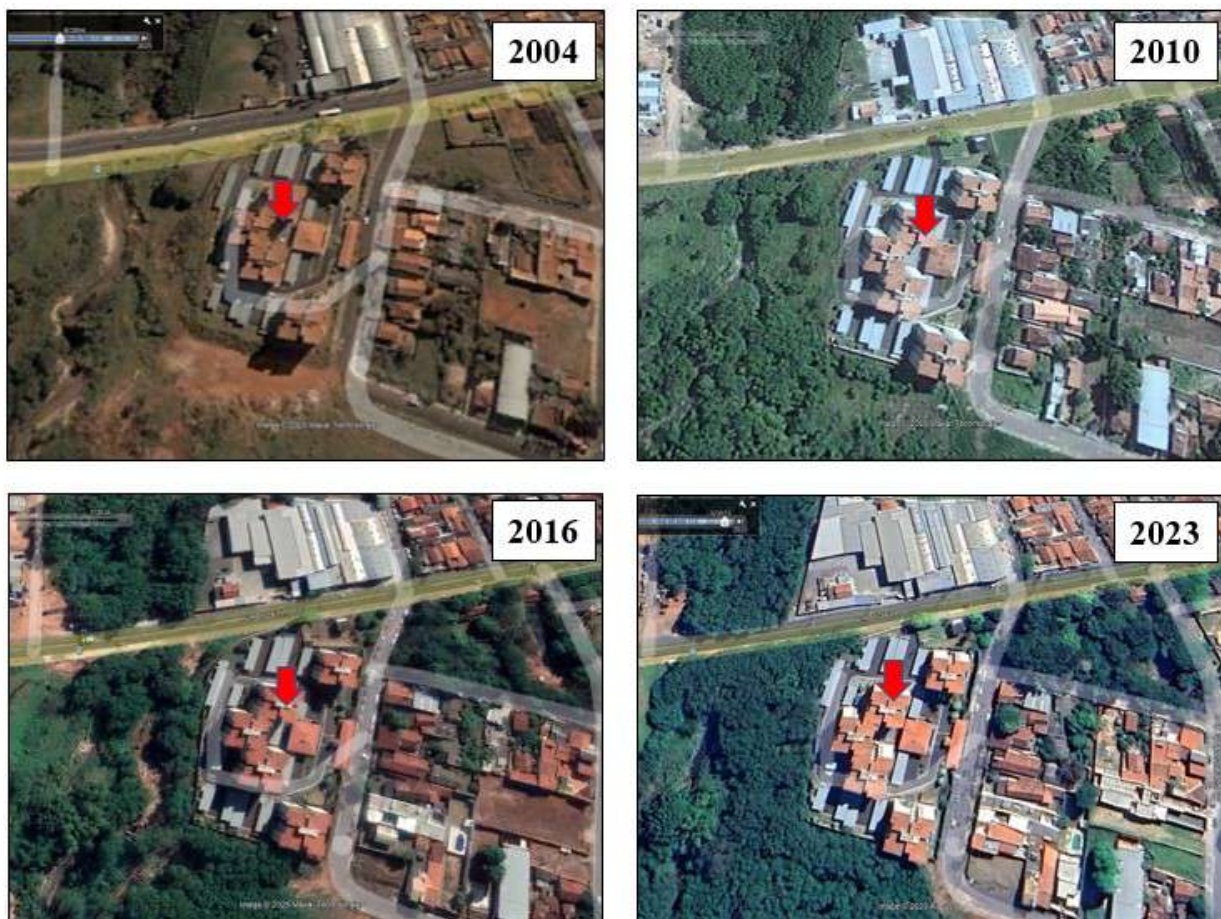


Figura 2 – Fotos históricas da região do imóvel objeto (Fonte: Google Earth).



Figura 3 – Fachada do imóvel ao longo dos anos.

A região do imóvel também oferece algumas conveniências próximas, podendo-se citar: comércio, lazer, entre outros. A Tabela 1 apresenta uma síntese de informações gerais acerca da localização do imóvel objeto de inspeção.

Tabela 1 – Informações gerais da localização do imóvel.

Localização do Empreendimento		Avaliação da Localização		Densidade de ocupação em relação ao município	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zona Urbana	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Altamente adensada
<input type="checkbox"/>	Periferia em área de expansão	<input checked="" type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Densidade normal
<input type="checkbox"/>	Periferia fora da área de expansão	<input type="checkbox"/>	Ruim	<input type="checkbox"/>	Pouco adensada
<input type="checkbox"/>	Zona Rural				
Uso Predominante		Padrão Usual de Acabamento		Transporte Coletivo	
<input type="checkbox"/>	Residencial unifamiliar	<input type="checkbox"/>	Alto	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial multifamiliar	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Regular
<input type="checkbox"/>	Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Deficiente
<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Mínimo	<input type="checkbox"/>	Inexistente
<input type="checkbox"/>	Rural	<input type="checkbox"/>	Não se aplica		

A região do imóvel encontra-se urbanizada, com densidade urbana que pode ser classificada como média e conta com infraestrutura e equipamentos comunitários adequados. A Tabela 2 apresenta um quadro resumo da infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Tabela 2 – Infraestrutura disponível junto ao imóvel.

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	Infraestrutura									Equipamento Comunitário						
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Disponível - atendendo precariamente																
Não disponível e necessária																
Não disponível e dispensável									X							

A Tabela 3 apresenta a verificação se há no entorno do imóvel atividades/características incompatíveis com o uso regular do imóvel que possam provocar risco, prejuízo ou situação de insalubridade ao imóvel e seus usuários.

Tabela 3 – Verificação de fatores desvalorizantes na região do imóvel.

	Fatores Naturais			Fatores Ambientais e Sociais												
	Risco de deslizamento	Risco de Alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Indústria Poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube Noturno	Feira Livre	Oficinas	Escolas
Alto impacto																
Médio impacto																
Baixo impacto																
Sem Impacto																
Inexistente	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

6.2 Características Construtivas do Imóvel

A partir das informações colhidas *in loco* e com o uso de referências do manual de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos (2017) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP), tem-se que o imóvel em questão pode ser classificado como um apartamento de padrão construtivo “simples”. Pelas características do condomínio e sua idade, infere-se que o estado de conservação está entre “regular” e “necessitando de reparos simples”, conforme apresentado na Figura 4.

O imóvel objeto é um apartamento padrão do condomínio, assim identificado: Apartamento C-44 – 3º pavimento – Bloco C, Mat. 62.724 (2º ORI de Bauru/SP). O apartamento possui área real de uso privativo de 60,03 m² – valor que será utilizado na avaliação.

Quadro 1 - Estado de Conservação:

B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Figura 4 - Tipologia Construtiva e Estado de Conservação da Edificação (IBAPE, 2017).

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 13/40

7 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Considerações Sobre o Mercado

O mercado imobiliário para este segmento se encontra em recessão devido à maior dificuldade (e maior custo) na obtenção de financiamentos imobiliários no segmento.

As taxas de juros estão em patamares elevados, o que dificulta novos negócios. No atual cenário, a valorização imobiliária se encontra estável e a liquidez pode ser considerada baixa.

A Tabela 4 apresenta informações gerais acerca do diagnóstico de mercado e da estimativa de venda do imóvel objeto.

Tabela 4 – Informações gerais sobre estimativa de venda.

Oferta		Demanda		Absorção		Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Médio-Alta	<input type="checkbox"/>	Normal-Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal-Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio-Baixa	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal-Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal-Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

Obs.: Estima-se velocidade de venda entre 12 e 18 meses.

7.2 Metodologia Avaliatória

Segundo as Normas da ABNT, a metodologia avaliatória deve ser escolhida em função da natureza e características do bem. O método escolhido para a execução do presente trabalho foi o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, ou método científico, aplicado a partir de *Regressão Linear Múltipla* (inferência estatística).

Esse método é tido como preferível de acordo com as normas técnicas de avaliação de imóveis (ABNT NBR 14.653) e nele o avaliador desenvolve um modelo matemático composto de múltiplas variáveis que buscam melhor explicar o preço de mercado do imóvel objeto de avaliação, a partir das características de uma amostra significativa de imóveis semelhantes ofertados ou vendidos dentro de um intervalo de tempo base.

Embora a avaliação por regressão linear múltipla seja considerada um método científico que envolve certa complexidade, atualmente existem metodologias e softwares computacionais que oferecem técnicas e ferramentas suficientes para a aplicação de modelos matemáticos que

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 14/40

seriam de difícil resolução analítica, conferindo às avaliações de imóveis e seus respectivos laudos excelência e respaldo técnico.

O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear Múltipla (inferência estatística), realizada com o sistema *SisDeA – v.1.60.2*, da *Pelli Sistemas Engenharia Ltda.*

7.3 Seleção dos Dados Amostrais

A pesquisa de preços foi conduzida sob aspecto técnico e obedecendo os procedimentos normativos do IBAPE/SP (2011) e da ABNT NBR 14.653.

Para compor o modelo estatístico foram coletados dados amostrais (item *Anexos – Dados Amostrais*) que foram utilizados no modelo. Esses dados foram caracterizados a partir das variáveis descritas no Item 8.1 – subitem 3) *Descrição das Variáveis*.

Inicialmente levantou-se a hipótese de que todas as variáveis numéricas independentes tivessem influência no valor de mercado de venda do imóvel. Contudo, depois de gerado os modelos, verificou-se que as variáveis mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel objeto de avaliação foram as variáveis numéricas marcadas com “sim” na coluna “Habilitada” da tabela com a descrição das variáveis. As demais variáveis (marcadas com o “não” na coluna “Habilitada”), ao serem testadas, apresentaram valores alto de significância (maiores de 30%) e, portanto, foram desconsideradas do modelo.

A variável dependente utilizada foi o Valor Total Homogeneizado (R\$). A utilização desta correção (homogeneização) foi necessária, uma vez que no modelo estatístico só foram utilizados dados amostrais de oferta. Esta variável é resultado da homogeneização da variável “Valor Total”:

$$\text{Valor Total Homogeneizado} = 0,95 * \text{Valor Total}$$

É evidente que, em geral, nas vendas de imóveis existem diferenças entre os valores ofertados / anunciados e os valores efetivamente negociados. Neste sentido, a utilização do “Valor Total Homogeneizado” busca corrigir a margem de negociação comumente observada no mercado e foi feita visando exprimir os valores de mercado efetivamente praticados na região e, conforme prescrito em norma (ABNT NBR 14.653), teve como base a experiência do avaliador.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 15/40

8 RELATÓRIO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

8.1 Memorial de Cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Alfredo L Saab
Modelo:	Apartamentos-Bauru
Data do modelo:	maio de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	39

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Data	Texto	Texto		Sim
Edifício	Texto	Texto		Sim
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Referência	Texto	Texto		Sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Edifício sem elevador = 0; Edifício com elevador = 1	Sim
Sacada	Numérica	Dicotomica	Apartameto sem sacada = 0; Apartamento com sacada (ou apto. do tipo giardino) = 1	Não
Espaço Gourmet	Numérica	Dicotomica	Apartamento sem Sacada ou com Sacada simples sem Espaço Gourmet e outros equipamentos = 0; Sacada ou Giardino com espaço gourmet e outros equipamentos = 1	Não
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão da Edificação, Mínimo = 1; Baixo = 2; Normal (c/ aspectos de baixo) = 3; Normal (forte predominância) = 4; Normal (c/ aspectos de alto) = 5; Alto (por predominância) = 6; Alto (superior, luxo) = 7	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação da edificação, Ruim = 1; Regular (reparos importantes) = 2; Regular (reparos simples) = 3; Bom (aparência de usado) = 4; Bom (aparência de novo) = 5; Na Planta = 6	Sim
Renda	Numérica	Proxy	Variável para localização - Renda IBGE 2010	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Total de quartos (inclusive suítes)	Não
Vagas	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem	Não
Área Privativa	Numérica	Quantitativa	Área privativa do imóvel, m2	Sim
Valor Total	Numérica	Dependente	Valor total, (R\$)	Não
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor por metro quadrado de área privativa = Valor Total/Área Privativa, (R\$/m2)	Não
Valor Total Homog.	Numérica	Dependente	Valor total homogeneizado = 0,95*Valor Total	Sim

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 16/40

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Elevador	0,00	1,00	1,00	0,36
Padrão de Acabamento	3,00	4,00	1,00	3,72
Estado de Conservação	3,00	5,00	2,00	3,92
Renda	1.712,38	6.920,06	5.207,68	3.247,54
Área Privativa	33,00	98,00	65,00	56,36
Valor Total Homog.	104.500,00	427.500,00	323.000,00	221.246,18

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9581130 / 0,9448835
Coefficiente de determinação:	0,9179805
Fisher - Snedecor:	73,87
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
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	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,172	5	1,034	73,869
Não Explicada	0,462	33	0,014	
Total	5,635	38		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{Valor Total Homog.}) = +9,401697415 + 0,3366759311 * \text{Elevador} + 0,2037383168 * \text{Padrão de Acabamento} + 0,09936728781 * \text{Estado de Conservação} + 0,155560379 * \ln(\text{Renda}) + 9,347114603E-05 * \text{Área Privativa}^2$$

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 17/40

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{Valor Total Homog.} = +11940,52301 * e^{(+0,3366759311 * \text{Elevador})} * e^{(+0,2037383168 * \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(+0,09936728781 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,155560379 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+9,347114603E-05 * \text{Área Privativa}^2)}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{Valor Total Homog.} = +12108,91715 * e^{(+0,3366759311 * \text{Elevador})} * e^{(+0,2037383168 * \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(+0,09936728781 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,155560379 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+9,347114603E-05 * \text{Área Privativa}^2)}$$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{Valor Total Homog.} = +12194,0027 * e^{(+0,3366759311 * \text{Elevador})} * e^{(+0,2037383168 * \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(+0,09936728781 * \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0,155560379 * \ln(\text{Renda}))} * e^{(+9,347114603E-05 * \text{Área Privativa}^2)}$$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Elevador	x	5,78	0,00
Padrão de Acabamento	x	4,04	0,03
Estado de Conservação	x	2,79	0,88
Renda	ln(x)	2,46	1,92
Área Privativa	x ²	6,75	0,00
Valor Total Homog.	ln(y)	18,35	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Elevador	x1	0,00	0,11	0,01	0,58	0,63	0,82
Padrão de Acabamento	x2	0,11	0,00	0,53	0,10	0,03	0,41
Estado de Conservação	x3	0,01	0,53	0,00	0,09	-0,19	0,23
Renda	x4	0,58	0,10	0,09	0,00	0,38	0,61
Área Privativa	x5	0,63	0,03	-0,19	0,38	0,00	0,75
Valor Total Homog.	y	0,82	0,41	0,23	0,61	0,75	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Elevador	x1	0,00	0,38	0,28	0,02	0,29	0,71
Padrão de Acabamento	x2	0,38	0,00	0,15	0,25	0,39	0,57
Estado de Conservação	x3	0,28	0,15	0,00	0,08	0,48	0,44
Renda	x4	0,02	0,25	0,08	0,00	0,27	0,39
Área Privativa	x5	0,29	0,39	0,48	0,27	0,00	0,76
Valor Total Homog.	y	0,71	0,57	0,44	0,39	0,76	0,00

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 18/40

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,71	12,75	-0,03	-0,2554%	-0,274408	0,00244000
2	12,74	12,65	0,09	0,7005%	0,754338	0,02256800
3	12,82	12,64	0,18	1,3879%	1,503880	0,04281300
4	12,74	12,82	-0,08	-0,6229%	-0,670744	0,01683000
5	12,08	12,15	-0,07	-0,6063%	-0,618723	0,02763400
6	12,80	12,58	0,22	1,7116%	1,850846	0,16290800
7	12,80	13,02	-0,23	-1,7703%	-1,914261	0,29669200
8	12,34	12,34	0,00	-0,0174%	-0,018178	0,00001900
10	11,99	11,99	-0,01	-0,0633%	-0,064106	0,00005600
11	11,93	11,97	-0,04	-0,3410%	-0,343766	0,00177700
12	12,10	12,02	0,08	0,6896%	0,705264	0,00642000
13	11,87	11,83	0,03	0,2764%	0,277161	0,00227000
14	11,74	11,74	0,00	-0,0355%	-0,035262	0,00003400
15	12,09	12,10	-0,01	-0,1162%	-0,118676	0,00033900
16	11,83	11,98	-0,15	-1,2308%	-1,230768	0,03242100
17	12,29	12,11	0,19	1,5102%	1,569019	0,02764700
18	11,99	12,03	-0,04	-0,3351%	-0,339584	0,00126700
19	12,23	12,36	-0,14	-1,1138%	-1,150764	0,12658400
20	11,93	11,86	0,07	0,6178%	0,622882	0,01216400
21	11,99	12,01	-0,02	-0,1395%	-0,141356	0,00084900
22	12,38	12,34	0,04	0,3157%	0,330174	0,00400600
23	12,15	12,14	0,01	0,0837%	0,085993	0,00011600
24	11,94	12,10	-0,16	-1,3395%	-1,351144	0,05036800
25	12,26	12,34	-0,08	-0,6133%	-0,635600	0,01484700
26	12,77	12,74	0,03	0,2106%	0,227285	0,01941300
27	12,42	12,56	-0,15	-1,1752%	-1,233137	0,11830000
28	12,97	12,80	0,16	1,2476%	1,366955	0,03502900
29	11,64	11,69	-0,05	-0,4105%	-0,403918	0,00497600
30	11,99	12,11	-0,12	-0,9681%	-0,981036	0,01379100
31	12,20	12,10	0,10	0,8311%	0,857061	0,01759100
32	12,34	12,40	-0,07	-0,5448%	-0,567939	0,01700200
33	12,96	12,89	0,06	0,4891%	0,535517	0,02812300
34	12,25	12,08	0,17	1,3773%	1,425735	0,02373000
35	12,49	12,54	-0,05	-0,3878%	-0,409390	0,00976700
36	11,56	11,72	-0,16	-1,3759%	-1,343673	0,05078900
37	12,15	12,18	-0,02	-0,1680%	-0,172519	0,00073200
38	11,80	11,74	0,06	0,5263%	0,524700	0,00708700
39	12,05	11,85	0,20	1,6881%	1,718850	0,09135400
40	11,72	11,76	-0,04	-0,3399%	-0,336710	0,00326300

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 19/40

8.1.1 Tabela de Fundamentação

Tabela 5 – Tabela de Fundamentação segundo NBR 14653-2.

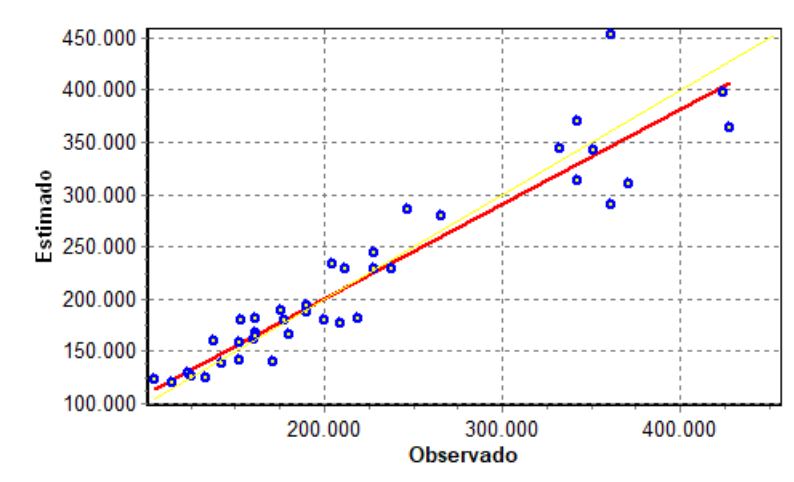
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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	3
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
Total:					15

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 20/40

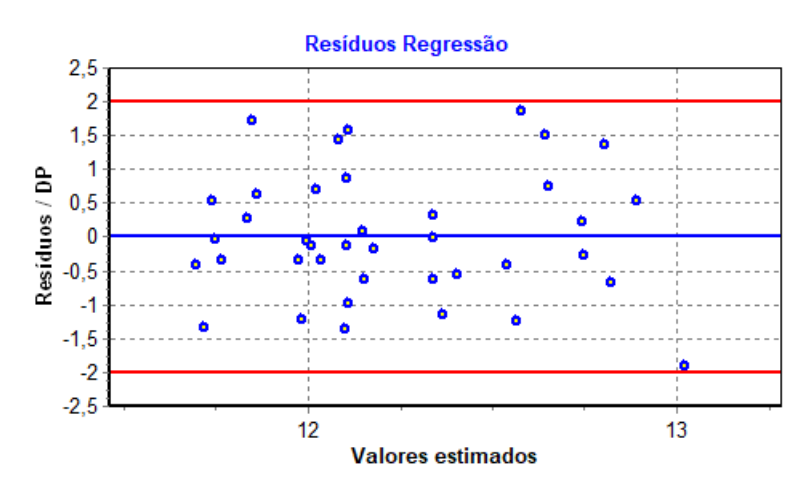
8.1.2 Gráficos de Aderência e de Resíduos da Regressão

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

O gráfico dos preços observados x valores estimados é de análise obrigatória no desenvolvimento da avaliação. Os valores observados são aqueles advindos do campo, ponderados pela condição de oferta ou negócio. Os valores estimados são obtidos pela avaliação de cada um dos elementos comparativos. Quanto mais próximos os pontos estiverem da bissetriz, mais aderentes estarão o mercado e o modelo de cálculo escolhido. Particularmente, o modelo de cálculo utilizado na presente avaliação demonstra alto poder de predição, visto que os pontos se situam próximos à bissetriz, conforme se verifica:



Resíduos da Regressão Linear



Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 21/40

8.1.3 Grau de Fundamentação

No presente laudo, tem-se a partir dos pontos obtidos na Tabela 5 e ao que indica o item 9.2.2.1 da NBR 14653-2 (2011), que a avaliação atingiu o Grau de Fundamentação II, conforme apresentado na Tabela 6.

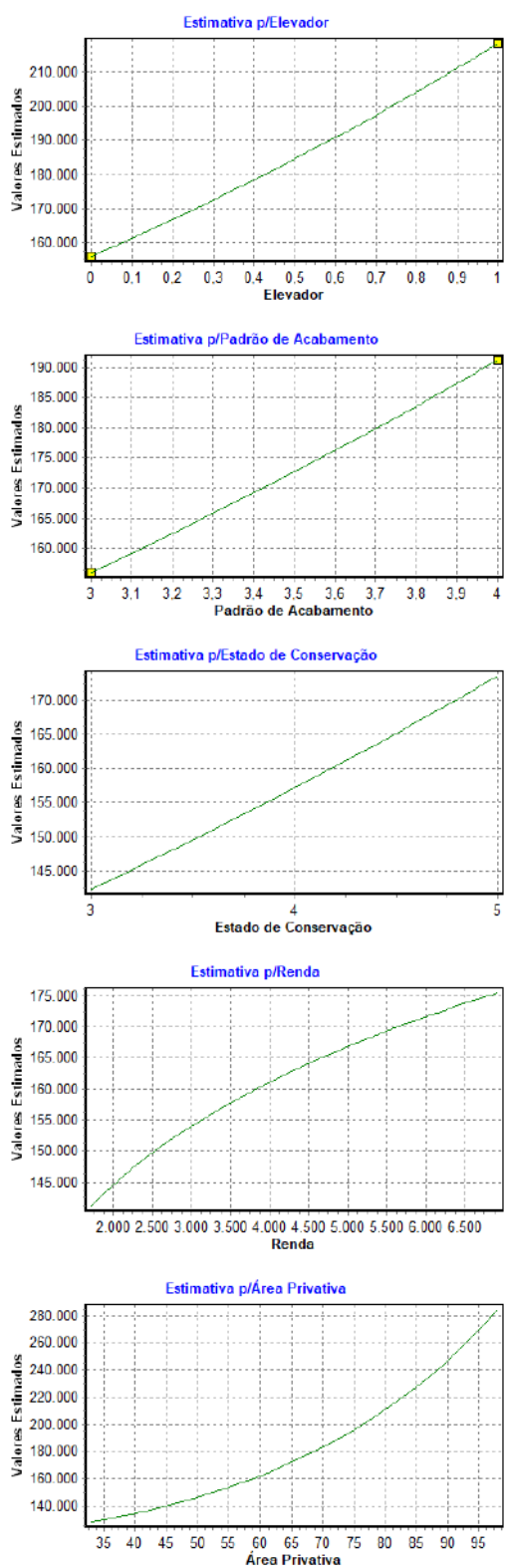
I

Tabela 6 – Enquadramento do Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
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	
Grau de Fundamentação do Laudo com base na Pontuação Obtida:				II

A NBR 14653-2 (2011) preconiza, também, que para atingir o Grau III, além da pontuação III nos itens obrigatórios 2, 4, 5 e 6, conforme Tabela 6, também são obrigatórios alguns requisitos, como a apresentação da análise do modelo no laudo, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto médio. Essas análises foram feitas para a escolha do modelo estatístico, sendo os gráficos apresentados a seguir. Nota-se coerência da variação dos valores estimados em relação às variáveis estudadas.

8.1.4 Gráficos de Elasticidade da Função no Ponto Médio



Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 23/40

8.1.5 Grau de Precisão

O item 9.2.3 da NBR 14653-2 (2011) apresenta a Tabela 7, para que seja verificado o grau de precisão do laudo nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Tabela 7 – Tabela de verificação de Grau de Precisão.

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

Utilizando-se os dados dos imóveis avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Data	19/05/2025	-
Edifício	Res Atol das Rocas	-
Endereço	R. Henrique Hunzicker nº 4-70, Jardim Carolina - Apto. C-44 do Bloco C	-
Complemento	-22.320725, -49.035622	-
Informante	Objeto	-
Telefone	N/A	-
Referência	Proc. 0016614-27.2024.8.26.0071	-
Elevador		0,00 Não
Padrão de Acabamento		3,00 Não
Estado de Conservação		3,00 Não
Renda		2.530,90 Não
Área Privativa		60,03 Não

O modelo estatístico resultou em estimativas:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	133.192,31	135.070,69	136.019,79	5,19%	
Valor Médio	140.486,29	142.467,54	143.468,61	-	III
Valor Máximo	148.179,72	150.269,46	151.325,35	5,48%	

Portanto, tem-se que a avaliação do imóvel apresentou amplitude ≤ 30%, dessa forma, a classificação quanto à precisão é de Grau III.

Um resumo dos resultados para o modelo estatístico adotado a partir do software computacional utilizado é apresentado na Figura 5.

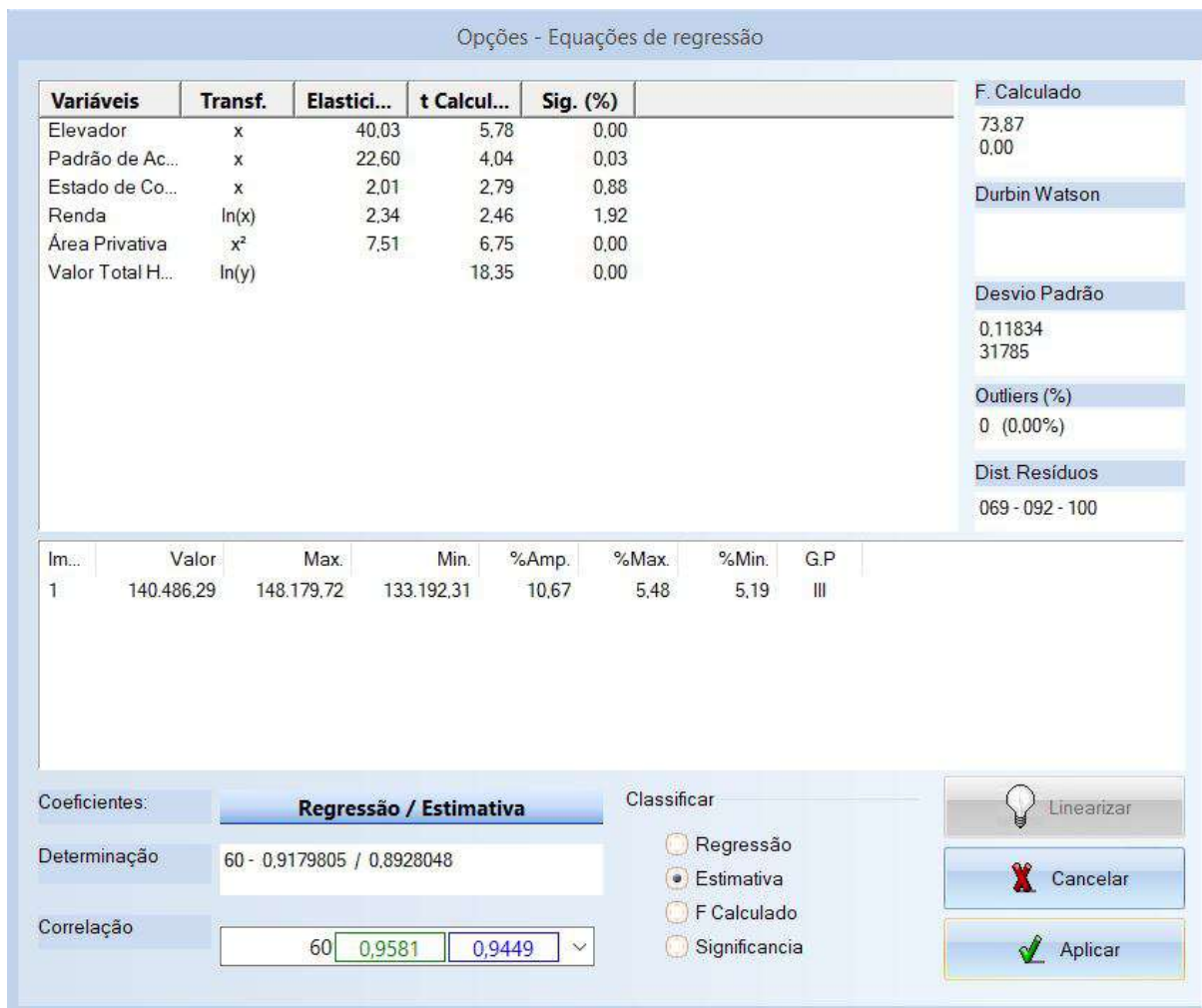


Figura 5 – Recorte do resumo dos resultados obtidos pelo software de inferência estatística.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 25/40

8.2 Resultado Considerado

Fundamentado nos elementos e condições demonstradas no presente Laudo de Avaliação, além do que estipulado na NBR 14653-2 (2011) sobre arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% do valor avaliado, tem-se que o valor de mercado atribuído para venda do imóvel em tela em **maio/2025**, é:

R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

9 QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelas partes.

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 26/40

10 ENCERRAMENTO


Declara-se que o presente trabalho foi elaborado de acordo com o código de ética profissional (Resolução nº 1002 – 26/11/2002 – CONFEA), atendendo aos critérios e metodologias estabelecidos em normas da ABNT, além de recomendações do IBAPE.

O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, bem como das partes, para quaisquer esclarecimentos, sobre o presente documento, que se fizerem necessários.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 26 páginas, assinadas digitalmente, além de anexos:

- Dados Amostrais;
- Relatório Fotográfico;
- Matrícula nº 62.724 – 2ºORI de Bauru/SP.

Bauru/SP, 14 de junho de 2025.


ALFREDO LOPES SAAB
Perito Judicial – Engenheiro Civil
Doutor em Eng. Civil e Ambiental
CREA-SP: 5069402284

Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071	Vara: 7ª – Cível	Comarca: Bauru/SP
Assunto: Laudo Pericial	Data: 14/06/2025	Pág.: 27/40

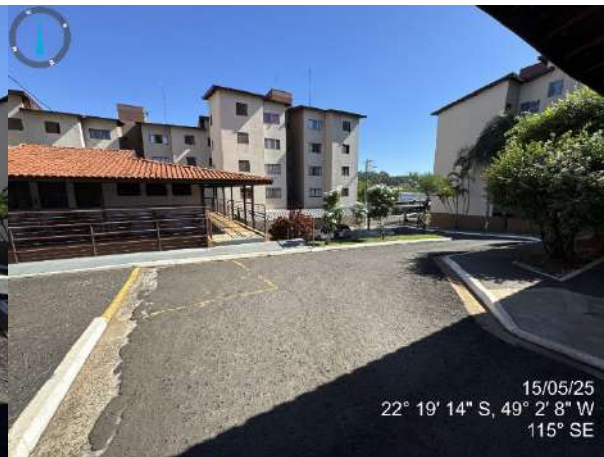
ANEXOS

Dados Amostras

Data	Edifício	Endereço	Complemento	Informante	Telefone	Referência	Elevador	Sacada	Espaço Gourmet	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Renda	Dorms.	Vagas	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário	Valor Total Homog.
19/05/2025	Res Villaggio Di Roma	R. Eduardo Vergueiro de Lorna, 5-44	-22.339689, -49.052800	Ax Imobiliaria	14 991 446909	https://www.aximobiliaria.com.br/moveis/venda/apartamento-3-quartos-08-a-P8837-AXAA	1	1	0	4	4	6421,54	3	1	68,00	350000,00	5147,06	332500,00
19/05/2025	Res Domatella	R. Engenheiro Saint Martin, 19-54	-22.328895, -49.066183	Marcela	14 997228072	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/Vila-Sonia-Ferreira-89042	1	1	0	4	5	4542,48	2	2	56,00	360000,00	6428,57	342000,00
19/05/2025	Res Juiat Solimões	R. Almeida Brandao 13-38	-22.327341, -49.056017	Marcela	14 988098425	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/Vila-Cardenal-91680	1	1	0	4	4	4571,11	2	1	64,00	390000,00	6093,75	370500,00
19/05/2025	Res Inês	R. Eng. Saint Martin 13-49	-22.323721, -49.067435	Maria Eugenia	14 982121507	https://www.potomobiliaria.com/6757/moveis/venda/apartamento-2-dormitorios-centro-baurui-sp	1	1	1	4	5	3923,56	2	2	72,00	360000,00	5000,00	342000,00
19/05/2025	Res Pq Barcelona	Av. Jose Vicente Aiello 13-129	-22.353951, -49.069738	Francieli	14 981118511	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/Parque-das-Nacoes-98807	0	0	0	4	4	5728,54	2	1	45,00	184900,00	4108,89	175655,00
19/05/2025	Res Quinta Ramieri Gold	R. Wilson Pedro Speridiao 2-70	-22.347864, -49.107858	Newcore	11 958196257	https://comprar.newcore.com.br/moveis/apartame-nto-2-dormitorios-2-banheiros-1-suite-1-vaga-68m2-cod-402895	1	1	0	4	4	2163,16	2	1	68,00	380000,00	5588,24	361000,00
19/05/2025	Res Aruanã	R. Raposo Tavares 4-45	-22.323118, -49.061200	Ax Imobiliaria	14 991 446909	https://www.aximobiliaria.com.br/moveis/venda/apartamento-baurui-residencial-aruanã	1	1	0	4	5	4196,18	3	1	85,00	380000,00	4470,59	361000,00
19/05/2025	Res Gran Torino	R. Azarias Leite 11-40	-22.329910, -49.074399	Luiz	14 997020580	https://www.imoveisbaurui.com.br/moveis/apartame-nto-com-01-quartos-venda/residencial-torino	1	1	0	3	4	3691,92	1	1	58,00	240000,00	4137,93	228000,00
19/05/2025	Res Espaço Benefic	R. Benedito Moreira Prato 3-20	-22.331248, -49.053292	Kellen	14 9964002404	https://www.idealizadormoveis.com.br/moveis/venda/apartamento-2-dormitorios-2-banheiros-1-suite-1-vaga-68m2-cod-402895	+	+	+	4	4	5460,43	3	+	62,00	245000,00	3951,61	2327350,00
19/05/2025	Res Parque Bellagio	R. Benedita Cardoso Madureira 7-125	-22.293643, -49.078905	Top Imóveis	14 38795000	https://www.sopimoveisbaurui.com.br/moveis/apartame-nto-baurui-2-quartos-45-m/AR0982-CSL	0	0	0	4	4	2107,56	2	1	45,00	169000,00	3755,56	160550,00
19/05/2025	Res Villa Mary Dora	R. Pedro Migueld 245	-22.288259, -49.053038	Virginia	14 997639986	https://www.sasacria.com.br/284/moveis/venda-locao-apartamento-2-dormitorios-quinta-da-bela-olinda-baurui-sp	0	0	0	4	4	2039,6	2	1	42,99	160000,00	3721,80	152000,00
19/05/2025	Res Parque Bellagio	R. Benedita Cardoso Madureira 7-125	-22.293643, -49.078905	Damicle	14 991172141	https://www.idealizadormoveis.com.br/detalhes/moveis/073-99-apartamento-venda-pi-dim-e-carla-d-aba-baurui-sp.html	0	0	0	4	4	2107,56	2	1	48,00	190000,00	3958,33	180500,00
19/05/2025	Res Aquas do Sobrado II	R. Fortunato Resta 9-11	-22.338059, -49.098918	Porto	14 32241400	https://www.potomobiliaria.com.br/moveis/venda-locao-apartamento-2-quartos-vila-guina-baurui-sp	0	1	0	3	4	2798,14	2	1	45,00	150000,00	3333,33	142500,00
19/05/2025	Res Aquas do Sobrado	R. Fortunato Resta 8-45	-22.337404, -49.098355	Alfa & Ômega	14 32144089	https://www.imobiliariafalcone.com.br/moveis/01971	0	0	0	3	3	2798,14	2	1	46,00	132000,00	2869,57	125400,00
19/05/2025	Res Villa Vila Nipônica	R. Newton Prado 7-50	-22.335876, -49.090488	Casa e Cia	14 32087058	https://www.sasacria.com.br/474/moveis/venda-apartamento-2-quartos-vila-independencia-baurui-sp	0	0	0	4	5	2463,39	2	1	43,06	187000,00	4342,78	177650,00
19/05/2025	Res Pq Bogota	R. Jorge Schneider Filho 11-05	-22.321305, -49.016449	BM Imobiliaria	14 997451030	https://imobiliaria.com.br/moveis/venda-locao-sidencal-epaque-bogota	0	0	0	4	4	1713,38	2	1	47,00	145000,00	3085,11	137750,00
19/05/2025	Res Boston	R. Bernardino Gobbi, 6-123	-22.306449, -49.081125	Concreto	14 21069500	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/Parque-Uniao/04411	0	0	0	4	4	2419,1	2	1	55,00	230000,00	4181,82	218500,00
19/05/2025	Res Spazio Belluno	R. Hemenegildo Quagliariato 7-70	-22.306628, -49.083927	João Guilherme	14 31040510	https://clatomoveisimb.br/moveis/120/apartame-nto-spazio-belluno-baurui-sp	0	0	0	4	4	2555,74	2	1	46,00	170000,00	3695,65	161500,00

Data	Edifício	Endereço	Complemento	Informante	Telefone	Referência	Elevador	Sacada	Espaço Gourmet	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Renda	Dorms.	Vagas	Área Privativa	Valor Total	Valor Unitário	Valor Total Homog.
19/05/2025	Res Marinha do Arvoredo	R. Gustavo Muciel 17-49	-22.329497, -49.068763	Concreto	14 21069500	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/flat-dim-Natalia/1493	1	0	0	4	4	4562,54	1	1	33,00	215000,00	6515,15	204250,00
19/05/2025	Res Ipanema	R. Canada 5-55	-22.343798, -49.090658	Morais Imob.	14 33217000	https://www.inoacimobiliaria.com.br/moveis/flat/apartamento-baurui-2-quartos-45m/21069500	0	0	0	3	4	3083,77	2	1	46,00	160000,00	3478,26	152000,00
19/05/2025	Res Pq Bonardi	R. Benedita Cardoso Makurra 7-76	-22.293805, -49.078381	Denisse Garcia	14 38792536	https://www.denissegarciamoveis.com.br/moveis/flat/apartamento-baurui-2-quartos-57m/AP01046-SI577four-sale	0	0	0	4	3	2107,56	2	1	57,00	170000,00	2982,46	161500,00
19/05/2025	Pq Res Flamboyant	Av Orlando Ranieri 8-85	-22.330486, -49.044821	MFX Imobiliari	14 32045525	https://www.mfximobiliaria.com.br/comprar/Baurui/Apartamento/Padrao/Parque-Residencial-das-Canelas/4398	0	0	0	4	4	3738,65	3	1	69,00	250000,00	3623,19	237500,00
19/05/2025	Pq Biaggi	R. Cabo Pm José Ribeiro Ferreira, 1-403	-22.302422, -49.096178	Concreto	14 21069500	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/Parque-Roosevelt/9579	0	0	0	4	4	2154,67	2	1	60,00	200000,00	3333,33	190000,00
19/05/2025	Pq Biaggi	R. Cabo Pm José Ribeiro Ferreira, 1-403	-22.302422, -49.096178	Viana	14 998109525	https://www.vianadocoesimob.com.br/moveis/flat/apartamento-a-venda-2-quartos-residencial-biaggi-baurui-9p/670	0	0	0	4	4	2154,67	2	1	45,00	160838,00	3574,18	152796,10
19/05/2025	Pq Res Flamboyant	Av Orlando Ranieri 8-85	-22.330486, -49.044821	Canal Imóveis	14 33123000	https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-parque-residencial-flamboyant-baurui-baurui-com-garagem-69m2-venda-RS2230006-td-2757648013/?source=ranking%2Ccp	0	0	0	4	4	3738,65	3	1	69,00	223000,00	3231,88	211850,00
19/05/2025	Cond Vila das Flores	R. Domingos Soares Fortunato, 2-120	-22.302654, -49.073797	Viana	14 998109525	https://www.vianadocoesimob.com.br/moveis/flat/apartamento-a-venda-2-quartos-2-suites-flat-flores-baurui-9p/140	1	1	0	3	3	2206,45	2	1	98,00	370000,00	3775,51	351500,00
19/05/2025	Res Jardim América	Av. Nossa Sm. de Fátima, 7-1	-22.345375, -49.061692	Viana	14 998109525	https://www.vianadocoesimob.com.br/moveis/flat/apartamento-a-venda-3-quartos-1-suite-jardim-america-baurui-sp/239	1	1	0	3	3	6920,06	3	1	76,00	260000,00	3421,05	247000,00
19/05/2025	Cond Las Palmas	R. Floriano Peixoto, 16-50	-22.341351, -49.076696	Francini	14 981120099	https://www.francinimoveis.com.br/moveis/3045783/apartamento-venda-baurui-sp-jardim-estert-edificil-las-palmas-las-palmas	1	1	0	4	4	4638,39	3	2	76,00	450000,00	5921,05	427500,00
19/05/2025	Res Arvoredo	R. Mario dos Reis Pereira, 389	-22.286844, -49.074546	RR Imobiliária	14 38797992	https://www.vivareal.com.br/moveis/AP01735	0	0	0	3	3	1898,06	2	1	47,00	120000,00	2553,19	114000,00
19/05/2025	Cond Res Parque Bonardi	R. Benedita Cardoso Madureira, 7-46	-22.293745, -49.078680	Denisse Garcia	14 38792536	https://www.denissegarciamoveis.com.br/moveis/flat/apartamento-baurui-2-quartos-57m/AP01046-SI577four-sale	0	0	0	4	4	2107,56	2	1	57,00	170000,00	2982,46	161500,00
19/05/2025	Res Bela Grecia	R. Ten. José Leite Sampaio Netto, 1-54	-22.360629, -49.096433	Alamiaeil	14 988386337	https://www.lasimoveis.com.br/moveis/apartam-entovenda-e-locaçao/bauruispt/residencial-parque-granja-ecelita-b/AP012_KI5CH	0	0	0	4	4	2879,65	2	1	40,00	210000,00	5250,00	195500,00
19/05/2025	Cond Reserva Terra Branca	R. Uruguai, 165	-22.349362, -49.087540	Concreto	14 21069500	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/flat-dim-Terra-Branca/101735	1	0	0	4	4	2862,17	2	1	48,00	240000,00	5000,00	228000,00
19/05/2025	Res Cedro	R. Vivaldo Guimarães, 16-15	-22.335238, -49.064973	Meireiro	14 35701200	https://mveis.com.br/moveis/AP04407/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-85-m2-por-r-44600000-residencial-ecelita-baurui-sp	1	1	0	4	3	6537,69	3	2	85,00	446000,00	5247,06	423700,00
19/05/2025	Res Villa Eugênia	R. Brasil, 8-40	-22.348106, -49.094102	Lima Imóveis	14 31048000	https://www.limaimoveis.com.br/moveis/63854085	0	0	0	4	4	2949,35	2	1	49,00	220000,00	4489,80	209000,00
19/05/2025	Res Beiruth	R. Beirute, 2 - 25	-22.316591, -49.075945	Lima Imóveis	14 31048000	https://www.limaimoveis.com.br/moveis/1005161	1	0	0	4	3	2720,52	2	2	70,00	280000,00	4000,00	266000,00
19/05/2025	Res Monte Verde	R. Dois, 11-40	-22.363292, -49.107805	Fluxo Imóveis	14 32242400	https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-2-quartos-jardim-ouro-venda-baurui-baurui-com-garagem-49m2-venda-483110000-td-2759795152-source=ranking%2Ccp	0	0	0	3	3	1975,9	2	1	49,00	110000,00	2244,90	104500,00
19/05/2025	Res Copacabana	R. México, 6-45	-22.344242, -49.089722	Concreto	14 21069500	https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/flat-um/Apartamento/Padrao/flat-dim-Terra-Branca/99278	0	0	0	4	4	3016,96	2	1	48,00	200000,00	4166,67	190000,00
19/05/2025	Res Flórida	R. Anna Rosa Lima Rolim, 2-70	-22.330276, -49.020594	Residem Imob.	14 21067181	https://www.residem.com.br/moveis/apartamento-a-venda-2-quartos-pose-regime-baurui-sp-ds5704	0	1	0	3	3	2126,96	2	1	49,93	140000,00	2803,93	133000,00
19/05/2025	Res Copacabana	R. México, 6-45	-22.344242, -49.089722	Morais Imob.	14 33217000	https://www.moraisimobiliaria.com.br/moveis/flat/apartamento-baurui-2-quartos-45m/AP1905-MPEfour-sale	0	0	0	3	4	3016,96	2	1	45,00	180000,00	4000,00	171000,00
19/05/2025	Res Copacabana	R. México, 6-45	-22.344242, -49.089722	Theodoro Imóvel	14 32082442	https://www.moraisimobiliaria.com.br/moveis/flat/apartamento-baurui-2-quartos-45m/AP1905-MPEfour-sale	0	0	0	3	3	3016,96	2	1	47,00	130000,00	2765,96	123500,00

Relatório Fotográfico



Processo: 0016614-27.2024.8.26.0071
Assunto: Laudo Pericial

Vara: 7ª – Cível
Data: 14/06/2025

Comarca: Bauru/SP
Pág.:31/40





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 140.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Junho/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	273 dias	1,026274
Percentual correspondente	273 dias	2,627415 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 143.678,38
Sub Total	(=)	R\$ 143.678,38
Valor total	(=)	R\$ 143.678,38

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	140.000,00
Data inicial	01/06/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	140.364,00
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	140.827,20
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	140.630,04
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	141.305,07
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	141.559,42
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	141.842,54
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	142.197,14
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	142.481,54
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	143.678,38

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 143.678,38
Valor total	(=)	R\$ 143.678,38

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