



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 0009030-40.2023.8.26.0071
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - TUTELA DE URGÊNCIA
EXEQUENTE: LIGGIA CHRISTINA BARBOSA DE OLIVEIRA
EXECUTADO: ANDRÉ LUIZ GOMES
OBJETO: IMÓVEL DA MATRÍCULA 127.681



Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
1.1.	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....	3
1.2.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA.....	3
1.3.	FINALIDADE E OBJETIVO.....	4
1.4.	CONCEITO DE VALORES DE MERCADO.....	4
2.	OBJETO	5
3.	INÍCIO DOS TRABALHOS	6
4.	VISTORIA	6
4.1.	DESCRIÇÃO.....	8
4.2.	Residência nº. 10-05.....	8
4.2.1.	Garagem.....	8
4.2.2.	Sala.....	9
4.2.3.	Cozinha.....	10
4.2.4.	Circulação.....	11
4.2.5.	Banheiro (B.W.C.).....	12
4.2.6.	Dormitório.....	13
4.2.7.	Suíte.....	14
4.3.	Residência nº. 10-15.....	16
4.3.1.	Garagem.....	16
4.3.2.	Sala.....	17
4.3.3.	Cozinha.....	18
4.3.4.	Circulação.....	19
4.3.5.	Banheiro (B.W.C.).....	20
4.3.6.	Dormitório.....	21
4.3.7.	Suíte.....	22
5.	PATOLOGIAS	24
5.1.	NIVEL DE INSPEÇÃO.....	24
5.2.	GRAU DE RISCO.....	24
5.2.1.	Umidade ascendente.....	25
5.3.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	27
6.	AVALIAÇÃO	28
6.1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	28
6.2.	MODELO DE CÁLCULO.....	29



6.2.1.	O método dos mínimos quadrados	30
6.2.2.	Variáveis aplicadas	30
6.3.	Grau de Fundamentação	32
7.	PROJEÇÃO DE VALORES	33
8.	CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	35
	ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36
	ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULOS (SOFTWARE SISDEA)	37
	ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA	47



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Para este trabalho este signatário levou em consideração a localização geoeconômica do imóvel avaliado, valor médio de mercado para ofertas similares a do imóvel avaliado em sua região, parâmetros de homogeneização e fatores que influenciem no valor do imóvel.

Os documentos e dados constados nos autos e obtidos em vistoria, assim como informações prestadas por terceiros, foram consideradas verídicas e cópias fiéis aos originais, de maneira que não comprometem a imparcialidade dos mesmos.

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

1.2. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA

O signatário declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª (primeira) Vara da Comarca de Bauru, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente lide nem no bem avaliado neste trabalho.

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

Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia). A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

A presente avaliação está de acordo com a NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), recomendações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), juntamente com materiais técnicos como o CAJUFA (Centro de Apoio aos Juizes das Varas da fazenda Públicas da Capital).



1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao proc. nº 0009030-40.2023.8.26.0071 em que Liggia Christina Barbosa de Oliveira, qualificado nos autos do Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência, move em relação a André Luiz Gomes

O objetivo desta perícia é vistoriar *in loco* e elaborar laudo de avaliação para se apurar do valor de mercado para o imóvel da matrícula 127.681.

1.4. CONCEITO DE VALORES DE MERCADO

De acordo com a NBR-14.653-1, item 3.44, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Esse valor também compreende ao preço de mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam alterar individualmente ou em grupo o mercado;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem o mercado e as tendências deste;
- A perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

2. OBJETO

A unidade objeto deste relatório, apesar de ser uma única matrícula, são dois imóveis residenciais localizado na Rua Vitória, nº 10-05 e 10-15 — Jd. Gerson França, nesta cidade de Bauru – SP.

Figura 1 – Fachada do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 2 - Fachada do imóvel



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão às fls. 10, datado em 14 de julho de 2023, o excelentíssima Senhora Juíza de Direito Doutora Rossana Teresa Curioni Mergulhão, nomeia o Perito Judicial, Engenheiro Civil, Especialista em Perícias e Avaliações em Obras, Pós-Graduando em Engenharia Diagnóstica e Patologias das Edificações Fernando Leonardo Colucci Pereira.

Após concordância dos Honorários, este perito solicita agendamento da vistoria no imóvel para o dia 09 de outubro de 2023 às 15:00 horas, para o imóvel nº 10-15 e no dia 20 de agosto de 2024 para o imóvel nº 10-05.

4. VISTORIA

Trata-se de dois imóveis residenciais identificados pela matrícula nº 127.681 (fls. 26/30) de propriedade de André Luiz Gomes, situado no bairro Jd. Gerson França na Rua Vitória, nº 10-05 e 10-15 na cidade de Bauru – SP.

Figura 3 - Vista aérea do imóvel objeto.

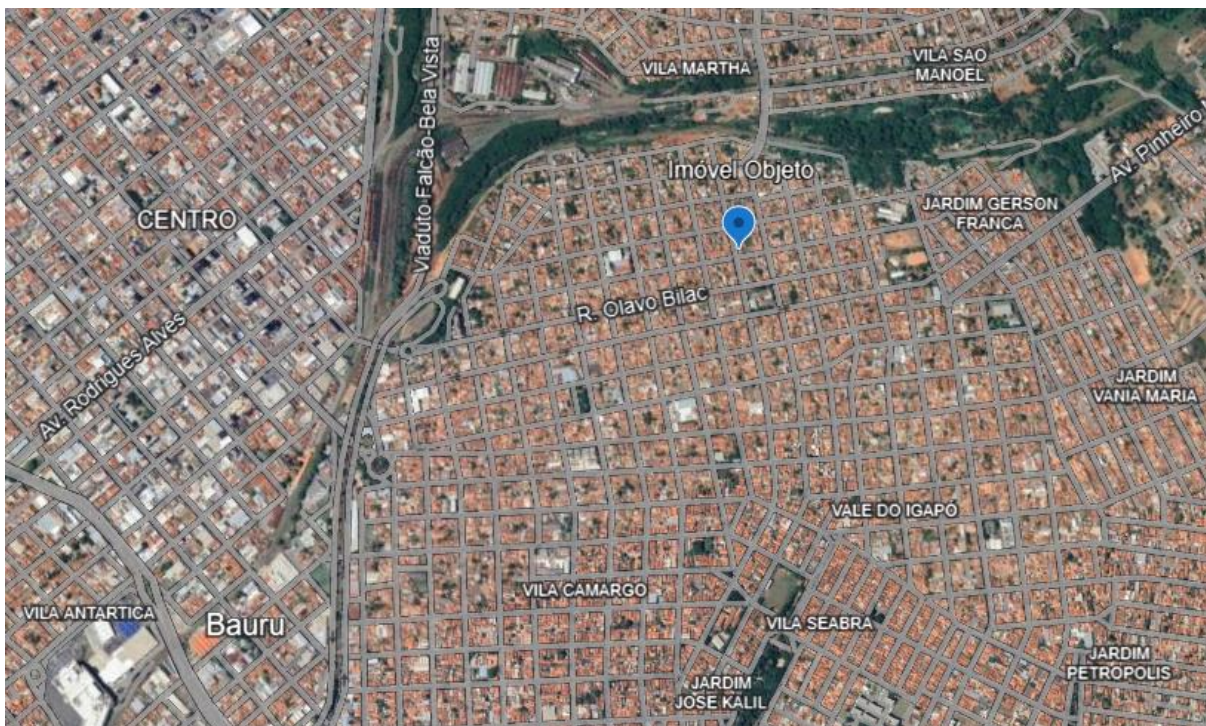


Fonte: Google Earth.

O imóvel objeto está localizado no bairro Jd. Gerson França , esse que fica entre os bairros, Vila Martha, Vila Antártica e Vila Camargo, inseridos na região Centro-Oeste da cidade.

O imóvel tem boa localização, ficando a apenas 90 m da Rua Olavo Bilac, e aproximadamente 750 m da Av. Pinheiro Machado.

Figura 4 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em ZR3 – Zona predominantemente residencial, segunda a lei de uso e ocupação do solo, Lei Municipal 2339/82, a qual foca em construção residenciais permitindo apenas pequenos comércios.



Figura 5 – ZR3 do Zoneamento de Bauru

ZR3		PREDOMINANTE RESIDENCIAL com alterações feitas pela Lei 2407/82 e Lei 4415/99		CARACTERÍSTICAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO			ZONEAMENTO DE BAURU				QUADRO 7
CONDIÇÕES DOS USOS			OBS	LOTES		RECUOS PREDIAIS MIN.			ÍNDICE URBANÍSTICO		
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	TOLERADOS		ÁREA MÍNIMA m²	TESTADA MIN. m	ALINHAMENTO	DIVISAS LATERAIS	FUNDOS	T.O.máx.	C.A.máx.	
R1			21	250	10	0 ou 3			3/4	1	
R2.01-R2.02			6	180	7,5	5			3/4	1	
R2.03			7, 12, 24	500	20	5	3	3	1/2	3	
	R2.04		7	250	10	5		3	1/2	1	
	R3.01		2								
C1 - S1			9	250	10				2/3	2/3	
C2.01-S2.01			9	250	10	0 ou 3			3/4	3/4	
	C2.02-S2.02		7	250	10	4			3/4	1	
E1			3								
I1			1								
	S3.01		29								
	S3.03 (só bilhar)		32								

OBS.:

(1) O alvará será concedido para funcionamento na própria residência
 (2) Deve obedecer a legislação específica quanto às características de ocupação da área.
 (3) Terá sua implantação adequada a critério do Escritório Técnico.
 (6) Refere-se à exigência mínima por unidade habitacional.
 (7) Poderá haver necessidade de área para estacionamento de veículos e/ou pátio para carga e descarga - quadro 21
 (9) Permitido como uso misto desde que a edificação total tenha T.O. =<3/4 e C.A. =<1,5 (Deliberação CMZ de 18/10/90)
 (12) Deve dispor de área para playground de 2m² por unidade habitacional com um mínimo de 15m².
 (21) Poderá ser construído abrigo para autos ou varanda no alinhamento (Deliberação CMZ de 18/10/90)
 (24) ver Lei 3691/94, Lei 3701/94, Lei 4193/97, Lei 4339/98, Lei 3351/91 e deliberação CMZ de 18/10/90 (Flat com características de R2.03)
 (29) Deliberação CMZ de 18/10/90: permite S3.01 em ZR3 sem grandes reformas em edificações já existentes.
 (32) Lei 4481/99 autoriza mesas de bilhar em bares e lanchonetes, respeitando o raio de 500m de escolas (Lei 3912/95)

Fonte: Lei 2339/82 (uso e ocupação do solo).

O bairro e o Logradouro possuem todas as benfeitorias públicas, sendo elas:

- Água.
- Esgoto.
- Iluminação pública.
- Iluminação domiciliar.
- Guias pavimentadas e sarjetas.
- Telecomunicação.
- Transporte Público.
- Correios.
- Núcleo de Saúde.
- Coleta de lixo.
- Comercio geral.

O imóvel se encontra com boa localização, ficando a cerca de 90 m da Rua Olavo Bilac, aproximadamente 750 m da Av. Pinheiro Machado e aproximadamente 960 m da Av. Nuno de Assis.

O entorno do imóvel, até pelo seu zoneamento, é predominantemente residencial, possuindo pequenos comércios em sua proximidade.

A região do imóvel é atendida com algumas unidades de ensino em sua proximidade, sendo de educação pública e privada. As unidades de ensino próximas ao imóvel são: Prof. E.E. PEI Jose AP. Guedes de Azevedo; E.E. Torquato Minhoto; Prof.ª. E.E. Iracema de Castro Amarante; EMEI Carlos Correa Vianna; EMEI Lions Club e Colégio São Francisco de Assis.

O imóvel encontra-se relativamente distante de unidades de saúde pública, sendo a UPA Bela Vista a mais próxima, localizada a 1,5 km de distância. O hospital mais próximo é o Hospital Manoel de Breu, que foi reaberto em maio de 2022.

4.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de uma residência geminada, ambas com as mesmas planta e características, inserido em um terreno com 193,00 m² e contém uma área construída de 103,91 m².

O imóvel é constituído de duas construções iguais, contendo: 1 garagem; 1 sala; 1 cozinha; 1 circulação; 1 banheiro (BWC); 1 dormitório e 1 suíte.

4.2. Residência nº. 10-05

4.2.1. Garagem

Piso: Concreto;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: N/A.

Figura 6 - Garagem do imóvel



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.2. Sala

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 7 – Sala - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 8 – Sala – Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.3. Cozinha

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até o teto;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 9 - Cozinha - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 10 - Cozinha - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.4. Circulação

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 11 - Circulação



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.5. Banheiro (B.W.C.)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até o teto;

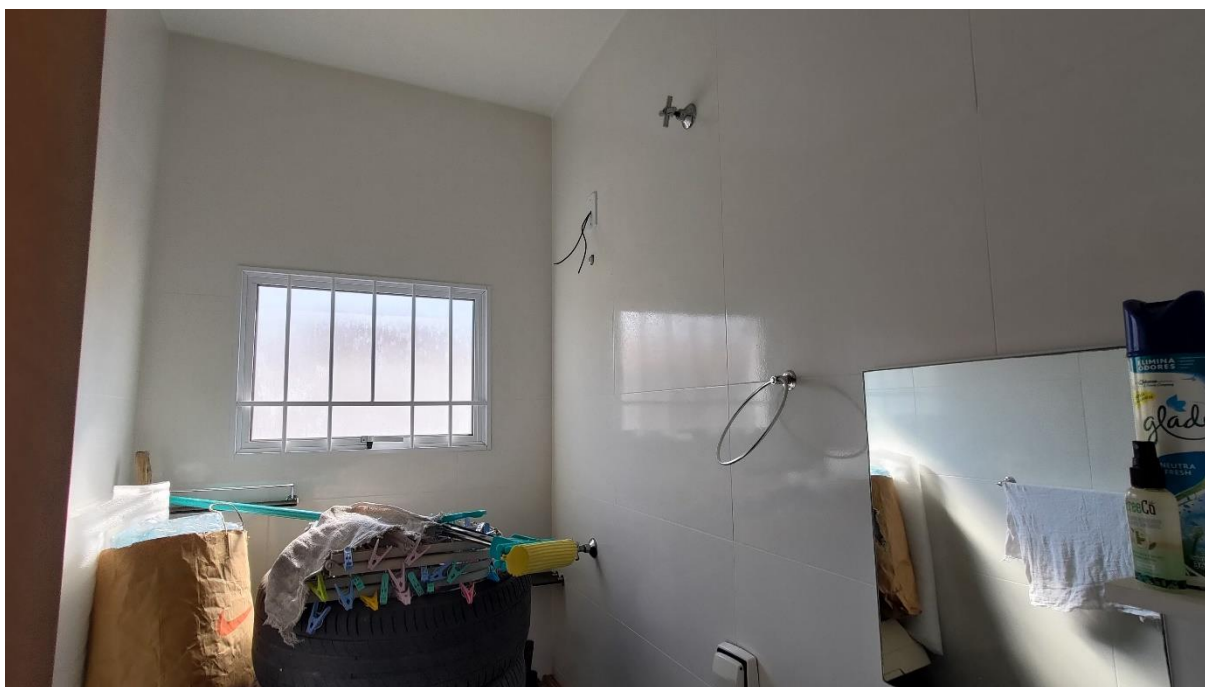
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 12 - BWC vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 13 - BWC vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.6. Dormitório

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 14 - Quarto - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 15 - Quarto - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.2.7. Suíte

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e piso revestimento no banheiro;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 16 - Suíte 1 - vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 17 - Suíte 1 - vista interna



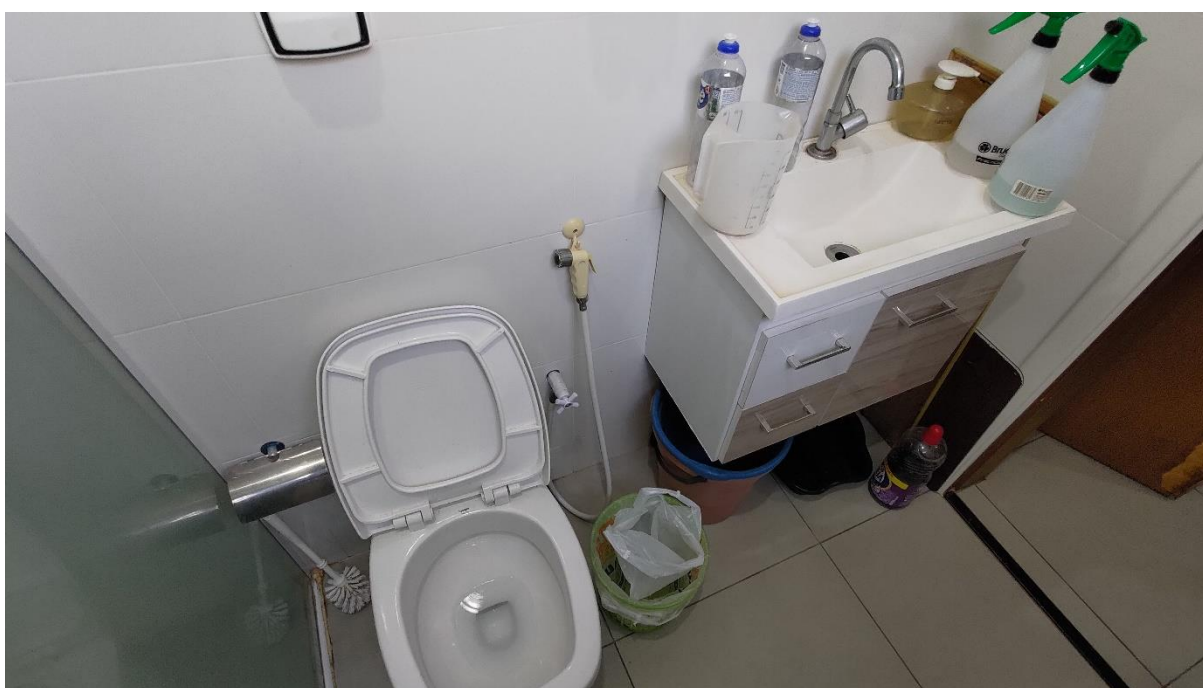
Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 18 - Banheiro da suíte - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 19 - Banheiro da suíte - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3. Residência nº. 10-15

4.3.1. Garagem

Piso: Concreto;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: N/A.

Figura 20 - Garagem do imóvel – vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 21 - Garagem do imóvel – vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3.2. Sala

Piso: Piso Cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 22 – Sala – vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 23 – Sala - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3.3. Cozinha

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até o teto;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 24 - Cozinha - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 25 - Cozinha - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3.4. Circulação

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 26 - Circulação



Fernando Colucci
9 de out. de 2023 15:20

Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3.5. Banheiro (B.W.C.)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até o teto;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 27 - BWC



Fernando Colucci
9 de out. de 2023 15:22

Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.3.6. Dormitório

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

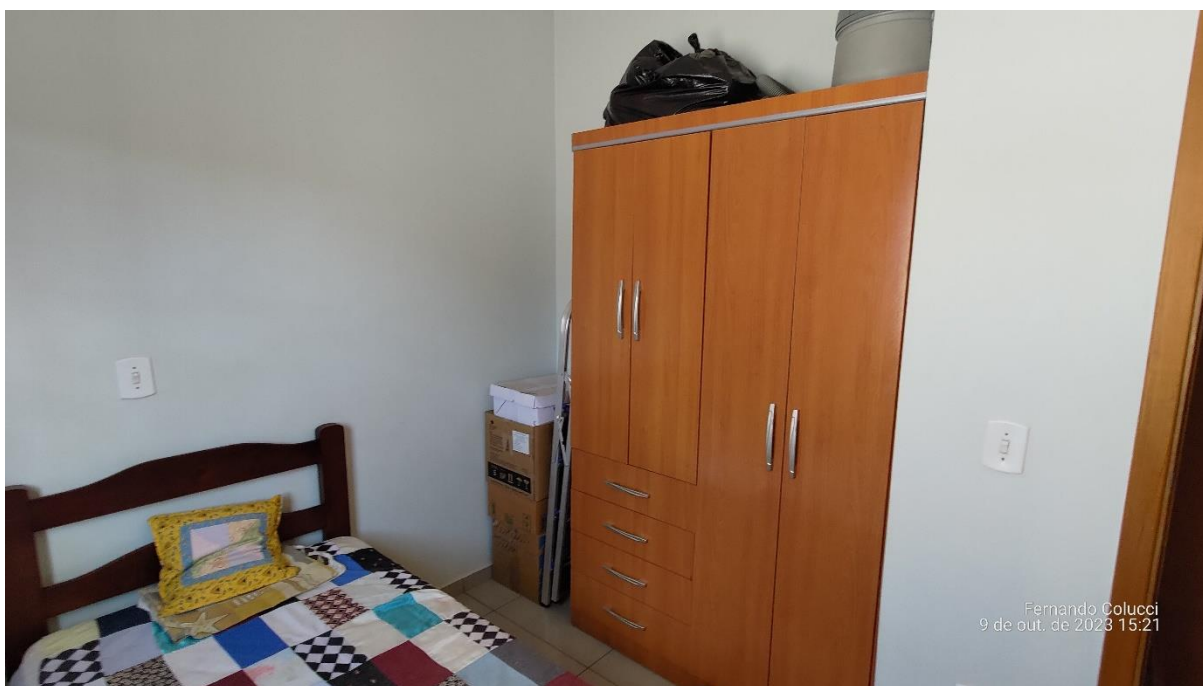
Figura 28 - Quarto - Vista da porta



Fernando Colucci
9 de out. de 2023 15:21

Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 29 - Quarto - Vista interna



Fernando Colucci
9 de out. de 2023 15:21

Fonte: Elaborado pelo signatário.

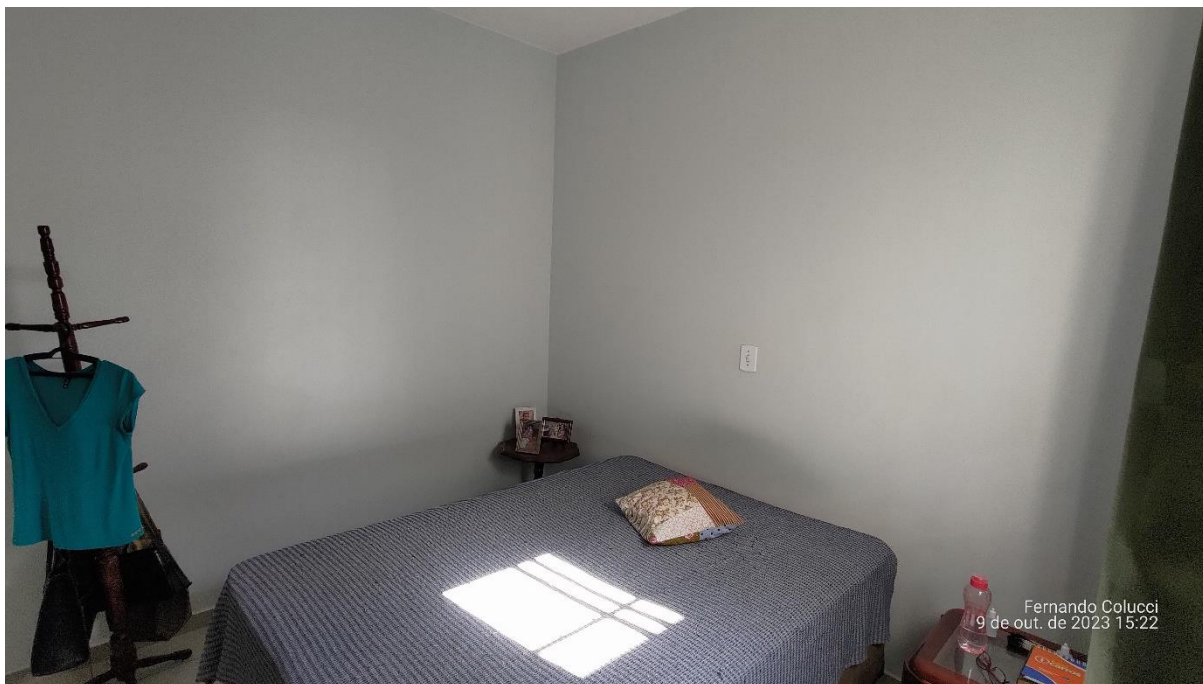
4.3.7. Suíte

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica no quarto e piso revestimento no banheiro;

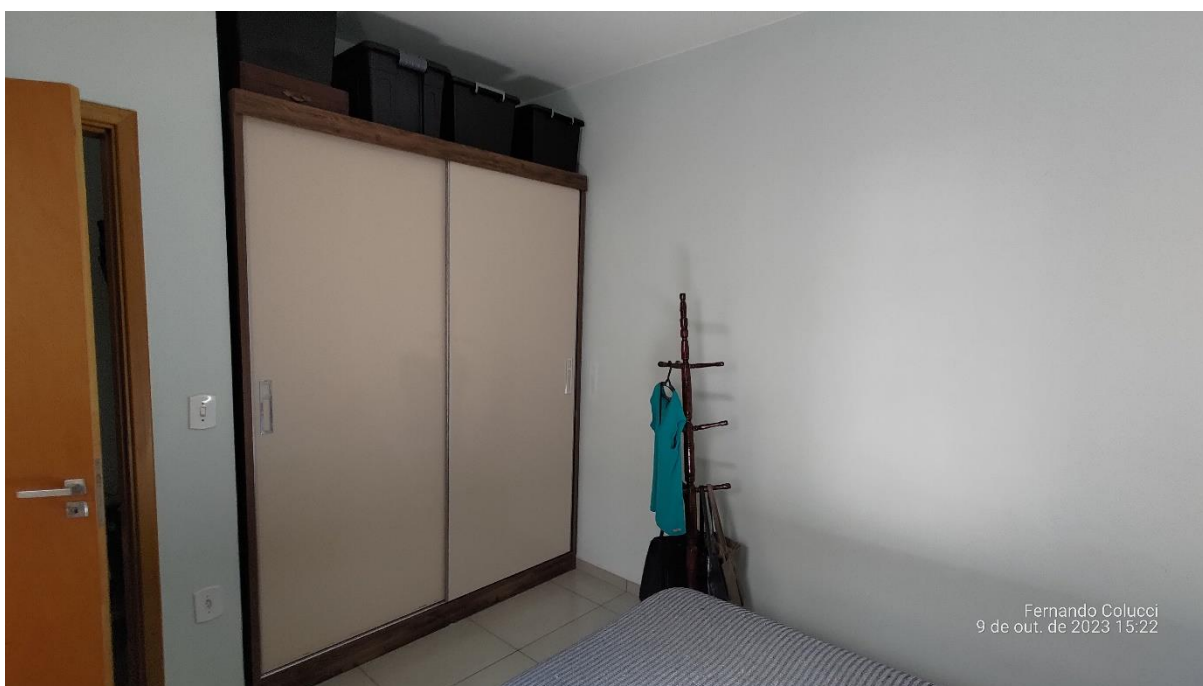
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 30 - Suíte 1 - vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 31 - Suíte 1 - vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 32 - Banheiro da suíte - vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 33 - Banheiro da suíte - vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.



5. PATOLOGIAS

5.1. NIVEL DE INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

5.2. GRAU DE RISCO

De acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

- **GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irreversíveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

- **GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

- **GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

5.2.1. Umidade ascendente

Patologia:

Os imóveis não apresentam uma grande quantidade de patologias aparentes; no entanto, ambos compartilham as mesmas falhas, localizadas nos mesmos pontos de seus respectivos interiores. A principal patologia observada é a presença de umidade ascendente no corredor central, resultando em bolhas e descascamento da pintura no local.

Registro Fotográfico:

Figura 34 - Descascamento da pintura - Imóvel 10-05



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 35 - Umidade medida em 0,9% - Imóvel 10-05



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 36 - Presença de bolhas - Imóvel 10-15



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 37 - Umidade medida em 1,0% - Imóvel 10-15



Fonte: Elaborado pelo signatário

• GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.



5.3. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como observado nos itens retro, durante o cumprimento da diligência designada, constatou-se a existência de poucas patologias na construção inspecionada; observou-se a existência de pontos de umidade na parte interna do imóvel indicando eventual deficiência de impermeabilização dos baldrames e fundações.

Neste sentido, o estado de conservação do imóvel periciando é melhor representado pela faixa “D” do “Quadro 1 – Estado de Conservação” do manual VEIU do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Quadro 1- Estado de Conservação

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: VEIU/2019 – IBAPE/SP



6. AVALIAÇÃO

6.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 7.1.1, conceito ratificado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes) com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Diante do exposto, a avaliação será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Inferência estatística**.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o:

“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, **casas** padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, mencionada, como processo de “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”.

A avaliação de imóveis urbanos é uma ciência que estuda os padrões construtivos, sua localização, topografia, e patologias encontradas. Ela é regida por 2 (duas) normas técnicas: a NBR 14.653-1 de 06/2019 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14.653-2 de 02/2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, além dela pode ser utilizado estudos mais aprofundados como o já citado VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2019 e o Critérios, Diretrizes e Metodologias para Avaliação – CAJUFA/2019.

6.2. MODELO DE CÁLCULO

Para apurar o valor de mercado de cada lote este signatário fez a avaliação dos mesmos pelo método da regressão linear com auxílio do Software SisDEA em sua versão mais atual, 1.60.3. O memorial de cálculo está disposto no Anexo II.

A NBR 14653-1:2019 em seu item 3.1.34 Informa que o modelo de regressão é o “[...] modelo utilizado para representar determinado fenômeno ou comportamento considerando as diversas características que possam influenciá-lo”. Este método é essencial na formulação de um modelo que descreva o mercado em questão, encontrando o trajeto mais próximo de cada ponto.

Quanto a regressão, Dantas (2012, p. 127) explica:

“Quando o modelo é composto por duas variáveis independentes, os pontos estão dispostos no espaço formado por três eixos cartesianos: uma para variável dependente e uma para cada variável independente.”

Ainda segundo Dantas (2012, p. 127) a estimativa do valor médio de mercado é dada pela equação:

$$\hat{Y}_i = b_0 + b_1X_1 + \dots + b_kX_k \quad i = 1, \dots, n$$

Onde:

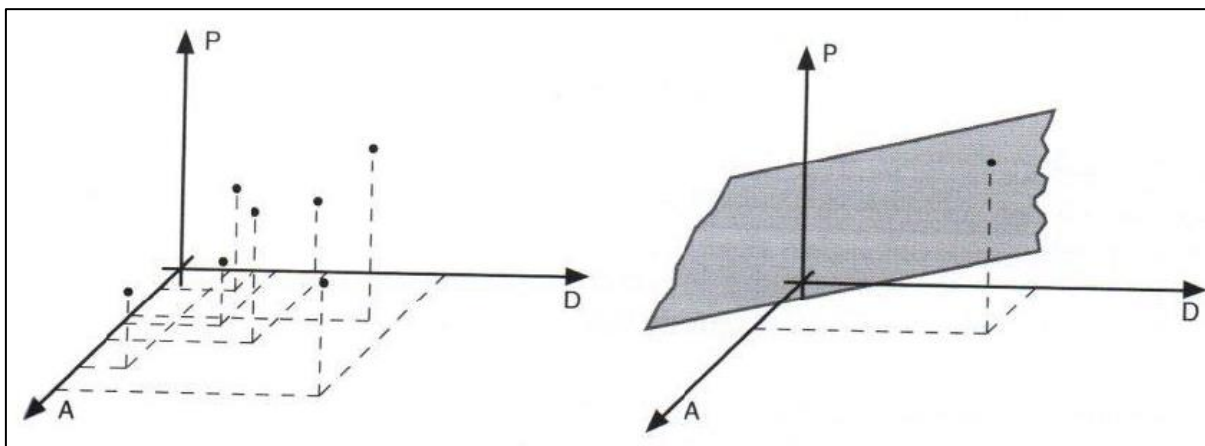
\hat{Y} = Variável dependente (estimada do valor de mercado);

b_0, \dots, b_k = parâmetros estimados das amostras (coeficientes das retas);

X_0, \dots, X_k = variáveis independentes ou explicativas.

A imagem abaixo ilustra um modelo de regressão linear múltipla.

Figura 38 - modelo de regressão linear múltipla



Fonte: Dantas (2012, p. 125).

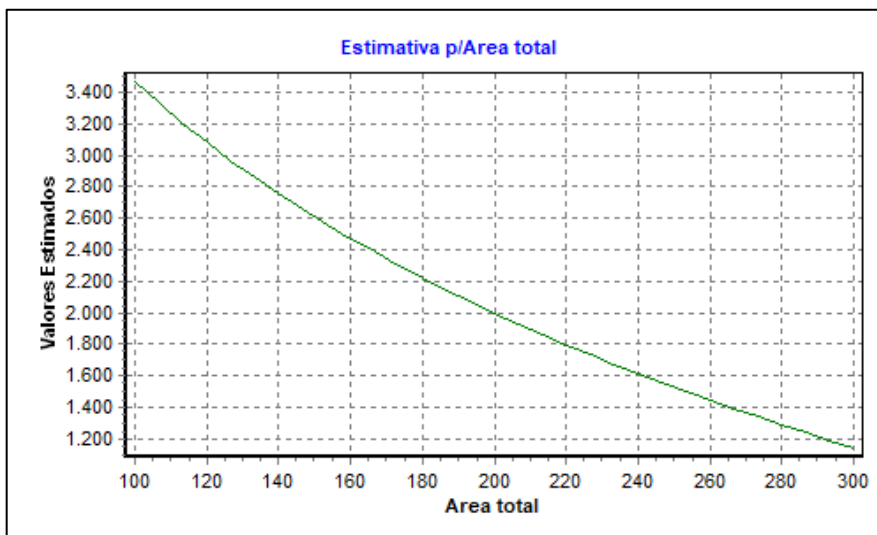


6.2.1. O método dos mínimos quadrados

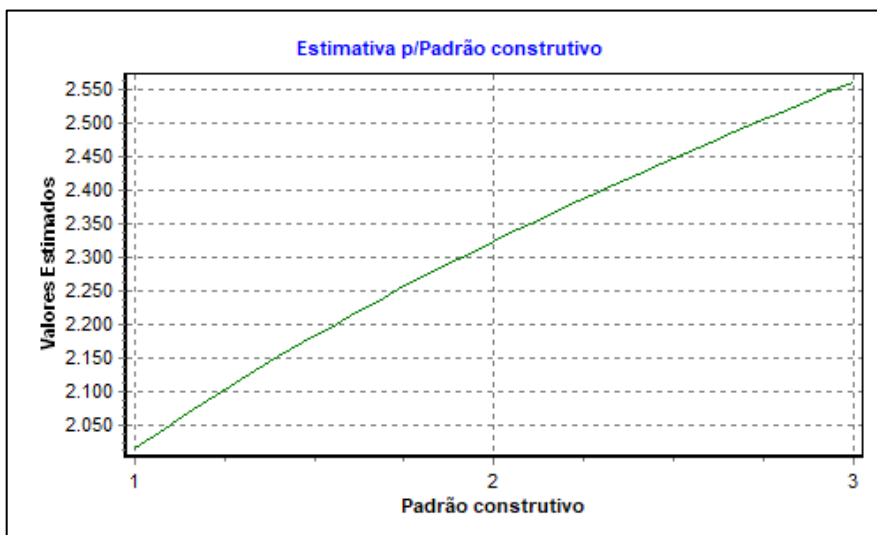
O método dos mínimos quadrados em uma regressão linear, consiste em encontrar as constantes b_0, \dots, b_k para a Equação, de tal forma que o somatório dos quadrados das distâncias, medidas na vertical, entre cada ponto observado e ajustado pela curva de regressão, seja mínimo, nenhuma suposição para distribuição do termo aleatório é exigida para estimação pontual dos parâmetros (Dantas, 2012, p. 127).

6.2.2. Variáveis aplicadas

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

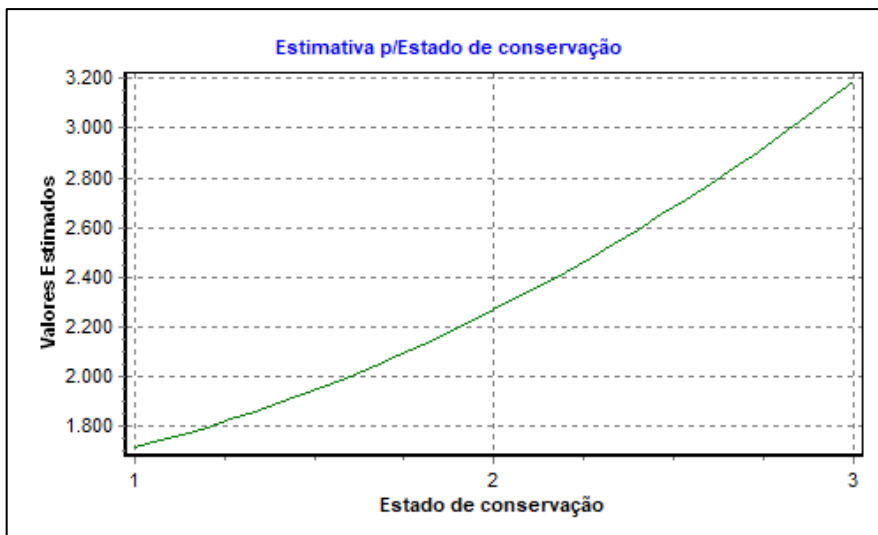


- b) **Padrão construtivo:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar de acordo com o padrão construtivo, observado em cada elemento, sendo maior em elementos de padrão mais alto.

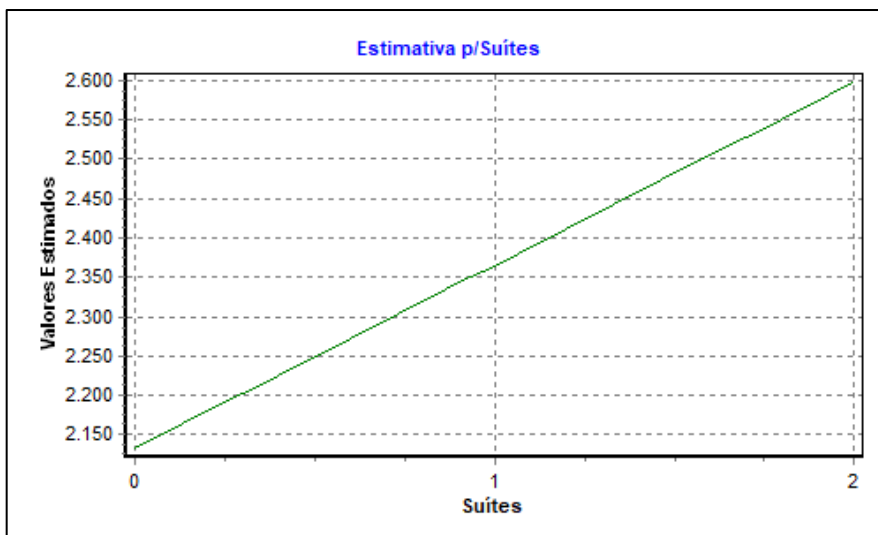




- c) **Estado de Conservação:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar gradativamente conforme o estado de conservação está mais elevado. Ou seja, imóveis novos ou com mais manutenções tendem a ter o valor unitário mais elevado.



- d) **Suítes:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a ser maior em imóveis que possuem suítes, em comparação com aqueles que não possuem.





6.3. Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		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 paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Portanto, através da pontuação atingida nos parâmetros acima é conferindo a este laudo “Grau de Fundamentação II”.

7. PROJEÇÃO DE VALORES

A projeção de resultados do modelo de regressão linear desenvolvido retornou com da seguinte equação de estimativa e regressão.

$$\text{Valor unitário} = +11152,89245 - 2116,041122 * \ln(\text{Area total}) + 743,0474726 * \text{Padrão construtivo}^{\frac{1}{2}} + 184,2252567 * \text{Estado de conservação}^2 + 232,5040561 * \text{Suítes}$$

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

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.144,26	6,06%	
Valor Médio	3.347,24	-	III
Valor Máximo	3.550,21	6,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Vila Quaggio	-
Area total	103,91	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Suítes	1,00	Não



Assim temos a seguinte equação de avaliação do imóvel:

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

$$V.Venda = 3.347,24 \times 103,91 \times 0,819$$

$$V.Venda = 347.811,70$$

Aplicando o valor médio projetado pelo modelo de regressão desenvolvido especificamente para o caso, temos então que o valor de venda do imóvel periciando é de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, respeitando a margem de arredondamento de 1% proposta pela NBR 14.653-1/2019.



8. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

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

Sendo assim, após a verificação das amostras coletadas e aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, homogeneizado através da regressão linear, concluímos o valor de mercado do imóvel, com base nos trabalhos aqui apresentados determinamos os seguintes valores de venda para o imóvel estudo, no mês de setembro de 2024 é de:

Valor de mercado

R\$ 350.000,00

(trezentos e cinquenta mil reais)

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

O signatário ressalta que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis.

Este trabalho contém 70 (setenta) páginas digitadas, contando com 3 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 09 de setembro de 2024

Eng.º FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA

Especialista em Perícias e Avaliações em Obras

Pós-Graduando em Engenharia Diagnostica e Patologias das Edificações

CREA/SP 5070450011



ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos**: ABNT, 2019.

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos**: ABNT, 2011.

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica**. São Paulo: PINI, 2012

FILKER, José. **Manual de avaliações e perícias de imóveis urbanos**. 5 ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2019.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Normas. **Norma de Avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP - 2011**. Disponível em: <<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>>.

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de engenharia de São Paulo. Estudos Técnicos. **VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019**. Disponível em: <http://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1622144809-1571834643-VEIU_0410_baixa.pdf>.

**ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULOS (SOFTWARE SISDEA)****1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Fernando Colucci
Modelo:	Residência Térrea
Data do modelo:	quarta-feira, 4 de setembro de 2024
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	37
Dados utilizados no modelo:	35

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo; 2 - Médio; 3 - Superior.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples; 2 - Bom/Regular; 3 - Novo.	Sim
Suítes	Numérica	Dicotômica	Possui ou não suítes: 0 - Não possui; 1 - Possui.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	100,00	300,00	200,00	171,00
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,03
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,09
Suítes	0,00	2,00	2,00	0,86
Valor unitário	900,00	3.757,23	2.857,23	2.469,35



5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8967218 / 0,8967218
Coeficiente de determinação:	0,8041100
Fisher - Snedecor:	30,79
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	74%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,86%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13011539,688	4	3252884,922	30,787
Não Explicada	3169752,559	30	105658,419	
Total	16181292,246	34		

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

Valor unitário = +11152,89245 - 2116,041122 * ln (Area total) + 743,0474726 * Padrão construtivo^{1/2} + 184,2252567 * Estado de conservação² + 232,5040561 * Suítes

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	-7,51	0,00
Padrão construtivo	x ^{1/2}	2,39	2,35
Estado de conservação	x ²	7,04	0,00
Suítes	x	1,53	13,71
Valor unitário	y	8,00	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,25	0,41	0,55	-0,26
Padrão construtivo	x2	0,25	0,00	0,20	0,26	0,23
Estado de conservação	x3	0,41	0,20	0,00	0,68	0,64
Suítes	x4	0,55	0,26	0,68	0,00	0,36
Valor unitário	y	-0,26	0,23	0,64	0,36	0,00



12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,39	0,66	0,44	0,81
Padrão construtivo	x2	0,39	0,00	0,30	0,01	0,40
Estado de conservação	x3	0,66	0,30	0,00	0,14	0,79
Suítes	x4	0,44	0,01	0,14	0,00	0,27
Valor unitário	y	0,81	0,40	0,79	0,27	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2.812,50	3.354,98	-542,48	-19,2880%	-1,668890	0,08964100
2	3.197,97	3.147,28	50,69	1,5851%	0,155947	0,00120800
3	1.976,74	2.729,76	-753,02	-38,0941%	-2,316620	0,21982800
4	2.835,82	2.809,09	26,73	0,9424%	0,082218	0,00013900
5	2.514,88	2.643,12	-128,24	-5,0991%	-0,394514	0,00838600
6	2.312,95	2.095,63	217,32	9,3959%	0,668579	0,03194500
7	2.340,00	2.643,22	-303,22	-12,9580%	-0,932825	0,04721800
8	900,00	1.408,99	-508,99	-56,5547%	-1,565882	0,12657200
9	1.950,00	1.961,67	-11,67	-0,5984%	-0,035896	0,00001800
10	2.692,31	2.873,22	-180,91	-6,7196%	-0,556565	0,00744800
11	2.250,00	2.433,85	-183,85	-8,1711%	-0,565599	0,00318600
12	2.923,08	2.873,22	49,86	1,7057%	0,153384	0,00056600
13	2.710,84	2.355,95	354,89	13,0916%	1,091800	0,01114800
14	3.563,83	3.013,73	550,10	15,4358%	1,692363	0,08964700
15	2.622,00	2.433,85	188,15	7,1759%	0,578835	0,00333700
16	1.694,92	2.220,18	-525,26	-30,9902%	-1,615928	0,02468900
17	2.950,00	2.643,22	306,78	10,3995%	0,943801	0,04833600
19	2.150,00	1.961,67	188,33	8,7596%	0,579392	0,00466100
20	1.303,03	1.275,77	27,26	2,0917%	0,083850	0,00062700
21	1.410,26	1.394,46	15,80	1,1202%	0,048601	0,00018600
22	3.243,24	3.443,73	-200,49	-6,1819%	-0,616807	0,04635400
23	2.533,33	2.574,08	-40,75	-1,6085%	-0,125362	0,00159800
24	1.768,29	1.596,42	171,87	9,7196%	0,528752	0,01007000
25	2.102,80	2.054,67	48,13	2,2890%	0,148076	0,00094600
26	3.379,31	3.563,28	-183,97	-5,4440%	-0,565967	0,01264000
27	3.450,00	3.115,30	334,70	9,7015%	1,029689	0,05186200
28	3.314,29	3.165,35	148,94	4,4938%	0,458198	0,00632100
29	2.823,53	2.305,56	517,97	18,3446%	1,593487	0,02340900
30	2.262,57	2.196,40	66,17	2,9244%	0,203557	0,00039900
31	2.200,00	2.337,91	-137,91	-6,2687%	-0,424274	0,00697100
32	2.925,53	3.013,73	-88,20	-3,0147%	-0,271327	0,00230400
33	1.863,35	2.112,88	-249,53	-13,3917%	-0,767677	0,03739100
34	3.757,23	3.189,67	567,56	15,1057%	1,746048	0,09192600
36	2.292,68	2.145,59	147,09	6,4158%	0,452527	0,00804700
37	1.400,00	1.339,86	60,14	4,2961%	0,185032	0,00509300



14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

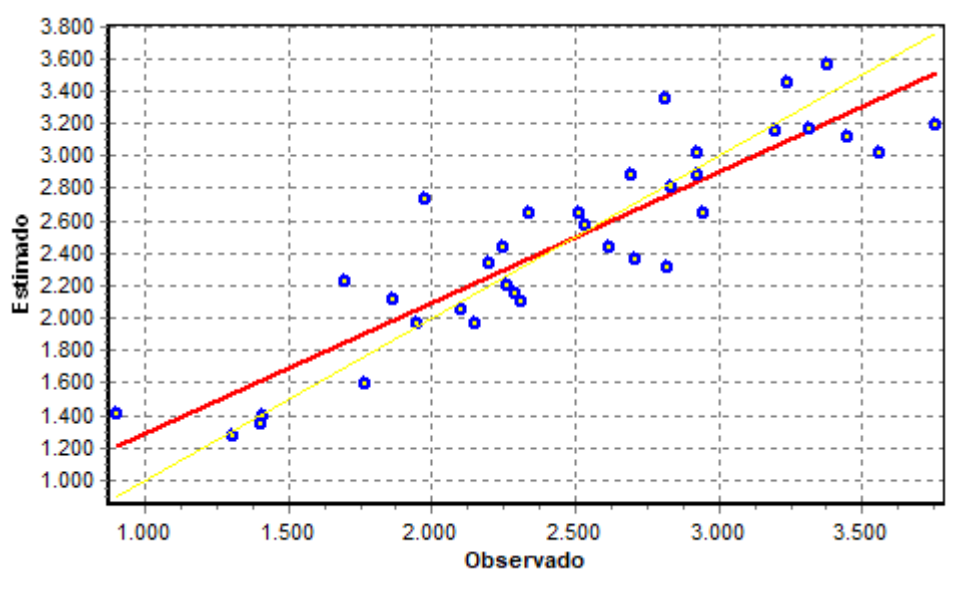
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



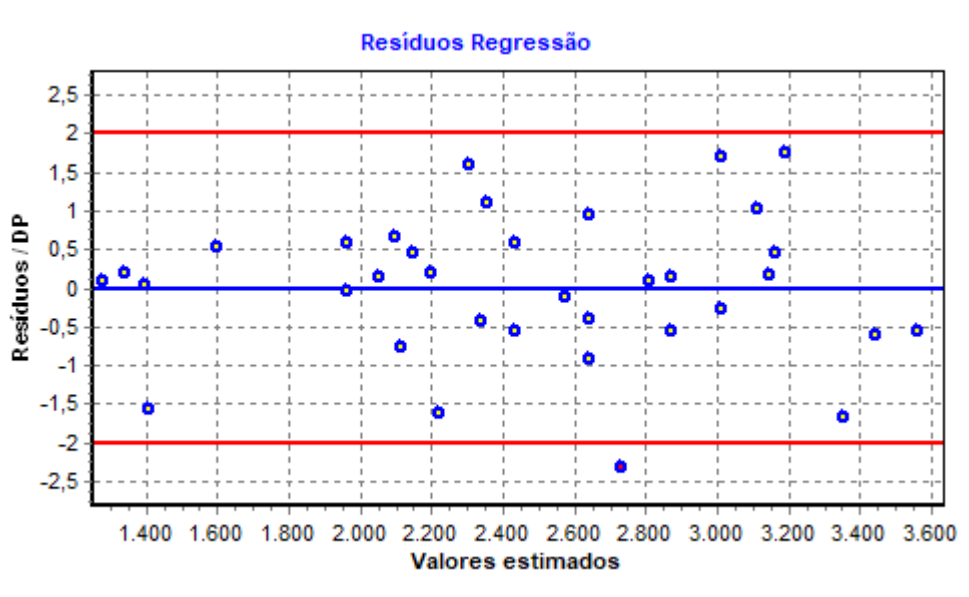
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	18
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



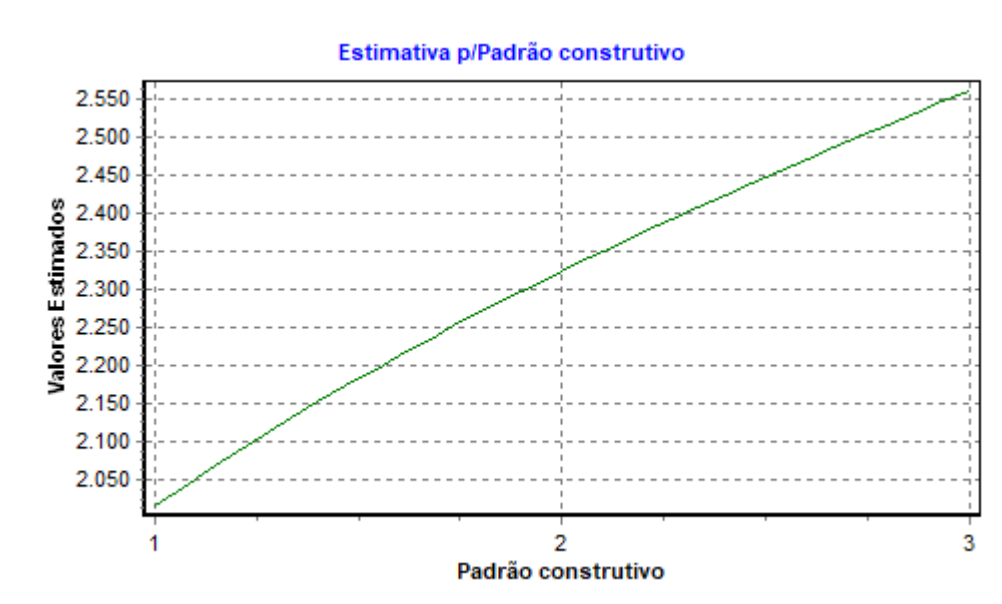
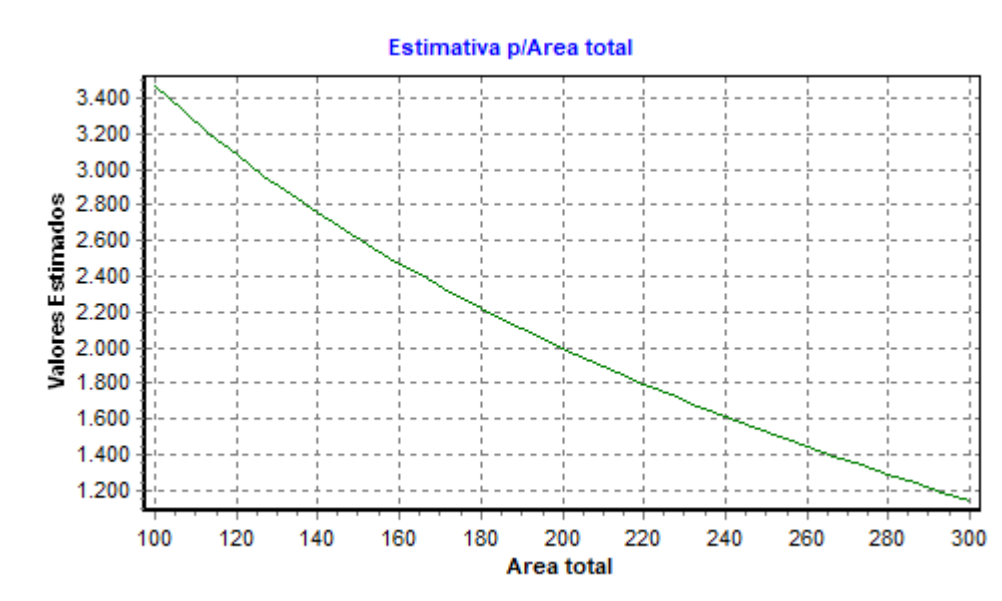
Resíduos da Regressão Linear

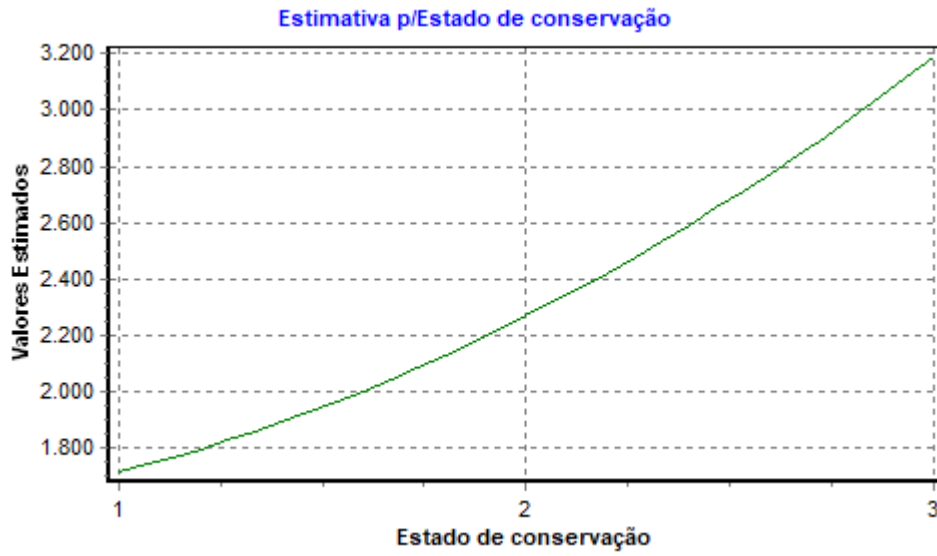


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO LEONARDO COLUCCI PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/09/2024 às 15:17, sob o número WBRU24703261146. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009030-40.2023.8.26.0071 e código MSVMSJaU.



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro
1		Vila Quaggio
2		Vila Quaggio
3		Jd. Bela Vista
4		Vila Lemos
5		Jd. Bela Vista
6		Vila Seabra
7		Vila Lemos
8		Jd. Bela Vista
9		Jd. Bela Vista
10		Vila Lemos
11		Vila Lemos
12		Vila Lemos
13		Vila Lemos
14		Jd. Bela Vista
15		Jd. Bela Vista
16		Jd. Bela Vista
17		Vila Seabra
18	*	Jd. Bela Vista
19		Vila Lemos
20		Vila Lemos
21		Jd. Bela Vista
22		Jd. Bela Vista
23		Vila Seabra
24		Vila Seabra
25		Jd. Bela Vista
26		Jd. Bela Vista
27		Vila Seabra
28		Jd. Bela Vista
29		Vila Seabra
30		Jd. Bela Vista
31		Jd. Bela Vista
32		Jd. Bela Vista
33		Jd. Bela Vista
34		Vila Seabra
35	*	Jd. Bela Vista
36		Jd. Bela Vista
37		Jd. Bela Vista

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Area total	Padrão construtivo	Estado de conservação	Suítes	Valor unitário
1		160,00	2	3	1	R\$ 2.812,50
2		197,00	2	3	2	R\$ 3.197,97
3		215,00	2	3	1	R\$ 1.976,74
4		134,00	2	2	1	R\$ 2.835,82
5		250,00	2	3	2	R\$ 2.514,88
6		112,00	1	1	0	R\$ 2.312,95
7		100,00	2	1	0	R\$ 2.340,00
8		200,00	2	1	1	R\$ 900,00
9		200,00	2	2	1	R\$ 1.950,00
10		130,00	2	2	1	R\$ 2.692,31
11		160,00	2	2	1	R\$ 2.250,00
12		130,00	2	2	1	R\$ 2.923,08
13		166,00	2	2	1	R\$ 2.710,84
14		188,00	2	3	1	R\$ 3.563,83
15		160,00	2	2	1	R\$ 2.622,00
16		177,00	2	2	1	R\$ 1.694,92
17		100,00	2	1	0	R\$ 2.950,00
18	*	270,00	2	3	2	R\$ 1.037,04
19		200,00	2	2	1	R\$ 2.150,00
20		165,00	1	1	0	R\$ 1.303,03
21		156,00	1	1	0	R\$ 1.410,26
22		111,00	3	2	1	R\$ 3.243,24
23		150,00	3	2	0	R\$ 2.533,33
24		164,00	2	1	0	R\$ 1.768,29
25		214,00	3	2	1	R\$ 2.102,80
26		145,00	2	3	1	R\$ 3.379,31
27		200,00	2	3	2	R\$ 3.450,00
28		175,00	2	3	1	R\$ 3.314,29
29		170,00	2	2	1	R\$ 2.823,53
30		179,00	2	2	1	R\$ 2.262,57
31		150,00	2	2	0	R\$ 2.200,00
32		188,00	2	3	1	R\$ 2.925,53
33		161,00	1	2	1	R\$ 1.863,35
34		173,00	2	3	1	R\$ 3.757,23
35	*	126,00	3	2	0	R\$ 1.984,13
36		205,00	3	2	1	R\$ 2.292,68
37		300,00	3	2	1	R\$ 1.400,00



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.144,26	6,06%	
Valor Médio	3.347,24	-	III
Valor Máximo	3.550,21	6,06%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Vila Quaggio	-
Area total	103,91	Não
Padrão construtivo	2,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Suítes	1,00	Não

ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Localização	Vila Quaggio		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-interfone-vila-quaggio-bauru-sp-160m2-id-2625372327/			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	197 m ²	Ofertado	R\$ 630.000,00
Localização	Vila Quaggio		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	2		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-piscina-vila-quaggio-bauru-197m2-id-2691997474/			





AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	215 m ²	Ofertado	R\$ 425.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-215m2-id-2738507425/			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	134 m ²	Ofertado	R\$ 380.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-lemos-bauru-sp-134m2-id-2427731171/			



AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	250 m ²	Ofertado	R\$ 628.720,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	2		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-ar-condicionado-jardim-bela-vista-bauru-sp-250m2-id-2739235527/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	112 m ²	Ofertado	R\$ 259.050,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples		
Quartos	3		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-seabra-bauru-sp-112m2-id-2739294976/			



AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	100 m ²	Ofertado	R\$ 234.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	2		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-lemos-bauru-sp-100m2-id-2721238440/			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m ²	Ofertado	R\$ 180.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	4		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-200m2-id-2618254015/			



AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m ²	Ofertado	R\$ 390.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-200m2-id-2737007208/			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	130 m ²	Ofertado	R\$ 350.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-vila-lemos-bauru-sp-130m2-id-2719989648/			



AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 360.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	2		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-lemos-bauru-sp-160m2-id-2655924361/			

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	130 m ²	Ofertado	R\$ 380.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-lemos-bauru-sp-130m2-id-2660084938/			



AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	166 m ²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-lemos-bauru-sp-166m2-id-2691897553/			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	188 m ²	Ofertado	R\$ 670.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	4		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-churrasqueira-jardim-bela-vista-bauru-sp-188m2-id-2710944576/			



AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	160 m ²	Ofertado	R\$ 419.520,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-160m2-id-2740115121/			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	177 m ²	Ofertado	R\$ 300.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-177m2-id-2665250577/			



AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	100 m ²	Ofertado	R\$ 295.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-vila-seabra-bauru-sp-100m2-id-2655834363/			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	270 m ²	Ofertado	R\$ 280.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	2		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-270m2-id-2687713236/			



AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m ²	Ofertado	R\$ 430.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-lemos-bauru-sp-200m2-id-2576812627/			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	165 m ²	Ofertado	R\$ 215.000,00
Localização	Vila Lemos		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples		
Quartos	3		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-copa-vila-lemos-bauru-sp-165m2-id-2732468519/			



AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	156 m ²	Ofertado	R\$ 220.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples		
Quartos	3		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-jardim-bela-vista-bauru-sp-156m2-id-2589597194/			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	111 m ²	Ofertado	R\$ 360.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-111m2-id-2719997252/			



AMOSTRA 23			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	150 m ²	Ofertado	R\$ 380.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	2		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-vila-seabra-bauru-sp-150m2-id-2736138737/			

AMOSTRA 24			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	164 m ²	Ofertado	R\$ 290.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Baixo		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-vila-seabra-bauru-sp-164m2-id-2685498165/			



AMOSTRA 25			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	214 m ²	Ofertado	R\$ 450.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-214m2-id-2710784102/			

AMOSTRA 26			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	145 m ²	Ofertado	R\$ 490.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-145m2-id-2632350294/			



AMOSTRA 27			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	200 m ²	Ofertado	R\$ 690.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	4		
Suítes	2		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-vila-seabra-bauru-sp-200m2-id-2644890671/			

AMOSTRA 28			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	175 m ²	Ofertado	R\$ 580.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-bela-vista-bauru-sp-175m2-id-2697920234/			

AMOSTRA 29			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	170 m ²	Ofertado	R\$ 480.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-mobiliado-vila-seabra-bauru-sp-170m2-id-2625673229/			

AMOSTRA 30			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	179 m ²	Ofertado	R\$ 405.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-quintal-jardim-bela-vista-bauru-sp-179m2-id-2737964221/			



AMOSTRA 31			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	150 m ²	Ofertado	R\$ 330.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	2		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-bela-vista-bauru-sp-150m2-id-2729240940/			

AMOSTRA 32			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	188 m ²	Ofertado	R\$ 550.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-188m2-id-2650399068/			



AMOSTRA 33			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	161 m ²	Ofertado	R\$ 300.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Necessita de reparos simples		
Quartos	4		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-cozinha-jardim-bela-vista-bauru-sp-161m2-id-2722577579/			

AMOSTRA 34			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	173 m ²	Ofertado	R\$ 650.000,00
Localização	Vila Seabra		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Superior		
Estado de Conservação	Regular		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-churrasqueira-vila-seabra-bauru-sp-173m2-id-2646455477/			



AMOSTRA 35			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	126 m ²	Ofertado	R\$ 250.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	2		
Suítes	0		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-copa-jardim-bela-vista-bauru-sp-126m2-id-2564680290/			

AMOSTRA 36			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	205 m ²	Ofertado	R\$ 470.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-205m2-id-2655920274/			



AMOSTRA 37			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	300 m ²	Ofertado	R\$ 420.000,00
Localização	Jd. Bela Vista		
Bairro			
			
DADOS			
Padrão	Médio		
Estado de Conservação	Novo		
Quartos	3		
Suítes	1		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-jardim-bela-vista-bauru-sp-300m2-id-2687711599/			



ANEXO IV – PROJETO ARQUITETÔNICO

PLANTA, COBERTURA, CORTES, ELEVÇÃO	ESCALAS 1:100	01/01																								
PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR (GEMINADAS) TÍTULO DA OBRA E USO ANDRÉ LUIZ GOMES NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR AUTORIZADO																										
RUA VITÓRIA, LOTE E, QUADRA 19, ESQUINA COM RUA 1ª DE MAIO, QUARTEIRÃO 5, LADO IMPAR VILA QUAGGIO – CEP: 17080–326 matrícula: 127.681 2ª ori		ZONEAMENTO ZR																								
LOCALIZAÇÃO sem escala	ÁREAS m2																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>TERRENO</td><td style="text-align: right;">193.00</td></tr> <tr><td>EXISTENTE</td><td style="text-align: right;">00.00</td></tr> <tr><td>A CONSTRUIR</td><td style="text-align: right;">103.91</td></tr> <tr><td>A REGULARIZAR</td><td style="text-align: right;">00.00</td></tr> <tr><td>A DEMOLIR</td><td style="text-align: right;">00.00</td></tr> <tr><td>A REFORMAR</td><td style="text-align: right;">00.00</td></tr> <tr><td>ÁREA COMPUTÁVEL</td><td style="text-align: right;">103.91</td></tr> <tr><td>ÁREA NÃO COMPUTÁVEL</td><td style="text-align: right;">00.00</td></tr> <tr><td>TOTAL GERAL</td><td style="text-align: right;">103.91</td></tr> <tr><td>ÁREA LIVRE</td><td style="text-align: right;">89.09</td></tr> <tr><td>T. O. 0.53 / COEF. APROV. 0.53</td><td></td></tr> <tr><td>ÁREA PERMEÁVEL</td><td style="text-align: right;">20.00 M² (10.36%)</td></tr> </table>		TERRENO	193.00	EXISTENTE	00.00	A CONSTRUIR	103.91	A REGULARIZAR	00.00	A DEMOLIR	00.00	A REFORMAR	00.00	ÁREA COMPUTÁVEL	103.91	ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	00.00	TOTAL GERAL	103.91	ÁREA LIVRE	89.09	T. O. 0.53 / COEF. APROV. 0.53		ÁREA PERMEÁVEL	20.00 M² (10.36%)
TERRENO	193.00																									
EXISTENTE	00.00																									
A CONSTRUIR	103.91																									
A REGULARIZAR	00.00																									
A DEMOLIR	00.00																									
A REFORMAR	00.00																									
ÁREA COMPUTÁVEL	103.91																									
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	00.00																									
TOTAL GERAL	103.91																									
ÁREA LIVRE	89.09																									
T. O. 0.53 / COEF. APROV. 0.53																										
ÁREA PERMEÁVEL	20.00 M² (10.36%)																									
A APROVAÇÃO DESTA PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, NEM EXIME O PROJETISTA DE SUA RESPONSABILIDADE SOBRE O MESMO.	PROPRIETÁRIO ANDRÉ LUIZ GOMES RG. 22.953.463-6 CPF: 248.994.148-89 T. 99735-1147 Endereço RUA VITÓRIA, 11-36, JD BELA VISTA, BAURU/SP																									
OBSERVAÇÕES:	RESPONSÁVEL TÉCNICO / PROJETO ALINE SEGURA RUEDA TRINDADE CRIAR4039-2 REG. MUNICIPAL 07.0260 RG. 29.811.166-6 CPF. 333.985.829-42 Rua 08, ANEXO PRÉ-CIUS 4-141, P.O. 1149020-1141																									
(Empty space for observations)	PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU SECRETARIA DE PLANEJAMENTO Divisão de Aprovação de Projetos <input type="checkbox"/> APROVADA <input type="checkbox"/> REGULARIZADA Conforme Lei de Zoneamento, Licenciamento de Obras e edificações e demais Legislações de Uso e Ocupação do Solo. Bauru,.....de.....de 20..... _____ - Se o Alvará for de aprovação de projeto apenas, deverá ser providenciado, antes do início das obras, o alvará de execução de obras. - Deverá ser mantido no local da obra o documento que comprove o licenciamento da atividade edilícia em execução. - A aprovação deste não dá o direito de ocupar o imóvel sem estar de posse do Certificado de Conclusão de Obras																									

