



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

5ª (QUINTA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP
PROCESSO Nº 0013898-61.2023.8.26.0071
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO
EXEQUENTE: GABRIELA LIMA DE MENEZES E OUTROS
EXECUTADO: DEBORAH DE MENEZES
OBJETO: IMÓVEL DA MATRÍCULA 116.925



Sumário

1.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
1.1.	PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	4
1.2.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA	4
1.3.	FINALIDADE E OBJETIVO	5
1.4.	CONCEITO DE VALORES DE MERCADO	5
2.	OBJETO	6
3.	INÍCIO DOS TRABALHOS	7
4.	VISTORIA	7
4.1.	DESCRIÇÃO	9
4.1.1.	Sala	10
4.1.2.	Cozinha / Área de Serviço	11
4.1.3.	Lavatório	12
4.1.4.	Banheiro (B.W.C.)	13
4.1.5.	Quarto 1	14
4.1.6.	Quarto 2	15
5.	PATOLOGIAS	16
5.1.	NÍVEL DE INSPEÇÃO	16
5.2.	GRAU DE RISCO	16
5.2.1.	Hidráulica	17
5.2.2.	Elétrica	18
5.2.3.	Infiltração	21
5.2.4.	Peças cerâmicas	27
5.3.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	32
6.	AVALIAÇÃO	33
6.1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	33
6.2.	MODELO DE CÁLCULO	34
6.2.1.	O método dos mínimos quadrados	35
6.2.2.	Variáveis aplicadas	35
6.3.	Grau de Fundamentação	36
7.1.	PROJEÇÃO PARA O IMÓVEL AVALIANDO	38
8.	QUESITOS	38
8.1.	REQUERENTE LÚCIA DE FÁTIMA LIMA	38
9.	CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	41



ANEXO I – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	42
ANEXO II – MEMORIAL DE CÁLCULOS (SOFTWARE SISDEA)	43
ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA	52
ANEXO IV – PROJETO ARQUITETÔNICO	65



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 5ª (quinta) 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 Juízes das Varas da fazenda Públicas da Capital).



1.3. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho vem referente ao processo nº 0013898-61.2023.8.26.0071 em que Gabriela Lima de Menezes, Lucia de Fatima Lima e Franciele Lima de Menezes Elizeu, qualificado nos autos do Cumprimento de sentença - Condomínio, move em relação a Deborah de Menezes.

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 116.925.

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 é apartamento de número 912, bloco 09 do Condomínio Residencial Arvoredo, localizado na Rua Mário dos Reis Pereira, nº 3-89, nesta cidade de Bauru – SP.

Figura 1 – Fachada do Condomínio



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

Figura 2 - Vista Externa do Bloco 9



Fonte: Elaborado Pelo Signatário.

3. INÍCIO DOS TRABALHOS

Através da decisão às fls. 91/93, datado em 05 de março de 2024, o excelentíssimo Senhor Juiz de Direito Doutor Marcelo Andrade Moreira, 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 18 de dezembro de 2024 às 10:00 horas, defronte ao imóvel.

4. VISTORIA

Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula nº 116.925 (fls. 133/140), situado no bairro Res. Parque Colina Verde na Rua Mário dos Reis Pereira, nº 3-89 na cidade de Bauru/SP.

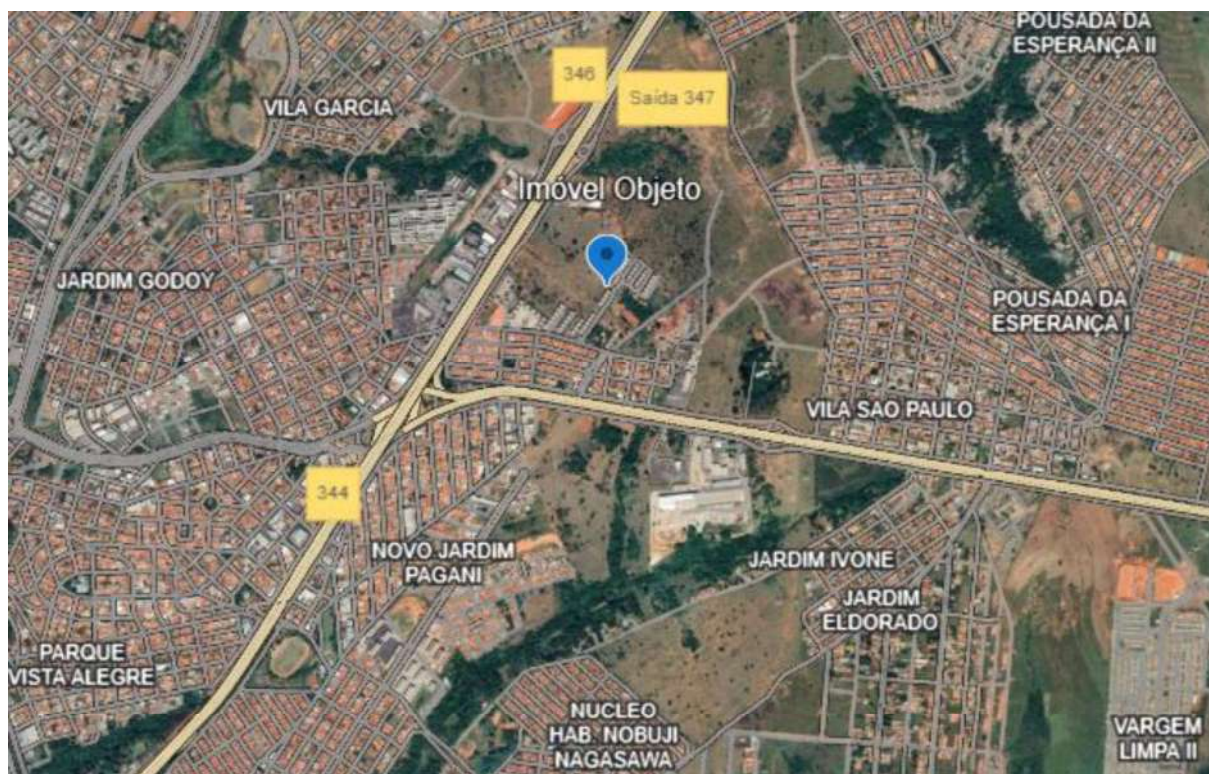
Figura 3 - Vista aérea do imóvel objeto.



Fonte: Google Earth.

O Condomínio Residencial Arvoredo está localizado entre os bairros, Jardim Godoy, Parque São Geraldo, Vila São Paulo e Novo Jardim Pagani inserido na região Norte da cidade. Sua principal via de acesso é a Rodovia Cezário José de Castilho – SP 231.

Figura 4 – Vista Aérea do Bairro.



Fonte: Google Earth.

O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno inclinado. Está inserido em ZR4 – Zona Preferencialmente 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 – ZR4 do Zoneamento de Bauru

ZR4		PREFERENCIAL RESIDENCIAL com alterações feitas pela Lei 2407/82		CARACTERÍSTICAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO		ZONEAMENTO DE BAURU				QUADRO 8	
CONDIÇÕES DOS USOS		LOTES		RECUOS PREDIAIS MIN.		INDICE URBANISTICO					
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	TOLERADOS	OBS	ÁREA MINIMA m²	TESTADA MIN. m	ALINHAMENTO	DIVISAS LATERAIS	FUNDOS	T.O.máx.	C.A.máx.	
R1			5	250	10	0 ou 3			3/4	1,5	
R2.01-R2.02			6	125	5	5			3/4	1,5	
R2.03			7, 12, 30	500	20	5	3	3	2/3	3	
R2.04			7	250	10	3		3	1/2	1	
	R3.01		2								
	R3.02		2								
C1 - C2.01 S1 - S2			10	125	5	0 ou 3			3/4	1	
C2.02 - S3.01			7	250	10	4			3/4	1,5	
	S3.02		7	250	10	5			1/2	1/2	
E1 - E2			3								
I1			1								
	I2		4	250	10	5			1/2	1/2	
	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.
- (4) Deverá ser submetida a análise por parte da Comissão de Zoneamento (Deliberação CMZ de 18/10/90: 12 até 10 Hp).
- (5) Será permitido desdobro de acordo com a legislação específica.
- (6) Referem-se a exigência mínima por unidade habitacional.
- (7) Poderá haver necessidade de área para estacionamento de veículos e/ou pátio para carga e descarga - quadro 21
- (10) Permitido como uso misto desde que a edificação total tenha T.O. $\leq 3/4$ e C.A. $\leq 1,5$.
- (12) Deve dispor de área para playground de 2m² por unidade habitacional com um mínimo de 15m².
- (30) Deliberação CMZ de 18/10/90: Flat com características de R2.03.
- (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.

Localizado na região norte de Bauru, o imóvel desfruta de uma posição cercada por importantes áreas industriais, comerciais e diversas instituições e equipamentos. Entre os estabelecimentos nas proximidades, destacam-se empresas de renome, como Alumi Company Bauru, Panco Bauru, Athos Brasil Soluções em Unidades Móveis e Sendi Engenharia e Construções. Além disso, a região conta com conceituadas instituições de ensino, como o Colégio Engler e o Anibal Difrancia Ccae Educacional, além da Creche e do Berçário São Paulo. No que diz respeito à área de saúde, o Núcleo de Saúde Jardim Godoy – Dr. Osires Domingues, localizado nas imediações, garante aos moradores acesso facilitado a serviços médicos de qualidade.

4.1. DESCRIÇÃO

O presente imóvel trata-se de um apartamento residência no piso térreo de caráter unifamiliar, o imóvel contém uma área privativa de 42,41 m². O imóvel é constituído: 1 sala; 1 cozinha/área de serviço; 1 lavatório; 1 banheiro (BWC) e 2 dormitórios.

4.1.1. Sala

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

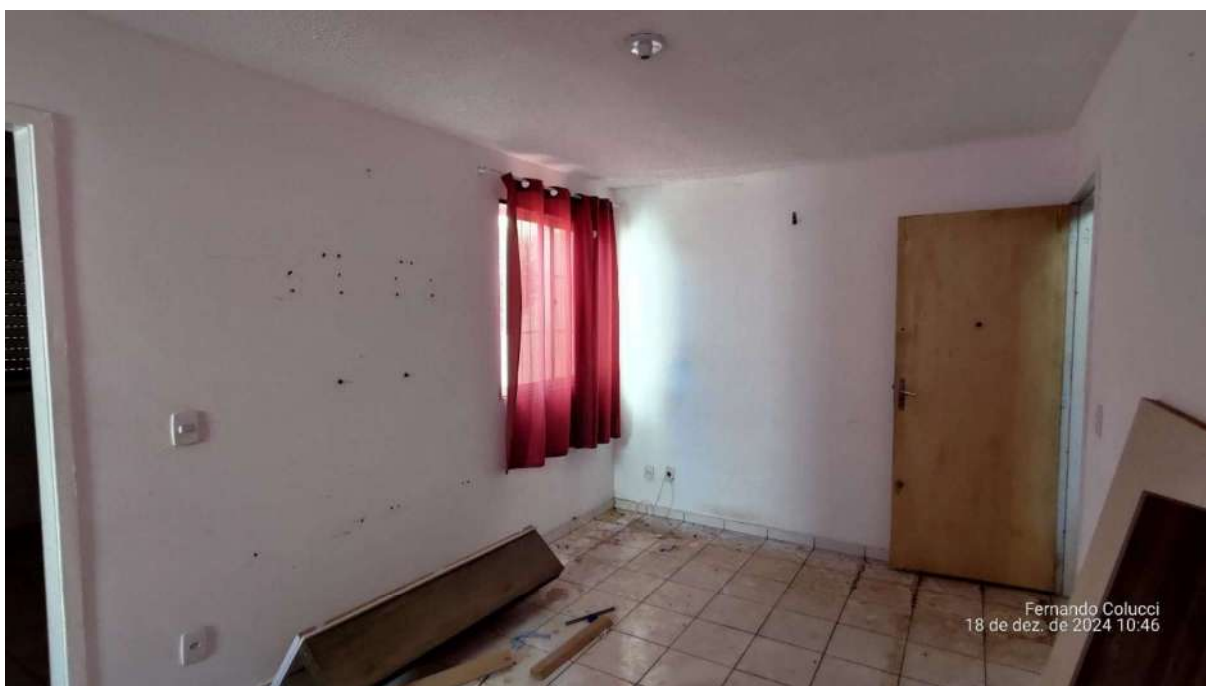
Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 6 – Sala – Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 7 - Sala – Vista da interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.1.2. Cozinha / Área de Serviço

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até meia parede e massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 8 – Cozinha / Área de Serviço - Vista 1



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 9 – Cozinha / Área de Serviço - Vista 2



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.1.3. Lavatório

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 10 - Lavatório



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.1.4. Banheiro (B.W.C.)

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento cerâmico até meia parede e massa com pintura acrílica;

Teto: Forro de PVC.

Figura 11 - BWC vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 12 - BWC vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.1.5. Quarto 1

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 13 - Quarto - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 14 - Quarto - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.

4.1.6. Quarto 2

Piso: Piso cerâmico;

Parede: Revestimento em massa com pintura acrílica;

Teto: Laje maciça com pintura acrílica.

Figura 15 - Quarto - Vista da porta



Fonte: Elaborado pelo signatário.

Figura 16 - Quarto - Vista interna



Fonte: Elaborado pelo signatário.



5. PATOLOGIAS

5.1. NÍVEL 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. Hidráulica

Patologia:

O imóvel apresenta diversos problemas hidráulicos, pois as torneiras não funcionaram no momento da perícia apesar da descarga do banheiro estar funcionando perfeitamente.

Registro Fotográfico:

Figura 17 - Torneira não funcionando



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 18 - Vazamento no sifão



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 19 - Torneira não funcionando



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.

5.2.2. Elétrica

Patologia:

O imóvel se encontrava completamente sem lâmpadas, demonstrando o abandono do mesmo por algum tempo, além disso, todos os dispositivos elétricos se encontram em péssima qualidade além de diversos pontos de fiação expostos, e por fim, na cozinha houve a queda do forro de gesso que protege a fiação da luminária no local, a deixando completamente exposta.

Foi realizado um teste nas fiações utilizando um identificador de corrente, o qual não detectou qualquer sinal de energia no imóvel. Essa ausência pode indicar que o fornecimento de energia está interrompido devido ao não uso do imóvel ou que há algum problema na instalação elétrica.

Registro Fotográfico:

Figura 20 - Ausência de lâmpada da sala



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 21 - Ausência de lâmpada na cozinha, queda do forro e exposição da fiação e encanamento



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 22 - Interfone quebrado e tomada avariada



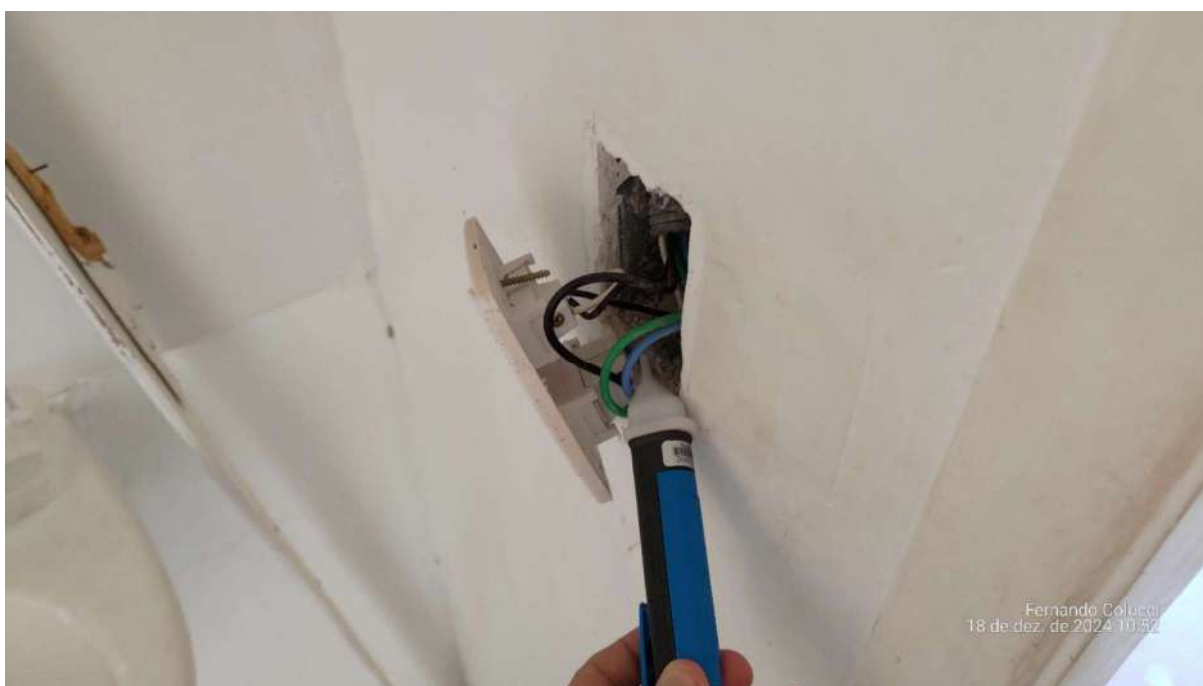
Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 23 - Ausência de lâmpada no lavatório



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 24 - Fiação exposta na tomada



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.

5.2.3. Infiltração

Patologia:

Durante a inspeção, o imóvel revelou a presença de múltiplos pontos de infiltração distribuídos por quase todos os cômodos. Foram observadas manchas de infiltração evidentes nas peças cerâmicas, bem como sinais de umidade e deterioração nas esquadrias. Além disso, o uso do detector de umidade Stanley STHT77030 confirmou a presença de níveis elevados de umidade em nessas áreas, corroborando os indícios visuais de infiltração.

Esses achados indicam falhas no sistema de impermeabilização e vedação do imóvel, que podem levar à deterioração dos materiais construtivos, comprometendo a integridade estrutural e favorecendo a proliferação de agentes biológicos, como mofo e bolor. Diante dessa situação, recomenda-se a realização de intervenções corretivas imediatas, a fim de evitar a progressão dos danos e preservar a qualidade ambiental e a durabilidade da residência.

Registro Fotográfico:

Figura 25 - Mancha de infiltração na esquadria do quarto



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 26 - Detalhe da imagem acima - Umidade medida em 0,7%



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 27 - Manchas de umidade em peças cerâmicas da cozinha



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 28 - Madeiramento estufado pelo excesso de umidade



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 29 - Manchas de umidade no quarto 2



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 30 - Detalhe da imagem acima - Umidade medida em 0,2%



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 31 - Mancas de umidade no quarto 2, divisa com a parede do banheiro



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 32 - Detalhe da imagem acima - Umidade medida em 0,7%



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 33 - Manchas de umidade em peças cerâmicas do banheiro



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 34 - Ausência de rejunte no piso do banheiro permitindo a percolação de água



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.

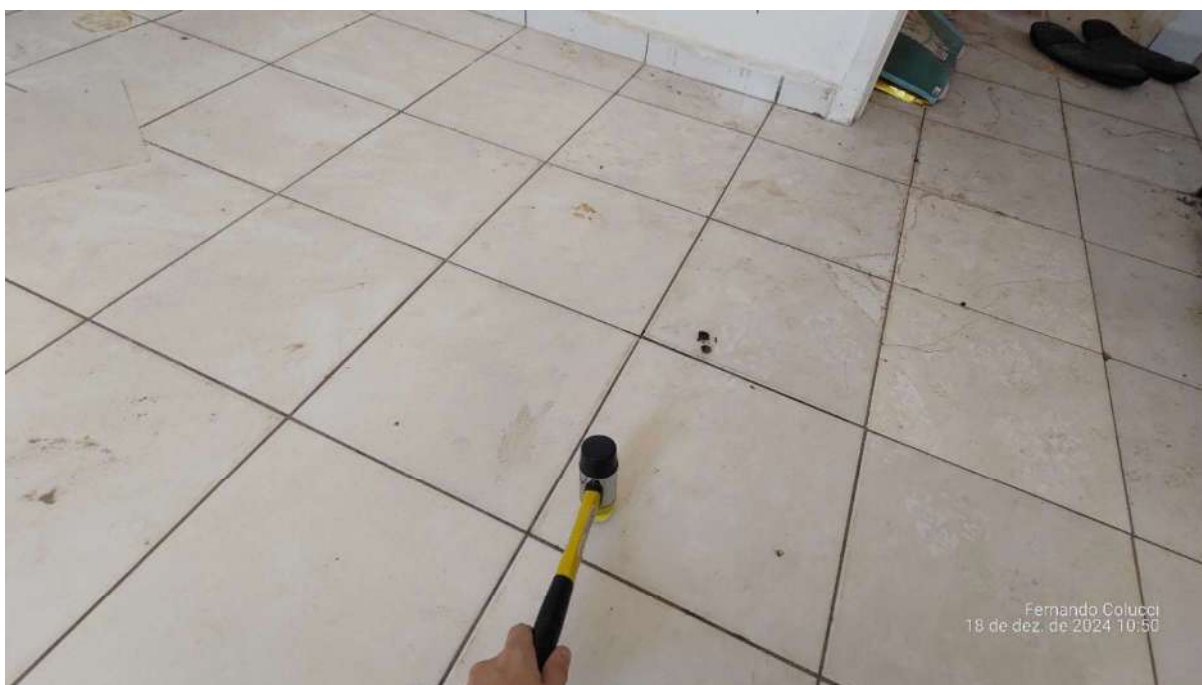
5.2.4. Peças cerâmicas

Patologia:

Durante a inspeção do imóvel, foram identificados diversos problemas relacionados às peças cerâmicas. Além das infiltrações já mencionadas, observa-se que várias peças estão apresentando som cavo, indicando o deslocamento, caracterizado pelo fato de se tornarem ocas e começarem a se desprender do substrato. Adicionalmente, constatou-se a presença de peças quebradas e trincadas. Essas condições indicam que o sistema cerâmico está comprometido, o que pode afetar tanto a estética quanto a durabilidade da edificação.

Registro Fotográfico:

Figura 35 - Piso deslocados (oco) na sala



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 36 - Soleira avariada no quarto 1



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 37 - Fissuração dos pisos da sala



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 38 - Soleira avariada no quarto 2



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 39 - Piso deslocados (oco) no quarto 2



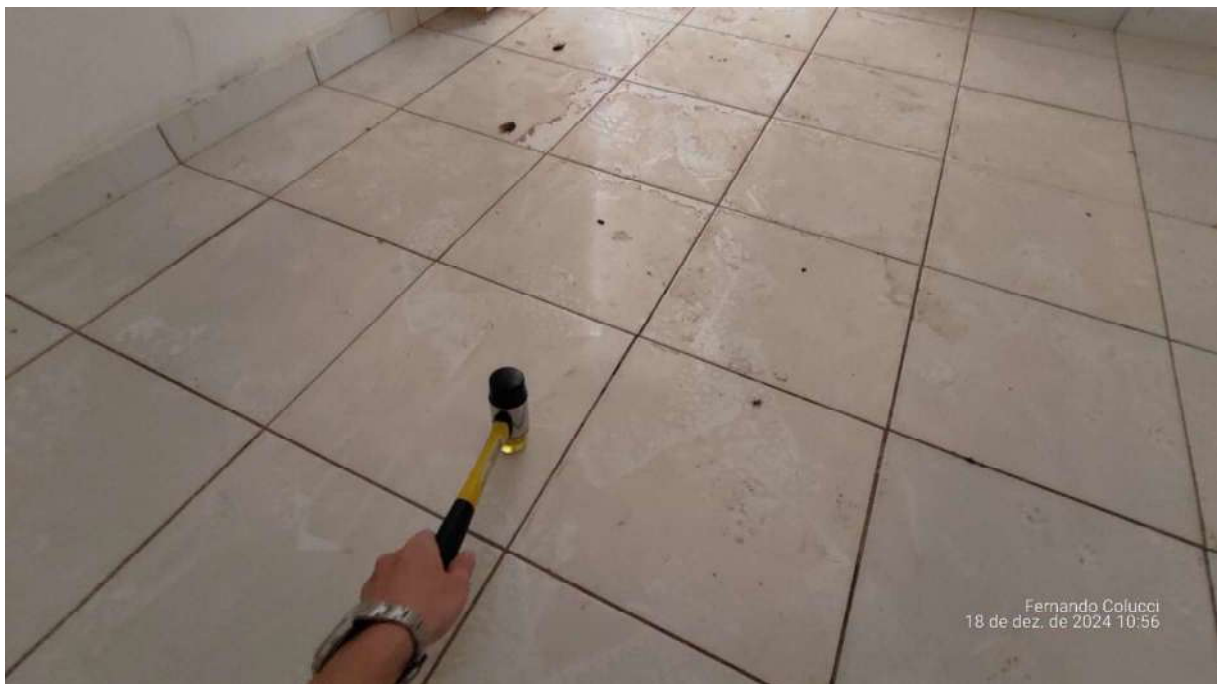
Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 40 - Piso deslocados (oco) no quarto 2



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 41 - Piso deslocados (oco) no quarto 2



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 42 - Peças cerâmicas avariada no banheiro



Fonte: Elaborado pelo signatário

Figura 43 - Peças cerâmicas avariadas em volta do sanitário



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 diversas patologias na construção inspecionada, derrocando em decrepitude acelerada das estruturas avaliadas; observou-se a existência de infiltração, problemas elétricos, nas peças cerâmicas entre outros.

Neste sentido, o estado de conservação do imóvel periciando é melhor representado pela faixa “E” 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:

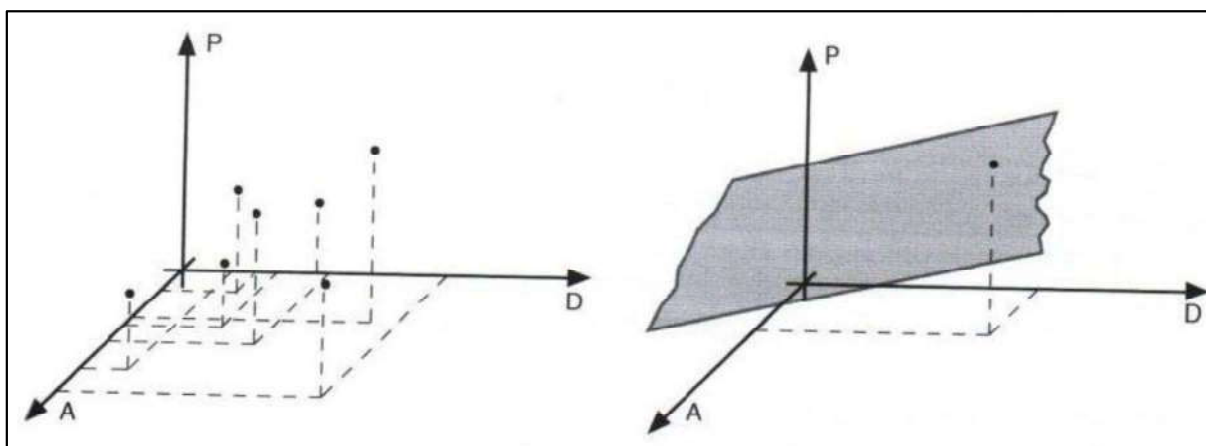
\hat{Y} = Variável dependente (estimada do valor de mercado);

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 44 - modelo de regressão linear múltipla



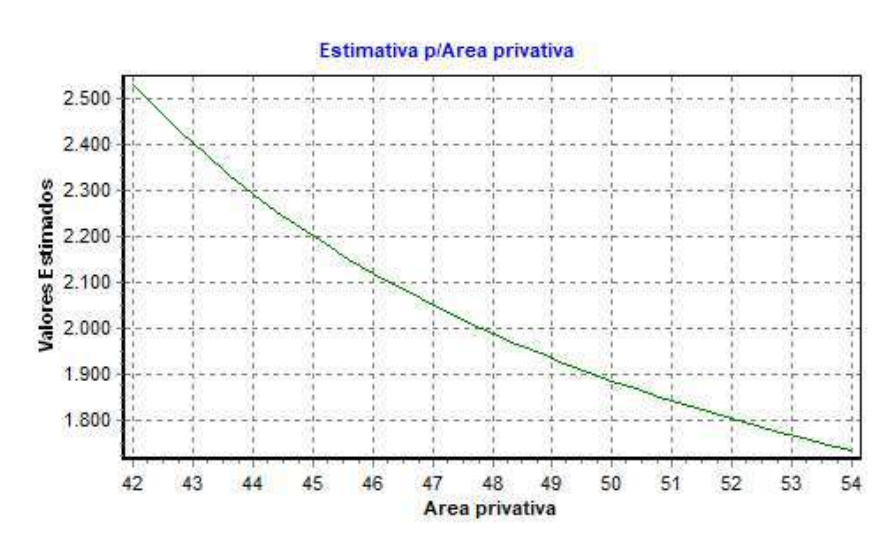
Fonte: Dantas (2012, p. 125).

6.2.1. O método dos mínimos quadrados

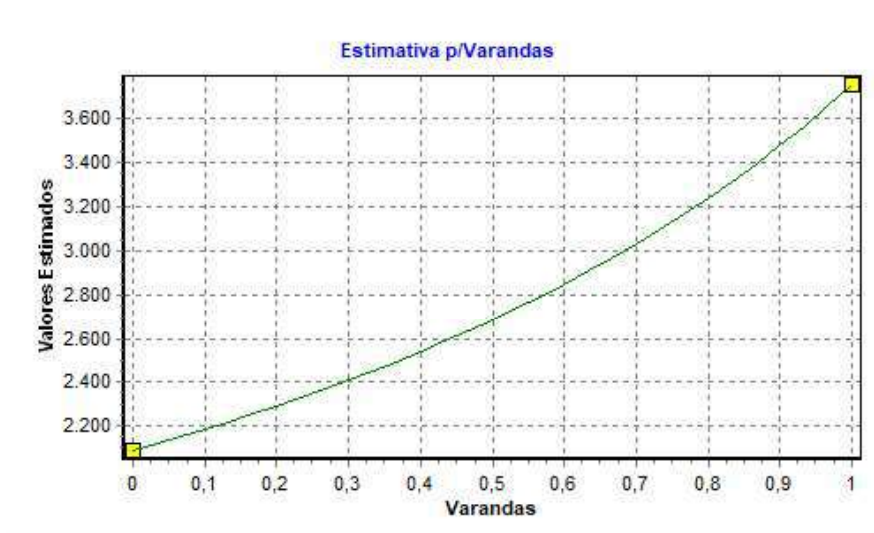
O método dos mínimos quadrados em uma regressão linear, consiste em encontrar as constantes b_0, \dots, b_k para a Equação, de tal forma que o somatório dos quadrados das distâncias, medidas na vertical, entre cada ponto observado e ajustado pela curva de regressão, seja mínimo, nenhuma suposição para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

6.2.2. Variáveis aplicadas

- a) **Área Privativa:** 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) **Varanda:** verificou-se que o valor por metro quadrado tende a aumentar de maneira proporcional ao imóvel que possui varanda para o imóvel que não possui.





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	2
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%	3



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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
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.

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.0008544010614 - 0.8099025212 / \text{Area privativa}^2 - 0.0002116855408 * \text{Varandas})$$

$$1 / \text{Valor} = + 0.0008544010614 - 0.8099025212 / \text{Area privativa}^2 - 0.0002116855408 * \text{Varandas}$$

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	2.415,06	2,41%	
Valor Médio	2.474,59	-	III
Valor Máximo	2.537,13	2,53%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Edifício	Res. Arvoredo	-
Area privativa	42,41	Não
Varandas	0,00	Não
Variável	Conteúdo	Extrapolação



7.1. PROJEÇÃO PARA O IMÓVEL AVALIANDO

Como o imóvel avaliando está com o estado de conservação abaixo das amostras, devido as patologias vistas no item 5, a depreciação do mesmo deve ser inserida no cálculo final.

Para calcular a depreciação, será utilizado o quadro do Estado de Conservação de Ross-Heidecke, conforme descrito no manual VEIU do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). Foi atribuído ao imóvel o item "E", "Necessitando de reparos simples", pois ele necessita de reparos no sistema estrutural em alguns locais, substituição de panos de alvenaria em áreas com recalque, substituição de pisos e revestimentos em alguns cômodos, e revisão no sistema de impermeabilização. Esses fatores resultam em uma depreciação de 18,10% do valor total do imóvel.

Assim temos a seguinte equação de avaliação do imóvel:

$$V.Venda = V.Unitário \times Área\ privativa \times Depreciação$$

$$V.Venda = 2.474,59 \times 42,41 \times 0,819$$

$$V.Venda = 85.951,88$$

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\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais)**, respeitando a margem de arredondamento de 1% proposta pela NBR 14.653-1/2019.

8. QUESITOS

8.1. REQUERENTE LÚCIA DE FÁTIMA LIMA

1º QUESITO – Qual o valor de mercado atual do imóvel?

R: R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais).

2º QUESITO – Qual o método de avaliação para a determinação do valor de mercado do imóvel periciado?

R: Método comparativo direto de mercado através da inferência estatística.

3º QUESITO – O imóvel está localizado próximo a pontos comerciais e vias de transporte público?

R: Sim.



5º QUESITO – A que se deve o aumento de aproximadamente 5% do valor venal do imóvel se compararmos o ano vigente com o ano passado? houve valorização financeira do imóvel em virtude de sua localização ou em virtude de melhorias no entorno do Residencial Arvoredo?

R: Prejudicado. O objeto da perícia é a avaliação do imóvel e não a análise a qual a prefeitura se utiliza para o valor venal.

6º QUESITO – Pede-se ao Sr. Perito para que descreva, pormenorizadamente o imóvel objeto da presente ação, inclusive com as imagens do imóvel, indicando a localização, composição dos cômodos e demais características do imóvel?

R: Fineza, dirigir-se ao item 5 deste trabalho.

7º QUESITO – O imóvel dispõe de portaria 24 horas? Garagem? Playground? Salão de Festas? Fechadura eletrônica? e outras características que possam melhor apurar o valor de mercado atual do imóvel? estas características foram consideradas para fins de elaboração do laudo pericial?

R: Nenhuma destas característica influenciam no valor de mercado do imóvel uma vez que são elementos comuns e não privativo do imóvel. Ademais as amostras, em sua maioria, são do mesmo condomínio, o que torna esses itens constates em todos os elementos.

8º QUESITO – Queira o Sr. Perito apontar e demonstrar a estimativa de valor de mercado do imóvel, bem como dos imóveis de comparação?

R: Fineza, dirigir-se aos anexos II e III deste trabalho.

9º QUESITO – Quais os imóveis pesquisados estão na mesma rua, bairro, região do imóvel periciado?

R: Fineza, dirigir-se ao anexo III deste trabalho.

10º QUESITO – Pede-se ao Sr. Perito que a presente avaliação seja elaborada em conformidade com as prescrições contidas na norma ABNT Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos?

R: Todo o trabalho pericial foi elaborado utilizando a NBR 14.653, partes 1 e 2, que trata de avaliações em imóveis urbanos, além de normas e estudos técnico do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP



11º QUESITO – Pede-se ao sr. Perito que, em atendimento à prescrição normativa específica, apresente diagnóstico fundamentado no mercado imobiliário do local do imóvel?

R: Fineza, dirigir-se aos anexos II e III deste trabalho.

12º QUESITO – Qual foi o método usado para avaliar o referido imóvel, bem como os imóveis de referência?

R: Resposta em quesitos acima.



9. 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 fevereiro de 2025 é de:

Valor de mercado

R\$ 86.000,00

(Oitenta e seis 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 65 (sessenta e cinco) páginas digitadas, contando com 4 anexos, peticionado e assinado digitalmente nos termos da Lei 11.419/2006 conforme impressão a margem direita.

Bauru, 25 de fevereiro de 2025

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:	Apartamento no Bairro Res. Colina Verde
Data do modelo:	terça-feira, 25 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Edifício	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Varandas	Numérica	Dicotômica	Se possui ou não varanda 0 - Não possui; 1 - Possui	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	42,00	54,00	12,00	46,40
Varandas	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor unitário	2.177,78	3.355,31	1.177,53	2.754,03

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9535671 / 0.9566235
Coeficiente de determinação:	0.9092901
Fisher - Snedecor:	60.14
Significância do modelo (%):	0.00

**6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	80%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	93%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	6.67%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0.000	2	0.000	60.145
Não Explicada	0.000	12	0.000	
Total	0.000	14		

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

10)Valor unitário = $1 / (+0.0008544010614 - 0.8099025212 / \text{Area privativa}^2 - 0.0002116855408 * \text{Varandas})$

$1 / \text{Valor} = + 0.0008544010614 - 0.8099025212 / \text{Area privativa}^2 - 0.0002116855408 * \text{Varandas}$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$1/x^2$	-4.97	0.03
Varandas	x	-8.47	0.00
Valor unitário	$1/y$	9.69	0.00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0.00	-0.92	0.61
Varandas	x2	-0.92	0.00	-0.85
Valor unitário	y	0.61	-0.85	0.00

**12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area privativa	x1	0.00	0.96	0.82
Varandas	x2	0.96	0.00	0.93
Valor unitário	y	0.82	0.93	0.00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00044200	0,00039500	0,00004700	10,5933%	2,422368	0,51669200
4	0,00036600	0,00039500	-0,00002900	-7,8719%	-1,491936	0,19599800
5	0,00040000	0,00039500	0,00000500	1,1818%	0,244512	0,00526400
6	0,00038200	0,00039500	-0,00001300	-3,5239%	-0,695922	0,04264500
7	0,00045900	0,00045400	0,00000500	1,0310%	0,244857	0,01033400
9	0,00045000	0,00045400	-0,00000400	-0,8877%	-0,206827	0,00737300
10	0,00038500	0,00039500	-0,00001000	-2,6203%	-0,522031	0,02399600
15	0,00031300	0,00031900	-0,00000600	-1,7783%	-0,288067	0,00538300
16	0,00036200	0,00036500	-0,00000300	-0,7050%	-0,132160	0,00528600
17	0,00030600	0,00030500	0,00000100	0,2785%	0,044117	0,00015300
20	0,00034700	0,00031900	0,00002800	8,1413%	1,461216	0,13849700
21	0,00030400	0,00031900	-0,00001500	-4,9276%	-0,774259	0,03888500
22	0,00029800	0,00030500	-0,00000700	-2,4701%	-0,380765	0,01141800
23	0,00030700	0,00030500	0,00000200	0,4407%	0,069918	0,00038500
24	0,00045500	0,00045400	0,00000100	0,0212%	0,004979	0,00000400

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

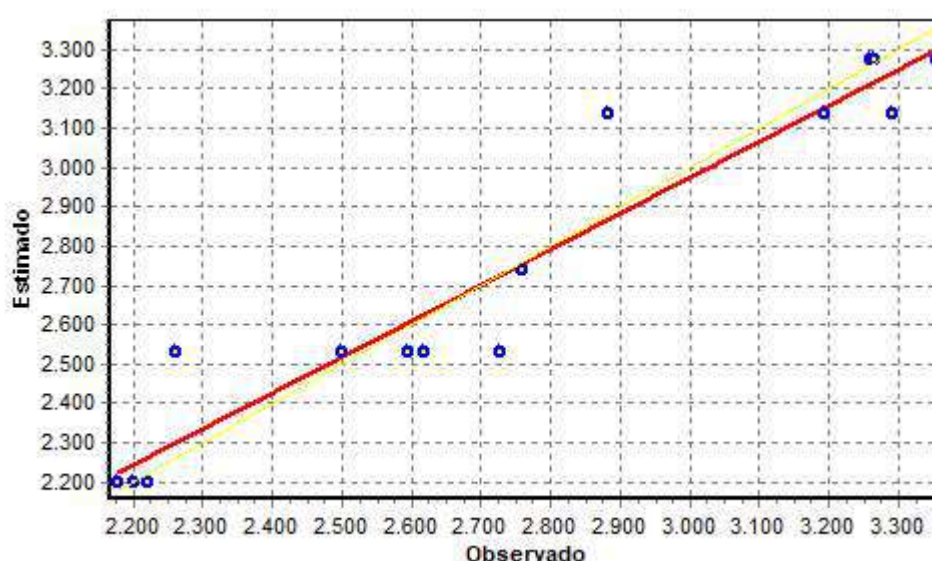
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número 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	2
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



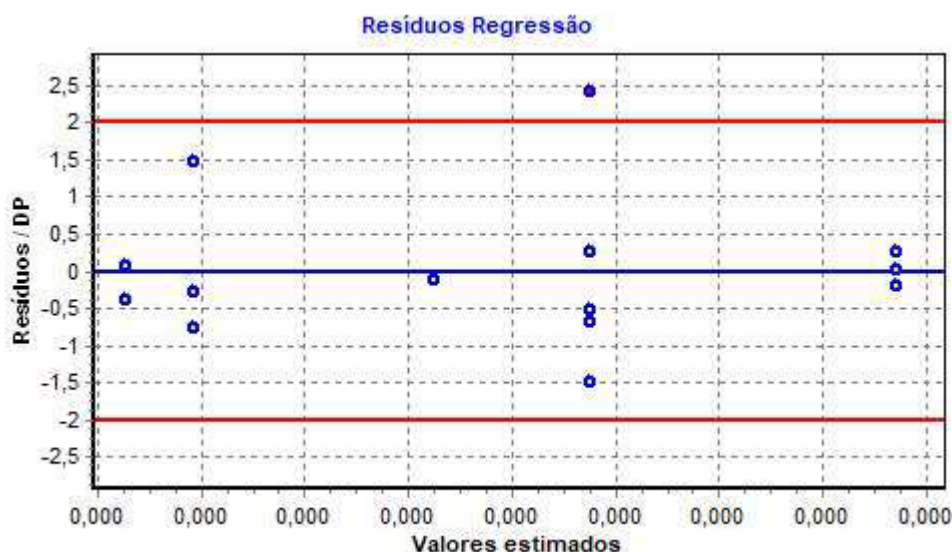
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

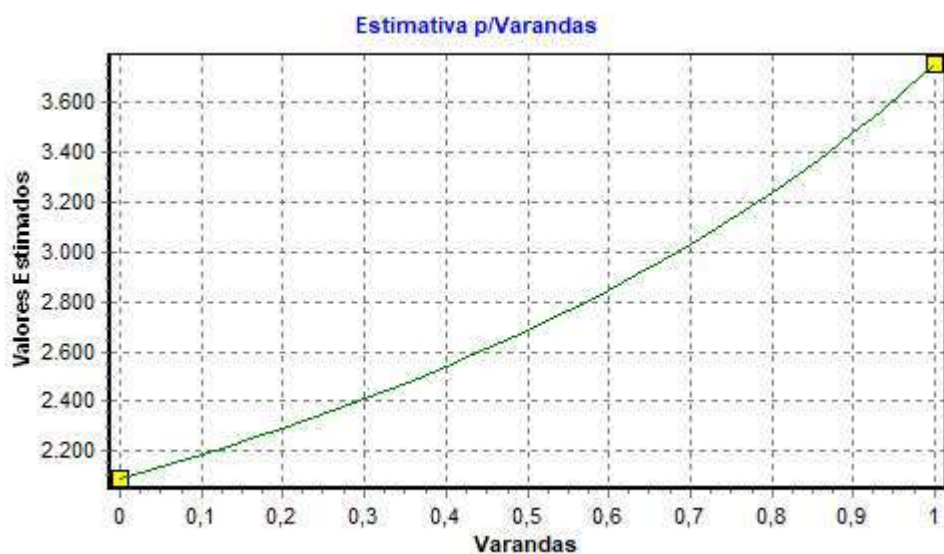
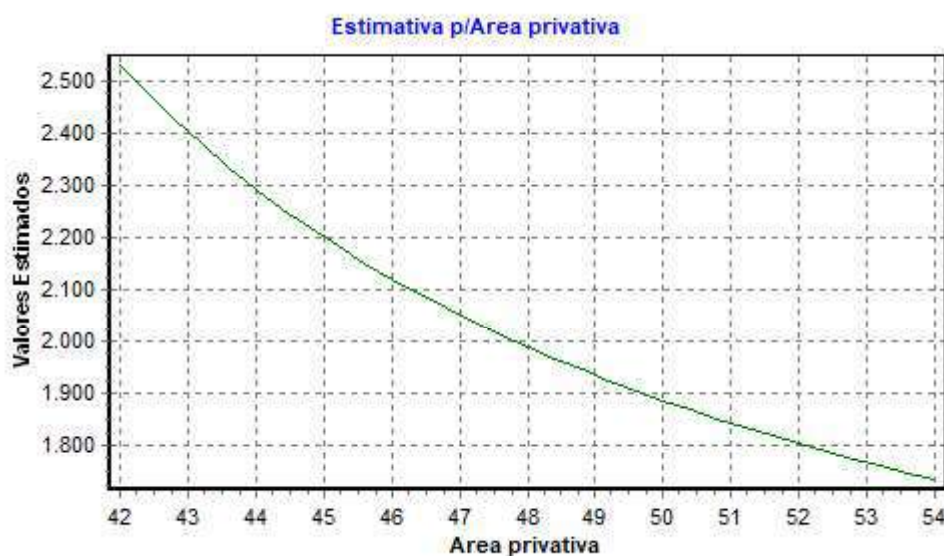


Resíduos da Regressão Linear





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



**17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Edifício
1		Res. Arvoredo
2	*	Res. Arvoredo
3	*	Res. Arvoredo
4		Res. Arvoredo
5		Res. Arvoredo
6		Res. Arvoredo
7		Res. Arvoredo
8	*	Res. Arvoredo
9		Res. Arvoredo
10		Res. Arvoredo
11	*	Res. Arvoredo
12	*	Res. Portal da Colina
13	*	Res. Portal da Colina
14	*	Res. Portal da Colina
15		Res. Portal da Colina
16		Res. Portal da Colina
17		Res. Portal da Colina
18	*	Res. Portal da Colina
19	*	Res. Portal da Colina
20		Res. Portal da Colina
21		Res. Portal da Colina
22		Res. Portal da Colina
23		Res. Portal da Colina
24		Res. Arvoredo

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Varandas	Valor unitário
1		42,00	0	2.261,90
2	*	42,00	0	4.523,81
3	*	47,00	0	3.936,17
4		42,00	0	2.729,05
5		42,00	0	2.500,00
6		42,00	0	2.619,05
7		45,00	0	2.177,78
8	*	46,00	0	3.478,26
9		45,00	0	2.220,00
10		42,00	0	2.596,19
11	*	42,00	0	4.523,81
12	*	48,00	1	3.450,21
13	*	48,00	1	4.166,67
14	*	49,00	1	2.433,27
15		50,00	1	3.193,00
16		54,00	1	2.759,26
17		49,00	1	3.265,31
18	*	48,00	1	2.770,83
19	*	49,00	1	2.857,14
20		50,00	1	2.881,80
21		50,00	1	3.291,80
22		49,00	1	3.355,31
23		49,00	1	3.260,00
24		45,00	0	2.200,00

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.415,06	2,41%	
Valor Médio	2.474,59	-	III
Valor Máximo	2.537,13	2,53%	



Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Edifício	Res. Arvoredo	-
Area privativa	42,41	Não
Varandas	0,00	Não

ANEXO III – PESQUISA IMOBILIÁRIA

AMOSTRA 01			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 95.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2755153009/			

AMOSTRA 02			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 190.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2746736519/			

AMOSTRA 03			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	47 m²	Ofertado	R\$ 185.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-47m2-id-2746204124/			

AMOSTRA 04			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 114.620,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2766011331/			



AMOSTRA 05			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 105.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2771792950/			

AMOSTRA 06			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 110.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2761050939/			

AMOSTRA 07			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	45 m²	Ofertado	R\$ 98.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Não		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-45m2-id-2763898832/			

AMOSTRA 08			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	46 m²	Ofertado	R\$ 160.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-46m2-id-2752738208/			

AMOSTRA 09			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	45 m²	Ofertado	R\$ 99.900,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-acesso-24-horas-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-45m2-id-2759401275/			

AMOSTRA 10			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 109.040,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2772319940/			

AMOSTRA 11			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	42 m²	Ofertado	R\$ 190.000,00
Edifício	Res. Arvoredo		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-42m2-id-2750100700/			

AMOSTRA 12			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	48 m²	Ofertado	R\$ 165.610,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-48m2-id-2773088809/			





AMOSTRA 13			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	48 m²	Ofertado	R\$ 200.000,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Novo/Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-48m2-id-2769708367/			

AMOSTRA 14			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	49 m²	Ofertado	R\$ 119.230,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-49m2-id-2772746456/			

AMOSTRA 15			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	50 m²	Ofertado	R\$ 159.650,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Novo/Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-50m2-id-2770616826/			

AMOSTRA 16			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	54 m²	Ofertado	R\$ 149.000,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Novo/Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-54m2-id-2769271114/			

AMOSTRA 17			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	49 m²	Ofertado	R\$ 160.000,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-49m2-id-2759792739/			

AMOSTRA 18			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	48 m²	Ofertado	R\$ 133.000,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-48m2-id-2746736532/			




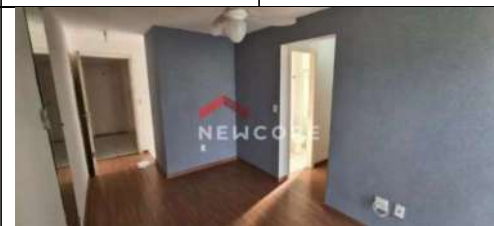
AMOSTRA 19			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	49 m²	Ofertado	R\$ 140.000,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-49m2-id-2770483024/			

AMOSTRA 20			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	50 m²	Ofertado	R\$ 144.090,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-50m2-id-2772496813/			

AMOSTRA 21			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	50 m²	Ofertado	R\$ 164.590,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação	Novo/Regular		
Número de quartos	2		
Banheiros	1		
Varanda	Sim		
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-50m2-id-2770619216/			

AMOSTRA 22			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	49 m²	Ofertado	R\$ 164.410,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-49m2-id-2773449301/			



AMOSTRA 23			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	49 m²	Ofertado	R\$ 159.740,00
Edifício	Res. Portal da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Sim	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-salao-de-festas-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-49m2-id-2753364366/			

AMOSTRA 24			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	45 m²	Ofertado	R\$ 99.000,00
Edifício	Mirante da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-45m2-id-2743340178/			



AMOSTRA 25			
IDENTIFICAÇÃO		VALORES	
Área	46 m²	Ofertado	R\$ 130.000,00
Edifício	Mirante da Colina		
			
DADOS			
Estado de Conservação		Novo/Regular	
Número de quartos		2	
Banheiros		1	
Varanda		Não	
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-residencial-parque-colina-verde-bauru-sp-46m2-id-2647783562/			

ANEXO IV – PROJETO ARQUITETÔNICO

