

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



00066360220198260071

RICHARD GEBARA FILHO, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **CARLOS EDUARDO PREBELLI**, em relação a **ASSUÃ INCORPORADORA LTDA - EPP**, após proceder aos estudos e vistorias necessárias, vem apresentar seu Laudo conclusivo:

01 – OBJETIVO

O objetivo do presente LAUDO PERICIAL é proceder à avaliação do imóvel relacionado na DECISÃO de fls. 32 dos Autos, referentes a Matrícula 101.245 1º CRI de Bauru.

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao seguinte imóvel, conforme matrícula de fls. 27:

“... O APARTAMENTO nº 113/123, localizado no 11º/12º andares, Bloco "B", do CONDOMÍNIO EUROPA, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, no 2-55, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 269,2176 metros quadrados, comum de 131,6000 metros quadrados, total de 400,8176 metros quadrados, com a fração ideal de 1,77902283% ou 76,0929 metros quadrados do terreno. O terreno onde se assenta o referido empreendimento, possui área total de 4.277,24 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 82.923, na qual encontra-se registrada sob nº 184, a instituição de condomínio. estando a convenção condominial registrada sob nº 6.290, nesta Serventia. PMB (em maior área): 02/0879/008....”

Imóvel este composto pelos seguintes cômodos:

Pavimento Inferior (Unidade 113)

- Sala de Estar / Jantar;
- Varanda;
- Lavabo;
- Copa;
- Cozinha;
- Área de Serviço;
- Banheiro de Serviço;
- Escritório;
- Banheiro;
- Dois Dormitórios;
- Suíte Master com Closet.

Pavimento Superior (Unidade 123)

- Sala de Estar;
- Lavabo;
- Churrasqueira;

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

- Cozinha;
- Banheiro;
- Terraço;
- Deck;
- Piscina;
- Varanda.

Conta ainda, com áreas comuns e serviços no Condomínio:

- Portaria;
- Salão de Festas;
- Academia;
- Churrasqueiras;
- Piscina;
- Salão de Jogos;
- Sistemas de lazer entre outras comodidades;

03 – NOMEAÇÃO DE PERITO

Em fls. 73 ocorreu a nomeação deste Perito, tendo sido facultada às partes a indicação de Assistentes Técnicos, bem como a formulação de quesitos.

04 – INÍCIO DOS TRABALHOS E VISTORIA

Conforme petição de fls. 85, ficou agendado o dia 23 de junho 2020, para o Início dos trabalhos.

Nessa ocasião foram elaboradas as fotos que ilustram este Laudo, bem como, procedidos os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos.

Estavam presentes os representantes das partes, os quais acompanharam a vistoria.

05 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O MÉTODO a ser empregado para a avaliação do IMÓVEL OBJETO pode ser resumido nos seguintes ITENS:

A – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme constatado no trabalho de pesquisa efetuado junto ao mercado imobiliário da cidade de Bauru, tendo sido consideradas as características do IMÓVEL AVALIANDO e a atual conjuntura econômica do país, pode-se concluir que:

- O mercado apresenta um desempenho normal;
- Quantidade alta de ofertas;
- Nível médio de demanda.

B – METODOLOGIA E CRITÉRIOS UTILIZADOS

Para a determinação do VALOR DE MERCADO do IMÓVEL, foram adotados os critérios recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para a Avaliação de Bens (NBR 14.653/2011).

Nas avaliações os métodos dividem-se em **Diretos** (aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados) e **Indiretos** (aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo ou outros).

No caso específico desta avaliação, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO para a obtenção do valor do imóvel, através de comparação direta também conhecida como “regra da vizinhança”, em função de ser o mais recomendável para este caso.

Esse método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros imóveis com características semelhantes, onde a comparação

entre o imóvel em exame e os imóveis pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um, e adaptando-se às diversas condições através de fórmulas próprias.

Os elementos utilizados para a determinação do valor do imóvel devem mostrar características o mais próximo possível do mesmo, sendo obtidos junto a pesquisas em jornais e imobiliárias locais e/ou outras fontes, citadas na relação de amostras anexas a este laudo.

Para o IMÓVEL AVALIANDO foram encontradas **45 (quarenta e cinco)** amostras.

A técnica utilizada para o tratamento dos elementos, coletados nas pesquisas e demais cálculos, consistiu do emprego de software específico para avaliações comparativas do mercado imobiliário, com uso de regressão linear (Inferência Estatística – TS-Sisreg – Sistema de Regressão Linear Múltipla, versão 1.6.1), sendo que para a análise das correlações estatísticas que permitiram o ajuste do valor unitário obtido neste LAUDO DE AVALIAÇÃO foram utilizadas, também, as metodologias fundamentadas na NBR 14.653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

Os atributos dos valores praticados no mercado imobiliário e analisados foram os seguintes:

- Valor Total do Imóvel; Valor Total – VD*)
- Quantidade de Dormitórios; (Quartos – VQ**)
- Quantidade de Suítes; (Suítes – VQ**)
- Quantidade de Vagas de Garagem; (Estacionamentos – VQ**)
- Quantidade de Unidades no Condomínio; (Unidades Condomínio – VQ**)
- Área do Apartamento (Área Construída – VQ**)

* VD – Variável dependente no modelo;

** VQ – Variável do tipo quantitativo no modelo

Foram considerados para efeito de cálculo, os seguintes valores das variáveis a serem projetadas a fim de se determinar o Valor Total do Imóvel:

Valor Total do Imóvel = A ser definido.

Quantidade de Dormitórios = 03

Quantidade de Suítes = 01

Quantidade de Vagas de Garagem = 4

Quantidade de Unidades no Condomínio = 91

Área Construída = 269,22 m²

Como o Valor Total das amostras foi retirado de ofertas de mercado, o mesmo foi depreciado através do fator 0,9 a fim de se obter o real valor do bem ofertado. Sendo assim, utilizou-se a fórmula:

$$VT1 = (VT \times 0,9)$$

Encontram-se anexados os Memoriais de Cálculos (Inferências Estatísticas), referentes à avaliação do imóvel, constando no referido anexo, a equação de regressão e a verificação dos pressupostos do modelo com relação à Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Colinearidade ou Multicolinearidade, Pontos Influenciadores ou Outliers, Testes de Significância e Poder de Explicação (ANEXO N.º 03).

C – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme os critérios constantes na subseção 9.2.1 (Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear) da NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), e considerando-se a explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado, vistoria ao imóvel avaliando, identificação das fontes, número de dados de mercado efetivamente utilizados, apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados, apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizadas na modelagem, o presente Laudo de Avaliação se enquadra no **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**.

D – GRAU DE PRECISÃO

Conforme a Tabela 5 que consta na subseção 9.2.3 (Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear) da NBR 14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), considerando-se a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa, e observando-se as subseções 9.1 a 9.4 da referida norma, o presente Laudo de Avaliação está especificado no **GRAU DE PRECISÃO III**.

E – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

O valor encontrado para o imóvel objeto conforme demonstrado nos MEMORIAIS DE CÁLCULOS (Anexo 03) é dado pela equação abaixo:

$$\begin{aligned} VT1 = & 1555571,2 + (-13589,549 \times \text{Dormitórios}^2) + 13168,877 \times \text{Suites}^2 + \\ & + 40219,495 \times \text{Estacionamentos}^2 + (-20352928 \times 1/\text{Unidadescondomínio}^2) + \\ & + (-10351579 \times 1/\text{Áreaconstruída}^{\frac{1}{2}}) \end{aligned}$$

Aplicando-se as variáveis, o valor do imóvel é equivalente a :

$$\begin{aligned} VT1 = & 1555571,2 + (-13589,549 \times 3,00^2) + 13168,877 \times 1,00^2 + \\ & + 40219,495 \times 4,00^2 + (-20352928 \times 1/91,00^2) + \\ & + (-10351579 \times 1/269,22^{\frac{1}{2}}) \end{aligned}$$

$$VT1 = \text{R\$ } 1.456.599,35$$

Considerando que, trata-se de Unidade Habitacional onde, na matrícula não constam as garagens e depósitos, e que, tais unidades tem seu valor total

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

estimado em R\$ 100.000,00, conforme a região a qual está localizado, o valor final do imóvel avaliando é de:

$$VT = R\$ 1.456.599,35 - R\$ 100.000,00 = R\$ 1.356.599,35$$

$$VT = R\$ 1.360.000,00$$

(um milhão, trezentos e sessenta mil reais)

F - BIBLIOGRAFIA

Foram consultadas:

- ABNT-NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis

Urbanos;

- Engenharia de Avaliações – Rubens Alves Dantas (Editora PINI

Ltda.).

06 – QUESITOS

Os Requerentes e os Requeridos não formularam quesitos.

07 – CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO encontrado para as unidades 113/123, Bloco B, **localizadas no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EUROPA**, Matriculadas sob Nº 101.245, 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, sem as unidades de garagem e depósito, localizado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55, nesta cidade, com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de:

$$VT = R\$ 1.360.000,00$$

(um milhão, trezentos e sessenta mil reais)

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

08 – ANEXOS

Anexos a este Laudo:

ANEXO 01 – Fotos do IMÓVEL AVALIANDO;**ANEXO 02** – Trecho da ABNT 14563-2/2011 referente às tabelas utilizadas para a determinação do Grau de Fundamentação e Precisão do Laudo.**ANEXO 03** – Laudo de Avaliação – METODOLOGIA CIENTÍFICA – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA (TS-Sisreg 1.6.1).

Bauru, 28 de agosto de 2020.


RICHARD GEBARA FILHO
PERITO JUDICIAL

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 01

Fotos do IMÓVEL AVALIANDO

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 01 – 02 E 03

VISTAS PARCIAIS DA FACHADA, PORTARIA E ACESSO AO BLOCO “B” DO CONDOMÍNIO EUROPA.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 04 – 05 E 06

VISTAS PARCIAIS DO ACESSO AO APARTAMENTO PELO PISO SUPERIOR DO CONDOMÍNIO EUROPA.



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 07 – 08 E 09

**VISTAS PARCIAIS DA SALA DE ESTAR E BANHEIRO DO PISO SUPERIOR
DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

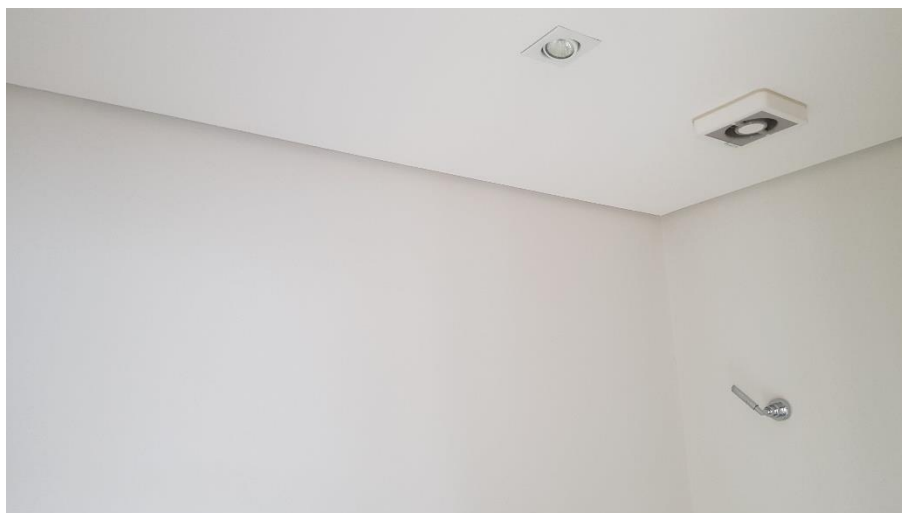
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 10 – 11 E 12**

**VISTAS PARCIAIS DO ACABAMENTO DO BANHEIRO E CHURRASQUEIRA / COZINHA
DO PISO SUPERIOR DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 13 – 14 E 15****VISTAS PARCIAIS DO DECK DA PISCINA E ÁREA EXTERNA DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

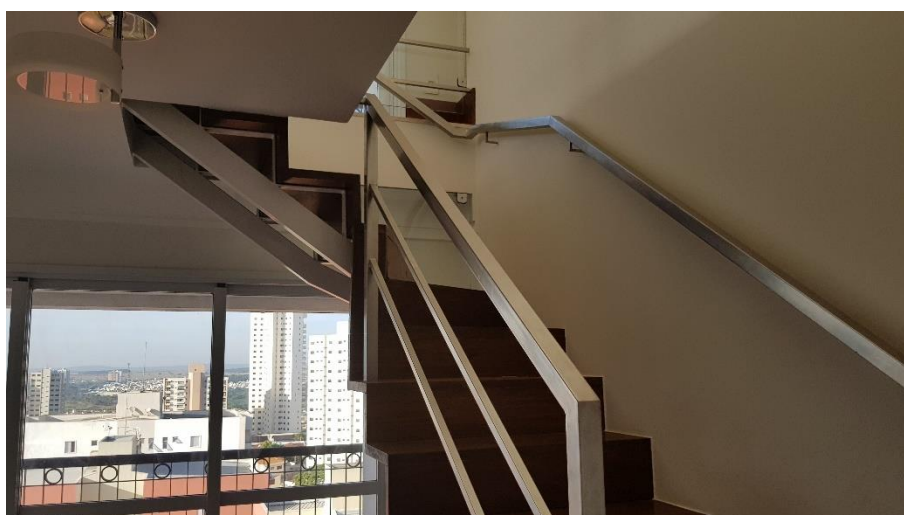
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 16 – 17 E 18**

VISTAS PARCIAIS DA SACADA SUPERIOR E ESCADA DE ACESSO ENTRE OS PAVIMENTOS DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.

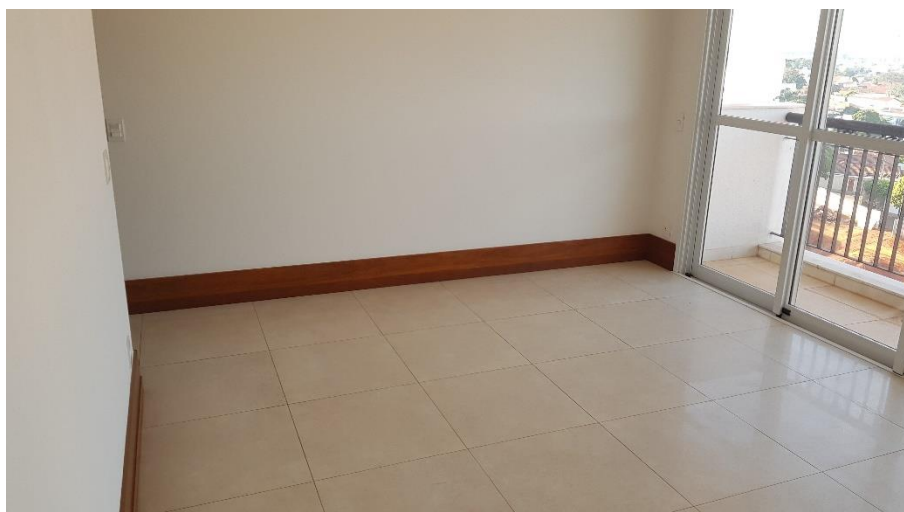
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 19 – 20 E 21****VISTAS PARCIAIS DA SACADA, SALA DE ESTAR E LAVABO DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 22 – 23 E 24****VISTAS PARCIAIS DO ACABAMENTO DO LAVABO E DA COPA DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

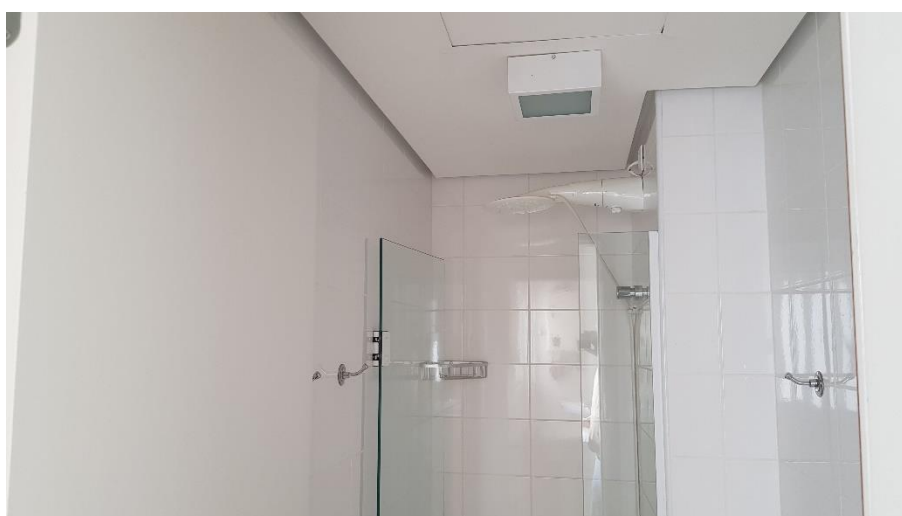
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 25 – 26 E 27****VISTAS PARCIAIS DA ÁREA E BANHEIRO DE SERVIÇO DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

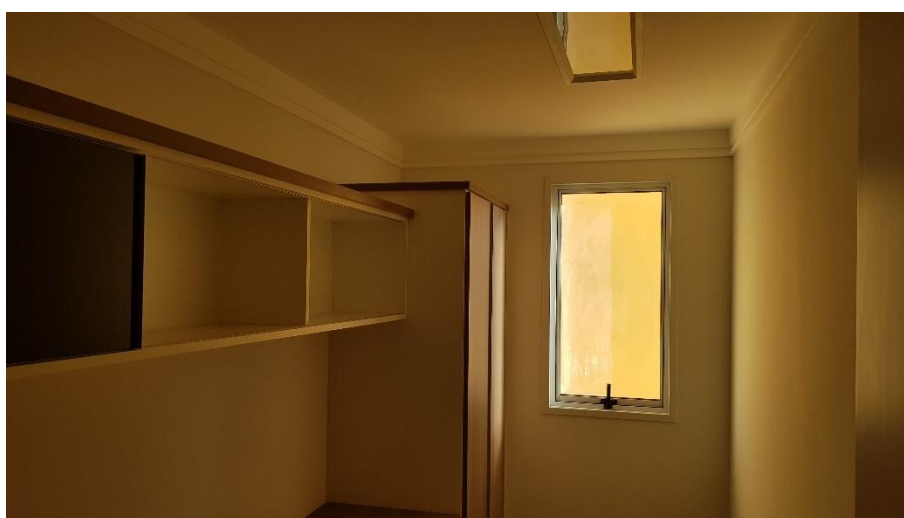
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 28 – 29 E 30**

**VISTAS PARCIAIS DA PORTA DE SERVIÇO NA COZINHA E DO ESCRITÓRIO
DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

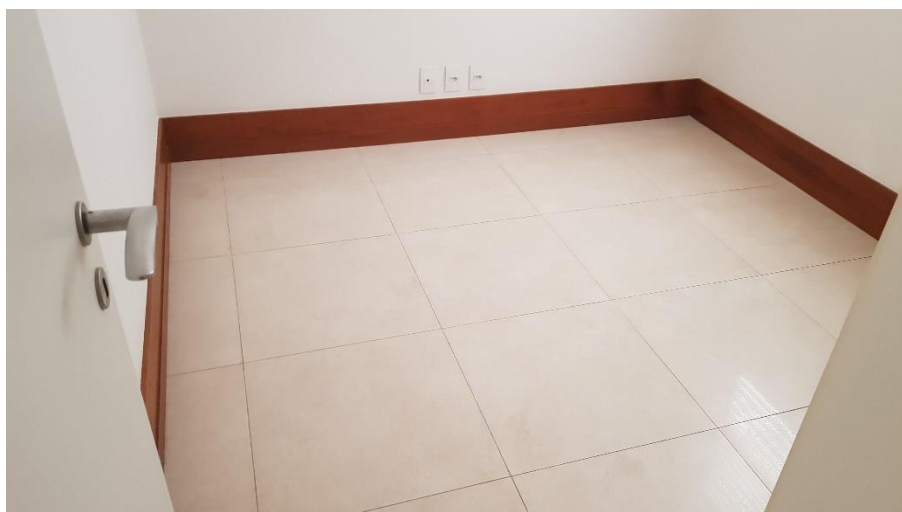
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 31 – 32 E 33

VISTAS PARCIAIS DO BANHEIRO E DO PRIMEIRO DORMITÓRIO DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 34 – 35 E 36

VISTAS PARCIAIS DA SUÍTE MASTER DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.

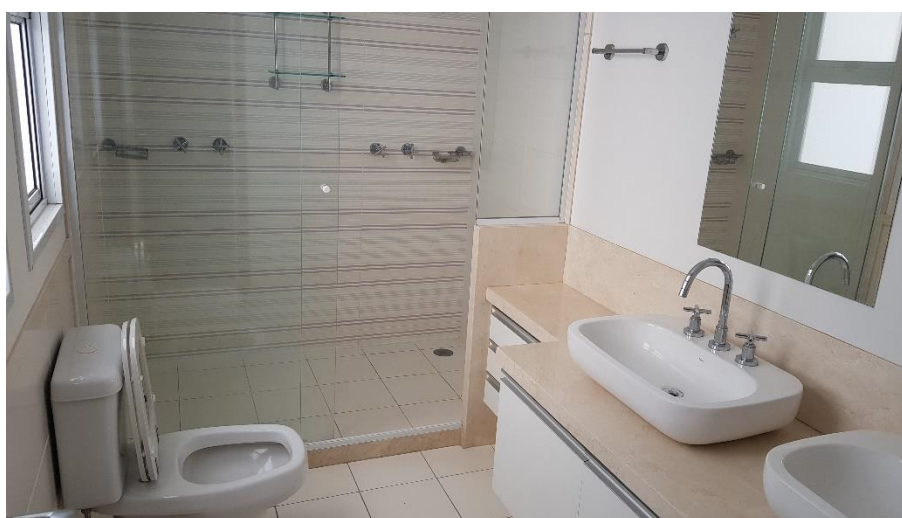
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºs 37 – 38 E 39****VISTAS PARCIAIS DO CLOSET E BANHEIRO DA SUÍTE MASTER DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 40 E 41**

VISTAS PARCIAIS DA SUÍTE MASTER COM ACESSO A BANHEIRO E CLOSET DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.



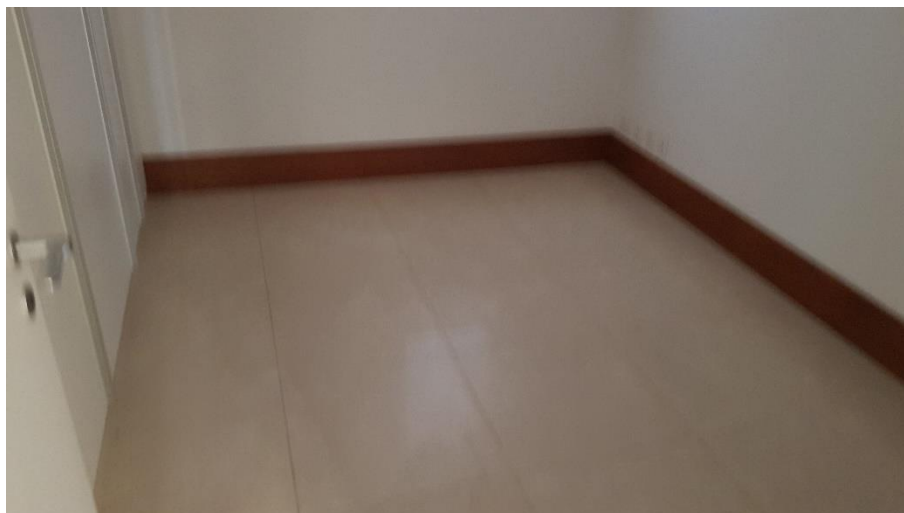
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N. OS 42 – 43 E 44****VISTAS PARCIAIS DO SEGUNDO DORMITÓRIO DO APARTAMENTO 113/123 DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 45 – 46 E 47****VISTAS PARCIAIS DO HALL SOCIAL DO BLOCO “B” E PISCINAS DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 48 – 49 E 50****VISTAS PARCIAIS DA ACADEMIA E ACESSO AS PISCINAS DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658



FOTOS N.ºS 51 – 52 E 53

VISTAS PARCIAIS DO ESPELHO D'ÁGUA, PISCINA AU FUNDO E DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO EUROPA.

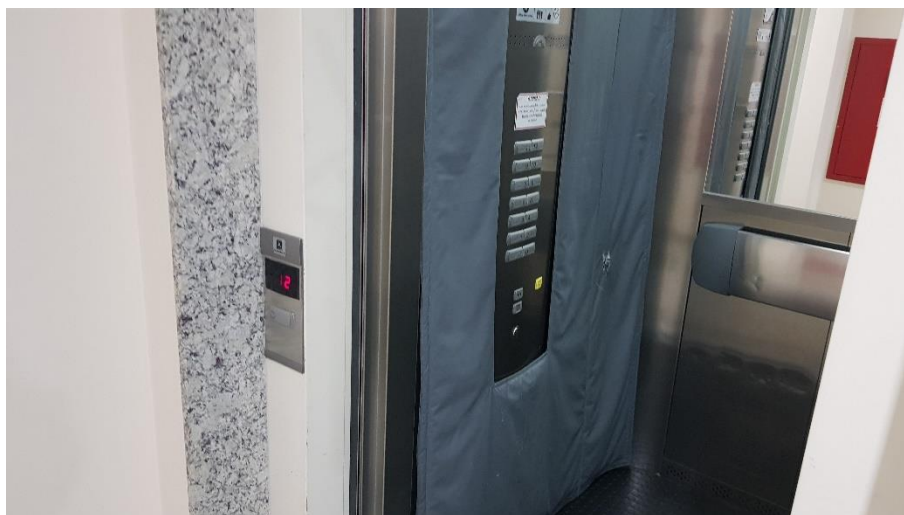
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

**FOTOS N.ºS 54 E 55****VISTAS PARCIAIS DO SALÃO DE FESTAS E DO ACESSO AO ELEVADOR DE SERVIÇO DO CONDOMÍNIO EUROPA.**

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 02

Anexo 2 - Trecho retirado da ABNT 14.653-2

“ ...

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo Autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) 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 10% 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 seu limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente;
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	1%	5%	10%

9.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas⁷, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

...

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a tabela 5**Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Descrição	Grau		
	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

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

..."

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ANEXO N.º 03

A3.01 - Grau de Fundamentação e Precisão

A3.01.01 - Determinação de grau de fundamentação deste Laudo Técnico.

Conforme NBR 14653-2, item 9.2.1, tabela 1, os graus de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, são indicados abaixo.

Item	Descrição	Grau		Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	III	$6(k+1) = 6 \times (5+1) = 36$ Onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	II	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	III	Não admitida	3
5	Nível de significância	III	10%	3
6	Nível de significância máximo	III	1%	3
Total de pontos , em conformidade com a tabela 2 – enquadramentos dos laudos segundo seu grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear.				175

Portanto, com 17 pontos e atendendo as condições obrigatórias da Tabela 2, o trabalho se enquadra no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

A3.01.02 - Determinação de grau de precisão.

Conforme item 9.2.3 Grau de Precisão, no caso de utilização de modelos de regressão linear, tabela 5, determina-se o seguinte:

Para a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, neste caso em 11,45%, resulta, portanto, no: GRAU III DE PRECISÃO.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

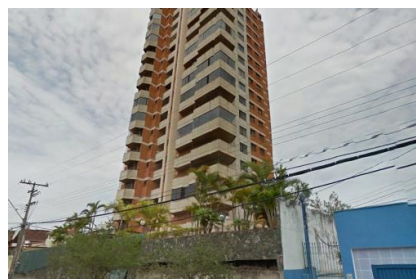
A3.01.03 - - Pesquisa dos Elementos

Foram realizadas pesquisas no mercado imobiliário nos meses de junho/2020 a julho/2020, portanto as amostras estão saneadas para o mês de **agosto de 2020**.

ID: 3857 CIM: V020 / 59

Local: Ed. Versailles (594)
Endereço: Rua 13 de Maio, 13-50
Bairro: Altos da Cidade, Bauru - SP
Fonte: Abel Sampaio Imóveis - 3857 ((14) 3234-2474)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2
Unidades: 17 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.000.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

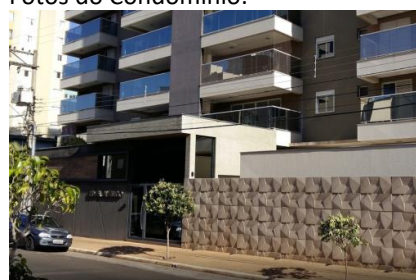
X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3860 CIM: 3253 / 28

Local: Ed. Residencial Flamingo (1624)
Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3860 ((14) 3104-5050)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 4
Qtd. Estacionam.: 5
Unidades: 22 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 2.500.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3861**CIM: 4661 / 28**

Local: Ed. Chicão - Francisco Moura (377)

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3861 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

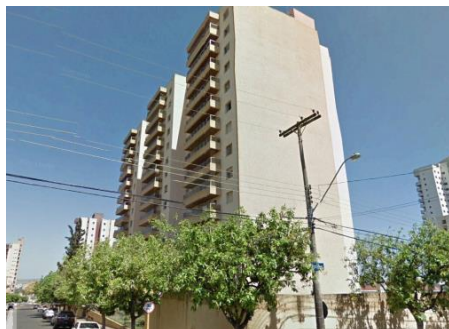
Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 2

Unidades Condomínio: 39 uh.

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.600.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3862**CIM: 68 / 28**

Local: Ed. Chicão - Francisco Moura (377)

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3862 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

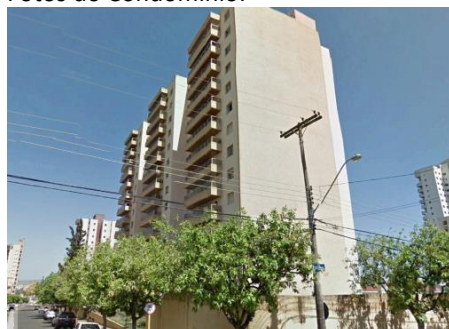
Qtd. Suítes: 2

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades Condomínio: 39 uh.

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.600.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3865**CIM: 4876 / 28**

Local: Ed. Residencial Flamingo (1624)

Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3865 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 22 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.400.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3867**CIM: 1146 / 28**

Local: Ed. Residencial Jacarandá (8)

Endereço: Rua Jamil Gebara, 1-25

Bairro: Jardim Paulista, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3867 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 5

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 34 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.300.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3868**CIM: 2688 / 28**

Local: Ed. Chicão - Francisco Moura (377)

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3868 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 2

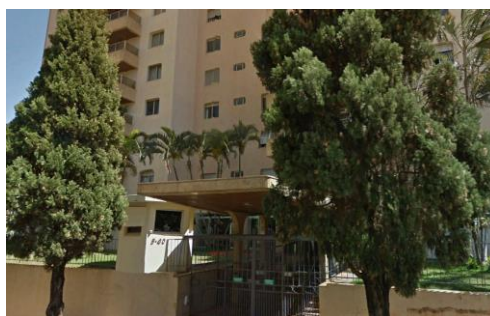
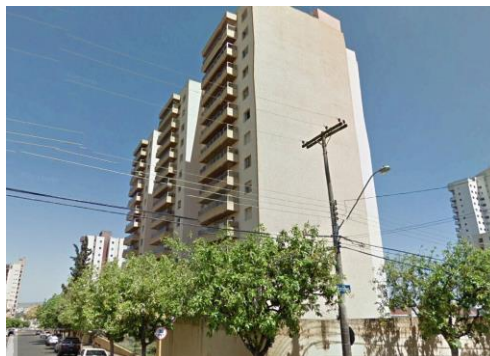
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 39 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.300.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3869**CIM: 1711 / 28**

Local: Ed. Residencial Flamingo (1624)

Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3869 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 22 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3870**CIM: 3252 / 28**

Local: **Ed. Residencial Flamingo (1624)**

Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3870 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 2

Unidades: 22 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3872**CIM: 5032 / 28**

Local: **Ed. Jardim América (437)**

Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, 7-35

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Portão Consultoria de Imóveis - 3872 ((14) 3104-5050)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 56 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.100.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3874**CIM: 3544 / 28**

Local: Ed. Florença (407)
Endereço: Alameda Dr. Octávio
 Pinheiro Brisolla, 7-57
Bairro: Vila Santa Tereza, Bauru -
 SP
Fonte: Portão Consultoria de
 Imóveis - 3874 ((14)
 3104-5050)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Fotos do Condomínio:

Unidades 20 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.000.000,00

**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3876**CIM: 2995 / 28**

Local: Ed. Condomínio Europa
 (6)
Endereço: Rua Professor Wilson
 Monteiro Bonato, 2-55
Bairro: Jardim Estoril IV, Bauru -
 SP
Fonte: Portão Consultoria de
 Imóveis - 3876 ((14)
 3104-5050)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 1
Qtd. Estacionam.: 2

Fotos do Condomínio:

Unidades 91 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 920.000,00

**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

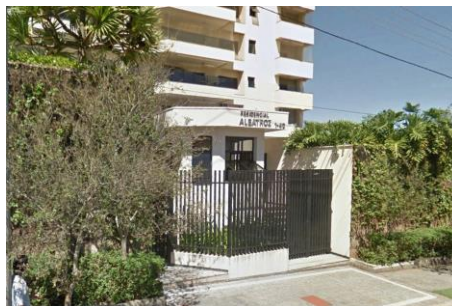
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3893**CIM: 835 / 79**

Local: **Ed. Albatroz (322)**
Endereço: Rua Raffaele Mercadante, 1-40
Bairro: Jd. Estoril IV, Bauru - SP
Fonte: Joel Imóveis - 3893 ((14) 3011-0770)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3
Unidades: 30 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3894**CIM: 788 / 79**

Local: **Ed. Gaivotas (412)**
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Joel Imóveis - 3894 ((14) 3011-0770)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 3
Unidades: 15 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3905**CIM: AP3110-GOL / 80**

Local: **Ed. Residencial Le Premier (1637)**

Endereço: Rua Jamil Gebara, 3-33

Bairro: Jardim Paulista, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3905 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 4

Unidades 40 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 2.000.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3906**CIM: AP0535-GOL / 80**

Local: **Ed. Chicão - Francisco Moura (377)**

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3906 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 5

Qtd. Suítes: 2

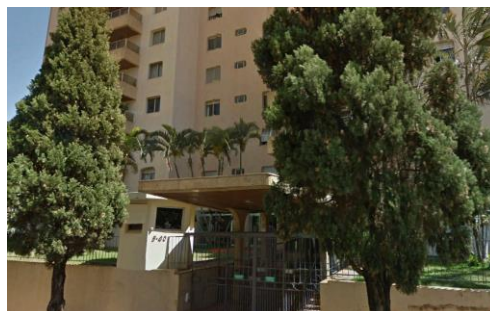
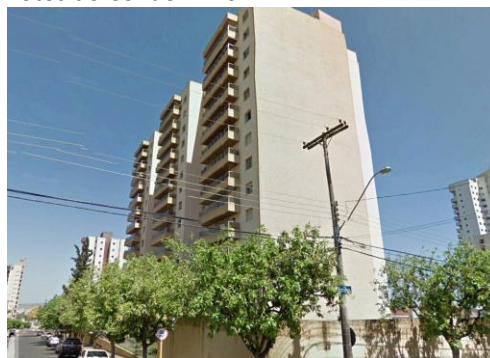
Qtd. Estacionam.: 4

Unidades 39 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.500.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3907**CIM: AP4328-GOL / 80**

Local: Ed. Córsega - Ilhas do Mediterrâneo (1653)

Endereço: Avenida Afonso José Aiello, 20-100

Bairro: Vila Aviação, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3907 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 58 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.500.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3908**CIM: AP4169-GOL / 80**

Local: Ed. Chicão - Francisco Moura (377)

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3908 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 2

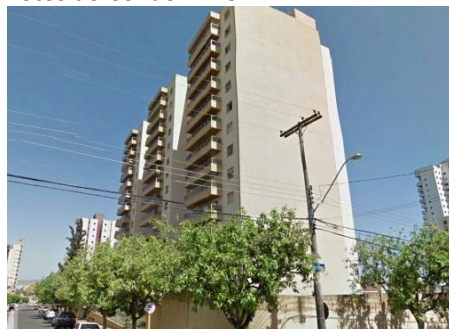
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 39 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.400.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3909**CIM: AP1286-GOL / 80**

Local: **Ed. Residencial Jacarandá (8)**

Endereço: Rua Jamil Gebara, 1-25

Bairro: Jardim Paulista, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3909 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 34 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.250.000,00

Fotos do Condomínio:

Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3910**CIM: AP3995-GOL / 80**

Local: **Ed. Albatroz (322)**

Endereço: Rua Raffaele Mercadante, 1-40

Bairro: Jd. Estoril IV, Bauru - SP

Fonte: Centro SP Imobiliária - 3910 ((14) 3208-2002)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

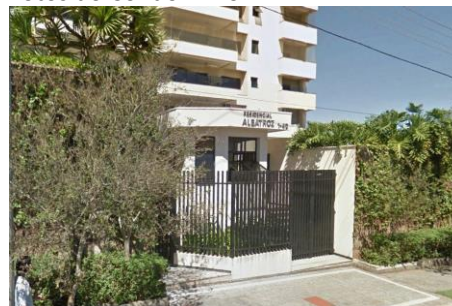
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 30 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:

Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

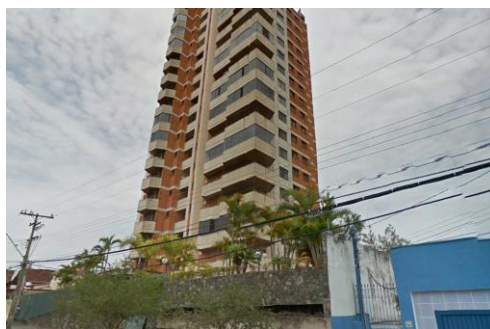
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3911

CIM: AP4323-GOL / 80

Local: Ed. Versailles (594)
Endereço: Rua 13 de Maio, 13-50
Bairro: Altos da Cidade, Bauru - SP
Fonte: Centro SP Imobiliária - 3911 ((14) 3208-2002)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 2
Unidades: 17 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

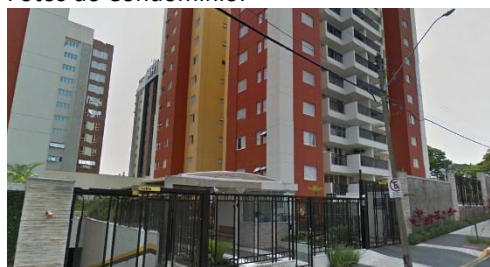
X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3913

CIM: AP4099-GOL / 80

Local: Ed. Condomínio Europa (6)
Endereço: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55
Bairro: Jardim Estoril IV, Bauru - SP
Fonte: Centro SP Imobiliária - 3913 ((14) 3208-2002)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2
Unidades: 91 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 920.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3925**CIM: 4040 / 13**

Local: **Ed. Residencial Jacarandá (8)**

Endereço: Rua Jamil Gebara, 1-25

Bairro: Jardim Paulista, Bauru - SP

Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3925 ((014) 3224-1400)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 34 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.450.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3926**CIM: 6458 / 13**

Local: **Ed. Condomínio Europa (6)**

Endereço: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55

Bairro: Jardim Estoril IV, Bauru - SP

Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3926 ((014) 3224-1400)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 2

Qtd. Estacionam.: 4

Unidades 91 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.450.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

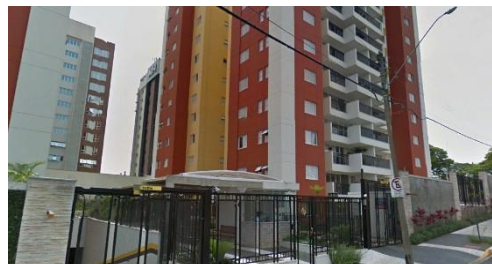
17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3927**CIM: 6436 / 13**

Local: Ed. Condomínio Europa (6)
Endereço: Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55
Bairro: Jardim Estoril IV, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3927 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 4
Qtd. Estacionam.: 4

Unidades 91 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.400.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3929**CIM: 1882 / 13**

Local: Ed. Florença (407)
Endereço: Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla, 7-57
Bairro: Vila Santa Tereza, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3929 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 20 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3930**CIM: 6171 / 13**

Local: **Ed. Gaivotas (412)**
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3930 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 15 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3931**CIM: 6259 / 13**

Local: **Ed. Albatroz (322)**
Endereço: Rua Raffaele Mercadante, 1-40
Bairro: Jd. Estoril IV, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3931 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 30 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3932**CIM: 6363 / 13**

Local: Ed. Studium Residence (567)
Endereço: Rua Rui Mendes de Rosís, 1-145
Bairro: Jardim Infante Dom Henrique, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3932 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 2

Unidades 145 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.150.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3933**CIM: 6633 / 13**

Local: Ed. Florença (407)
Endereço: Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla, 7-57
Bairro: Vila Santa Tereza, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3933 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 20 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.100.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

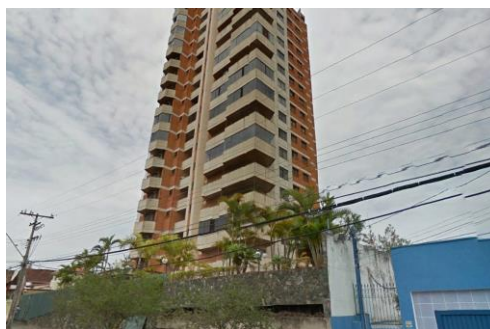
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3934**CIM: 5878 / 13**

Local: **Ed. Versailles (594)**
Endereço: Rua 13 de Maio, 13-50
Bairro: Altos da Cidade, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3934 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2
Unidades: 17 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 950.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3936**CIM: 4427 / 13**

Local: **Ed. Residencial Maiorca (1684)**
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fatima, Q20
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Pôrto Imobiliária Bauru - 3936 ((014) 3224-1400)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2
Unidades: 64 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 934.659,60

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3957**CIM: 57 / 12**

Local: **Ed. Chicão - Francisco Moura (377)**

Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40

Bairro: Jd. América, Bauru - SP

Fonte: Imobiliária H2 - 3957
((014) 3104-5677)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 2

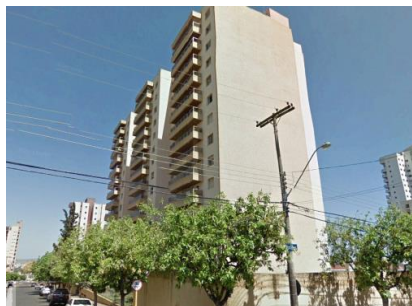
Qtd. Estacionam.: 4

Unidades: 39 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.700.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3958**CIM: 1633 / 12**

Local: **Ed. Córsega - Ilhas do Mediterrâneo (1653)**

Endereço: Avenida Afonso José Aiello, 20-100

Bairro: Vila Aviação, Bauru - SP

Fonte: Imobiliária H2 - 3958
((014) 3104-5677)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 4

Unidades: 58 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.600.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

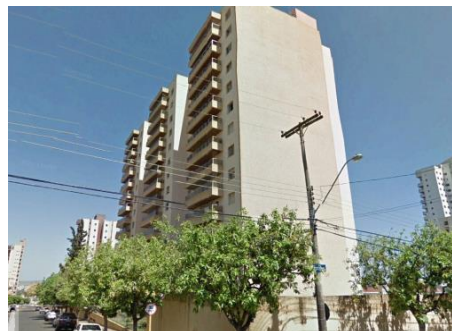
Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3960**CIM: 654 / 12**

Local: **Ed. Chicão - Francisco Moura (377)**
Endereço: Rua Alfredo Fontão, 5-40
Bairro: Jd. América, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3960
 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 4
Unidades: 39 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.500.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3961**CIM: 1724 / 12**

Local: **Ed. Albatroz (322)**
Endereço: Rua Raffaele Mercadante, 1-40
Bairro: Jd. Estoril IV, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3961
 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3
Unidades: 30 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.400.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3962**CIM: 1399 / 12****Local:** **Ed. Residencial Flamingo (1624)****Endereço:** Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50**Bairro:** Jardim América, Bauru - SP**Fonte:** Imobiliária H2 - 3962 ((014) 3104-5677)**Qtd. Dormitórios:** 4**Qtd. Suítes:** 4**Qtd. Estacionam.:** 3**Unidades** 22 uh.**Condomínio:****Tráfego via princip.:** Sim**Valor:** R\$ R\$ 1.300.000,00**Fotos do Condomínio:****Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
X	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3963**CIM: 118 / 12****Local:** **Ed. Residencial Jacarandá (8)****Endereço:** Rua Jamil Gebara, 1-25**Bairro:** Jardim Paulista, Bauru - SP**Fonte:** Imobiliária H2 - 3963 ((014) 3104-5677)**Qtd. Dormitórios:** 5**Qtd. Suítes:** 3**Qtd. Estacionam.:** 3**Unidades** 34 uh.**Condomínio:****Tráfego via princip.:** Sim**Valor:** R\$ R\$ 1.300.000,00**Fotos do Condomínio:****Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
X	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3964**CIM: 90 / 12**

Local: Ed. Residencial Flamingo (1624)

Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Imobiliária H2 - 3964 ((014) 3104-5677)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 22 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.200.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3966**CIM: 89 / 12**

Local: Ed. Residencial Flamingo (1624)

Endereço: Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50

Bairro: Jardim América, Bauru - SP

Fonte: Imobiliária H2 - 3966 ((014) 3104-5677)

Qtd. Dormitórios: 4

Qtd. Suítes: 4

Qtd. Estacionam.: 3

Unidades: 22 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 1.100.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3967**CIM: 99 / 12**

Local: **Ed. Gaivotas (412)**
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3967 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 4
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 15 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.100.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3968**CIM: 1680 / 12**

Local: **Ed. Residencial Maiorca (1684)**
Endereço: Avenida Nossa Senhora de Fátima, Q20
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3968 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 2

Unidades 64 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 1.000.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3969**CIM: 1993 / 12**

Local: **Ed. Res. Mondrian (1685)**
Endereço: Rua Doutor Fuas de Matos Sabino, 14-50
Bairro: Jardim América, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3969 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 3
Qtd. Estacionam.: 3

Unidades 76 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 980.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 3970**CIM: 1604 / 12**

Local: **Ed. Versailles (594)**
Endereço: Rua 13 de Maio, 13-50
Bairro: Altos da Cidade, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária H2 - 3970 ((014) 3104-5677)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 2
Qtd. Estacionam.: 2

Unidades 17 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 950.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

ID: 3971**CIM: 1826 / 12**

Local: **Ed. Residencial Fountainebleau (1636)**

Endereço: Rua José Ferreira Marques, 13-20

Bairro: Vila Nova Cidade Universitária, Bauru - SP

Fonte: Imobiliária H2 - 3971 ((014) 3104-5677)

Qtd. Dormitórios: 3

Qtd. Suítes: 3

Qtd. Estacionam.: 2

Unidades 36 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 950.000,00

Fotos do Condomínio:**Infraestrutura Pública**

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica
X	Rede de Galerias Pluviais

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

A3.01.04 - Atributos em função dos Elementos

Os atributos dos valores praticados no mercado imobiliário e analisados foram os seguintes:

- Valor Total do Imóvel; Valor Total – VD*)
- Quantidade de Dormitórios; (Quartos – VQ**)
- Quantidade de Suítes; (Suítes – VQ**)
- Quantidade de Vagas de Garagem; (Estacionamentos – VQ**)
- Quantidade de Unidades no Condomínio; (Unidades Condomínio – VQ**)
- Área Construída do Apartamento; (Área Construída – VQ**)

* VD – Variável dependente no modelo;

** VQ – Variável do tipo quantitativo no modelo

A3.01.05 – Relação de Dados Utilizados no Modelo

Foram considerados para efeito de cálculo, os seguintes valores das variáveis a serem projetadas à fim de se determinar o Valor Total do Imóvel:

Valor Total do Imóvel = A ser definido.

Quantidade de Dormitórios = 03

Quantidade de Suítes = 01

Quantidade de Vagas de Garagem = 4

Quantidade de Unidades no Condomínio = 91

Área Construída = 269,22 m²

Como o Valor Total das amostras foi retirado de ofertas de mercado, o mesmo foi depreciado através do fator 0,9 a fim de se obter o real valor do bem ofertado.

Sendo assim, utilizou-se a fórmula:

$$VT1 = (VT \times 0,9)$$

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.06 – Resumo dos Dados Utilizados no Modelo

No	Endereço	Edifício	Dormitórios	Suítes	Estacionamentos	Área Privativa (m2)	Unidades condomínio	Valor Total (R\$)	VT1 = Valor Total x 0,90
1	Rua 13 de Maio, 13-50	Ed. Versailles	3	3	2	252,00	17	1.000.000,00	900.000,00
2	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	5	390,00	22	2.500.000,00	2.250.000,00
3	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	4	2	393,00	39	1.600.000,00	1.440.000,00
4	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	2	3	390,00	39	1.600.000,00	1.440.000,00
5	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	3	197,00	22	1.400.000,00	1.260.000,00
6	Rua Jamil Gebara, 1-25	Ed. Residencial Jacarandá	5	3	3	540,00	34	1.300.000,00	1.170.000,00
7	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	2	3	390,00	39	1.300.000,00	1.170.000,00
8	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	3	193,00	22	1.200.000,00	1.080.000,00
9	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	2	194,00	22	1.200.000,00	1.080.000,00
10	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 7-35	Ed. Jardim América	3	3	3	130,00	56	1.100.000,00	990.000,00
11	Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla, 7-57	Ed. Florença	4	3	3	200,00	20	1.000.000,00	900.000,00
12	Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55	Ed. Condomínio Europa	3	1	2	134,00	91	920.000,00	828.000,00
13	Rua Raffaele Mercadante, 1-40	Ed. Albatroz	3	3	3	250,00	30	1.200.000,00	1.080.000,00
14	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86	Ed. Gaivotas	4	2	3	250,00	15	1.200.000,00	1.080.000,00
15	Rua Jamil Gebara, 3-33	Ed. Residencial Le Premier	3	3	4	270,00	40	2.000.000,00	1.800.000,00
16	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	5	2	4	390,00	39	1.500.000,00	1.350.000,00
17	Avenida Afonso José Aiello, 20-100	Ed. Córsega - Ilhas do Mediterrâneo	3	3	3	182,00	58	1.500.000,00	1.350.000,00
18	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	2	3	390,00	39	1.400.000,00	1.260.000,00
19	Rua Jamil Gebara, 1-25	Ed. Residencial Jacarandá	4	3	3	315,00	34	1.250.000,00	1.125.000,00
20	Rua Raffaele Mercadante, 1-40	Ed. Albatroz	3	3	3	260,00	30	1.200.000,00	1.080.000,00
21	Rua 13 de Maio, 13-50	Ed. Versailles	4	2	2	250,00	17	1.200.000,00	1.080.000,00
22	Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55	Ed. Condomínio Europa	3	3	2	134,00	91	920.000,00	828.000,00
23	Rua Jamil Gebara, 1-25	Ed. Residencial Jacarandá	3	3	3	290,00	34	1.450.000,00	1.305.000,00
24	Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55	Ed. Condomínio Europa	4	2	4	270,00	91	1.450.000,00	1.305.000,00
25	Rua Professor Wilson Monteiro Bonato, 2-55	Ed. Condomínio Europa	4	4	4	250,00	91	1.400.000,00	1.260.000,00
26	Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla, 7-57	Ed. Florença	4	3	3	200,00	20	1.200.000,00	1.080.000,00
27	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86	Ed. Gaivotas	4	3	3	240,00	15	1.200.000,00	1.080.000,00
28	Rua Raffaele Mercadante, 1-40	Ed. Albatroz	4	3	3	219,00	30	1.200.000,00	1.080.000,00
29	Rua Rui Mendes de Rosís, 1-145	Ed. Studium Residence	2	2	2	306,00	145	1.150.000,00	1.035.000,00
30	Alameda Dr. Octávio Pinheiro Brisolla, 7-57	Ed. Florença	4	3	3	200,00	20	1.100.000,00	990.000,00
31	Rua 13 de Maio, 13-50	Ed. Versailles	3	3	2	250,00	17	950.000,00	855.000,00
32	Avenida Nossa Senhora de Fatima, Q20	Ed. Residencial Maiorca	3	3	2	143,37	64	934.659,60	841.193,64
33	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	2	4	390,00	39	1.700.000,00	1.530.000,00
34	Avenida Afonso José Aiello, 20-100	Ed. Córsega - Ilhas do Mediterrâneo	3	3	4	182,00	58	1.600.000,00	1.440.000,00
35	Rua Alfredo Fontão, 5-40	Ed. Chicão - Francisco Moura	4	2	4	390,00	39	1.500.000,00	1.350.000,00
36	Rua Raffaele Mercadante, 1-40	Ed. Albatroz	3	3	3	260,00	30	1.400.000,00	1.260.000,00
37	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	3	200,00	22	1.300.000,00	1.170.000,00
38	Rua Jamil Gebara, 1-25	Ed. Residencial Jacarandá	5	3	3	540,00	34	1.300.000,00	1.170.000,00
39	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	3	200,00	22	1.200.000,00	1.080.000,00
40	Rua Bartolomeu de Gusmão, 2-50	Ed. Residencial Flamingo	4	4	3	247,00	22	1.100.000,00	990.000,00
41	Avenida Nossa Senhora de Fátima, 4-86	Ed. Gaivotas	4	3	3	247,00	15	1.100.000,00	990.000,00
42	Avenida Nossa Senhora de Fatima, Q20	Ed. Residencial Maiorca	3	3	2	143,00	64	1.000.000,00	900.000,00
43	Rua Doutor Fuas de Matos Sabino, 14-50	Ed. Res. Mondrian	3	3	3	130,00	76	980.000,00	882.000,00
44	Rua 13 de Maio, 13-50	Ed. Versailles	3	2	2	250,00	17	950.000,00	855.000,00
45	Rua José Ferreira Marques, 13-20	Ed. Residencial Fountainebleau	3	3	2	147,00	36	950.000,00	855.000,00

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.07 – Determinação da Equação de Cálculo.**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 7
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 45
- Número de dados considerados: 45

Resultados Estatísticos:**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,877897
- Coeficiente de determinação: 0,770702
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,741305
- Fisher-Snedecor: 26,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,770702

Normalidade dos resíduos

- 73% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Dormitórios	x^2	-2,41	2,06	-2,62 %
Suítes	x^2	2,51	1,63	2,05 %
Estacionamentos	x^2	7,65	0,01	6,30 %
Unidades condomínio	$1/x^2$	-1,20	23,68	0,45 %
Área construída	$1/x^{1/2}$	-4,56	0,01	3,80 %
VT1	y			

$$VT1 = 1555571,2 + (-13589,549 \times \text{Dormitórios}^2) + 13168,877 \times \text{Suites}^2 + \\ + 40219,495 \times \text{Estacionamentos}^2 + (-20352928 \times 1/\text{Unidadescondomínio}^2) + \\ + (-10351579 \times 1/\text{Áreaconstruída}^{1/2})$$

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**DADOS**

Total da Amostra	: 45
Utilizados	: 45
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 6
Grau Liberdade	: 39

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,87790
Determinação	: 0,77070
Ajustado	: 0,74131

VARIAÇÃO

Total	: 3235431202602,75244
Residual	: 741876744709,15601
Desvio Padrão	: 137922,00924

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 26,21692
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,96308
Resultado Teste	: Não autorregressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	88
-1,96 a +1,96	95	97

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1555571,223512 + -13589,549086 * X_1^2 + 13168,876564 * X_2^2 + 40219,495484 * X_3^2 + -20352928,409162 * 1/X_4^2 + -10351578,502193 * 1/X_5^{1/2}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

Média	: 1152093,19
Variação Total	: 3235431202602,75
Variância	: 71898471168,95
Desvio Padrão	: 268138,90

MODELO

Coefic. Aderência	: 0,77070
Variação Residual	: 741876744709,16
Variância	: 19022480633,57
Desvio Padrão	: 137922,01

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.08 – Determinação do Valor Total do Imóvel**Informações complementares:**

Endereço: Rua Professor Wilson Bonato, 2-55

Complemento: Unidades 113/123 - Bloco B - Ed. Residencial Condomínio Europa

Município: Bauru

UF: SP

Dados do imóvel avaliado:

• Dormitórios	3,00
• Suítes	1
• Estacionamentos	4,00
• Unidades condomínio	91
• Área construída	269,22

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VT1 Médio: 1.456.599,35
- VT1 Mínimo: 1.373.683,59
- VT1 Máximo: 1.539.515,11

Precisão: Grau III

Moda:

$$\begin{aligned} \text{VT1} = & 1555571,2 + (-13589,549 \times \text{Dormitórios}^2) + 13168,877 \times \text{Suites}^2 + \\ & + 40219,495 \times \text{Estacionamentos}^2 + (-20352928 \times 1/\text{Unidadescondomínio}^2) + \\ & + (-10351579 \times 1/\text{Áreaconstruída}^{\frac{1}{2}}) \end{aligned}$$

Aplicando-se as variáveis, o valor do imóvel é equivalente a :

$$\begin{aligned} \text{VT1} = & 1555571,2 + (-13589,549 \times 3,00^2) + 13168,877 \times 1,00^2 + \\ & + 40219,495 \times 4,00^2 + (-20352928 \times 1/91,00^2) + \\ & + (-10351579 \times 1/269,22^{\frac{1}{2}}) \end{aligned}$$

$$\text{VT1} = \text{R\$ } 1.456.599,35$$

Considerando que, trata-se de Unidade Habitacional onde, na matrícula não constam as garagens e depósitos, e que, tais unidades tem seu valor aproximado em R\$ 100.000,00, o valor final do imóvel avaliando é de:

$$\text{VT} = \text{R\$ } 1.456.599,35 - \text{R\$ } 100.000,00$$

$$\text{VT} = 1.356.599,35 \approx 1.360.000,00$$

(um milhão, trezentos e sessenta mil reais)

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

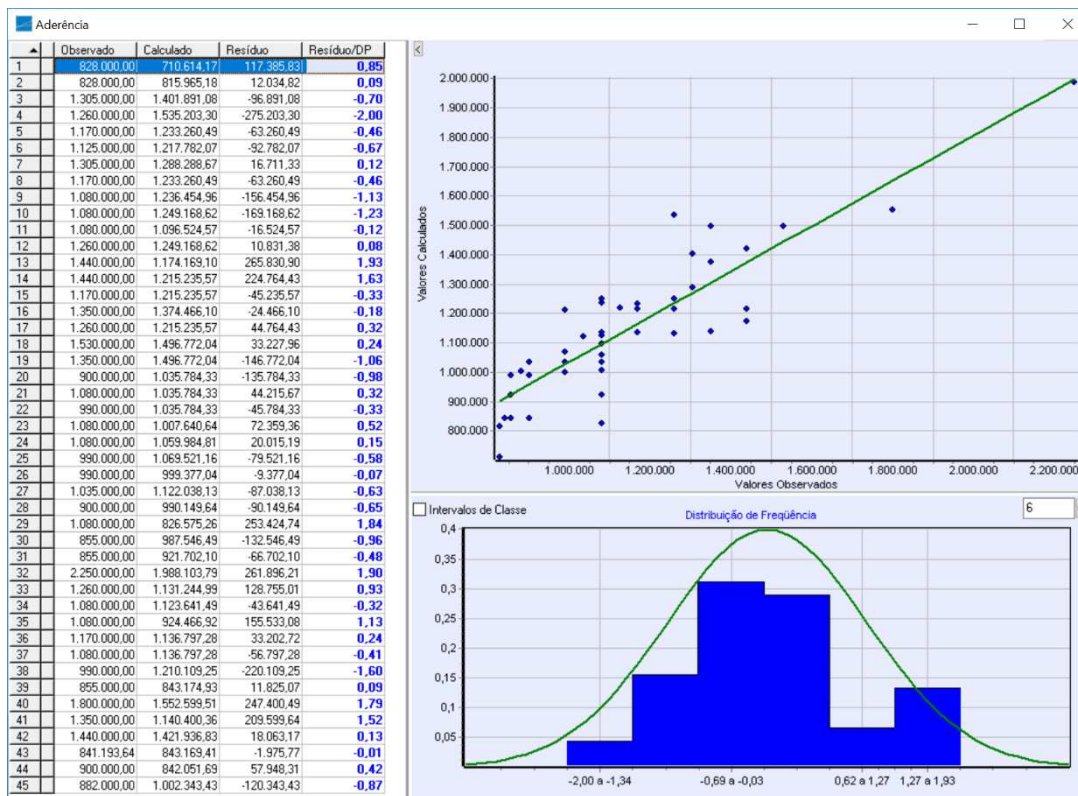
Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.09 – Testes de Aderência



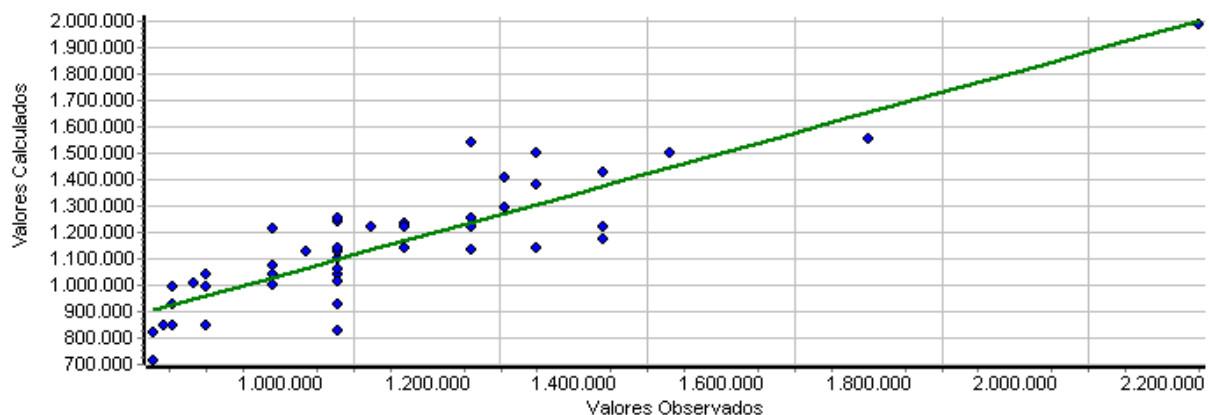
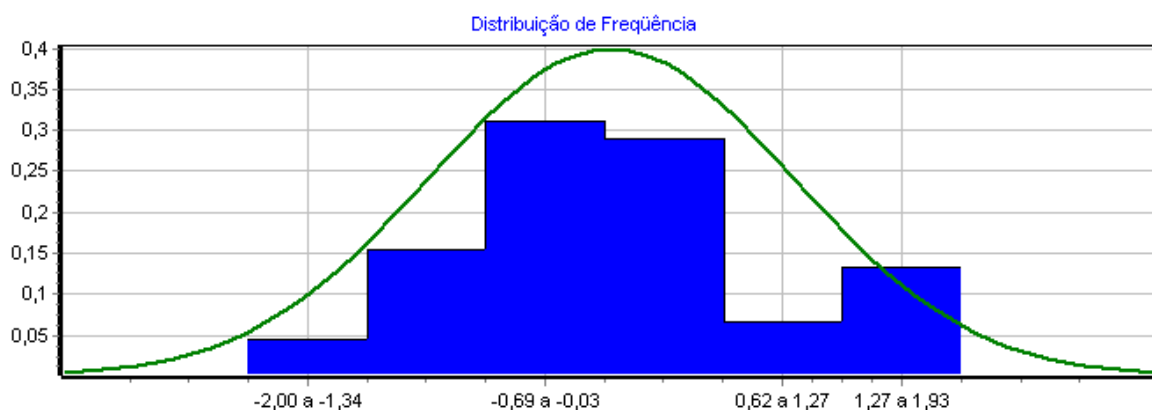
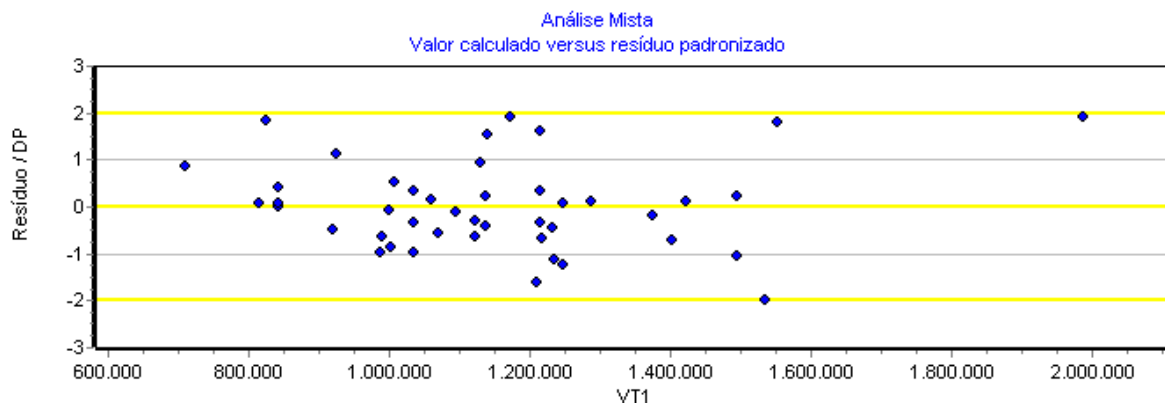
ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

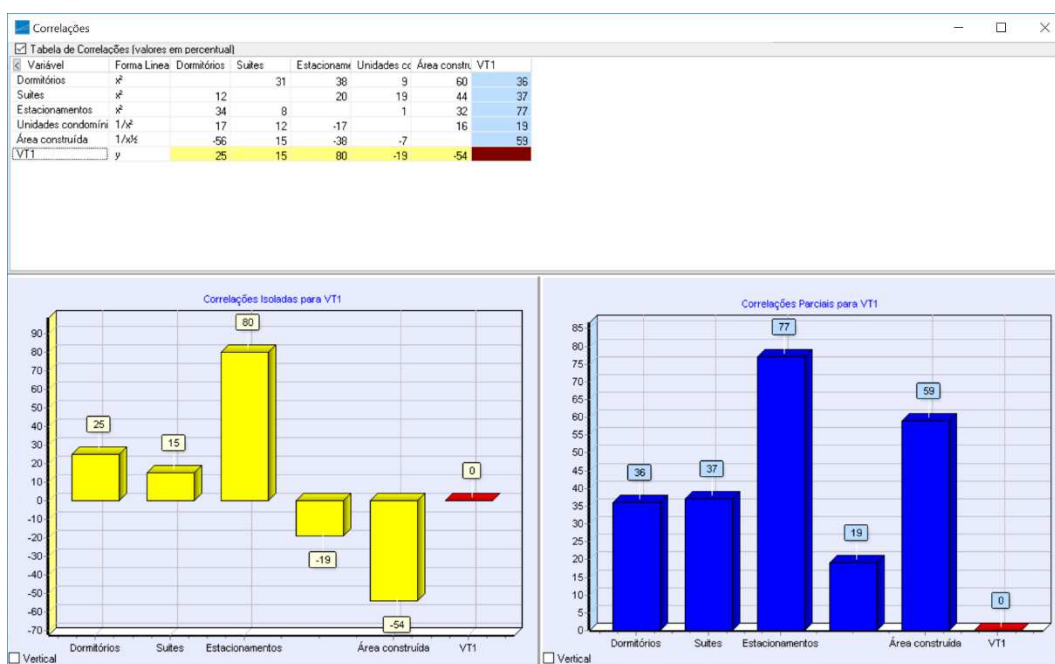
Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

A3.01.10 – Correlações das Variáveis

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Dormitórios	Suítes	Estacionamentos	Unidades condomínio	Área construída	VT1
X ₁	x ²		31	38	9	60	36
X ₂	x ²	12		20	19	44	37
X ₃	x ²	34	8		1	32	77
X ₄	1/x ²	17	12	-17		16	19
X ₅	1/x ^{1/2}	-56	15	-38	-7		59
Y	y	25	15	80	-19	-54	

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

A3.01.11 – Descrição das Variáveis**X₁ Dormitórios**

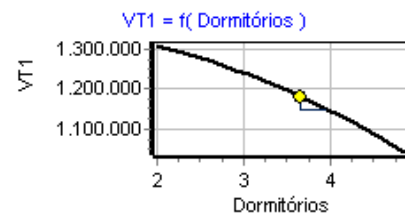
Número de dormitórios disponíveis no imóvel, igual a 0,5 no caso de sala-dormitório;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -2,62 % na estimativa

**X₂ Suítes**

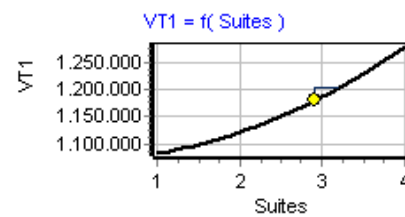
Número de suítes disponíveis no imóvel;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 4,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,05 % na estimativa

**X₃ Estacionamentos**

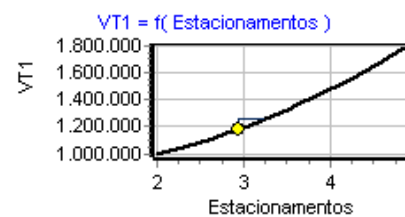
Quantidade de vagas de estacionamentos disponível ao imóvel; vagas descobertas=0,5; sem vagas=0,01;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 2,00 a 5,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 6,30 % na estimativa

**X₄ Unidades condomínio**

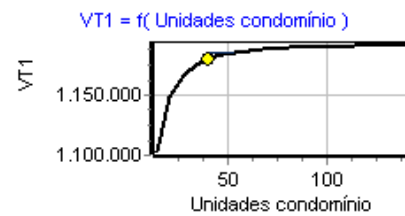
Número de unidades do condomínio;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 15,00 a 145,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: 0,45 % na estimativa

*** Valor Total**

Valor total do imóvel, em R\$

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 920000,00 a 2500000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₅ Área construída

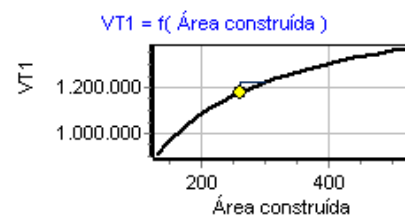
Área construída total do imóvel, em m²;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 130,00 a 540,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 3,80 % na estimativa

**Y VT1**

Tipo: Dependente

Amplitude: 828000,00 a 2250000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

17016-060 - Bauru - SP

Telefone: 014-3223-2183 / 014-99772-2658

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,74131)
X ₁ Dormitórios	x ²	-2,41	2,06	0,71010
X ₂ Suítes	x ²	2,51	1,63	0,70700
X ₃ Estacionamentos	x ²	7,65	0,01	0,36908
X ₄ Unidades condomínio	1/x ²	-1,20	23,68	0,73844
X ₅ Área construída	1/x ^{1/2}	-4,56	0,01	0,61343