

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 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU.



102858281201788260071

RICHARD GEBARA FILHO, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA n.º 506.105.788.2, **PERITO** nomeado por V.Exa. nos Autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS II** em relação a **ELAINE CRISTINA DE SOUSA**, 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 referente a Matrícula nº 111.663 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, conforme solicitação de fls. 305 dos Autos.

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

02 – IMÓVEL OBJETO

Refere-se ao Imóvel Matrícula sob nº 111.663 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, denominado UNIDADE AUTÔNOMA designada APARTAMENTO sob n.º 24, do BLOCO 06 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS II, localizado na Rua Manoel Rodrigues Maduro n.º 4-200, em Bauru, contendo:

- ✓ Sala de Estar;
- ✓ Dois Dormitórios;
- ✓ Banheiro Social;
- ✓ Cozinha e Área de Serviços;
- ✓ Vaga de Garagem.

03 – NOMEAÇÃO DE PERITO

Em fls. 305 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. 346, ficou agendado o dia 16 de março de 2021, para o Início dos trabalhos.

O imóvel encontrava-se fechado e aparentemente sem acesso da REQUERIDA a algum tempo.

Segundo o representante da REQUERENTE, que acompanhou a vistoria, a REQUERIDA não vem ao condomínio a pelo menos 2 anos (SIC).

Entretanto, a avaliação será perfeitamente possível de ser realizada, tendo em vista que os levantamentos e observações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos foram procedidos, bem como elaboradas as fotos que ilustram este Laudo.

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 semelhantes) 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 **39 (trinta e nove reais)** 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**)

* 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.

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

Quantidade de Dormitórios = 02

Quantidade de Vagas de Garagem = 01

Quantidade de Unidades no Condomínio = 384

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 III**.

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

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

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:

$$VT1 = 97639,618 + (-10277,585 \times 1/Dormitórios^2) + 13732,517 \times Suites + (-6672,7991 \times Estacionamentos) + 1544,1056 \times Unidadescondomínio^{1/2}$$

Substituindo, tem-se:

$$VT1 = 97639,618 + (-10277,585 \times 1 / 2,00^2) + 13732,517 \times 0,00 + (-6672,7991 \times 1,00) + 1544,1056 \times 384^{1/2}$$

$$VT1 = R\$ 118.655,59$$

Considerando que as normas técnicas vigentes permitem uma variação de até 15% para mais ou para menos, o valor final do imóvel, em função da sua localização bem como seu acesso, dimensões e outras características, deve ser:

$$VI = R\$ 118.655,59 \times 0,85$$

VI = R\$ 100.857,25 ≈ R\$ 101.000,00 (cento e um mil reais)

Com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas o Valor final encontrado para o IMÓVEL OBJETO é de **R\$ 101.000,00 (cento e um 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

06 – QUESITOS

Não foram formulados.

07 – CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO encontrado para o **APARTAMENTO sob n.º 24**, situado no **BLOCO 6** do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TRÊS AMÉRICAS**, Matriculado sob 111.663 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, localizado na Rua Manoel Rodrigues Maduro n.º 4.200, nesta cidade, com os arredondamentos previstos nas Normas Técnicas é de:

R\$ 101.000,00**(cento e um mil reais)****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, 24 de março de 2021.



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 E DO BLOCO 6 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3 AMÉRICAS II.

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 DA IDENTIFICAÇÃO DO BLOCO, LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO (FUNDOS – SETA AMARELA) E PARCIAIS DA PORTA DO APARTAMENTO 24 /BL6 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3 AMÉRICAS II.

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 E 08

VISTAS DA PORTA DO APARTAMENTO 24 (SEM MAÇANETA) E SUA LOCALIZAÇÃO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 6 (SETA AMARELA) DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3 AMÉRICAS II.



ENG. RICHARD GEBARA FILHO

Perito Judicial – CREA 506.105.788.2

Rua Monsenhor Ramires, 1-92.

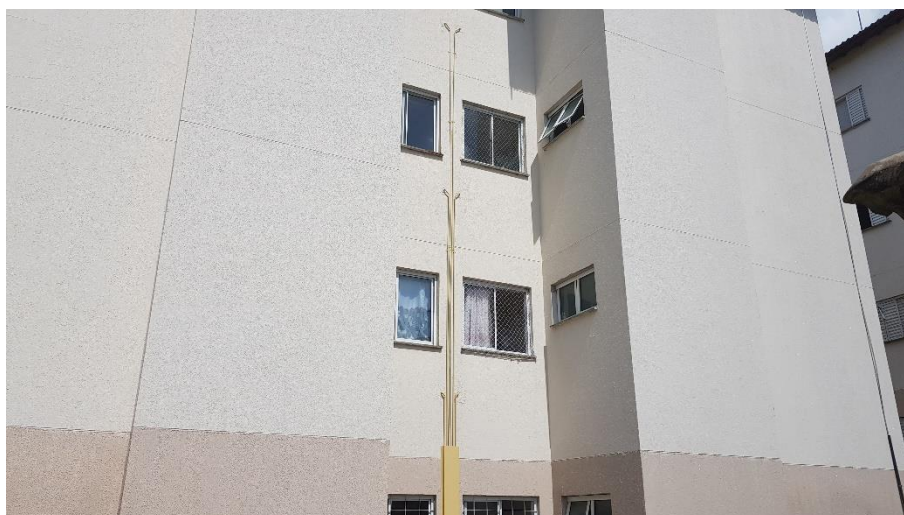
17016-060 - Bauru - SP

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



FOTOS N. OS 07 E 08

VISTAS PARCIAIS DA LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO NO SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO 6 (SETA AMARELA) DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL 3 AMÉRICAS II.



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:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) 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.

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

- 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;

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

- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

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	$6(k+1) = 6 \times (4+1) = 30$ 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.				17

Portanto, com 17 pontos e atendendo as condições obrigatórias da Tabela 2, o trabalho se enquadra no **GRAU III 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 **4,63%**, 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 janeiro/2020 a março/2021, portanto as amostras estão saneadas para o mês de **março de 2021**.

ID: 2391 **CIM: 4037 / 2**

Local: Ed. Al Koneitra (321)
Endereço: Rua Francisco Rodrigues Borges, 3-51
Bairro: Vila Maracy, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2391 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades 72 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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: 2050 **CIM: 010112027-1501 / 30**

Local: Ed. Residencial Andorinhas (327)
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 13-50
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Aero Imóveis Bauru - 2050 ((14) 3879-3600)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 60,00 m²
Unidades 256 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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: 2388 **CIM: 5014 / 2**

Local: Ed. Residencial **Andorinhas (327)**
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 13-50
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2388 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 256 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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: 2389 **CIM: 4434 / 2**

Local: Ed. Residencial **Andorinhas (327)**
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 13-50
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2389 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 256 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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: 2033 **CIM: 956 / 38**

Local: Ed. Bahamas (341)
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 24-85
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Leme Imóveis - 2033 ((014) 3234-5411)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 35,00 m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2039 **CIM: 10086100 / 8**

Local: Ed. Bahamas (341)
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 24-85
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Residem Operações Imobiliárias - 2039 ((014) 2106-7181)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 35,00 m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2043 **CIM: 2333 / 19**

Local: Ed. Bahamas (341)
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 24-85
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Navarro Pontes Negócios Imobiliários - 2043 ((014) 3264-6704)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 38,00 m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

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: 2044 **CIM: 2334 / 19**

Local: Ed. Bahamas (341)
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 24-85
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Navarro Pontes Negócios Imobiliários - 2044 ((014) 3264-6704)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 38,00 m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

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: 2393 **CIM: 3890 / 2**

Local: Ed. Bahamas (341)
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 24-85
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2393 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

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

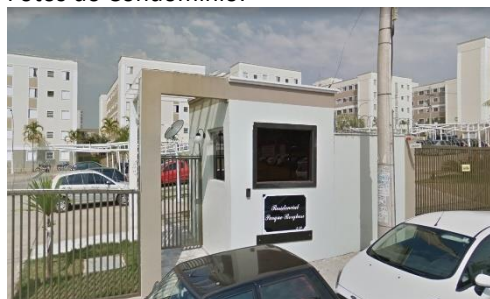
X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 2095 **CIM: AP0671-MPI / 21**

Local: Ed. Residencial Borghesi (351)
Endereço: Rua Joaquim Anacleto Bueno, 2-40
Bairro: Jardim Contorno, Bauru - SP
Fonte: Moraes Imobiliária - 2095 ((14) 3321-7000)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 49,00 m²
Unidades: 260 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 135.000,00

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.

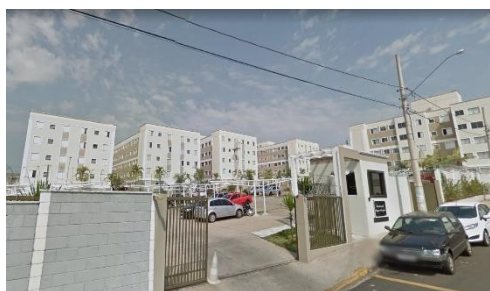
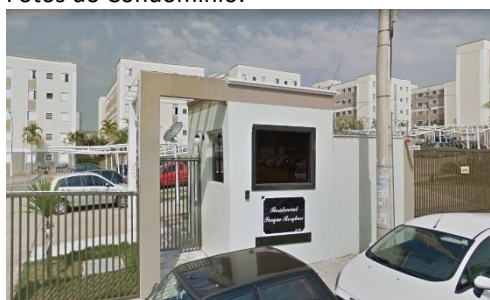
17016-060 - Bauru - SP

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

ID: 2387 **CIM: 2258 / 2**

Local: Ed. Residencial Borghesi (351)
Endereço: Rua Joaquim Anacleto Bueno, 2-40
Bairro: Jardim Contorno, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2387 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades 260 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

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: 2366 **CIM: 5061 / 2**

Local: Parque Residencial Camélias (362)
Endereço: Avenida Orlando Ranieri, 9-40
Bairro: Parque Residencial das Camélias, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2366 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades 720 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 155.000,00

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.

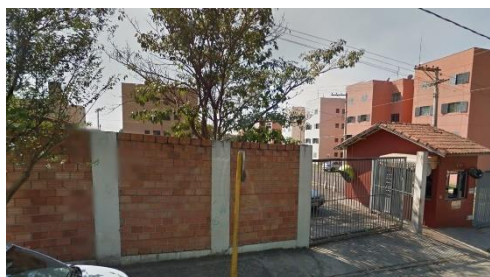
17016-060 - Bauru - SP

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

ID: 2091 **CIM: AP0668-MPI / 21**

Local: Ed. Independência (427)
Endereço: Rua Joaquim Fernandes, 1-91
Bairro: Vila Independência, Bauru - SP
Fonte: Moraes Imobiliária - 2091 ((14) 3321-7000)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 50,00 m²
Unidades: 176 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

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

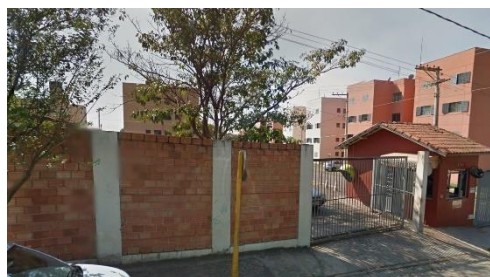
X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone
X	TV a Cabo

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa
	Paralelepípedos

ID: 2840 **CIM: 17047 / 6**

Local: Ed. Independência (427)
Endereço: Rua Joaquim Fernandes, 1-91
Bairro: Vila Independência, Bauru - SP
Fonte: Hanisch Imóveis - 2840 ((014) 3104-7070)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 62,00 m²
Unidades: 176 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

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: 2383 **CIM: 4977 / 2**

Local: Ed. Jardim das Orquídeas I (439)
Endereço: Avenida do Hipódromo, 8-155
Bairro: Vila Carolina, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2383 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 125.000,00

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: 2392 **CIM: 4820 / 2**

Local: Ed. Jardim das Orquídeas I (439)
Endereço: Avenida do Hipódromo, 8-155
Bairro: Vila Carolina, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2392 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 128 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

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: 2573 **CIM: 1670 / 62**

Local: Ed. Parque dos Sabiás I (535)
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 5-40
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Seven 7 Negócios Imobiliarios - 2573 ((14) 3202-7777)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 65,00 m²
Unidades: 192 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 130.000,00

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: 2042 **CIM: 2190 / 19**

Local: Ed. Parque dos Sabiás II (1648)
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 6-50
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Navarro Pontes Negócios Imobiliários - 2042 ((014) 3264-6704)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 63,00 m²
Unidades: 160 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 128.000,00

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.

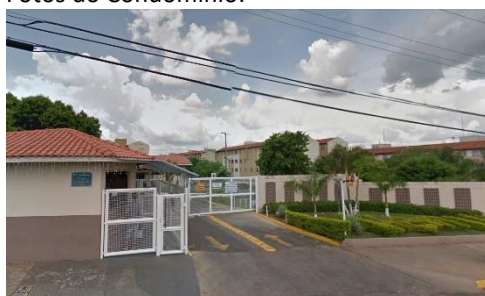
17016-060 - Bauru - SP

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

ID: 2090 **CIM: AP0079-MPI / 21**

Local: Ed. Parque dos Sabiás III / VI (1649)
Endereço: Avenida Maria Ranieri, 7-50
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Moraes Imobiliária - 2090 ((14) 3321-7000)
Qtd. Dormitórios: 3
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 68,93 m²
Unidades: 256 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

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: 2382 **CIM: 3557 / 2**

Local: Ed. Bauru (1677)
Endereço: Avenida Rodrigues Alves, 12-48
Bairro: Centro, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2382 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: m²
Unidades: 24 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 130.000,00

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: 2031 **CIM: 4847 / 5**

Local: Ed. Camelot (1678)
Endereço: Rua Almeida Brandão, 9-35
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Elias Imóveis - 2031 ((014) 2106-3555)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 1
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 25,00 m²
Unidades: 20 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

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: 2047 **CIM: 010112002-1392 / 30**

Local: Ed. Res. Águas do Sobrado (1680)
Endereço: Rua Fortunato Resta, 8-45
Bairro: Vila Giunta, Bauru - SP
Fonte: Aero Imóveis Bauru - 2047 ((14) 3879-3600)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 46,00 m²
Unidades: 176 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

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: 2379 **CIM: 4418 / 2**

Local: Ed. Res. Águas do Sobrado (1680)
Endereço: Rua Fortunato Resta, 8-45
Bairro: Vila Giunta, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2379 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 176 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 130.000,00

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: 2032 **CIM: 1112 / 38**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Leme Imóveis - 2032 ((014) 3234-5411)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 36,00 m²
Unidades: 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2035 **CIM: 966mo / 3**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Canal Imobiliária - 2035 ((014) 3312-3000)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 36,00 m²
Unidades: 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2041 **CIM: 2227 / 19**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Navarro Pontes Negócios Imobiliários - 2041 ((014) 3264-6704)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 35,00 m²
Unidades: 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2046 **CIM: 010112004-193 / 30**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Aero Imóveis Bauru - 2046 ((14) 3879-3600)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 33,00 m²
Unidades 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2394 **CIM: 3396 / 2**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2394 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: m²
Unidades 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2575 **CIM: 1968 / 62**

Local: Ed. Res. Mendes (1691)
Endereço: Rua Antônio dos Reis , 10-38
Bairro: Vila Brunhari, Bauru - SP
Fonte: Seven 7 Negócios Imobiliarios - 2575 ((14) 3202-7777)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: 36,00 m²
Unidades: 32 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 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: 2390 **CIM: 4043 / 2**

Local: Ed. Royal Residence (1692)
Endereço: Rua Almeida Brandão, 9-11
Bairro: Vila Cardia, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2390 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: m²
Unidades: 30 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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: 2386 **CIM: 4117 / 2**

Local: Ed. Mendes Filho (1694)
Endereço: Rua Praxedes Lopes Pinto, 1-1
Bairro: Vila Pacífico, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2386 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 0
Área Privativa: m²
Unidades: 16 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 120.000,00

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: 2381 **CIM: 4210 / 2**

Local: Ed. Res. Boa Vista (1695)
Endereço: Rua Mário Gonzaga Junqueira, 25
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Central - 2381 ((014) 2106-0060)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: m²
Unidades: 272 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 130.000,00

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: 2574 **CIM: 2005 / 62**

Local: Ed. Res. Boa Vista (1695)
Endereço: Rua Mário Gonzaga
 Junqueira, 25
Bairro: Parque Viaduto, Bauru - SP
Fonte: Seven 7 Negócios
 Imobiliarios - 2574 ((14)
 3202-7777)
Qtd. Dormitórios: 2
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 46,00 m²
Unidades 272 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 130.000,00

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: 2026 **CIM: 721 / 10**

Local: Ed. Santa Clara (1701)
Endereço: Rua Domiciano Silva, 3-61
Bairro: Vila Santa Clara, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Gilar - 2026
 ((014) 3104-7222)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 34,00 m²
Unidades 21 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 95.000,00

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: 2028 **CIM: 685 / 10**

Local: Ed. Santa Clara (1701)
Endereço: Rua Domiciano Silva, 3-61
Bairro: Vila Santa Clara, Bauru - SP
Fonte: Imobiliária Gilar - 2028 ((014) 3104-7222)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 34,00 m²
Unidades: 21 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 95.000,00

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: 2030 **CIM: 10204700 / 8**

Local: Ed. Parque Bellas Artes (1702)
Endereço: Rua Correa Junior, 2-50
Bairro: Vila Pacífico, Bauru - SP
Fonte: Residem Operações Imobiliárias - 2030 ((014) 2106-7181)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 41,00 m²
Unidades: 160 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 115.000,00

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.

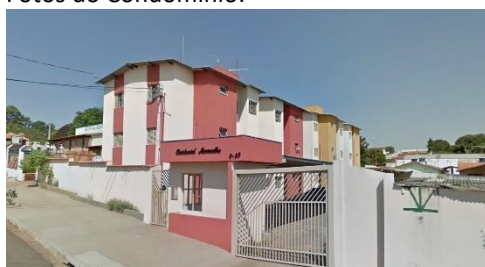
17016-060 - Bauru - SP

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

ID: 2040 **CIM: 10064500 / 8**

Local: Ed. Residencial **Maranatha (1703)**
Endereço: Rua Adante Gigo, 4-40
Bairro: Jardim Dona Lili, Bauru - SP
Fonte: Residem Operações Imobiliárias - 2040 ((014) 2106-7181)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 37,00 m²
Unidades: 36 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 110.000,00

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: 2034 **CIM: A1662 / 45**

Local: Ed. Residencial **Atenas (1704)**
Endereço: Rua Alfredo Ruiz, 9-42
Bairro: Vila Mesquita, Bauru - SP
Fonte: Bru-Lar Imobiliária - 2034 ((14) 3879-2595)
Qtd. Dormitórios: 1
Qtd. Suítes: 0
Qtd. Estacionam.: 1
Área Privativa: 28,00 m²
Unidades: 12 uh.
Condomínio:
Tráfego via princip.: Sim
Valor: R\$ R\$ 95.000,00

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: 2567 **CIM: 2216 / 62**

Local: Residencial Parque Barcelona (1707)

Endereço: Avenida José Vicente Aiello, QD 13

Bairro: Vila Serrão, Bauru - SP

Fonte: Seven 7 Negócios Imobiliarios - 2567 ((14) 3202-7777)

Qtd. Dormitórios: 2

Qtd. Suítes: 0

Qtd. Estacionam.: 1

Área Privativa: 42,00 m²

Unidades 800 uh.

Condomínio:

Tráfego via princip.: Sim

Valor: R\$ R\$ 151.740,00

Fotos do Condomínio:



Infraestrutura Pública

X	Rede de Água
X	Rede de Esgoto
X	Rede Elétrica

X	Iluminação Pública
	Rede de Gás
X	Rede de Telefone

X	Pavimentação
X	Guias/Sarjetas
	Fossa

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**)

* 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 = 02

Quantidade de Suítes = 0

Quantidade de Vagas de Garagem = 1

Quantidade de Unidades no Condomínio = 384

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:

$$\mathbf{VT1 = (VT \times 0,9)}$$

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

ID	Endereço	Edifício	Quartos	Suítes	Estacionamentos	UH	Valor Total (VT)	Valor Total Corrigido VT1 = (VT x 0,9)
1	Rua Domiciano Silva, 3-61	Ed. Santa Clara	1	0	1	21	95.000,00	85.500,00
2	Rua Domiciano Silva, 3-61	Ed. Santa Clara	1	0	1	21	95.000,00	85.500,00
3	Rua Correa Junior, 2-50	Ed. Parque Bellas Artes	1	0	1	160	115.000,00	103.500,00
4	Rua Almeida Brandão, 9-35	Ed. Camelot	1	1	0	20	120.000,00	108.000,00
5	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	0	32	100.000,00	90.000,00
6	Avenida Duque de Caxias, 24-85	Ed. Bahamas	1	0	1	128	100.000,00	90.000,00
7	Rua Alfredo Ruiz, 9-42	Ed. Residencial Atenas	1	0	1	12	95.000,00	85.500,00
8	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	0	32	100.000,00	90.000,00
9	Avenida Duque de Caxias, 24-85	Ed. Bahamas	1	0	1	128	100.000,00	90.000,00
10	Rua Adante Gigo, 4-40	Ed. Residencial Maranhata	1	0	1	36	110.000,00	99.000,00
11	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	0	32	100.000,00	90.000,00
12	Avenida Maria Ranieri, 6-50	Ed. Parque dos Sabiás II	2	0	1	160	128.000,00	115.200,00
13	Avenida Duque de Caxias, 24-85	Ed. Bahamas	1	0	1	128	110.000,00	99.000,00
14	Avenida Duque de Caxias, 24-85	Ed. Bahamas	1	0	1	128	110.000,00	99.000,00
15	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	1	32	100.000,00	90.000,00
16	Rua Fortunato Resta, 8-45	Ed. Res. Águas do Sobrado	2	0	1	176	110.000,00	99.000,00
17	Avenida Maria Ranieri, 13-50	Ed. Residencial Andorinhas	2	0	1	256	115.000,00	103.500,00
18	Avenida Maria Ranieri, 7-50	Ed. Parque dos Sabiás III / VI	3	0	1	256	120.000,00	108.000,00
19	Rua Joaquim Fernandes, 1-91	Ed. Independência	2	0	0	176	120.000,00	108.000,00
20	Rua Joaquim Anacleto Bueno, 2-40	Ed. Residencial Borghesi	2	0	0	260	135.000,00	121.500,00
21	Avenida Orlando Ranieri, 9-40	Parque Residencial Camélias	2	0	1	720	155.000,00	139.500,00
22	Rua Fortunato Resta, 8-45	Ed. Res. Águas do Sobrado	2	0	1	176	130.000,00	117.000,00
23	Rua Mário Gonzaga Junqueira, 25	Ed. Res. Boa Vista	2	0	1	272	130.000,00	117.000,00
24	Avenida Rodrigues Alves, 12-48	Ed. Bauru	2	0	0	24	130.000,00	117.000,00
25	Avenida do Hipódromo, 8-155	Ed. Jardim das Orquídeas I	2	0	1	128	125.000,00	112.500,00
26	Rua Praxedes Lopes Pinto, 1-1	Ed. Mendes Filho	1	0	0	16	120.000,00	108.000,00
27	Rua Joaquim Anacleto Bueno, 2-40	Ed. Residencial Borghesi	1	0	1	260	120.000,00	108.000,00
28	Avenida Maria Ranieri, 13-50	Ed. Residencial Andorinhas	2	0	1	256	115.000,00	103.500,00
29	Avenida Maria Ranieri, 13-50	Ed. Residencial Andorinhas	3	0	1	256	115.000,00	103.500,00
30	Rua Almeida Brandão, 9-11	Ed. Royal Residence	1	0	0	30	115.000,00	103.500,00
31	Rua Francisco Rodrigues Borges, 3-51	Ed. Al Koneitra	1	0	1	72	115.000,00	103.500,00
32	Avenida do Hipódromo, 8-155	Ed. Jardim das Orquídeas I	2	0	1	128	110.000,00	99.000,00
33	Avenida Duque de Caxias, 24-85	Ed. Bahamas	1	0	1	128	110.000,00	99.000,00
34	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	0	32	100.000,00	90.000,00
35	Avenida José Vicente Aiello, QD 13	Residencial Parque Barcelona	2	0	1	800	151.740,00	136.566,00
36	Avenida Maria Ranieri, 5-40	Ed. Parque dos Sabiás I	3	0	1	192	130.000,00	117.000,00
37	Rua Mário Gonzaga Junqueira, 25	Ed. Res. Boa Vista	2	0	1	272	130.000,00	117.000,00
38	Rua Antônio dos Reis , 10-38	Ed. Res. Mendes	1	0	0	32	100.000,00	90.000,00
39	Rua Joaquim Fernandes, 1-91	Ed. Independência	2	0	1	176	120.000,00	108.000,00

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

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 39
- Número de dados considerados: 39

Resultados Estatísticos:**Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,843136
- Coeficiente de determinação: 0,710877
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,676863
- Fisher-Snedecor: 20,90
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,710877

Normalidade dos resíduos

- 64% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 94% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 0**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
Dormitórios	$1/x^2$	-2,50	1,75	0,87 %
Suites	x	1,75	8,89	12,70 %
Estacionamentos	x	-2,19	3,57	-5,90 %
Unidades condomínio	$x^{1/2}$	5,13	0,01	4,02 %
VT1	γ			

$$VT1 = 97639,618 + (-10277,585 \times 1/Dormitórios^2) + 13732,517 \times Suites + (-6672,7991 \times Estacionamentos) + 1544,1056 \times Unidadescondomínio^{1/2}$$

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		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 39	Total	: 6
Utilizados	: 39	Utilizadas	: 5
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 34

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,84314	Total	: 6510987875,07692
Determinação	: 0,71088	Residual	: 1882473267,37004
Ajustado	: 0,67686	Desvio Padrão	: 7440,89113

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 20,89930	D-Calculado	: 1,26734
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	94
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 97639,617649 + -10277,585121 * 1/X_1^2 + 13732,517455 * X_2 + -6672,799068 * X_3 + 1544,105566 * X_4^{1/2}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 103840,15	Coefic. Aderência	: 0,71088
Varição Total	: 6510987875,08	Varição Residual	: 1882473267,37
Variância	: 166948407,05	Variância	: 55366860,81
Desvio Padrão	: 12920,85	Desvio Padrão	: 7440,89

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 Manoel Rodrigues Maduro n.º 4.200

Complemento: Apartamento nº 24, 2º Andar, Bloco "6" do Cond. Residencial 3 Américas II.

Município: Bauru

UF: SP

Dados do imóvel avaliado:

- Dormitórios 2,0
- Suites 0
- Estacionamentos 1,00
- Unidades condomínio 384

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VT1 Médio: 118.655,59
- VT1 Mínimo: 115.907,20
- VT1 Máximo: 121.403,97

Precisão: Grau III

Moda:

$$VT1 = 97639,618 + (-10277,585 \times 1/Dormitórios^2) + 13732,517 \times Suites + (-6672,7991 \times Estacionamentos) + 1544,1056 \times Unidadescondomínio^{1/2}$$

Aplicando-se os valores, para nenhuma garagem, o valor do imóvel é equivalente a :

$$VT1 = 97639,618 + (-10277,585 \times 1 / 2,00^2) + 13732,517 \times 0,00 + (-6672,7991 \times 1,00) + 1544,1056 \times 384^{1/2}$$

$$VT1 = R\$ 118.655,59$$

Considerando que as normas técnicas vigentes permitem uma variação de até 15% para mais ou para menos, o valor final do imóvel, em função da sua localização bem como seu acesso, dimensões e outras características, deve ser:

$$VI = R\$ 118.655,59 \times 0,85$$

$$VI = R\$ 100.857,25 \approx R\$ 101.000,00 \text{ (cento e um mil$$

reais)

A3.01.09 – Testes de Aderência

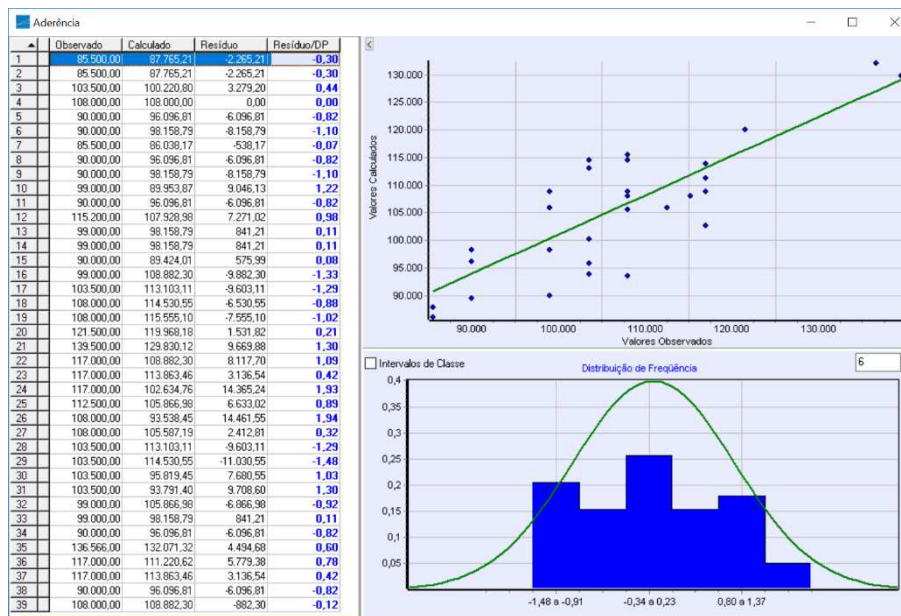
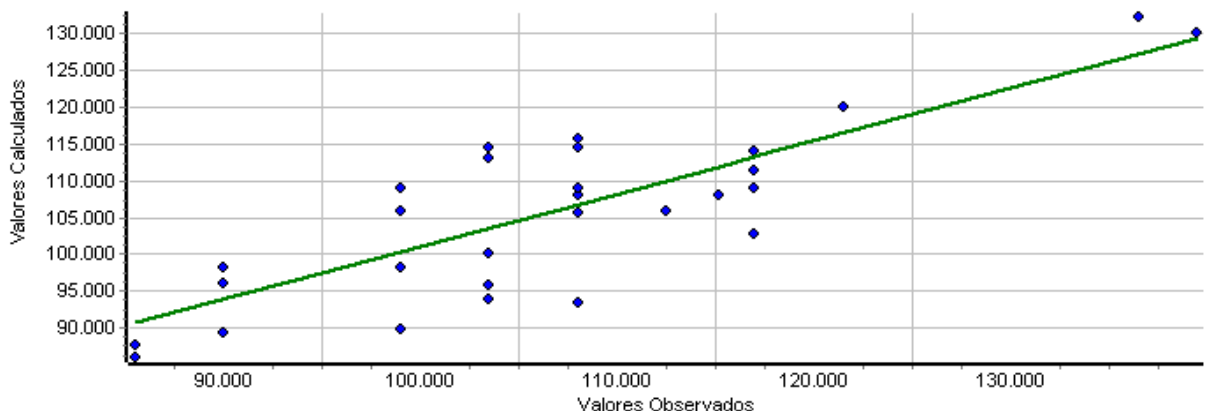
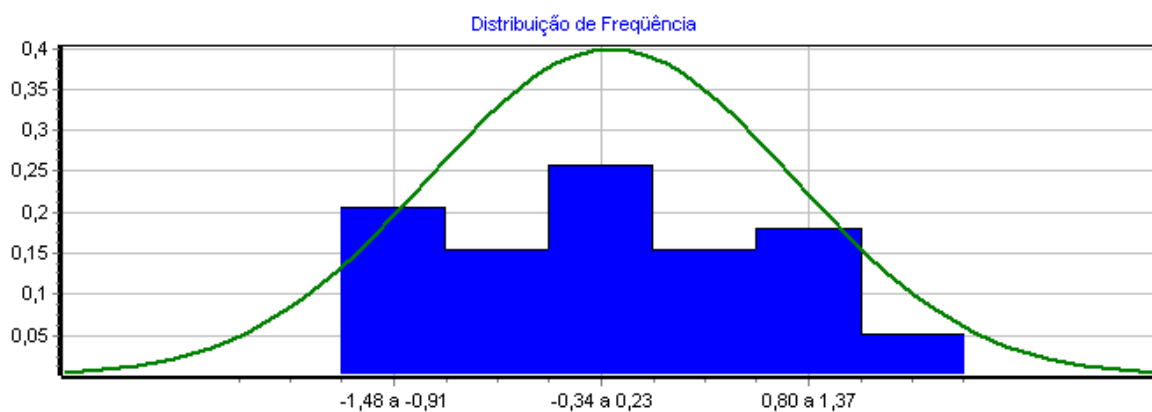


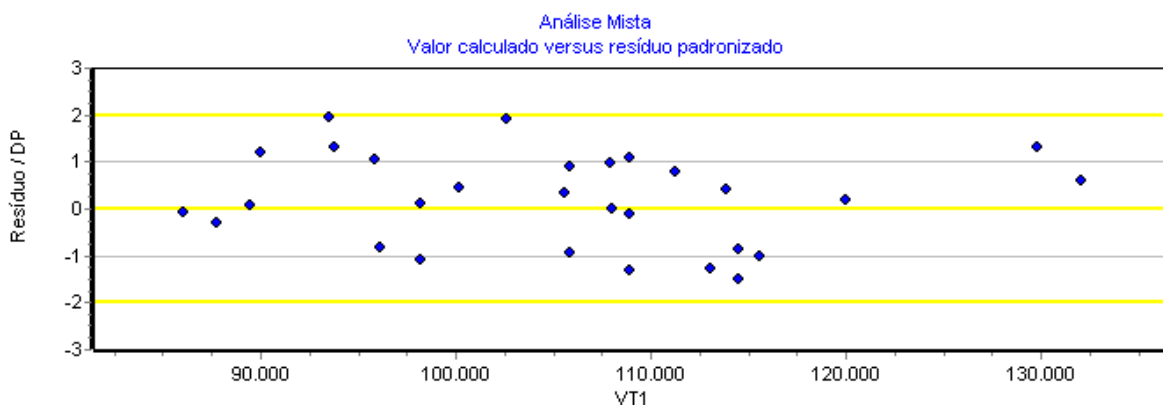
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

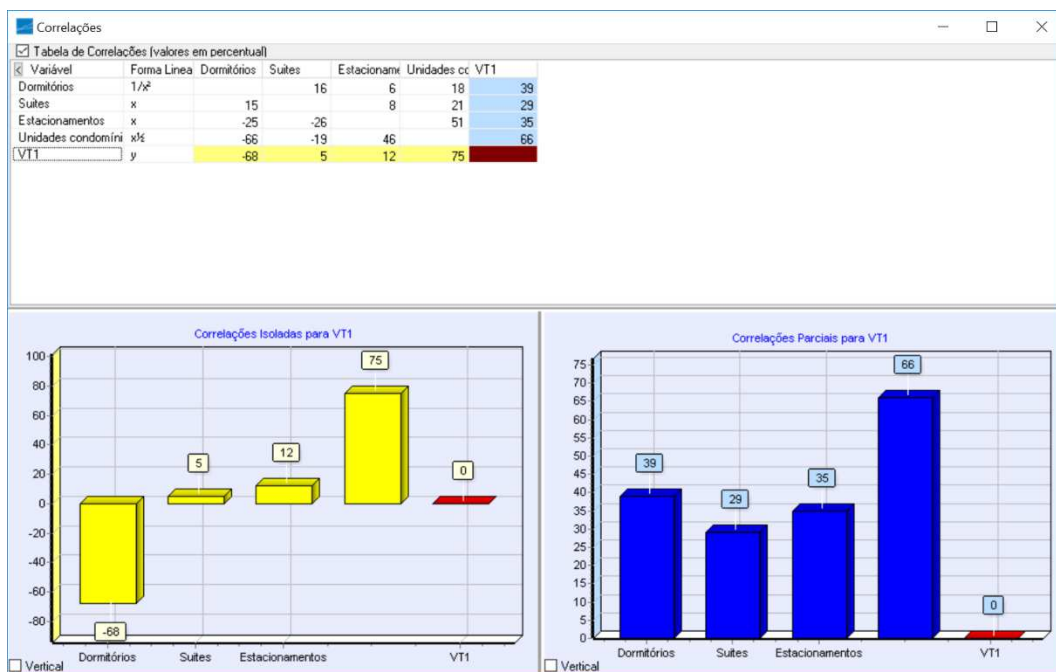


A3.01.10 – Correlações das Variáveis

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

Variável	Forma Linear	Dormitórios	Suites	Estacionamentos	Unidades condomínio	VT1
X ₁	1/x ²	16	6	18	39	
X ₂	x	15	8	21	29	
X ₃	x	-25	-26	51	35	
X ₄	x ^{1/2}	-66	-19	46	66	
Y	y	-68	5	12	75	

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)



A3.01.11 – Descrição das Variáveis

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Dormitórios

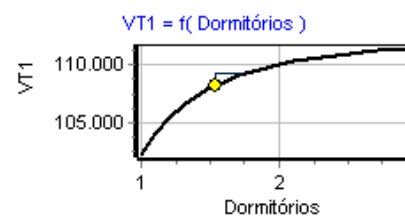
Número de dormitórios disponíveis no imóvel, igua a 0,5 no caso de sala-dormitório;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 0,87 % na estimativa



X₂ Suites

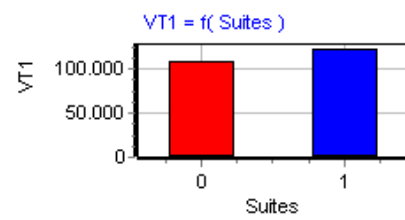
Número de suítes disponíveis no imóvel;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 12,70 % na estimativa



X₃ Estacionamentos

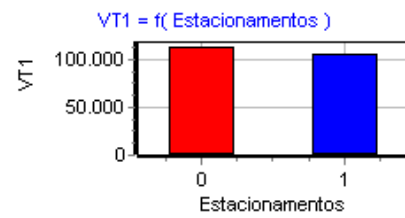
Quantidade de vagas de estacionamentos disponível ao imóvel; vagas descobertas=0,5; sem vagas=0,01;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0 a 1

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -5,90 % na estimativa



X₄ Unidades condomínio

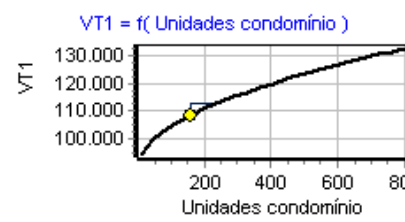
Número de unidades do condomínio;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 12,00 a 800,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: 4,02 % na estimativa



* Valor Total

Valor total do imóvel, em R\$

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 95000,00 a 155000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Y VT1

Tipo: Dependente

Amplitude: 85500,00 a 139500,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

<u>VARIÁVEL</u>	<u>Escala Linear</u>	<u>T-Student Calculado</u>	<u>Significância (Soma das Caudas)</u>	<u>Determ. Ajustado (Padrão = 0,67686)</u>
X ₁ Dormitórios	1/x ²	-2,50	1,75	0,62849
X ₂ Suites	x	1,75	8,89	0,65777
X ₃ Estacionamentos	x	-2,19	3,57	0,64194
X ₄ Unidades condomínio	x ^{1/2}	5,13	0,01	0,44276